DEUTSCHE ANNINGTON

In Deutschland zu Hause

Geschäftsbericht 2014

03 In Deutschland zu Hause
04 Julia und Evelyn Csabai, Berlin
08 Johann und Irene Brigulla, Marl
12 Hasan Baran Özkan, Essen
16 Harriet Wölki, Essen
20 Rebecca Buers und Kristina Diebels, Bochum
24 Sarah Kraus, München
26 Ein System mit vier Siegern

31 Management
32 Brief des Vorstands
37 Vorstand
38 Aufsichtsrat
39 Bericht des Aufsichtsrats

47 Zusammengefasster Lagebericht
48 Grundlagen des Konzerns
77 Wirtschaftsbericht
95 Nachtragsbericht
96 Weitere gesetzliche Angaben
102 Chancen und Risiken
113 Prognosebericht

117 Konzernabschluss
118 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
119 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
120 Konzernbilanz
122 Konzern-Kapitalflussrechnung
124 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
126 Konzernanhang

211 Informationen
212 DAIG Anteilsbesitz
215 Weitere Angaben zu den Organen
218 Bestätigungsvermerk
220 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
221 Glossar
224 Kontakt und Finanzkalender



Konzern

in Mio. € **Finanzielle Kennzahlen**	**2014**	2013	Veränderung in %
Mieteinnahmen	789,3	728,0	8,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	503,9	442,7	13,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	287,3	353,5	-18,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	50,1	27,7	80,9
Bereinigtes EBITDA	554,0	470,4	17,8
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	345,5	228,4	51,3
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	145,1	136,5	6,3
davon substanzwahrende Instandhaltungen	28,7	21,1	36,0
davon Modernisierungsmaßnahmen	171,7	70,8	142,5
Zinsaufwand FFO	-209,3	-210,7	-0,7
FFO 1	286,6	223,5	28,2
FFO 2	336,7	251,2	34,0
AFFO	258,3	203,5	26,9
FFO 1 pro Aktie in €*	1,06	1,00	5,9

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2014: 271.622.425, 31.12.2013: 224.242.425

Bilanzielle Kennzahlen	**31.12.2014**	31.12.2013	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	12.759,1	10.326,7	23,6
EPRA NAV	6.578,0	5.123,4	28,4
EPRA NNNAV	4.932,6	3.805,5	29,6
LTV in %*	49,7	49,0	0,7 pp
EPRA NAV pro Aktie in €**	24,22	22,85	6,0

* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit den Akquisitionen Franconia und GAGFAH
** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.12.2014: 271.622.425, 31.12.2013: 224.242.425

Nicht-finanzielle Kennzahlen	**2014**	2013	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	232.246	201.737	15,1
davon eigene Wohnungen	203.028	175.258	15,8
davon Wohnungen Dritter	29.218	26.479	10,3
Anzahl erworbener Einheiten	31.858	-	-
Anzahl verkaufter Einheiten	4.081	6.720	-39,3
davon Verkäufe Privatisierung	2.238	2.576	-13,1
davon Verkäufe Non-Core	1.843	4.144	-55,5
Leerstandsquote in %	3,4	3,5	-0,1 pp
EPRA Leerstandsquote in %	3,0	3,1	-0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m²	5,58	5,40	3,3
Monatliche Ist-Miete in €/m² (like-for-like ohne DeWAG/Vitus)	5,55	5,41	2,5
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	3.850	2.935	31,2

in Mio. € **Sonstige Finanzkennzahlen**	**2014**	2013	Veränderung in %
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	371,1	553,7	-33,0
EBITDA IFRS	500,3	431,0	16,1
EBT	589,1	689,6	-14,6
Periodenergebnis	409,7	484,2	-15,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	463,3	259,6	78,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.188,0	171,3	-793,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.741,7	-353,2	-593,1

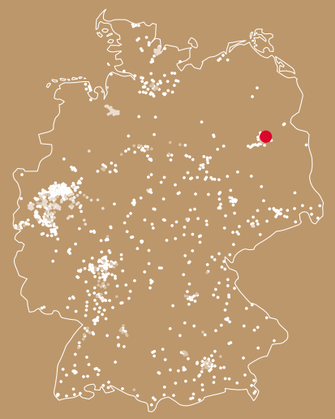
In Deutschland zu Hause

An mehr als 545 Standorten bieten wir den Menschen in Deutschland ein bezahlbares und zuverlässiges Zuhause. Das können wir, weil wir zwei Welten ausgezeichnet miteinander verbinden: die Nähe zu unseren Kunden und die Möglichkeiten eines modernen Bewirtschaftungskonzepts.

Wir begleiten unsere Kunden dort, wo sie leben. Hier tauschen wir uns mit ihnen aus und hier lösen wir die Aufgaben, die der Alltag immer wieder stellt – mit eigenen Mitarbeitern vor Ort, eigenen Handwerkern und eigenen Hausmeistern.

Dabei greifen wir auf eine gut abgestimmte Leistungs- und Wertschöpfungskette zurück. Sie ermöglicht, dass wir unseren Bestand erfolgreich bewirtschaften können, sodass unsere Mieter von vielen Systemvorteilen profitieren können. Das ist in dieser Form in Deutschland einmalig.

Wo fängt „zu Hause“ an? Hinter der Tür – oder schon davor?



Standort: Berlin
Bewirtschaftete Wohneinheiten: 13.579
Durchschnittsmiete: 5,90 (€/m²/Monat)
Vermietungsquote: 98,7 %
Markttrend 2015: ↗



Prenzlauer Berg, Berlin

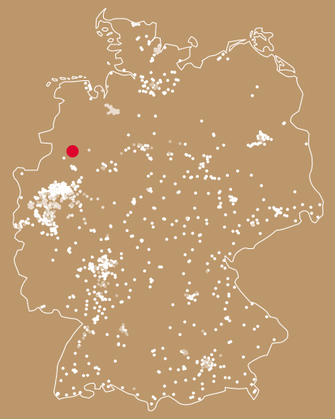


Julia und Evelyn Csabai, seit September 2014 Besitzerinnen des Szenecafés „LOLA was here“ in Berlin-Prenzlauer Berg.

„Wir haben unser Studium damals über Jobs in der Gastronomie finanziert. Danach war es immer unser Traum, irgendwann unser eigenes Café zu eröffnen. Wir wollten das aber nur machen, wenn wir das perfekte Objekt für unsere Idee finden. Als wir gehört haben, dass die alte Apotheke direkt in unserem Viertel schließen wird, wussten wir gleich: Das ist es! Mittlerweile hat sich unser Laden zu einem richtigen Kiez-Café und unserem zweiten Zuhause entwickelt. Das Café ist wirklich ein persönliches Herzensprojekt. Es ist so, als würde man sein eigenes Wohnzimmer für den Kiez öffnen.“

Wir bewirtschaften unsere Wohnungen in zusammenhängenden Quartieren. Dabei achten wir auch darauf, dass genügend Flächen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen. Denn „Zuhause“ ist nicht nur, wo wir wohnen, sondern, wo wir leben.

Muss man den lieb gewonnenen Raum verlassen, wenn das Alter kommt?



Standort: Marl
Bewirtschaftete Wohneinheiten: 2.089
Durchschnittsmiete: 5,09 (€/m²/Monat)
Vermietungsquote: 94,3 %
Markttrend 2015: ↗



Marl

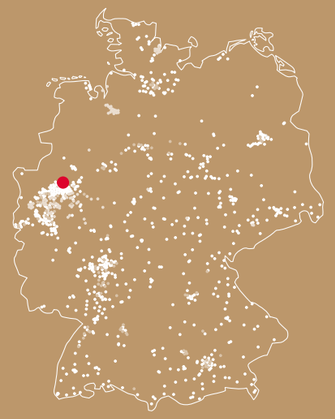


Wir tun viel dafür, dass unsere Mieter auch im Alter bei uns wohnen bleiben können. Rund 4.000 Wohnungen sind bereits heute mit Elementen ausgerüstet, die helfen, Hindernisse in den Wohnungen zu reduzieren und den Wohnkomfort sowie die Sicherheit für ältere Menschen zu erhöhen. In den nächsten Jahren werden wir jährlich etwa 3.000 weitere Wohnungen umgestalten.

Johann und Irene Brigulla, Rentner, gaben im Sommer 2014 ihre Eigentumswohnung auf und zogen in eine Wohnung der Deutschen Annington in Marl.

„Wenn wir noch jünger wären, würden wir im Eigenheim bleiben. Aber als Mieter hat man es schon deutlich bequemer und viel weniger Verpflichtungen. Wir haben ein paar Monate in unserer Nachbarschaft gesucht und dann diese Wohnung gefunden. Hier sind wir sehr zufrieden und glücklich. Die neue Wohnung haben wir gemeinsam eingerichtet. Zum Glück haben wir den gleichen Geschmack – aber sonst wären wir vermutlich auch nicht so lang verheiratet."

Wie schnell kann ein Vermieter den Installateur erreichen, wenn der Wasserhahn tropft?



Standort: Essen
Bewirtschaftete Wohneinheiten: 9.393
Durchschnittsmiete: 5,29 (€/m²/Monat)
Vermietungsquote: 95,4 %
Markttrend 2015: ↗



Essen

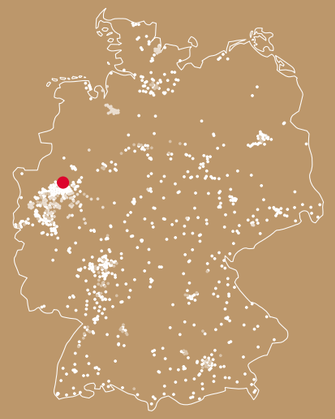


Hasan Baran Özkan, Fotograf und Grafiker, lebt seit Dezember 2014 in einer Wohnung der Deutschen Annington in Essen.

„Für mich als Selbstständigen muss eine Wohnung auch als Büro nutzbar sein. Deshalb war es mir doppelt wichtig, dass ich mich in meiner neuen Wohnung wohlfühle. Außerdem sollte mein Domizil zentral liegen. Vieles habe ich hier selber gemacht, um der Wohnung meine eigene Handschrift zu geben. Ich mag es gerne modern und individuell, aber richtig fertig bin ich immer noch nicht. So eine Wohnung muss auch nach und nach wachsen, bis sie sich wie ein richtiges Zuhause anfühlt."

Wir sind der Installateur.
Und wir sind schneller vor Ort
als je zuvor. Unsere Kunden
erreichen uns per Telefon
365 Tage im Jahr rund um die
Uhr. Und mit unseren
1.760 Mitarbeitern verfügen
wir inzwischen über die größte
Handwerkerorganisation
unserer Branche.

Kann ein Vermieter etwas für ein gutes Nachbarschaftsklima tun?



Standort: Essen
Bewirtschaftete Wohneinheiten: 9.393
Durchschnittsmiete: 5,29 (€/m²/Monat)
Vermietungsquote: 95,4 %
Markttrend 2015: ↗



Eltingviertel, Essen





Wir können! Als Anbieter von zusammenhängenden Wohnungsbeständen achten wir darauf, dass in unseren Quartieren die soziale Mischung stimmt. Und wenn es mal ein Thema gibt, helfen unsere Mitarbeiter vor Ort bei der Lösung. Auch unterstützen wir gezielt soziale und kulturelle Projekte. Das stärkt den Zusammenhalt.

Harriet Wölki, Künstlerin aus Essen, eröffnete im November 2014 das Atelier „elTing“ im Essener Eltingviertel.

„Hier im Eltingviertel leben, arbeiten und studieren Menschen unterschiedlichster Herkunft aus fast 30 Nationen. Hier spiegelt sich die aktuelle Weltpolitik im Kleinen wider. Hier herrscht ein Ambiente des Aufbruchs und der Neuanfänge, der Suche nach Identität, neuen Chancen und Nachbarschaft. Das finde ich sehr spannend. Ich möchte mit meinem Atelier einen öffentlichen Raum für Begegnung schaffen und durch die Mittel der Kunst einen Austausch zwischen den Anwohnern des Viertels ermöglichen.“

Woran kann man erkennen, dass sich ein Mieter wohlfühlt?



Standort: Bochum
Bewirtschaftete Wohneinheiten: 7.534
Durchschnittsmiete: 5,23 (€/m²/Monat)
Vermietungsquote: 97,2 %
Markttrend 2015: ↗



Bochum

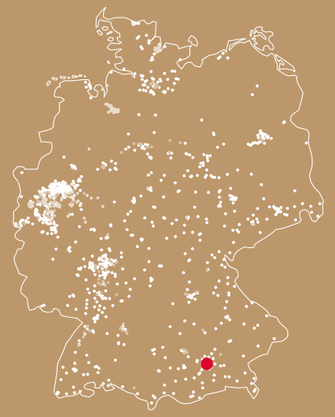


Zufriedene Mieter bleiben – in ihrer Wohnung, in ihrem Quartier. Einige unserer Mieter wohnen schon über 60 Jahre bei uns. Damit dies so bleibt, entwickeln wir laufend neue Ideen. Die besten von ihnen setzen wir schnell und unbürokratisch um.

Rebecca Buers und Kristina Diebels, Auszubildende, leben seit fast drei Jahren in einer Wohnung der Deutschen Annington in Bochum.

„Wenn man in die erste eigene Wohnung zieht, hat man natürlich ganz bestimmte Wunschvorstellungen, wie sie sein soll. Viele davon lassen sich mit einem Azubigehalt kaum realisieren. Mit unserer jetzigen Wohnung haben wir aber genau das gefunden, was wir gesucht haben. Hier fühlen wir uns echt richtig wohl. Unsere Nachbarin kocht ab und zu für uns und unser Objektbetreuer ist wirklich der größte Schatz. Er ist immer für uns da. Da kann man sich nur wohlfühlen.“

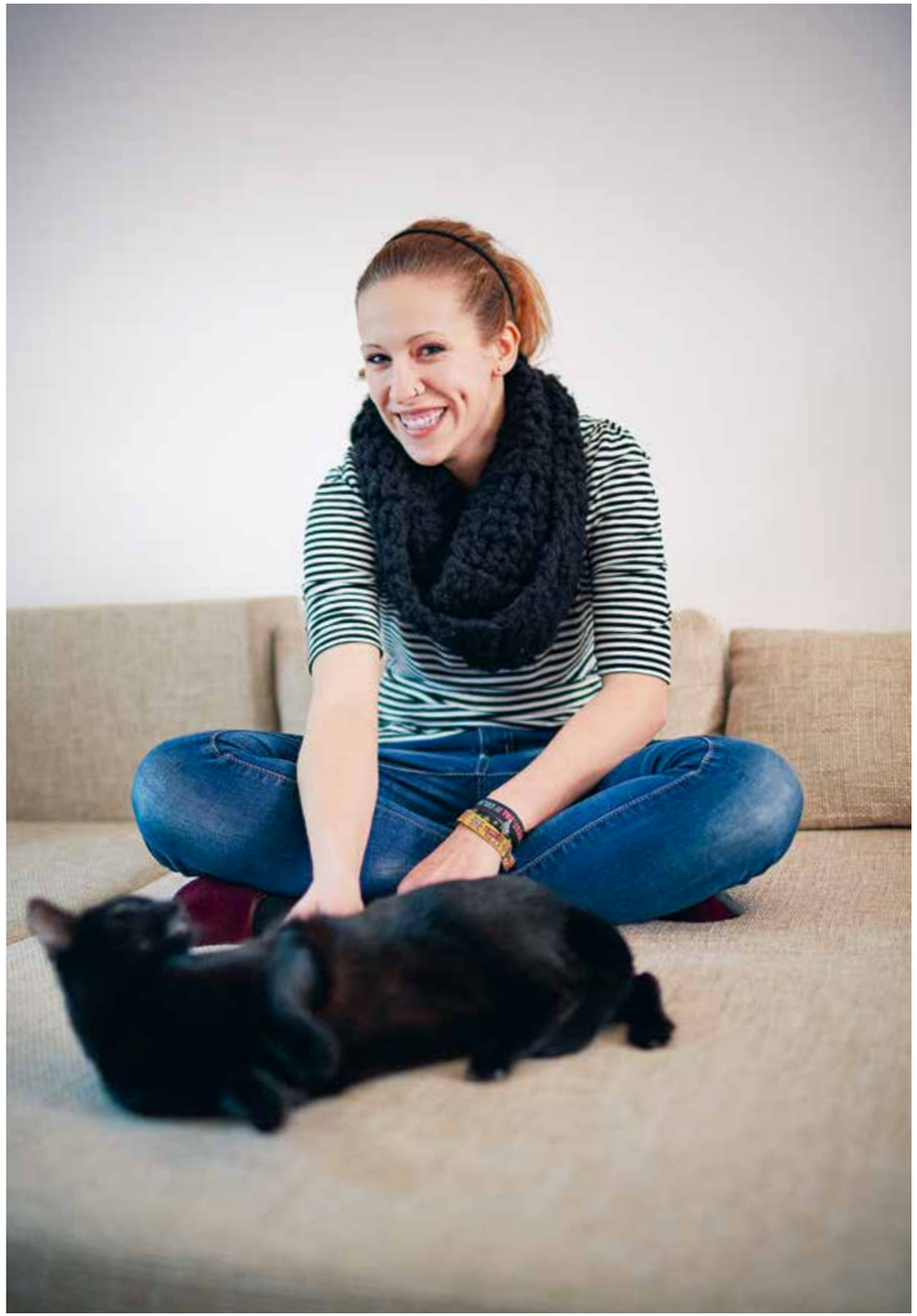
Ein Zuhause soll schön und bezahlbar sein. Wie lässt sich das miteinander in Einklang bringen?



Standort: München
Bewirtschaftete Wohneinheiten: 4.840
Durchschnittsmiete: 6,63 (€/m²/Monat)
Vermietungsquote: 99,3 %
Markttrend 2015: ↗



München



Sarah Kraus, technische Systemplanerin, hat nach über zwei Jahren Wohnungssuche mit ihrer Freundin in München endlich ein Zuhause bei der Deutschen Annington gefunden.

„Wir lieben die besondere Architektur dieser Wohnung – die kleinen Giebel mit dem offenen Blick ins Dachgeschoss. Die Wohnung ist sehr ruhig gelegen, trotzdem sind wir schnell in der Stadt; und zur Arbeit brauche ich nur zehn Minuten. Nachdem wir nach zwei Jahren Wohnungssuche in München die Hoffnung auf eine gemeinsame Wohnung schon aufgegeben hatten, empfing uns die Deutsche Annington mit offenen Armen. Die Miete ließ sich mit unserem Azubi-Budget gut stemmen und auch unser kleiner Kater durfte mit einziehen."

Im Rahmen unserer strategischen Bewirtschaftung lösen wir viele Aufgaben in größeren Zusammenhängen. Das spart Geld. Auch im Einkauf: Hier verhandeln wir manchmal für den gesamten Bestand.

Ein System mit vier Siegern

Kann ein Wohnungsunternehmen zugleich Mietern, Aktionären sowie Mitarbeitern dienen und dabei auch noch Zukunftsaufgaben der Gesellschaft lösen? Dass das geht, zeigen wir mit der Deutschen Annington – noch nicht immer perfekt, aber jeden Tag besser.

Wir vollziehen in der Wohnungswirtschaft zurzeit einen grundlegenden Wandel – weg von der Verwaltung hin zur aktiven Bewirtschaftung: Wohnungen wollen gepflegt werden, sonst werden sie marode und verlieren an Wert. Mieter wollen, dass ihre Wohnungen anständig betreut werden, sonst ziehen sie aus. Und wenn das soziale Umfeld nicht stimmt, will auch in eine schöne Wohnung niemand einziehen.

Auch wir haben mit unserer Deutschen Annington eine Lernkurve hinter uns. Zum Glück eine steile, und an deren Ende steht inzwischen ein Modell, das das Unternehmen auf einen langfristigen Erfolgskurs bringt, von dem alle relevanten Mitspieler trotz ihrer Unterschiedlichkeit dauerhaft profitieren: Mieter wie Aktionäre, unsere Mitarbeiter und die Gesellschaft.

Unser Anspruch lässt sich in einem Satz zusammenfassen: „Wir wollen allen Menschen in Deutschland ein verlässliches und bezahlbares Zuhause bieten." Darin verbergen sich drei für uns wichtige Aussagen:

1. Wir tragen Verantwortung für unsere Mieter.
2. Wenn wir unserer Verantwortung nachkommen, fühlen sich unsere Mieter bei uns wohl.
3. Die Zufriedenheit unserer Mieter ist die Basis unseres Unternehmenserfolgs.

„Wir tragen Verantwortung für unsere Mieter."
Damit steht am Anfang unseres Erfolgs als Wohnungsunternehmen erst einmal unsere eigene Unternehmenskultur. In unserem Entwicklungsprozess während der vergangenen zwei Jahre haben wir an dieser grundlegend gearbeitet und ein Leitbild entwickelt, an dem wir unser Handeln ausrichten. Und das macht unsere Mitarbeiter zu aktiven Mitstreitern auf unserem weiteren Entwicklungsweg.

3.850 Mitarbeiter zählt die Deutsche Annington heute. Das sind 2.500 Menschen mehr als noch 2011. Dieser Zuwachs ist das Ergebnis einer wichtigen Erkenntnis: Unsere wichtigste Leistung, die Dienstleistung an unseren Kunden, können wir nicht aus der Hand geben. Nicht, wenn wir sie bestmöglich erbringen wollen.

„Wenn wir unsere Verantwortung wahrnehmen, fühlen sich unsere Mieter bei uns wohl." Wir haben gelernt, dass dieser Zusammenhang zwingend mit konkretem Handeln vor Ort verbunden ist. Und dies fängt beim eigenen Hausmeisterdienst, der täglich in seinen knallroten Pullis in unseren Siedlungen unterwegs ist und sich um die Belange der Mieter kümmert, und einer leistungsfähigen internen Handwerkerorganisation, der Deutschen TGS, erst an. Daneben spielen wir auch als Gestalter in der Gesellschaft eine wichtige Rolle. Wir möchten Antworten auf die Fragen von Morgen liefern.

Ein Thema, das viele Fragen aufwirft, ist der demografische Wandel und das Wohnen im Alter. Wir möchten, dass das Alter und die damit einhergehenden veränderten Ansprüche ans Wohnen kein zwingender Anlass mehr sind, die eigenen vier Wände bei uns aufzugeben. Deshalb arbeiten wir daran, unsere Wohnungen auf diese Herausforderung vorzubereiten. Dabei wägen wir ab, welche Umbaumaßnahmen und erweiterten Dienstleistungen nötig sind, ohne dass dabei die Mieten unbezahlbar in die Höhe steigen. Weiterdenken und neue Lösungen entwickeln – damit gewinnen gleich mehrere Seiten: der Mieter und die ganze Gesellschaft, die ebenfalls mit der Herausforderung demografischer Wandel konfrontiert ist.

Es gibt eine Herangehensweise, die die Aufgabe nicht von dem Produkt, der Immobilie, und seinen Kosten her angeht, sondern vom Kunden. Diese ist in anderen Branchen, gerade in denen mit intensivem Wettbewerb, längst selbstverständlich. In Zukunft wird dies auch für die Wohnungswirtschaft gelten. Deshalb haben wir in diesem Jahr auch unsere Mieter in den Mittelpunkt unseres Geschäftsberichts gesetzt.

Vom Kunden her zu denken heißt zunächst, herauszufinden, was unsere Kunden wollen. Das erfahren wir nicht aus theoretischen Studien oder Abhandlungen, sondern nur von unseren Mietern selbst. Deshalb fragen wir die Menschen vor Ort – und das inzwischen sehr regelmäßig. Die gesammelten Erkenntnisse überführen wir auf direktem Weg in Verbesserungsprozesse. Darüber hinaus machen wir uns ein Bild von unserer Mieterstruktur: Wir beobachten ihre Alterszusammensetzung, verfolgen die demografische und gesellschaftliche Veränderung an unseren Standorten und behalten die Entwicklung in der Politik im Blick. So bekommen wir ein umfassendes Bild, das uns hilft, auch in den großen Fragen die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Wie aber lösen wir die wirtschaftlichen Herausforderungen? Denn die Nachfrage nach Wohnraum wächst, die Zahlungsfähigkeit der Mieter tut es nicht unbedingt. Unsere Antwort darauf heißt schlicht Effizienz. In der Organisation. In den Prozessen. Auch hinter unseren Wachstumsaktivitäten und dem Aufbau unserer hohen Kapitalkraft stehen im Wesentlichen Effizienzüberlegungen. Digitalisierung der Dokumentation, zentrale Steuerung, intelligente Vernetzung zwischen persönlicher Nähe vor Ort und technischer Hochleistung im Hintergrund – dies alles sind Lösungen, die die Kosten gering halten, ohne dass die Leistung beim Kunden darunter leidet.

Effizienz ist besonders gut, wenn der Kunde davon spürbar profitiert. Etwa beim Umbau: Hier haben wir uns für preisgünstige, aber effektive Standardlösungen entschieden. Für das Bad etwa haben wir einen Typ entwickelt, der bestens in viele unserer Wohnungen passt, der Senioren entgegenkommt und der von unseren eigenen Handwerkern in 72 Stunden eingebaut werden kann. Das passiert individuell auf Wunsch. Oder es geschieht in ausgewählten Wohnungen ganzer Siedlungen und Häuser, die wir dazu systematisch und rationell umbauen. Durch die effizienten Prozesse stimmt die Leistung und bleibt der Umbau bezahlbar. Im Vergleich zu einer konventionellen Umbaulösung über den Markt liegen die Kosten bis zu 50 % darunter. So sorgen wir dafür, dass unsere Mietpreise auch zukünftig günstig und stabil bleiben – auch in Ballungszentren.

Für die Lösung der gesellschaftlichen Herausforderungen – und auch mit diesen sind wir bekanntermaßen unmittelbar konfrontiert – haben wir das Thema Effizienz in den letzten beiden Jahren noch einmal auf eine neue Ebene gehoben. Aus dem demografischen Wandel und der Umsetzung der Energiewende ergeben sich für uns Kosten, die sich nur mit der wirtschaftlichen Kraft der Privatwirtschaft lösen lassen. Als privates Wohnungsunternehmen haben wir im Vergleich zu öffentlichen Unternehmen einen besseren Zugang zu den Kapitalmärkten.

↗ 545

An mehr als 545 Standorten sind wir heute nicht nur Vermieter von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch Partner für die kommunalen Einrichtungen vor Ort. Die Behörden und lokalen Einrichtungen kennen uns, weil wir mit ihnen regelmäßig sprechen.

↗ 2.500

Um mehr als 2.500 Personen haben wir die Zahl unserer Beschäftigten innerhalb der letzten Jahre ausgebaut. Damit verfolgen wir das Ziel, unsere 203.028 Wohnungen bestmöglich bewirtschaften zu können.

↗ 203.028

↗ 56,2%

Um 56,2 % stieg der Wertpapierkurs der Deutschen Annington im Jahresverlauf 2014. Das zeigt: Unsere Aktionäre haben Vertrauen in unser Wertpapier.

↗ 1

Ein gemeinsames Leitbild und neun Werte bilden seit 2014 den zentralen Orientierungspunkt für unser Unternehmen – im internen Miteinander und gegenüber unseren Kunden und Partnern.

Diese haben wir mit unserem besonderen Finanzierungsmodell sehr gut erschlossen und Anleger für uns gewonnen, die Wert auf eine langfristige Entwicklungsperspektive legen.

Und mit der Kapitalkraft können wir einen weiteren starken Effizienzhebel anlegen. Er ergibt sich über die Größe: Mit dem Zukauf und der Integration von neuen Portfolien können wir unsere Leistung in der Fläche, und damit vor Ort bei den Kunden, noch zuverlässiger ausrollen.

„Die Zufriedenheit unserer Mieter ist die Basis unseres Unternehmenserfolgs." Das klingt gut. Und das ist es auch! Unsere Erfahrungen und die Entwicklungen in den vergangenen zwei Jahren zeigen uns, dass diese Rechnung mit jedem Tag besser aufgeht:

Unsere Mieter profitieren von bezahlbarem Wohnraum, in dem sie sich auf Dauer wohlfühlen können. Wir vermieten keine Luxusimmobilien, sondern Wohnungen mit soliden Standards, und bieten Vorteile, die wir dank unserer Größe und Effizienz an unsere Mieter weitergeben können.

Unsere Anleger profitieren von einem langfristigen und krisensicheren Modell. Es ist unspektakulär und die Rendite ist nicht auf erhöhte Spekulationsgewinne ausgerichtet. Dafür arbeitet das Kapital berechenbar und auf sehr lange Sicht. Für unsere Aktionäre heißt das, dass sie ihre Dividende schon für die nächsten 30 Jahre einplanen können, ohne dass sie sich über große Schwankungen Gedanken machen müssen. Auf der anderen Seite ist uns das langfristige Kapital durchaus auch Geld wert, denn es liefert uns eine gute Grundlage, auf der wir unser langfristiges Geschäftsmodell in Ruhe verfolgen können. Und davon profitieren wiederum unsere Mieter und Mitarbeiter.

Die Städte und Gemeinden haben einen kompetenten Partner an ihrer Seite, der sie entlastet. Ihre Aufgabe ist es, im Rahmen der Stadtentwicklung vorausschauend für gesunde Quartiere zu sorgen. Mit unserem Konzept können wir auch Aufgaben lösen, die im Normalfall auf den Tischen der öffentlichen Hand landen. Als großer Bestandsbewirtschafter verfolgen wir dieselben Interessen. Unser Vorteil: Wir wissen, wie man es sowohl im Sinne der Kunden als auch wirtschaftlich tragfähig realisiert.

Unsere Mitarbeiter profitieren von einer nachhaltigen Unternehmensausrichtung. Und von der Möglichkeit, einen wichtigen Beitrag zur Lösung bedeutender gesellschaftlicher Herausforderungen zu leisten.

Wie herum auch immer wir unsere Geschichte erzählen: Es ist eine, bei der es nur Gewinner gibt. Darauf sind wir stolz. Und darauf bauen wir weiter auf. Gleich morgen. Denn zum Ausruhen haben wir bei der Annington keine Zeit.

Management

In den vergangenen zwei Jahren sind wir mit der Deutschen Annington größer, stabiler und besser geworden. Vor allem aber sind wir nun ganz nah an unseren Mietern.

32 Brief des Vorstands
37 Vorstand
38 Aufsichtsrat
39 Bericht des Aufsichtsrats



v.l.n.r. Klaus Freiberg, Rolf Buch, Dr. A. Stefan Kirsten

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

es hat sich gelohnt, dass wir unser hohes Tempo 2014 gehalten haben! Durch zielstrebige Arbeit konnten wir alle geplanten Wegmarken erfolgreich passieren. Insgesamt entwickelte sich unsere Gruppe auf allen Ebenen noch einmal deutlich weiter.

Stand 2013 wirtschaftlich noch im Zeichen der Entwicklung und Umsetzung der neuen Kapitalstruktur, konnten wir 2014 mithilfe unserer klaren Strategie unsere nationale Marktführerschaft ausbauen.

Auf der operativen Ebene haben sich die Prozesse weiter eingespielt, sodass die zuverlässige Kundenbetreuung vor Ort auch flächendeckend etabliert ist. Zudem haben wir umfassend in die nachhaltige Aufwertung unserer Wohnungen investiert – wir haben das Volumen im Jahresverlauf sogar noch mal signifikant erhöht.

Gleichzeitig konnten wir mit mehreren größeren und kleineren Zukäufen unser Portfolio deutlich vergrößern und in Deutschland neue Schwerpunktregionen erschließen. Mit den erfolgreichen Akquisitionen im vergangenen Jahr und dem im März dieses Jahres voraussichtlich vollzogenen Zusammenschluss mit der GAGFAH wird unser Portfolio mehr als 350.000 Wohneinheiten umfassen. Damit einher geht eine Verantwortung für annähernd eine Million Mieter. Bei diesen Zahlen können wir selbstbewusst sagen, dass wir **„in Deutschland zu Hause“** sind.

Mit dem Leitmotiv wollen wir jedoch weniger unseren Führungsanspruch im Markt für Wohnimmobilien unterstreichen. Denn wichtiger als Größe ist uns das Thema Qualität. Es soll vielmehr ein Signal dafür sein, dass wir unsere Rolle als größter Wohnungsvermieter Deutschlands zuerst aus der Kundensicht interpretieren: Wir können und werden unseren Mietern heute und in Zukunft attraktiven und bezahlbaren Wohnraum bieten, in dem sie sich zu Hause fühlen können.

Lassen Sie uns nun einen Blick auf die Entwicklungen am Kapitalmarkt werfen: Unsere Aktie hat sich an der Börse überaus erfolgreich etabliert. Bereits anderthalb Jahre nach Erstnotiz konnte das Wertpapier seinen Startwert weit hinter sich lassen. Der Höchstkurs von 28,12 € am letzten Handelstag 2014 unterstreicht den anhaltenden Positivtrend. Insgesamt stieg der Kurs im Jahresverlauf um 56,2 %. Damit wurde die Deutsche Annington zum Stichtag 31. Dezember 2014 mit 7,6 Mrd. € bewertet.

Unsere Aktionärsstruktur hat sich 2014 fundamental verändert. Lag der Streubesitz Ende 2013 noch bei 10,2 % und hielten Terra Firma sowie CPI Capital Partners als Investoren noch die deutliche Mehrheit an unserem Unternehmen, stieg durch deren vollständigen Rückzug der Streubesitz im Jahresverlauf auf 80,33 % signifikant an. Eine exzellente Performance und die erhöhte Handelbarkeit öffneten im Herbst das Tor zur Aufnahme unserer Aktie in den MDAX und den MSCI Germany. Damit stehen wir nun noch stärker im Blickfeld von generalistisch sowie passiv orientierten Investoren.

Neben unseren Aktien waren 2014 auch unsere Fremdkapitalpapiere stark nachgefragt: So konnten wir drei Anleihen mit einem Volumen von insgesamt 2,2 Mrd. € begeben und die Erlöse zur Finanzierung der Akquisitionen nutzen.

Die kombinierte Finanzierungsstrategie, mit der wir seit 2013 am Kapitalmarkt unterwegs sind, hat sich damit erneut bewährt. Mehr noch: Sie ist für uns der Schlüssel für eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens. Sie verschafft uns Wettbewerbsvorteile und erweitert unseren Handlungsspielraum. Zudem trägt sie zu unserer weiteren Stabilisierung bei. Die Fälligkeit unserer Finanzverbindlichkeiten beträgt rund acht Jahre und die Refinanzierungskosten sanken von 3,3 % auf 3,2 %.

Wir stehen auf einem starken wirtschaftlichen Fundament. Das Wissen darum hat uns in der zweiten Jahreshälfte 2014 motiviert, unseren Wachstumskurs weiterzuverfolgen und den Zusammenschluss mit der GAGFAH, der aktuellen Nummer drei am Markt, zu forcieren. Nach Zustimmung unseres Aufsichtsrats haben wir dazu im Dezember ein entsprechendes Übernahmeangebot veröffentlicht. Dieses fand bei den Aktionären großen Zuspruch. Mit einem kombinierten Portfoliowert von ca. 21 Mrd. € werden wir in den nächsten Monaten einen nationalen Champion aufstellen, der gleichzeitig das zweitgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen in Kontinentaleuropa darstellt.

Wir haben den Zusammenschluss unter das Motto „Das Beste aus beiden Welten“ gestellt. Damit bringen wir zum Ausdruck, dass der Zusammenschluss für alle Beteiligten einen deutlichen Gewinn bedeutet – für unsere Mieter wie für unsere Aktionäre. Wir wollen das führende deutsche Wohnungsunternehmen schaffen, das vereinigt noch ertragsstärker und wettbewerbsfähiger ist als jedes für sich genommen. Indem wir Synergien heben und die Effizienz steigern, werden wir Werte schaffen und unser Geschäftsmodell stärken und erweitern können. Die führende Ratingagentur Standard & Poor’s teilt diese positive Einschätzung: Unter Voraussetzung eines erfolgreichen Abschlusses der Transaktion, wurde uns im Dezember 2014 eine Verbesserung unseres Bonitätsratings von „BBB“ auf „BBB+“ in Aussicht gestellt.

Auch mit unserem operativen Geschäft haben wir uns im Geschäftsjahr 2014 exzellent entwickelt und neue Rekordwerte erzielt. Die wichtigsten Kennzahlen haben sich gegenüber den Vorjahreswerten zum Teil nochmals deutlich verbessert. Das FFO 1 (Funds from Operations) erhöhte sich um 28,2 % und damit pro Aktie auf 1,06 €. Die Leerstandsquote blieb mit 3,4 % (Vorjahr: 3,5 %) auf einem niedrigen Niveau. Der NAV (Net Asset Value) stieg um 28,4 %, was einem Anstieg auf 24,22 € pro Aktie entspricht.

An dieser positiven Geschäftsentwicklung möchten wir Sie, liebe Aktionäre, gemäß unserer Dividendenpolitik auch in diesem Jahr angemessen beteiligen. Deshalb schlagen wir der Hauptversammlung am 30. April 2015 eine Dividende pro Aktie von 0,78 € vor. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 11,4 %.

Auch 2014 haben wir in großem Umfang in unsere Wohnungen und Gebäude sowie in das Wohnumfeld investiert. Insgesamt haben wir rund 346 Mio. € aufgewendet, davon allein rund 172 Mio. € für Modernisierungen. Dies entspricht einem Quadratmeterinvest von 29 € (2013: 20 €). Wir haben mehr als 10.000 Wohnungen energetisch saniert und weitere rund 3.000 Einheiten seniorengerecht umgebaut. Auch hier folgen wir der sozialen Verantwortung, die uns als Marktführer zukommt. Zugleich geben wir damit messbare Antworten auf die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und des demografischen Wandels.

Wir freuen uns, dass es parallel zu der Erledigung aller Alltagsaufgaben gelang, die neu erworbenen Portfolien der DeWAG und der Vitus praktisch geräuschlos und deutlich schneller als geplant in unsere Struktur und unsere Systeme zu integrieren. Einen ebenso leisen Prozess wünschen wir uns auch für die anstehenden strukturellen Zusammenführungen mit der GAGFAH.

„In Deutschland zu Hause“ – Dieses Motto steht für unsere Geschichte und für unsere Gegenwart. Vor allem aber steht es, dies habe ich oben schon anklingen lassen, für ein Versprechen in die Zukunft: Im Mittelpunkt unseres Handelns steht die Zufriedenheit unserer Mieter. Ihren Bedürfnissen wollen wir noch besser gerecht werden. Deshalb bauen wir unseren Kundenservice weiter aus. Mit dem erfolgreichen Aufbau einer eigenen flächendeckenden Handwerkerorganisation und der bundesweiten Betreuung durch eigene Objektbetreuer sind wir in den letzten zwei Jahren wieder dorthin zurückgekehrt, wo wir gebraucht werden: in unsere Siedlungen. Jeden Monat führen wir in ganz Deutschland viele Hundert Mietersprechstunden durch und reagieren heute deutlich schneller auf Kundenanliegen. Unsere Mieter schätzen unsere Zuverlässigkeit und den persönlichen Service. Dies bestätigen unsere regelmäßig durchgeführten Umfragen zur Kundenzufriedenheit.

Unser Unternehmen beschäftigt heute mehr als 3.800 Mitarbeiter. Auf jeden von ihnen wird es in Zukunft ankommen. Denn wir sind überzeugt: Die Zufriedenheit unserer Kunden und der Unternehmenserfolg werden nur mit zufriedenen und engagierten Mitarbeitern von Dauer sein. Dafür braucht es eine Kultur, die sich an festen und von allen Unternehmensmitgliedern geteilten Werten orientiert. Um diese Kultur zu stärken, haben wir 2014 diesen Entwicklungsprozess mit einer konzernweiten Zufriedenheitsbefragung auf den Weg gebracht. Parallel dazu haben wir uns im Vor-

stands- und Führungskreis intensiv mit einem neuen Unternehmensleitbild auseinandergesetzt. Ziel des intensiven und noch andauernden Prozesses ist es, ein klares Profil zu definieren, in dem sich die Menschen dieses Unternehmens wiederfinden und an dem uns unsere Kunden messen dürfen.

Die Entwicklungen der vergangenen beiden Jahre haben dazu geführt, dass sich mit Richtung, Verhalten und Selbstverständnis auch die Identität unseres Unternehmens deutlich verändert hat. Diese Veränderung werden wir in den nächsten Monaten mit der Bekanntgabe eines neuen Unternehmensnamens sichtbar machen. Wie alle unsere Wege wollen wir damit auch diesen konsequent beschreiten.

Auch in Zukunft wollen wir uns im Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung als Unternehmen erfolgreich entwickeln. So blicken wir voraus auf ein Jahr 2015, das im positiven Sinne aufregend und spannend für uns wird. Am Ende dieses Jahres wird sich das Unternehmen entscheidend von der bisher bekannten Deutschen Annington unterscheiden – zum Vorteil aller Mieter, Investoren und Mitarbeiter.

Gemeinsam mit meinen Kollegen im Vorstand, unserem Führungsteam, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern freue ich mich, die vor uns liegenden Aufgaben anzugehen. Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir haben im letzten Jahr viel erreicht und die Weichen für eine prosperierende Zukunft der Deutschen Annington gestellt. Ihnen danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns, die weitere Entwicklung unseres Unternehmens gemeinsam zu gestalten.

Bochum, im März 2015

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

Vorstand

Dem Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE gehörten zum 31. Dezember 2014 drei Mitglieder an.



Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands

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



Klaus Freiberg
Mitglied des Vorstands

Als Chief Operating Officer verantwortet Klaus Freiberg die Bereiche Produktmanagement, Zentrale Bewirtschaftung, Infrastrukturelles FM/Wohnumfeld, DTGS, Nordost, Rhein/Main, Ruhrgebiet und Süd. Er war von 1995 bis 2010 in führenden Funktionen der Arvato Gruppe (Bertelsmann) tätig. Dort übernahm und optimierte er unter anderem die Service Center der Deutschen Post sowie der Deutschen Telekom. Klaus Freiberg ist ausgewiesener Experte in der Ausrichtung von Unternehmen auf Kundenorientierung. Er hat ein Studium der Geschichte, der Sozialwissenschaften und der VWL an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster absolviert.



Dr. A. Stefan Kirsten
Mitglied des Vorstands

Als Chief Financial Officer verantwortet Dr. A. Stefan Kirsten die Bereiche Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Versicherungen, Kaufmännische Steuerung, Controlling, Portfolio-Controlling und Valuation. Dr. Kirsten war zuletzt Chief Executive Officer des Handels- und Immobilienkonzerns Majid Al Futtaim Group LLC in den Vereinigten Arabischen Emiraten. Zuvor war er unter anderem Finanzvorstand bei der Metro AG und der ThyssenKrupp AG. Dr. Kirsten absolvierte sein Studium der Betriebswirtschaftslehre und der Informatik an der Fernuniversität in Hagen und der Georg-August-Universität Göttingen. Anschließend promovierte er 1996 zum Dr. rer. pol. an der Stanford University in Kalifornien. Seit 1995 lehrt er an verschiedenen in- und ausländischen Hochschulen. Seit 2001 lehrt er im Rahmen einer Honorarprofessur an der Westfälischen Hochschule in Gelsenkirchen.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat ist gemäß der Satzung mit neun Mitgliedern besetzt, von denen vier Mitglieder durch das Amtsgericht Düsseldorf nach der Mandatsniederlegung der früheren Mitglieder bestellt wurden.

Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender
Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE

Manuela Better (ab 21.08.2014)
Ehemalige Vorstandsvorsitzende der Hypo Real Estate Holding AG (HRE) sowie ehemaliges Mitglied des Vorstands der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb)

Burkhard Ulrich Drescher (ab 12.12.2014)
Geschäftsführer der InnovationCity Management GmbH
Geschäftsführer der BDC Consulting GmbH & Co. KG

Prof. Dr. Edgar Ernst
Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

Dr. Florian Funck
Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH

Hildegard Müller
Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

Prof. Dr. Klaus Rauscher
Unternehmensberater, Berlin

Clara-Christina Streit
Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.

Christian Ulbrich
Vorsitzender der Geschäftsführung von Jones Lang La Salle EMEA (Europa, Mittlerer Osten und Afrika) sowie Mitglied des Vorstands der an der New Yorker Börse notierten Jones Lang LaSalle Inc.

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

Robert Nicolas Barr (bis 20.08.2014)
Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Arjan Breure (bis 20.08.2014)
Berater der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Fraser Duncan (bis 20.08.2014)
Unternehmensberater, London

Tim Pryce (bis 20.08.2014)
Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

Bericht des Aufsichtsrats



Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

Sehr geehrte Damen und Herren,

erneut konnten wir mit dem Aufsichtsrat den Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleiten. Wir freuen uns, dass es dem Vorstand 2014 gelang, durch die erfolgreiche Weiterentwicklung des Geschäfts die Führungsposition des Unternehmens in seinem Markt noch einmal zu stärken.

Wir haben im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2014 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns dabei zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach. Über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet, sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form. Dies beinhaltete auch Informationen über Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung.

In den Ausschüssen und im Plenum hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für das Unter-

nehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutschen Annington besteht aus neun Mitgliedern. Wir stehen dem Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen beratend zur Seite. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informiert uns der Vorstand, der im Geschäftsjahr aus drei Mitgliedern bestand, regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

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

Arbeitsschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns in im Rahmen unserer Überwachungs- und Beratungstätigkeit auch in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Zwei Schwerpunkte unserer Beratungen und Beschlüsse im vergangenen Jahr bildeten die Erweiterung unseres Portfolios und die damit zusammenhängende Finanzierung.

Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2014 trafen wir im Aufsichtsratsgremium zu sieben Sitzungen zusammen. Darüber hinaus tagten wir sechsmal via Telefonkonferenz. Dreimal fassten wir Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren. Zur Vorbereitung der Sitzungen übermittelte uns der Vorstand schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge. Abgesehen von einer Sitzung waren alle Aufsichtsratssitzungen vollständig besetzt. Der Sitzung vom 29. April 2014 blieben zwei Mitglieder entschuldigt fern.

Am **3. Februar 2014** erörterten wir im Rahmen einer Telefonkonferenz die geplante DeWAG- sowie die Vitus-Akquisition und die damit in Zusammenhang stehenden Szenarien. Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die geplante Kapitalerhöhung von bis zu 10 % des Genehmigten Kapitals durch ein Accelerated Bookbuilding-Verfahren (ABB): Die Entscheidung hierüber wurde dem Finanzausschuss übertragen. Darüber hinaus beschlossen wir eine Vertrags- bzw. Vergütungsanpassung für Dr. A. Stefan Kirsten.

Am **19. Februar 2014** erteilten wir im schriftlichen Verfahren unsere Zustimmung zur Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutschen Annington Immobilien SE zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Aktiengesetz (AktG).

In der ordentlichen Sitzung am **27. Februar 2014** befassten wir uns zunächst mit der operativen und finanziellen Geschäftsentwicklung der Deutschen Annington Immobilien SE. Dies beinhaltete die ausführliche Beratung über die geplanten Portfolioakquisitionen und deren Finanzierung. Des Weiteren wurde die Ablösung der Vereinbarung „Führen durch Ziele“ durch einen Aktienoptionsplan erörtert. Im Rahmen dessen beschlossen wir, die Parameter FFO 1, NAV pro Aktie und CSI als Zielvereinbarungsgrößen für den Vorstand einzuführen. Darüber hinaus wurden uns die Jahresabschlüsse der DAIG SE und der DAIG-Gruppe und der Bericht der Wirtschaftsprüfer vorgelegt. Diese wurden ausführlich erörtert, aber wegen laufender Verhandlungen und des Einflusses der Verhandlungsergebnisse auf den Jahresabschluss noch nicht genehmigt. Die Tagesordnung und der Ablauf der ersten Hauptversammlung waren ein weiteres Thema der Sitzung.

Am **28. Februar 2014** kam unser Gremium zu einer außerordentlichen Telefonkonferenz zusammen und beschloss auf Basis der Diskussionen am Vortag eine Sachkapitalerhöhung um 11,78 Mio. neue Aktien. Zudem gaben wir die Zustimmung zur Barkapitalerhöhung um bis zu 16 Mio. neuer Aktien unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals. Auf dieser Grundlage stimmten wir dem Erwerb der Portfolien DeWAG und der Vitus-Gruppe zu. Darüber hinaus billigten wir einstimmig den Jahres- und Konzernabschluss 2013 der Deutschen Annington Immobilien SE und den Vorschlag zur Ergebnisverwendung an die Hauptversammlung am 9. Mai 2014.

In der Sitzung am **29. April 2014** lag der Fokus auf der Abstimmung über die operative und finanzielle Entwicklung der Gruppe im 1. Quartal. Im Rahmen dessen wurden wir detailliert über Arbeitsergebnisse der Finanz- und Prüfungsausschüsse informiert. Darüber hinaus erörterten wir die zügige Integration des DeWAG-Portfolios, gaben die Zustimmung zur ersten Leistungsperiode des Vorstands innerhalb des Long Term Incentive Plans (LTIP) und besprachen Details zur bevorstehenden Hauptversammlung am 9. Mai 2014.

In der Sitzung am **9. Mai 2014** bestimmten wir im Aufsichtsratsgremium vor der Hauptversammlung Prof. Dr. Edgar Ernst zum Versammlungsleiter der bevorstehenden Hauptversammlung für den Fall, dass der satzungsmäßige Versammlungsleiter (der Vorsitzende des Aufsichtsrats) an der Ausübung dieser Funktion gehindert ist.

Am **9. Juni 2014** berieten und beschlossen wir im Rahmen einer Telefonkonferenz den Erwerb von mindestens 15 % der Aktien an der GAGFAH S.A. Für den Erwerb sollte ein Darlehen (Term Loan) über JP Morgan vorgesehen werden. Der Beschluss zur Refinanzierung wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

In der ordentlichen Sitzung am **30. Juli 2014** berieten wir erneut über die Arbeit der Ausschüsse, die operative und finanzielle Geschäftsentwicklung, die Entwicklung eines Vision and Mission Statements sowie über Personalangelegenheiten.

Im Rahmen einer Telefonkonferenz am **26. August 2014** gaben wir die Zustimmung zum Erwerb des sogenannten Franconia-Portfolios von der CitCor Residential Group als Asset Deal gemäß der Vorlage durch den Vorstand.

Am **10. September 2014** fassten wir im schriftlichen Verfahren Beschlüsse zur Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, zur Neubesetzung des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzes sowie zur Nachbesetzung in den Ausschüssen nach dem vorzeitigen Ausscheiden von vier Aufsichtsratsmitgliedern, die ihre Mandate im Zuge des Ausstiegs der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, als Mehrheitsgesellschafter der Gesellschaft niedergelegt hatten.

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung am **15. September 2014** stand die weitere Entwicklung des Unternehmens: Gemeinsam mit dem Vorstand diskutierten wir die Gesamtstrategie sowie die Teilstrategien (Finanzstrategie, Extensionsstrategie) der Gruppe unter besonderer Berücksichtigung der Marktsituation und der Wettbewerbsverhältnisse. Dabei erörterten wir auch die potenziellen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf die DAIG und den gesamten Markt. Ferner beschlossen wir den Verkauf eines Teilportfolios aus dem Erwerb der Vitus-Gruppe im Wege eines Share Deals sowie weitere Immobilientransaktionen in diesem Zusammenhang zum Zweck der weiteren Portfoliobereinigung gemäß der Vorlage durch den Vorstand.

In der Sitzung am **29. Oktober 2014** beauftragten wir die KPMG als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und legte die Prüfungsschwerpunkte und das Honorar fest. Neben Berichten zur operativen und finanziellen Geschäftsentwicklung diskutierten wir die geplante Maßnahme einer Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital in Höhe von bis zu 24 Mio. Aktien, beschlossen die Kapitalerhöhung dem Grunde nach und delegierten die weitere Umsetzung auf den Finanzausschuss. Darüber hinaus erörterten wir intensiv das Vorhaben des Erwerbs der GAGFAH S.A. Zudem befassten wir uns mit den Ergebnissen der Mitarbeiterbefragung, ein Feld, bei dem unser Gremium ausdrücklich anregt, es zur Förderung einer einheitlichen Unternehmenskultur weiterzuentwickeln.

In der Sitzung am **27. November 2014** stand erneut der Erwerb der GAGFAH im Mittelpunkt. Wir diskutierten ausführlich und kritisch die Themen Strategie, Erwerbszeitpunkt, Synergien, Finanzierung, Budget, Transaktionsstruktur, Risiken, Bewertung und Angebotspreis. Darüber hinaus erörterten wir eingehend das Budget 2015 unter Berücksichtigung der geplanten zentralen Kennzahlen Rental Income, Cost per Unit, CSI, NAV und FFO.

Am **30. November 2014** führten wir im Rahmen von zwei Telefonkonferenzen das Thema GAGFAH-Erwerb fort: In der ersten Telefonkonferenz diskutierte der Aufsichtsrat über die Gespräche zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsratsvorsitzenden mit der Leitung der GAGFAH sowie des Vorstands mit bedeutsamen Investoren. Dabei wurde die Einholung einer Fairness Opinion (Bestätigung einer Bank zur Vertretbarkeit des Angebots) festgelegt. Das Gremium fasste Beschlüsse über die Ankündigung der Veröffentlichung des Übernahmeangebots, über den Angebotspreis sowie über die Verhandlung einer Zusammenschlussvereinbarung und eine Hybridanleihe als Teil der GAGFAH-Finanzierung. In der zweiten Telefonkonferenz am selben Tag beschlossen wir gemeinsam im Aufsichtsrat nach weiteren eingehenden Erörterungen den endgültigen Angebotspreis.

In der letzten Zusammenkunft des Jahres am **30. Dezember 2014** beschlossen wir im schriftlichen Verfahren eine Klarstellung zu dem Ursprungsbeschluss vom 30. November 2014, dass nun ein bestimmter, modifizierter Anteil der eingereichten GAGFAH-Aktien (Überschussaktien) nicht von der Gesellschaft, sondern von der JP Morgen Securities plc. übernommen werden soll.

Arbeit der Ausschüsse

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bildete unser Gremium folgende Ausschüsse: den Prüfungsausschuss, den Finanzausschuss und den Präsidialausschuss. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufsichtsrat.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Bis zum 20. August 2014 waren die Ausschussmitglieder Prof. Dr. Edgar Ernst (Vorsitzender), Robert Nicolas Barr, Fraser Duncan und Dr. Wulf H. Bernotat. Mit Ablauf des 20. August 2014 schieden Robert Nicolas Barr und Fraser Duncan als Mitglieder aus. Seit dem 10. September setzt sich der Ausschuss aus den Mitgliedern Prof. Dr. Edgar Ernst (Vorsitzender), Dr. Florian Funck, Christian Ulbrich und Dr. Wulf H. Bernotat zusammen.

In insgesamt fünf Sitzungen nahm der Ausschuss die Prüfung der Quartals-, Halbjahres- und Neunmonatsabschlüsse vor. In den Sitzungen am 27. und 28. Februar lag der Fokus auf der Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses und Empfehlungen an den Aufsichtsrat zur Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Bilanzgewinns gegenüber der Hauptversammlung. Darüber hinaus nahmen wir die Berichte der Internen Revision sowie die Berichte über die Reputation der Gruppe und Compliance-Angelegenheiten nach dem Börsengang 2013 entgegen. In der Sitzung am 29. April 2014 befasste sich der Prüfungsausschuss neben dem Quartalsabschluss zudem mit der noch ausstehenden zügigen Regelung von Steuerabschlüssen vergangener Jahre, dem Risikomanagement und der Implementierung eines den neuesten technischen Gegebenheiten entsprechenden Compliance Management Systems. Am 30. Juli 2014 beschäftigte sich das Gremium mit dem Halbjahresabschluss und dem Bericht der Internen Revision. Auch die Darstellung des Unternehmens in den Medien war ein Thema dieser Sitzung. Am 29. Oktober 2014 nahm der Ausschuss den Konzernzwischenabschluss für das 3. Quartal 2014 zur Kenntnis und fasste mehrere Beschlüsse zur Vorlage an den Aufsichtsrat. Diese beinhalteten Themen zur Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer KPMG, das vorläufige Ergebnis der Immobilienbewertung, den aktuellen Risikomanagementbericht zum 2. Halbjahr 2014, das Compliance Management System und die Interne Revision, den Statusbericht und den Prüfungsplan 2015.

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss setzt sich zurzeit aus drei Mitgliedern zusammen. Bis zum 20. August 2014 waren die Ausschussmitglieder Clara-Christina Streit (Vorsitzende), Robert Nicolas Barr, Dr. Wulf H. Bernotat und Arjan Breure. Robert Nicolas Barr und Arjan Breure schieden am 20. August 2014 aus. Neue Ausschussmitglieder ab dem 10. September waren Manuela Better und Lutz Basse, der jedoch sein Amt am 15. September 2014 niederlegte, sodass der Ausschuss seitdem aus Clara-Christina Streit (Vorsitz), Manuela Better und Dr. Wulf H. Bernotat besteht.

Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr zu vier Sitzungen (Februar, April, Oktober und November) und neun Telefonkonferenzen (Januar (zwei), Februar, März (drei), Juni, Juli und November) zusammen. Die Besprechungen und Beschlussfassungen des Finanzausschusses betrafen im Wesentlichen Themen im Zusammenhang mit den Transaktionen Vitus, DeWAG und Franconia. Darunter fielen die Zustimmung und Durchführung

des Accelerated Bookbuilding-Verfahrens mit den entsprechenden Maßnahmen, Barkapitalerhöhung um 16 Mio. neue Aktien aus dem genehmigten Kapital, abschließende Festlegung der Aktienzahl (16 Mio.) und des Platzierungspreises (19 €/Aktie), Zustimmung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit einem Volumen von 500 Mio. €. im Rahmen des European-Medium-Term-Notes (EMTN)-Programms, Zustimmung zum Vorstandsbeschluss über die abschließende Festlegung der Aktienzahl (19,6 Mio.) und des Platzierungspreises (23 €/Aktie) zur zweiten Barkapitalerhöhung in 2014 aus dem genehmigten Kapital. Empfehlungen an den Aufsichtsrat zu Strategie, Finanzierung und Risiken hinsichtlich des Erwerbs der GAGFAH S.A. bildeten den zweiten Schwerpunkt des Jahres.

Präsidialausschuss

Dem Präsidialausschuss gehören vier Mitglieder an. Bis zum 20. August bestand der Ausschuss aus Dr. Wulf H. Bernotat (Vorsitzender), Robert Nicolas Barr, Arjan Breure und Hildegard Müller. Nach dem Ausscheiden von Robert Nicolas Barr und Arjan Breure traten am 10. September 2014 Clara-Christina Streit und Prof. Dr. Klaus Rauscher als neue Mitglieder dem Ausschuss bei.

Der Präsidialausschuss tagte 2014 viermal. Darüber hinaus fasste er einmal (am 3. Februar 2014) einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren zum Thema Vergütung von Herrn Dr. A. Stefan Kirsten. In einer Sitzung am 26. Februar 2014 fasste der Ausschuss einen Beschluss über die Beendigung der Betriebsvereinbarung „MBO – Führen mit Zielen“ rückwirkend zum 31. Dezember 2013 sowie über den Ersatz durch die Betriebsvereinbarungen „Mitarbeiterbeteiligung am Unternehmensgewinn” und „Aktienoptionsplan für Mitarbeiter“ mit Wirkung zum 1. Januar 2014. Des Weiteren wurden die Zielerreichung 2013 und die Zielvereinbarung 2014 mit messbaren Vorgaben vor dem Hintergrund des zu steigernden Kundenzufriedenheitsindex (CSI) und der Integration der anstehenden Akquisitionen diskutiert und eine Empfehlung an den Aufsichtsrat formuliert, die Parameter FFO 1, NAV pro Aktie und CSI als Zielvorgaben für den Vorstand sowie für diesen weitere individuelle Zielvorgaben aufzunehmen.

Am 29. April 2014 entschied der Ausschuss über die Festlegung der Zielerreichung der ersten Vorstands-LTIP-Periode vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013. Am 15. September 2014 gab der Ausschuss seine Zustimmung zu drei Mandatsübernahmen durch Dr. Kirsten außerhalb der DAIG-Gruppe. Am 27. November beriet der Präsidialausschuss eingehend über Vorstandsvertragsangelegenheiten.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Annington Immobilien Gruppe verpflichten sich den Prinzipen einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 9. Februar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat **in der Erklärung zur Unternehmensführung** über die Corporate Governance bei der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 9. Mai 2014 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2014 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2014 sowie den entsprechenden zusammengefassten Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Ferner wurde im Rahmen der Abschlussprüfung die Struktur und Funktion des Risikomanagementsystems geprüft, ohne dass Beanstandungen festgestellt wurden.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsauftrag war an KPMG durch den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses aufgrund des Beschlusses des Aufsichtsrats und der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt worden.

Der Einzelabschluss wurde vom Vorstand nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den Regeln des HGB aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den ergänzend nach § 315a Abs. 1 Handelsgesetzbuch anzuwendenden Vorschriften.

Für den Einzelabschluss und den Konzernabschluss hat die Deutsche Annington Immobilien SE einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorgaben des DRS 20 aufgestellt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorprüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Deutschen Annington Immobilien Gruppe für das Geschäftsjahr 2014 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in einer gemeinsamen Sitzung am 4. März 2015 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats am 4. März 2015 die Ergebnisse seiner Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Im Besonderen setzte sich der Abschlussprüfer mit der Immobilienbewertung, den Eigen- und Fremdkapitaltransaktionen des Geschäftsjahres und der Bilanzierung der Unternehmenserwerbe auseinander. Unsere Fragen wurden vom Prüfer eingehend beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 4. März 2015 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die steuerlichen Aspekte, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 0,78 € je Stückaktie bzw. insgesamt 211.865.491,50 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2014 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 83.959.423,82 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2014 hinausgehen.

Personalia

Im Berichtsraum gab es im Aufsichtsrat folgende personellen Veränderungen: Mit Ablauf des 20. August 2014 schieden die amtierenden Mitglieder Robert Nicolas Barr, Arjan Breure, Fraser Duncan und Tim Pryce aus dem Aufsichtsrat aus. Mit Wirkung vom 15. September 2014 schied Lutz Basse aus, nachdem er zum 21. August 2014 in das Gremium aufgenommen worden war.

Zum 21. August 2014 ebenfalls in den Aufsichtsrat berufen wurden Manuela Better, Dr. Florian Funck und Christian Ulbrich. Am 12. Dezember 2014 folgte Burkhard Ulrich Drescher in das Gremium.

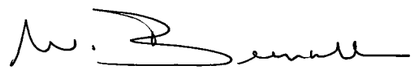
Die Mitglieder Clara-Christina Streit, Hildegard Müller, Prof. Dr. Edgar Ernst und Prof. Dr. Klaus Rauscher übten ihr Mandat über den gesamten Berichtszeitraum aus. Das Amt des Vorsitzenden hielt weiterhin Dr. Wulf H. Bernotat inne. Stellvertretende Vorsitzende waren Robert Nicolas Barr (bis zum Ablauf des 20. August 2014) bzw. Prof. Dr. Edgar Ernst (ab 10. September 2014).

Schlusswort

Wir danken den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für ihr Engagement, mit dem sie zur Weiterentwicklung und dem Erfolg der Deutschen Annington Immobilien Gruppe beigetragen haben. Ebenso danken wir dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretungen für ihre hervorragende Leistung, mit der sie erneut den großen Erfolg des Unternehmens im vergangenen Jahr ermöglicht haben.

Düsseldorf, den 4. März 2015

Für den Aufsichtsrat



Dr. Wulf. H. Bernotat, Vorsitzender

Zusammengefasster Lagebericht

Unser Unternehmen konnte seine Ziele für das vergangene Jahr nicht nur erreichen, sondern in Teilen auch deutlich übertreffen. Das bestätigt den Vorstand auf seinem Weg: Das Konzept stimmt.

48 Grundlagen des Konzerns
77 Wirtschaftsbericht
95 Nachtragsbericht
96 Weitere gesetzliche Angaben
102 Chancen und Risiken
113 Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Unternehmen und Geschäftsmodell

Das Unternehmen

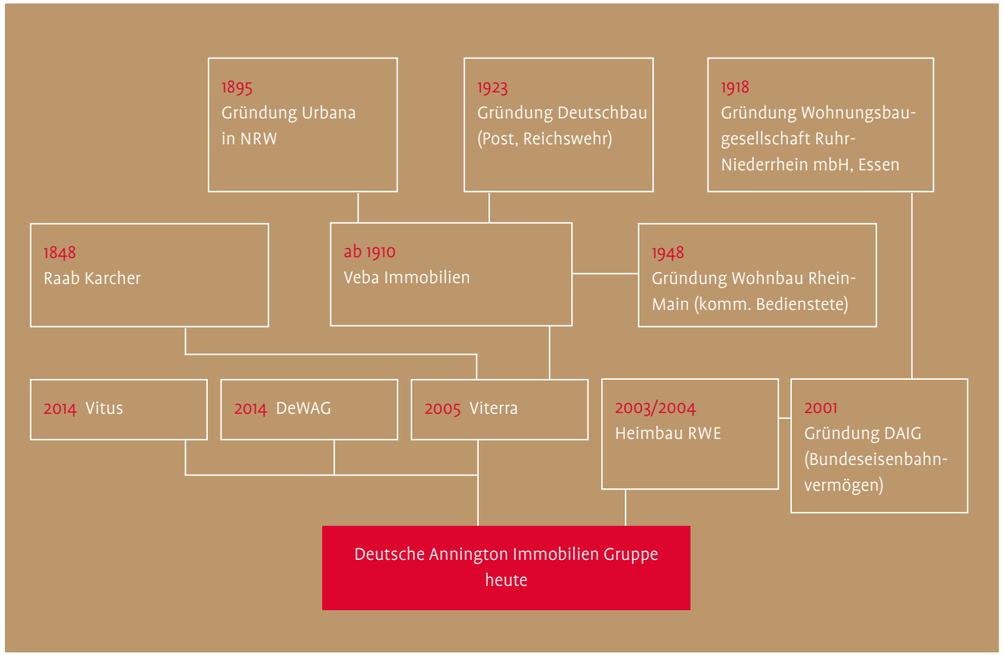
Mit einem Wohnungsbestand von rund 203.000 eigenen Wohnungen und einem Gesamtwert von 12,8 Mrd. € zählt die Deutsche Annington Immobilien SE zu den führenden europäischen Immobiliengesellschaften und ist auch das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland gemessen am Verkehrswert und an der Anzahl der Wohneinheiten. Insgesamt bewirtschafteten wir zum 31. Dezember 2014 203.028 eigene Wohnungen, 49.508 Garagen und Stellplätze sowie 1.471 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 29.218 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) bietet bundesweit Wohnraum in 545 Städten und Gemeinden.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, verbunden mit einem bestmöglichen Service für breite Bevölkerungsschichten zu einem fairen Preis, ergänzt um immobilienbezogene Zusatzleistungen. Die DAIG verfolgt einen umfassenden Ansatz für die Wohnungswirtschaft mit einem integrierten und skalierbaren Modell mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft. Die erreichte Finanzkraft erlaubt es, das Geschäft organisch wie auch durch Akquisitionen innovativ weiterzuentwickeln. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

Die Gesellschaft nimmt im Konzern der Deutschen Annington Immobilien SE die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen hat die DAIG Servicegesellschaften gegründet, um darin bestimmte Funktionen zu bündeln, wie z. B. den zentralen und den dezentralen Kundenservice. Durch die Bündelung der Unternehmensfunktionen erzielt die DAIG Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalenziele und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

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

Unsere Geschichte



Leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

Unser Unternehmen versteht sich als leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unsere Wohnungen haben überwiegend zwei bis drei Zimmer und sind im Durchschnitt 63 Quadratmeter groß. Damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Dies ist ein Segment, für das Branchenexperten die besten Marktchancen voraussagen, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten überproportional wachsen wird.

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

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit 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 erfolgsorientiert und sichern unseren Kapitalgebern eine stabile Rendite.

Verkäufe – Privatisierung und Non-Core

Zusätzlichen Wert generieren wir dadurch, dass wir Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit einem Aufschlag über dem bilanzierten beizulegenden Zeitwert veräußern. Gleiches gilt für ausgewählte Mehrfamilienhäuser, die mittelfristig mit keiner für die DAIG ausreichenden Perspektive im Bewirtschaftungsportfolio gesehen werden und die zu deren bilanziertem beizulegenden Zeitwert veräußert werden sollen. Unser Verkaufsangebot richtet sich an Mieter, Selbstnutzer sowie private und institutionelle Kapitalanleger.

Unternehmenswertsteigernde Akquisitionen

Bestandteil unseres Geschäfts ist es ebenfalls, durch Akquisitionen gezielt Wohnungsbestände zu erwerben und in unsere Bewirtschaftungsbestände zu integrieren. Damit wollen wir den Unternehmenswert langfristig steigern. Für das angestrebte Bestandswachstum beobachten und beurteilen wir laufend angebotene potenzielle Akquisitionsbestände.

Mit Wirkung zum 1. April 2014 konnte die DeWAG-Transaktion vollzogen werden. Damit wurde im 2. Quartal 2014 ein Paket von 11.307 Wohnungen, 198 Gewerbeimmobilien und 5.366 Garagen und Stellplätzen in das Portfolio der Deutschen Annington aufgenommen.

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2014 wurde die Vitus-Transaktion vollzogen. Im 4. Quartal 2014 wurde somit ein Paket von 20.471 Wohnungen, 222 Gewerbeimmobilien und 4.180 Garagen und Stellplätzen in das Portfolio der Deutschen Annington übernommen. Das akquirierte Vitus-Wohnungsportfolio stellt sich zum Zeitpunkt der Übernahme wie folgt dar*:

				Ist-Miete	
01.10.2014	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m²/Monat)
Aktives Management	13.565	800	3,9	46,5	5,03
Gebäudemodernisierung	3.937	227	3,1	12,9	4,90
Wohnungsmodernisierung	795	43	0,8	2,7	5,15
Vermietung	**18.297**	**1.070**	**3,6**	**62,1**	**5,01**
Privatisierung	1.876	121	2,3	7,6	5,32
Non-Core	298	21	47,7	0,6	4,22
Gesamt	**20.471**	**1.212**	**4,1**	**70,3**	**5,03**

* Im Rahmen der Transaktion wurden zusätzlich 9.571 Wohnungen und 42 Gewerbeeinheiten akquiriert und unmittelbar an die LEG Immobilien AG weiterveräußert.

Die DAIG hatte im 3. Quartal 2014 den Kauf eines Portfolios von mehr als 5.000 Wohnungen und rund 210 Gewerbeeinheiten mit dem Schwerpunkt Berlin und Ostdeutschland aus dem Bestand der CitCor Residential Group (CitCor) für rund 323 Mio. € bekannt gegeben. Durch geänderten Kauf- und Anteilsübertragungsvertrag vom 16. Dezember 2014 wurde der Vollzug der Transaktion auf den 1. April 2015 verlegt. Die erworbenen Bestände erhöhen die bundesweite Präsenz, insbesondere in Ostdeutschland und fügen sich optimal in das bestehende Portfolio zur effizienten Bewirtschaftung ein.

Übernahmeangebot GAGFAH S. A.

Am 1. Dezember 2014 hat die DAIG den Aktionären der GAGFAH S. A. ein öffentliches Übernahmeangebot unterbreitet. Dieses wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 19. Dezember genehmigt. Nach Vollzug der Übernahme wird der Wohnungsbestand unserer Gruppe rund 350.000 Wohneinheiten betragen. Die kartellrechtliche Freigabe erfolgte am 28. Januar 2015. Der Vollzug des Übernahmeangebots wird für Anfang März 2015 erwartet. Zu den weiteren Erläuterungen verweisen wir auf die Ausführungen im Nachtragsbericht.

Leitbild der Deutschen Annington Immobilien Gruppe

Die Deutsche Annington formuliert im Unternehmensleitbild die Grundsätze ihres Handelns

Mit dem Schritt einer Börsennotierung und dem Ausscheiden der bisherigen Mehrheitsaktionärin entstand die Notwendigkeit, dem Unternehmen ein Leitbild zu verleihen, an dem sich die am Unternehmen interessierten Parteien orientieren können. Dieser Aufgabe stellten sich Vorstand und Führungskräfte in 2014 mit der Entwicklung eines gemeinsamen Unternehmensleitbilds. Ziel des Prozesses ist es, ein klares Unternehmensprofil zu entwickeln, in dem sich die Menschen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe wiederfinden, auf das sie sich berufen können und an dem uns unsere Kunden messen dürfen.

Das Unternehmensleitbild soll diese gemeinsame Haltung in Grundsätze übersetzen bzw. über diese manifestieren. Es ist der Orientierungsrahmen, der das Verhalten jedes Einzelnen auf ein gemeinsames Werteverständnis ausrichtet.

Die drei zentralen Bausteine des Leitbilds sind Mission, Vision und Werte. Sie beantworten die Fragen „Warum gibt es uns?“, „Wohin wollen wir?“ und „Was leitet unser Handeln?“.

Mission:
Die Mission formuliert das Unternehmensverständnis „allen Menschen in Deutschland ein verlässliches und bezahlbares Zuhause bieten“ zu wollen. Damit stellt sie das zentrale Leitbild-Element dar.

Mit unserer Mission beantworten wir folgende Fragen:

Was ist unser Produkt?
Wir verfolgen einen umfassenden Ansatz für die Wohnungswirtschaft. Wir bieten Wohnen und bestmöglichen Service zu einem fairen Preis.

Wie sieht unser Geschäftsmodell aus?
Wir haben ein integriertes, bundesweites Geschäftsmodell, das uns eine hohe Skalierbarkeit und die Qualitätsführerschaft in unserem Marktsegment erlaubt.

Was ist unser Entwicklungsanspruch?
Wir sind finanzkräftig und können unser Geschäft jederzeit im erforderlichen Umfang weiterentwickeln.

Was bestimmt unser Handeln?
Wir handeln integer, agieren innovativ und stellen an uns die höchsten Ansprüche.

Vision
Die Vision zeichnet aus Sicht unserer Stakeholder ein positives und damit wünschenswertes Zukunftsbild für die Deutsche Annington. Gemäß unserer Vision wollen wir „ein von allen Partnern gefragter Gestalter der deutschen Wohnungswirtschaft“ sein – mit folgenden Wahrnehmungen:

Kunden:
Die Deutsche Annington bietet mehr als nur eine Wohnung – sie bietet ein Zuhause für mich und meine Familie.

Mitarbeiter:
Die Deutsche Annington ist mein Unternehmen! Herausfordernde Aufgaben, die langfristige Orientierung und wertschätzende Führung motivieren mich.

Gesellschaft:
Die Deutsche Annington handelt verantwortungsbewusst nach dem Grundsatz „Wohneigentum verpflichtet“.

Kapitalgeber:
Die Deutsche Annington bietet mir eine nachhaltige, risikoadäquate Rendite.

Lieferanten:
Die Deutsche Annington ist ein anspruchsvoller, aber fairer Partner.

Werte
Das Leitbild beinhaltet neun Werte, an denen wir uns und unser Handeln ausrichten wollen. Sie gelten für alle Mitarbeiter und Führungskräfte und bieten einen Rahmen durch Freiräume und Verantwortung.

Unsere Werte orientieren sich am Bild des Unternehmers. Sie gelten universell für alle Mitarbeiter und Führungskräfte und bedeuten gleichzeitig Freiheit und Verantwortung: die Freiheit, innerhalb gesetzter Grenzen unabhängig zu handeln, und die Verantwortung, die Gründe für dieses Handeln jederzeit erklären zu können. Die Werte leiten uns darin, unsere Mission zu erfüllen und unsere Vision zu verwirklichen.

Unsere Werte:

Leidenschaft
Wir stehen für das, was wir tun.

Erfolgswille
Wir zeigen Exzellenz und Leistung.

Machen
Wir sind pragmatisch, umsetzungs- und prozessstark.

Verantwortung
Wir denken und handeln wie langfristige Eigentümer.

Kundenorientierung
Wir tun alles für die Zufriedenheit unserer Mieter.

Innovation
Wir entwickeln unser Geschäft kontinuierlich weiter.

Respekt
Wir wertschätzen durch Vertrauen und Freiräume.

Verlässlichkeit
Wir handeln jeder Person gegenüber nachvollziehbar, fair und verbindlich.

Integrität
Integrität ist der ethische Kompass unseres Handelns.

Im Rahmen des Leitbildprozesses entwickelten Vorstand und die oberste Führungsebene auch das Führungsverständnis. Dies sieht die Führungskraft in einer Vorbildfunktion: Sie soll Orientierung geben, ihre Mitarbeiter motivieren, die weitere Entwicklung vorantreiben und Entscheidungen treffen. Künftig wird jede Führungskraft daran gemessen werden, wie sie das Führungsverständnis lebt und sich damit identifiziert.

Der Zusammenschluss mit der GAGFAH wird eine Überprüfung und ggf. Neukalibrierung des Leitbilds nach sich ziehen können.

Ziele und Strategie

Strategische Rahmenbedingungen

Wegweisende strategische Rahmenbedingungen für die Deutsche Annington sind die Megatrends Energiewende und demografischer Wandel sowie die verstärkte Zuwanderung nach Deutschland.

Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der **Energiewende** in Deutschland ist die nachhaltige und signifikante Reduktion des Endenergieverbrauchs. Da auf Wohngebäude mehr als ein Viertel des gesamten Endenergieverbrauchs entfällt, besteht in diesem Bereich ein erhebliches Energieeinsparpotenzial. Die Bundesregierung hat sich aus diesem Grund das ambitionierte Ziel gesetzt, den Wärmebedarf im Gebäudebereich bis 2020 um 20 % und den Primärenergieverbrauch bis 2050 um 80 % gegenüber 1990 zu reduzieren. Das bedeutet, dass ein Großteil des Gebäudebestands in Deutschland bis 2050 umfassend energetisch saniert werden muss.

Die Deutsche Annington ist sich ihrer Verantwortung bewusst und hat vor diesem Hintergrund ein Programm zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude aufgesetzt. Ausgehend von unseren umfangreichen Erfahrungen in der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden seit 2008 haben wir 2013 beschlossen, das bestehende Investitionsprogramm in die energetische Sanierung unserer Gebäude signifikant auszuweiten und bis 2018 unter Zuhilfenahme von KfW-Fördermitteln ca. 500 Mio. € zu investieren. Im abgelaufenen Jahr haben wir bereits einen starken Beitrag geleistet und Bestände mit einem Gesamtvolumen von ca. 119 Mio. € energetisch saniert – nach 47 Mio. € im Vorjahr. Auf die akquirierten Portfolien werden wir dieses Programm im laufenden Jahr ausdehnen.

Der **demografische Wandel** hat ebenfalls einen wesentlichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Bevölkerung altert stark und stellt die Wohnungswirtschaft vor bedeutende Herausforderungen – insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, unterstützt die Bundesregierung über zinsgünstige KfW-Fördermittel die Bestrebungen der Immobilienbesitzer, ihre Wohnungsbestände den Bedürfnissen älterer Menschen anzupassen und ihnen damit einen längeren Verbleib in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund hat die Deutsche Annington bereits 2013 einen Fünfjahresplan mit einem Volumen von 300 Mio. € für den seniorenfreundlichen Umbau ihrer Wohnungen beschlossen. Nachdem wir 2013 bereits 16 Mio. € in seniorenfreundliche, barrierearme Wohnungsmodernisierungen investiert haben, konnten wir das Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2014 mit über 40 Mio. € mehr als verdoppeln. Auch diese Maßnahmen werden sukzessive auf akquirierte Portfolien ausgedehnt.

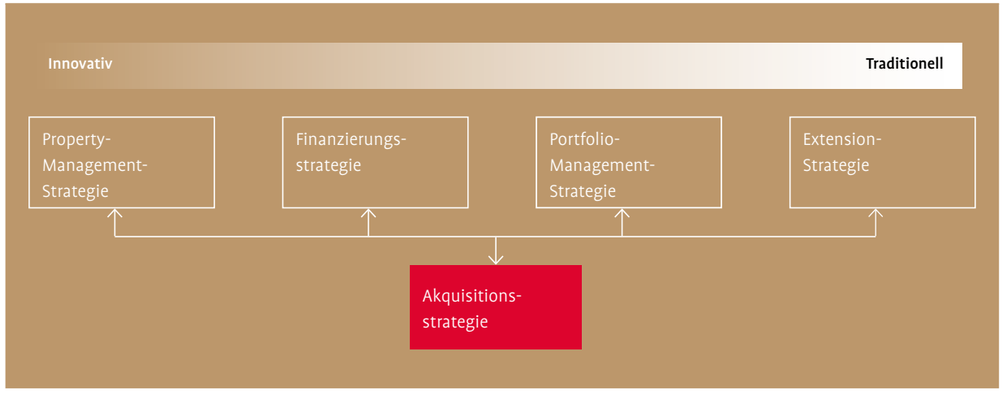
Darüber hinaus verstärkte sich in 2014 auch die **Migrationsbewegung** durch Zuwanderung nach Deutschland und innerhalb Deutschlands mit einer Migrationsbewegung innerhalb von Deutschland aus der Fläche in die Ballungszentren Rhein/Neckar, Rhein/Main, Rhein/Ruhr sowie München, Hamburg und Berlin. Diese Entwicklung trägt zu einem Wachstum der Ein- bis- Zwei-Personenhaushalte bei, was dem Geschäftsmodell der Deutschen Annington zugutekommt.

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

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

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

Unsere Strategie



Property-Management-Strategie
Oberstes Ziel des Property Managements der Deutschen Annington ist die konsequente Optimierung der Betriebsleistung und der Kerngeschäftsproduktivität. Die grundlegenden Voraussetzungen für dieses Ziel sind eine gute Reputation und zufriedene Kunden.

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

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

Darüber hinaus optimieren wir unsere Serviceleistungen durch die Umsetzung eines klaren Qualitätsmanagementsystems, welches sich durch hohe qualitative Standards und stetige Kontrollen auszeichnet. Um die wirtschaftliche Balance aller Tätigkeiten zu gewährleisten, sind unsere Prozesse und Strukturen strikt auf die Zufriedenheit unserer Kunden ausgerichtet.

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

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

Der Erfolg unserer Finanzierungsstrategie spiegelt sich in Folgendem wider:

> Zugang zu den Kapitalmärkten nach dem Börsengang auf Basis einer soliden Eigenkapitalquote von rund 40,4 % und einer Beleihungsquote von bis zu rund 50 %

> Zugang zu den Fremdkapitalmärkten durch Investment-Grade-Rating „BBB“ von Standard & Poor’s (S&P)
  – ausgewogenes und gewichtetes Fälligkeitsprofil mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von bis zu acht Jahren
  – ausgewogene Schuldenstruktur durch Anleihen (EMTN-Programm und US-Bonds), ergänzt durch Hybridinstrumente, strukturierte Finanzierungen und zinsgünstige Hypotheken-Darlehen
  – synchronisierte Sicherungsstrategie im Hinblick auf Währungs- und auf Zinsrisiken

> Möglichkeiten der Beschaffung von Finanzierungsmitteln in einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital
  – ermöglicht weiteres internes und externes Wachstum
  – sorgt für ein verbessertes Finanzergebnis
  – sorgt für Ertragswachstum und Anlegerrendite durch Dividenden und Aktienkurs

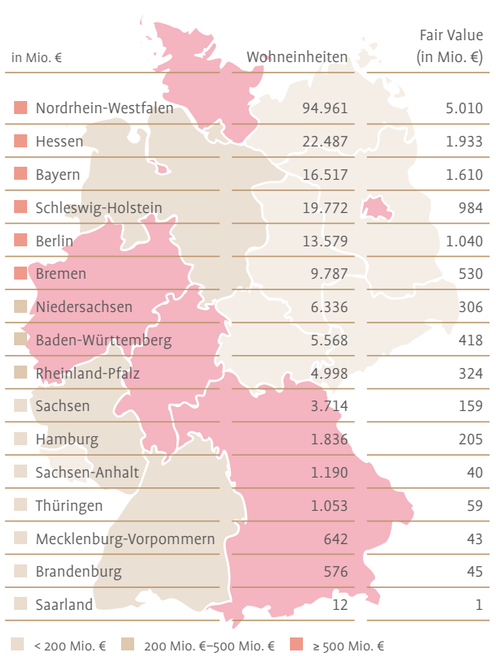
Nachdem wir im Jahr 2013 die Grundlage unserer Finanzierungsstruktur mit dem Börsengang, dem Erhalt eines Investment-Grade-Ratings sowie der erstmaligen Emission von unbesicherten Anleihen gelegt haben, konnten wir diese Strategie im abgelaufenen Jahr nicht nur konsequent weiterentwickeln, sondern durch den klugen Einsatz der verschiedenen Instrumente das interne und das externe Wachstum maßgeblich unterstützen.

Darüber hinaus ist unser „BBB“-Investment-Grade-Rating von S&P seit dem 1. Dezember 2014 auf Creditwatch mit „positive outlook“ gesetzt und wir gehen von einer Verbesserung unseres Ratings um eine Ratingklasse auf „BBB+“ nach erfolgreichem Abschluss der Übernahme der GAGFAH-Gruppe aus. Eine Verbesserung des Ratings würde konsequenterweise zu einer weiteren Reduzierung der zukünftigen Fremdkapitalkosten führen.

Die Richtigkeit der gewählten Finanzierungsstruktur verdeutlicht sich auch in den im Berichtsjahr angekündigten und durchgeführten Akquisitionen. Ohne den schnellen und freien Zugang zu den Eigenkapital- und Fremdkapitalmärkten wären diese nicht darstellbar gewesen.

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

Portfoliostreuung



in Mio. €	Wohneinheiten	Fair Value (in Mio. €)
Nordrhein-Westfalen	94.961	5.010
Hessen	22.487	1.933
Bayern	16.517	1.610
Schleswig-Holstein	19.772	984
Berlin	13.579	1.040
Bremen	9.787	530
Niedersachsen	6.336	306
Baden-Württemberg	5.568	418
Rheinland-Pfalz	4.998	324
Sachsen	3.714	159
Hamburg	1.836	205
Sachsen-Anhalt	1.190	40
Thüringen	1.053	59
Mecklenburg-Vorpommern	642	43
Brandenburg	576	45
Saarland	12	1

< 200 Mio. € 200 Mio. €–500 Mio. € ≥ 500 Mio. €

Portfolio-Management-Strategie

Die Deutsche Annington gliedert ihr Portfolio in fünf handlungsorientierte Teilportfolien. Für jedes Teilportfolio verfolgen wir eine klar differenzierte Strategie der Wertschaffung. Neu erworbene Portfolien werden nach der Integration evaluiert und in die bestehende Segmentierung integriert.

Die Portfolioaufteilung stellt sich wie folgt dar:

> **Aktives Management („Operate“)**
In diesem Teilportfolio verfolgen wir die Strategie der **werterhöhenden Bewirtschaftung.** Eine operative Werterhöhung erreichen wir durch Mietsteigerung, Reduzierung von Leerständen, effiziente und nachhaltig ausgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosteneffizienz durch die Nutzung von Skaleneffekten.

> **Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“)**
Mit **wertschaffenden Investitionen** erreichen wir signifikante Wertverbesserung durch ein umfangreiches Investitionsprogramm. Dazu greifen wir den gesellschaftlichen Megatrend Klimaschutz auf und investieren in die energetische Gebäudemodernisierung.

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

> **Privatisierung („Privatise“)**
Durch die **Privatisierung** von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem gegenüber dem Verkehrswert signifikanten Preisaufschlag generieren wir zusätzlichen Mehrwert. Diese Bestände bilden bezogen auf den Verkehrswert zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 12 % des DAIG-Bestandes.

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

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

Extension-Strategie

Seit dem Jahr 2012 hat die Deutsche Annington ihr Kerngeschäft stetig ausgebaut. Die wichtigsten Beispiele für die erfolgreiche Erweiterung unserer Wertschöpfungskette sind der Aufbau unserer Handwerkerorganisation Deutsche Technische Gebäudeservice GmbH (DTGS) und die Partnerschaft mit der Deutschen Telekom für die Versorgung unserer Wohnungen mit digitalem Rundfunk- und Fernsehempfang. Beide Projekte konnten unsere ursprünglichen Erwartungen deutlich übertreffen. Wir bauen seit 2012 kontinuierlich unsere eigene Hausmeisterorganisation auf, um mit unserem Serviceangebot unsere Kunden besser betreuen zu können. Die Resonanz auf dieses Angebot an Hausmeisterserviceleistungen ist positiv. Für die Handwerkerorganisation DTGS sehen wir weiterhin ein großes Wachstumspotenzial. Seit Anfang 2013 haben wir unsere Kapazitäten regional massiv ausgebaut. Wir beschäftigten zum Jahresende 2014 rund 1.760 Mitarbeiter bei der DTGS und planen, die Zahl der Beschäftigten analog zur Erweiterung des Portfolios weiter zu erhöhen. Die DTGS ist für alle Kunden der Deutschen Annington erreichbar und die Resonanz auf unser Serviceangebot ist positiv.

Unsere Handwerkerorganisation bietet uns wichtige strategische Vorteile:

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

Der Vertrag mit der Deutschen Telekom wurde im Jahr 2011 geschlossen. Das gemeinsame Ziel ist, 145.000 Wohnungen mit moderner Glasfasertechnologie auszustatten, um unseren Mietern das gesamte Leistungsspektrum der Deutschen Telekom zu günstigeren Konditionen anbieten zu können. Bis Ende 2014 waren bereits 55.000 Wohnungen ausgerüstet, die weiteren Wohnungen sollen bis 2025 angeschlossen werden.

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

Akquisitionsstrategie

In Ergänzung zu den bei der Deutschen Annington vorhandenen Potenzialen für organisches Wachstum, sind wir auch im Bereich Akquisitionen aktiv. Aufgrund unserer deutschlandweiten Präsenz sehen wir eine Vielzahl von Möglichkeiten und sind in der Lage, auch verstreut liegende Wohnungsbestände in unser bestehendes Portfolio schnell und für die Mieter geräuschlos zu integrieren, wie wir im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Integration der Portfolien der DeWAG und der Vitus eindrucksvoll bewiesen haben. Aufgrund unserer finanziellen Flexibilität bieten wir potenziellen Verkäufern ein sehr hohes Maß an Transaktionssicherheit und eine zügige Abwicklung.

Growth-Return-Matrix

Mithilfe unserer deutschlandweiten Marktkenntnis und unserer langjährigen Erfahrung haben wir für das gesamte Bundesgebiet die Growth-Return-Matrix entwickelt, die das erwartete Wachstum in Relation zur aktuellen Rendite setzt. Über diese Evaluierungsmethode können wir sehr leicht und schnell erkennen, ob ein Portfolio unseren Bestand sinnvoll ergänzt und positive Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Da eine granulare Betrachtung auch größerer Portfolien so relativ schnell und ohne großen Aufwand möglich ist, können wir auch Desinvestitionsentscheidung auf dieser Basis treffen. Ein gutes Beispiel für die Anwendung dieses Tool haben wir im abgelaufenen Jahr erhalten, als wir uns auf Basis dieser Analyse nicht nur zum Kauf der Vitus entschlossen, sondern auch entschieden haben, einen Teil des Portfolios schnell weiterzureichen.

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

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

Portfoliostruktur

Das Wohnimmobilienportfolio der Deutschen Annington stellt sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

			Leerstand		Ist-Miete			
31.12.2014	Wohn-einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	(in %)	Veränderung (in %-Pkte)	(p. a. in Mio. €)	(€/m²/Monat)	Veränderung like-for-like (in %)*	Verkehrswert** 31.12.2014 (in €/m²)
Aktives Management	86.325	5.418	2,9	-0,1	351,2	5,56	+1,8	954
Gebäude-modernisierung	51.901	3.259	2,7	-0,1	211,2	5,55	+3,2	998
Wohnungs-modernisierung	34.320	2.175	2,7	0,6	152,9	6,03	+3,7	1.054
Vermietung	**172.546**	**10.852**	**2,8**	**0,0**	**715,3**	**5,65**	**+2,7**	**987**
Privatisierung	21.530	1.466	4,6	-0,3	91,8	5,46	+1,8	1.008
Non-Core	8.952	570	11,8	2,1	25,8	4,30	+1,1	508
Gesamt	**203.028**	**12.888**	**3,4**	**- 0,1**	**832,9**	**5,58**	**+ 2,5**	**964**

* Ohne DeWAG/Vitus
** Durchschnittlicher Verkehrswert des Immobilienbestands bezogen auf die Mietfläche

Regionale Verteilung des Gesamtportfolios

Zum 31. Dezember 2014 konzentrierten sich rund 72 % des Bestands auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, Berlin, die Rhein-Main-Region, Norddeutschland und der Südwesten Deutschlands. Mit 96 % befindet sich der größte Teil des Bestands in den alten Bundesländern (inkl. Berlin). Auf Nordrhein-Westfalen entfallen 47 %. Damit halten wir im bevölkerungsreichsten Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

				Ist-Miete	
31.12.2014	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m²/Monat)
Nordrhein-Westfalen	94.961	5.947	3,5	362,9	5,27
Hessen	22.487	1.429	1,8	114,5	6,80
Schleswig-Holstein	19.772	1.192	3,1	72,6	5,24
Bayern	16.517	1.098	1,7	79,3	6,12
Berlin	13.579	879	1,3	61,4	5,90
Bremen	9.787	595	5,5	33,8	5,00
Niedersachsen	6.336	427	9,2	23,9	5,13
Baden-Württemberg	5.568	385	3,1	26,1	5,84
Rheinland-Pfalz	4.998	354	3,3	22,1	5,38
Sachsen	3.714	229	8,4	12,4	4,95
Hamburg	1.836	110	2,4	9,7	7,55
Sachsen-Anhalt	1.190	83	17,3	3,8	4,56
Thüringen	1.053	68	6,5	4,2	5,46
Mecklenburg-Vorpommern	642	49	2,3	3,3	5,71
Brandenburg	576	42	4,9	2,8	5,87
Saarland	12	1	0,0	0,1	4,72
Gesamt	**203.028**	**12.888**	**3,4**	**832,9**	**5,58**

Mit 135.845 Wohneinheiten konzentrieren sich rund 67 % des Wohnungsportfolios auf unsere 25 größten Standorte. Die drei größten Standorte sind Dortmund, Berlin und Kiel. Insgesamt befindet sich ein großer Teil unseres Wohnungsbestands in Städten und Regionen mit guten Wachstumsperspektiven und positiver Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Hierzu gehören München und Berlin sowie das Rhein-Main-Gebiet mit den Städten Frankfurt am Main, Köln, Bonn und Düsseldorf.

				Ist-Miete	
31.12.2014	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m²)	Leerstand (in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m²/Monat)
Dortmund	17.414	1.064	2,3	61,5	4,93
Berlin	13.579	879	1,3	61,4	5,90
Kiel	10.715	624	1,2	38,4	5,19
Frankfurt am Main	10.593	656	0,8	57,3	7,34
Bremen	9.561	581	5,5	33,1	5,01
Essen	9.393	577	4,6	34,9	5,29
Bochum	7.534	433	2,8	26,4	5,23
Gelsenkirchen	7.387	452	5,8	24,2	4,75
Duisburg	5.093	308	4,1	17,9	5,06
München	4.840	321	0,7	25,3	6,63
Köln	4.611	303	1,7	24,3	6,79
Herne	4.523	277	4,2	15,3	4,83
Bonn	4.163	292	1,7	21,7	6,30
Gladbeck	3.202	196	2,9	11,4	5,01
Düsseldorf	2.757	180	2,4	15,2	7,22
Herten	2.645	169	4,8	9,0	4,64
Wiesbaden	2.337	156	2,8	13,8	7,57
Aachen	2.283	151	3,3	9,8	5,64
Marl	2.089	138	5,7	7,9	5,09
Geesthacht	1.978	113	2,9	7,5	5,73
Bergkamen	1.843	120	4,2	6,3	4,59
Bottrop	1.838	115	3,4	6,9	5,17
Hamburg	1.836	110	2,4	9,7	7,55
Kassel	1.823	114	3,6	6,9	5,22
Augsburg	1.808	99	2,7	7,6	6,55
Zwischensumme der 25 größten Standorte	**135.845**	**8.428**	**2,8**	**553,7**	**5,64**
Übrige Orte	67.183	4.460	4,5	279,2	5,46
Gesamt	**203.028**	**12.888**	**3,4**	**832,9**	**5,58**

Portfolioveränderungen

Die Portfolioaufteilung der DAIG ist handlungsorientiert. Daraus ergeben sich zusätzlich zu den verkaufs- und ankaufsbedingten Veränderungen auch Veränderungen aufgrund strategischer Neubewertungen in den Bereichen Bewirtschaftung, Investition und Verkauf.

DAIG-Portfolio zum Stichtag 31.12.2014 (Anzahl Wohneinheiten)

Portfolio	Alte Portfolio-struktur	Neue Portfolio-struktur	Veränderung
Aktives Management	86.325	85.127	-1.198
Gebäudemodernisierung	51.901	54.051	2.150
Wohnungsmodernisierung	34.320	35.139	819
Vermietung	**172.546**	**174.317**	**1.771**
Privatisierung	21.530	19.616	-1.914
Non-Core	8.952	9.095	143
Gesamt	**203.028**	**203.028**	**0**

> Aktives Management: Die Anzahl der Einheiten verringerte sich im Saldo um 1.198 Einheiten. Hauptgründe dafür waren:

- Abgänge im Saldo aus der Neubewertung von Investitionsmöglichkeiten in unsere Bestände für Gebäude und Wohnungsmodernisierung, mit den Wechseln in die entsprechenden Teilportfolien.
- Zugänge im Saldo aus abgeschlossenen Modernisierungsprojekten, die nach erfolgter Sanierung im Teilportfolio Aktives Management dargestellt werden.

> Gebäudemodernisierung: Die Anzahl der Einheiten vergrößerte sich im Saldo um 2.150 Einheiten. Hauptgründe dafür waren:

- Abgänge im Saldo aufgrund abgeschlossener Modernisierungen, die in das Teilportfolio Aktives Management wechselten.
- Zugänge im Saldo durch Einheiten, die im Rahmen der jährlichen Strategie-Reviews aus dem Teilportfolio Aktives Management ergänzt wurden.

> Wohnungsmodernisierung: Die Anzahl der Einheiten vergrößerte sich im Saldo um 819 Einheiten. Hauptgründe dafür waren:

- Abgänge im Saldo durch Einheiten, die nach erfolgter Sanierung in die Teilportfolien Aktives Management bzw. Gebäudemodernisierung wechselten.
- Zugänge im Saldo durch Einheiten, die im Rahmen der jährlichen Strategie-Reviews aus dem Teilportfolio Aktives Management ergänzt wurden.

> Privatisierung: Die Anzahl der Einheiten verringerte sich im Saldo um 1.914 Einheiten im Wesentlichen aufgrund von Umklassifizierungen in die Teilportfolien Aktives Management (543) und Wohnungsmodernisierung (1.096). Es wurden keine neuen Vertriebsprojekte aufgelegt.

> Non-Core: Die Anzahl der Einheiten erhöhte sich nur geringfügig um 143 Einheiten aus dem Saldo getätigter Verkäufe und neu identifizierter Non-Core-Bestände aus den Akquisitionsportfolien.

Die Portfolioaufteilung stellt sich mit Beginn des Jahres 2015 nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale wie folgt dar:

Portfolio	Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Wohnfläche (in Mio. m²)	Ist-Miete (in €/m²)	Verkehrswert (in €/m²)
Aktives Management	85.127	3,3	5,3	5,57	934
Gebäudemodernisierung	54.051	2,4	3,4	5,55	975
Wohnungsmodernisierung	35.139	2,1	2,3	6,00	1.131
Vermietung	**174.317**	**2,8**	**11,0**	**5,65**	**987**
Privatisierung	19.616	4,4	1,3	5,45	992
Non-Core	9.095	13,2	0,6	4,27	519
Gesamt	**203.028**	**3,4**	**12,9**	**5,58**	**964**

Damit ist der Anteil der Non-Core-Objekte im Vergleich zum Vorjahr bei ca. 3 % bezogen auf den Verkehrswert nahezu konstant geblieben. Der Anteil der Teilportfolien, die für Investitionen vorgesehen sind, hat sich auf 46 % des gesamten Verkehrswerts leicht erhöht.

Modernisierung und Instandhaltung

Unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, verfolgten wir 2014 weiter. Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung lagen 2014 bei 29,12 €/m².

Im Rahmen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Teilportfolio Gebäudemodernisierung dämmten wir Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von rund 320.000 m². Auch die Optimierung bzw. Erneuerung von Heizungsanlagen gehörte zum Maßnahmenkatalog – hiervon profitieren über 5.000 Wohnungen. All diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch, wodurch sich auch der Ausstoß von CO_2 vermindert. Dabei kommt der verringerte Energieverbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Heizkosten. Zusätzlich profitieren unsere Kunden vom verbesserten Wohnwert unserer Immobilien.

Bei den Investitionen in unsere Gebäude berücksichtigen wir auch den demografischen Wandel. Rund 35 % unserer Mieter sind älter als 60 Jahre und viele von ihnen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben. Im Teilportfolio Wohnungsmodernisierung haben wir 2014 deshalb Modernisierungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von über 43 Mio. € begonnen. Über 2.900 Wohnungen sind 2014 fertiggestellt worden oder stehen kurz vor der Fertigstellung.

Umgebaut wurde, wenn bautechnisch möglich, nach Standards aus dem KfW-Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“.

DAIG-Investitionsprogramm

Programmjahr	Investitionssumme (in Mio. €)	Einheiten	Rendite (in %)
Ø 2010–2012	43	2.529	6,7
2013	65	5.314	7,2
2014 (Forecast)	163	11.933	7,5

Anmerkungen:
(1) „Programmjahr“ ist definiert als das Kalenderjahr, in dem der Baubeginn der jeweiligen Maßnahme stattfand.
(2) „Investitionssumme“ beinhaltet alle Kosten der durchgeführten Maßnahmen exkl. der intern anfallenden Personalkosten, z. B. für die Programmkoordination oder für die im Konzern beschäftigten Bauleiter.
(3) „Rendite“ bezeichnet die statische Netto-Anfangsrendite und errechnet sich für den Bereich Gebäudemodernisierung aus der Veränderung des Bewirtschaftungsertrags (d. h. Veränderungen der Miete und des Leerstands) zu den externen Planungs- und Baukosten der Maßnahme. Messpunkt ist der Dezember des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres; im Bereich Wohnungsmodernisierung wird die Differenz aus der letzten Miete vor der Sanierungsmaßnahme und der nach erfolgter Sanierung erzielten Neuvermietungsmiete den Baukosten der Maßnahme gegenübergestellt. Messpunkt ist hier die Jahresmitte des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres.
(4) Der „Forecast“-Charakter für das Programmjahr 2014 ergibt sich aus der Erfolgsmessung zur Mitte bzw. zum Ende des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres und wird somit erst Mitte 2015 (Wohnungsmodernisierung) bzw. Ende 2015 (Gebäudemodernisierung) final ermittelt.
(5) Die Differenz aus den für 2014 prognostizierten und hier gezeigten 163 Mio. € und den im Wirtschaftsbericht genannten 171,7 Mio. € setzt sich aus Kleinmaßnahmen außerhalb des zentral geführten Investitionsprogramms des Konzerns zusammen, die gemäß den Rechnungslegungsstandards ebenfalls als Modernisierungsmaßnahmen qualifiziert werden.

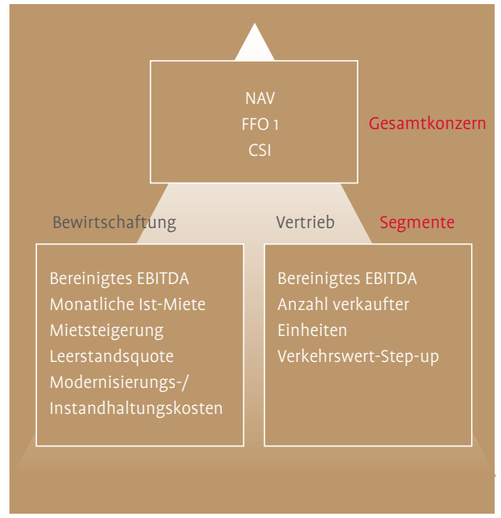
Steuerungssystem

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in unserem internen Steuerungssystem wider.

Steuerungskennzahlen

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

Um die Ausrichtung der Geschäftstätigkeiten auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts sicherzustellen, betreiben wir ein konzernweit integriertes Planungs- und Controllingsystem. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt, wird für alle Bereiche des Konzerns ein Budget ermittelt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet und nachverfolgt.



Finanzielle Steuerungskennzahlen

Die Steigerung unseres Unternehmenswerts wird im Wesentlichen durch das Wachstum aus der operativen Geschäftstätigkeit sowie der Bewertung unseres Immobilienvermögens getrieben. Diese beiden Faktoren sind somit maßgeblich für die Wert-

entwicklung unseres Unternehmens, die sich branchenüblich im **Net Asset Value (NAV)** widerspiegelt. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Berechnung NAV

	Eigenkapital der Aktionäre der DAIG
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties und zur Veräußerung gehaltene Immobilien
(+/-)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente
(-/+)	Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente
=	**NAV (Net Asset Value)**

Für die Steuerung der nachhaltigen Ertragskraft unseres Kerngeschäfts Bewirtschaftung ist die branchentypische Kennzahl **Funds from Operations 1 (FFO 1)** führend. Sie lässt sich aus dem Periodenergebnis ableiten.

Berechnung FFO 1

	Periodenergebnis
(+)	Zinsergebnis
(+)	Ertragsteuern
(+)	Abschreibungen
(-)	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties
=	EBITDA IFRS
(+)	Sondereinflüsse
(+)	Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
=	Bereinigtes EBITDA
(-)	Bereinigtes EBITDA Vertrieb
=	Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertagsteuern
=	**FFO 1 (Funds from Operations 1)**

Ausgehend vom Periodenergebnis ergibt sich das **EBITDA IFRS,** das heißt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie der zusätzlichen Eliminierung des Ergebnisses aus der Bewertung der Immobilien. Mit der Bereinigung um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse ermittelt sich das **bereinigte EBITDA.** Dieses teilt sich auf in die beiden Segmentergebnisse **bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung** und **bereinigtes EBITDA Vertrieb,** wobei alle Aktivitäten, die nicht den Vertrieb betreffen, als Bewirtschaftung definiert werden.

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung spiegelt das operative Ergebnis unseres Kerngeschäfts vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen wider; es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Mieteinnahmen, Aufwendungen für Instandhaltung und Bewirtschaftungskosten. Letztere beinhalten alle Kosten, die nicht Instandhaltung darstellen.

Berechnung bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

	Mieteinnahmen
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Bewirtschaftungskosten
=	**Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung**

Über die Aufwendungen für Instandhaltung hinaus unterscheiden wir noch substanzwahrende Investitionen und wertschaffende Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen. Die Gesamtsumme aller **Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen** beinhaltet somit die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie eingekaufte Drittleistungen und gibt die Höhe der werterhaltenden und wertsteigernden Maßnahmen in unseren Immobilienbestand wider. Bezogen auf die Wohnfläche der bewirtschafteten eigenen Wohneinheiten ergibt sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität in unseren Immobilienbeständen.

Da die Finanzierung des operativen Geschäfts ein elementarer Bestandteil für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist, vermindern wir das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung um den Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse **(Zinsaufwand FFO),** berücksichtigen zudem die laufenden Ertragsteuern und ermitteln so das FFO 1 als Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts. Vermindert man das FFO 1 um die substanzwahrenden Investitionen, erhält man das **AFFO.** Dieses spiegelt somit die nachhaltige Ertragskraft nach Abzug aller notwendigen Investitionen in unsere Immobilienbestände wider.

Beide führenden Steuerungsgrößen NAV und FFO 1 beziehen wir immer auch auf die Anzahl der Aktien, um den nachhaltigen Ertrag sowie den Unternehmenswert je Aktie transparent zu machen.

Das aktive Portfoliomanagement ist neben der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände ein weiterer Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit. Die hieraus resultierenden Verkaufsaktivitäten messen wir mit dem **bereinigten EBITDA Vertrieb.**

Berechnung bereinigtes EBITDA Vertrieb

	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien
(-)	Buchwerte der veräußerten Immobilien
(+)	Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
=	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)
(-)	Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
(+)	Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
=	Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien
(-)	Vertriebskosten
=	**Bereinigtes EBITDA Vertrieb**

Das bereinigte EBITDA Vertrieb stellt den erzielten Umsatzerlösen die entsprechenden Verkehrswertabgänge der verkauften Einheiten gegenüber und bringt zudem noch die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu erreichen, ist es erforderlich, die nach IFRS bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Addiert man das bereinigte EBITDA Vertrieb mit dem FFO 1, ergibt sich das **FFO 2.** Das FFO 2 zeigt somit die in der Periode erwirtschafteten operativen Erträge aus allen unseren Geschäftstätigkeiten.

Als nicht-operative finanzielle Kennzahl dient der **Loan to Value (LTV)** der Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrades durch die Werte unserer Immobilienbestände. Mithilfe dieser Kennzahl stellen wir ein nachhaltiges Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögenszeitwerten sicher.

Die verwendeten Kennzahlen sind sogenannte „Non-GAAP"-Measures, das heißt Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS-Standards ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich aber auf die nächstmögliche Konzernabschlusskennzahl überleiten.

Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen

Als Werthebel für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nicht-finanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Im Mittelpunkt unseres täglichen Handelns steht der Kunde. Die dritte führende Kennzahl neben dem FFO 1 und dem NAV ist daher der Kundenzufriedenheitsindex **Customer Satisfaction Index (CSI).** Dieser wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen des Dienstleisters Infas TTR erhoben und zeigt die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden.

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

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

Kunden und Kundenleistungen

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

Kundenzufriedenheit

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

Regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen

Wie bereits im Steuerungssystem beschrieben, stellt der **Customer Satisfaction Index (CSI)** einen wichtigen Indikator dar, um Verbesserungspotenziale eng an den Bedürfnissen unserer Mieter zu orientieren. Unsere Kundenzufriedenheitsbefragung, wird seit 2012 im Vierteljahresrhythmus durchgeführt. Über sie fragen wir sowohl übergeordnete Aspekte der Kundenzufriedenheit ab wie Image, Loyalität oder Gesamtzufriedenheit als auch Themen rund um Kundenbetreuung, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen. Auf der Grundlage der strategischen Befragungen weisen wir unseren sogenannten CSI und den **Customer Commitment Index (CCI)** aus, anhand derer wir wichtige Erkenntnisse bezüglich der statistischen Zufriedenheit unserer Kunden und deren Bindung an unser Unternehmen gewinnen.

Neben den regelmäßigen Befragungen führen wir zur internen Qualitätssicherung auch fortlaufend anlassbezogene Interviews mit unseren Kunden durch. Wir lassen uns aus Kundensicht schildern, wie zufriedenstellend die Bearbeitung des letzten Anliegens verlaufen ist. Mithilfe der daraus gewonnen Erkenntnisse lassen sich konkrete Optimierungspotenziale in der Kundenbetreuung offenlegen und ausschöpfen.

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

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

Kundenleistungen

Organisatorische Steuerung durch eine effiziente und voll integrierte Führungsplattform

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

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

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

Insgesamt ist es uns im Jahr 2014 so gelungen, noch schneller und zuverlässiger auf die Wünsche unserer Kunden einzugehen und vor Ort mit eigenen Mitarbeitern präsenter zu sein. Ergänzt wird das Konzept durch unsere eigene Handwerker- und Objektbetreuerorganisation.

Wohnungen seniorenfreundlich umgebaut

Der demografische Wandel spiegelt sich bereits heute in der Mieterschaft der Deutschen Annington wider: Rund 35 % unserer Kunden sind über 60 Jahre alt. Viele Menschen möchten so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld und in ihrer Nachbarschaft leben – darauf haben wir uns eingestellt. Kontinuierlich bauen wir einen Teil unserer Wohnungen seniorenfreundlich um. Wir schaffen dabei nicht nur in freigezogenen Wohnungen seniorengerechte Angebote. In ausgewählten Siedlungen bieten wir unseren älter werdenden Bestandskunden an, das Bad innerhalb einer Woche seniorenfreundlich umzubauen, sodass der Komfort und die Verweildauer in der Wohnung deutlich erhöht werden können. Unser Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität unserer Kunden langfristig zu sichern. Deshalb rundet erst die enge Zusammenarbeit mit Politik, Wohlfahrtsverbänden und lokalen Dienstleistern unser Konzept vom seniorengerechten Wohnen ab.

Beratungsangebot für Kunden mit Mietrückstand

Bundesweit sind sogenannte Sozialmanager im Einsatz, die unsere Kunden in Fällen von Mietrückständen qualifiziert beraten. Diese Maßnahme zielt darauf ab, gemeinsam nachhaltige Perspektiven aus der Verschuldungssituation einiger Mieter zu erarbeiten. Im Jahr 2014 konnten wir über diesen Weg mehr als 250 Räumungen vermeiden und über 1.615 Mietverhältnisse langfristig sichern.

Energiemanagement führt zu geringeren Kosten für Mieter

Wesentliche Bestandteile der Nebenkosten sind Strom, Gas oder Öl. Um die Kosten für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten, haben wir ein Energiemanagement etabliert, welches den Fokus auf die Verhandlung überregionaler Rahmenverträge mit namhaften Energieversorgern setzt. Ziel ist es, langfristig vorteilhafte Konditionen für unsere Kunden sicherzustellen. Die bereits bestehenden Rahmenverträge werden weiterhin regelmäßig einer Preisprüfung unterzogen.

Wohnungen werden mit moderner Glasfasertechnik ausgestattet

Seit Ende 2011 ist die Deutsche Annington in einer strategischen Partnerschaft mit der Deutschen Telekom, um 145.000 Wohnungen mit moderner Glasfasertechnik auszustatten und unsere Mieter mit einem TV-Signal zu versorgen. Bis Ende 2014 wurden ca. 55.000 Wohnungen ausgerüstet. Mit dem neuen Angebot ermöglichen wir unseren Kunden den Zugang zu modernster Telekommunikationsinfrastruktur und erhöhen gleichzeitig die Attraktivität unserer Wohnungen.

Kunden profitieren von zertifizierten Nebenkostenabrechnungen

Die Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen wurde auch 2014 durch das Gütesiegel der Geislinger Konvention sowie die Zertifizierung ISO 9001:2008 des TÜV Rheinland bestätigt. Die Auszeichnungen belegen die Effizienz unserer Prozesse sowie die hohe Qualität unserer Nebenkosten- und Hausgeldabrechnungen.

In den letzten Jahren haben wir die Anzahl der Kundenreklamationen zu unseren Nebenkostenabrechnungen weiter reduzieren können. Gleichzeitig haben wir durch konsequente Rücksprache mit Mietern, Mietervereinen und anderen Institution das Verständnis für die Nebenkostenabrechnung erhöhen können.

Sozialverantwortlicher Partner

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

Darüber hinaus engagieren wir uns für Quartiersentwicklungen und schließen individuelle Siedlungsvereinbarungen ab. Bundesweit ist unsere Gruppe in zahlreichen regionalen Kooperationen vertreten. Dabei pflegen wir einen konstruktiven Dialog mit politischen Vertretern und Mietervereinen.
Wir helfen unseren Mietern in schwierigen Situationen. Über unsere beiden Stiftungen leisten wir Unterstützung in sozialen Härtefällen und bei Hilfsbedürftigkeit. Darüber hinaus werden gezielt Projekte gefördert, die den Zusammenhalt in unseren Mietergemeinschaften stärken. Hierzu gehört die Unterstützung von Mieterfesten sowie von lokalen Initiativen und Vereinen. Durch unser Engagement als Sponsor in verschiedenen Bereichen fördern wir darüber hinaus sowohl kulturelle Aktivitäten als auch soziale Projekte im Kinder- und Jugendbereich.

Mitarbeiter

Als Arbeitgeber beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2014 unter Berücksichtigung der Akquisitionen DeWAG und Vitus 3.850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2013: 2.935 Mitarbeiter).

Zum 31. Dezember 2014 waren innerhalb der Deutschen Annington Immobilien Gruppe 962 Frauen (2013: 781) beschäftigt; dies entspricht einem Frauenanteil von 25,0 % (2013: 26,6 %). 492 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter üben eine Teilzeitbeschäftigung aus (12,8 %). Eine ausgewogene Mitarbeiterstruktur ist uns wichtig. Das Durchschnittsalter im Konzern liegt bei 41,4 Jahren (2013: 41,1 Jahre), die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 5,6 Jahren (2013: 5,6 Jahre).

Deutsche Annington: starke Ausbildungsinitiative auch 2014

Insgesamt beschäftigt das Unternehmen zum 31. Dezember 2014 rund 152 Auszubildende (2013: 117). Eine Ausbildung im eigenen Haus absolvierten 12,3 % der Belegschaft* und 25,3 % der Führungskräfte* (*ohne DTGS-Gesellschaften).

Während des Geschäftsjahres 2014 stellten wir insgesamt 55 Auszubildende (2013: 53) ein.

Im Jahr 2014 haben alle 26 Auszubildenden ihre Prüfungen in verschiedenen Ausbildungsberufen erfolgreich bestanden. Das Team der Deutschen Annington verstärken seither 24 Nachwuchskräfte. Somit beträgt die Übernahmequote 2014 92,3 %. Über den Betrachtungszeitraum der letzten fünf Jahre liegt die durchschnittliche Übernahmequote bei über 90 %. Auch in 2014 zeigten sich die Auszubildenden, die im Sommer ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen hatten, flexibel und mobil. Die jungen Nachwuchskräfte werden nicht nur in Bochum und Umgebung eingesetzt, sondern auch in Berlin, Hamburg und München.

Ausbildungsmarketing sichert konstant hohe Bewerberzahlen

Die Deutsche Annington bietet ein breites Spektrum an Ausbildungsplätzen. Wir haben den Anspruch, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Unser Ziel ist eine bedarfsgerechte Ausbildung, um den Nachwuchs aus den eigenen Reihen nachhaltig zu sichern und die Basis zu stabilisieren. Wir gleichen unser Ausbildungsangebot regelmäßig mit den Anforderungsprofilen der Fachbereiche ab und passen unser Angebot bedarfsgerecht an. Interessante Bewerber sind für uns nicht nur Schulabgänger, sondern auch Studenten oder Arbeitnehmer, die sich neu orientieren wollen. Wir suchen Auszubildende nach differenzierten Anforderungsprofilen, um bedarfsgerechte Übernahmechancen zu gewährleisten. Ein aktives und professionelles Ausbildungsmarketing sichert der Deutschen Annington eine konstant hohe

Zahl qualitativ hochwertiger Bewerbungen. Dazu ist es wichtig zu hinterfragen, wer unsere Zielgruppe ist, wie sie denkt, wo und wie sie sich informiert und was ihr wichtig ist.

Die eigenen Auszubildenden engagieren sich regelmäßig in Projekten zum Thema Ausbildungsmarketing bei der Deutschen Annington. Sie setzen sich kritisch mit Fragestellungen zur Ausbildungssituation sowie der Zielgruppe auseinander und entwickeln und realisieren geeignete Recruiting-Maßnahmen. Der professionelle Auftritt bleibt authentisch, indem wir unsere Auszubildenden in das Recruiting einbinden und sie selber zu Wort kommen lassen. Ein besonderes Beispiel dafür ist das in diesem Jahr produzierte und veröffentlichte Imagevideo über die Ausbildung bei der Deutschen Annington.

Vertrauen in jemanden bringt das Beste an ihm ans Licht

Diese ist nur eine der Botschaften, welche die Deutsche Annington in ihrem Ausbildungsfilm transportieren möchte. Dass unsere Auszubildenden Vertrauen in unser Ausbildungskonzept haben und mit ihrer Ausbildung sehr zufrieden sind, zeigen auch die Ergebnisse der diesjährigen Mitarbeiterbefragung. Unsere Auszubildenden würden die Deutsche Annington als Ausbildungsbetrieb weiterempfehlen. Förderung und Entwicklungsmöglichkeiten sind ihnen dabei ebenso wichtig wie ein starker Teamgeist, Stolz auf gemeinsame Leistungen und Fairness.

Optimaler Partner für die berufliche und sportliche Karriere

Weiterhin profitieren in diesem Jahr talentierte Nachwuchsleistungssportler vom Ausbildungskonzept der Deutschen Annington. Eine individuelle Förderung und Einsatzplanung sowie flexible Arbeitszeitmodelle ermöglichen jungen Talenten, Ausbildung und Leistungssport erfolgreich zu meistern.

Beispiele dafür finden sich bei der Deutschen Annington zur Genüge, zum Beispiel engagierte Auszubildende, die neben der betrieblichen und schulischen Ausbildung ein hohes Trainingspensum in den Sportarten Badminton und Wasserball absolvieren. Sie nehmen regelmäßig an nationalen und internationalen Turnieren teil und verfolgen ehrgeizig ihre hochgesteckten Ziele, zu denen nichts weniger als die Teilnahme an den Olympischen Spielen 2016 in Rio de Janeiro zählt. Neben sportlichen Erfolgen hatte der Torhüter der deutschen Herren-Wasserballnationalmannschaft, der seit 2012 seine Ausbildung bei der Deutschen Annington absolviert, in diesem Jahr noch einen weiteren, persönlichen Erfolg zu feiern: Ihm wurde der Titel zum Sportler des Jahres in Duisburg verliehen.

Die positiven Erfahrungen bestärken die Deutsche Annington darin, ihr Engagement im Leistungssport fortzusetzen.

Karrierestart im Handwerk

Gut ausgebildete Mitarbeiter sind wichtig für den Erfolg des Unternehmens. Das gilt selbstverständlich auch für unsere weiterhin stark wachsende Handwerkerorganisation Deutsche TGS, die ihr Ausbildungsengagement im handwerklichen Bereich deutlich ausbaut.

Zum Ausbildungsbeginn im September 2014 starteten 43 Auszubildende bundesweit bei der Deutschen TGS ins Berufsleben. Ausgebildet wird dort derzeit in den Berufen Anlagenmechaniker/-in mit Fachrichtung Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, Elektroniker/-in mit Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik sowie Maler/-in und Lackierer/-in mit Fachrichtung Gestaltung und Instandhaltung. Genauso vielfältig wie die Berufe ist dabei auch die diesjährige Azubimannschaft: So hat mancher Schulabgänger den direkten Weg zur Deutschen TGS genommen, für andere hingegen ist es bereits die zweite Ausbildung. Darüber hinaus verfügen einige der Berufsstarter über Kompetenzen in mehreren Sprachen und können ihre Erfahrungen aus verschiedenen Kulturräumen in ihren Arbeitsalltag mit einfließen lassen – eine Fähigkeit, die im Berufsleben zunehmend wichtig wird. Erfreulich ist ebenfalls, dass unter den angehenden Handwerkern im Alter von 16–30 Jahren auch fünf Frauen sind.

Auch im handwerklichen Bereich bleibt der Konzern seinem Motto treu und setzt weiterhin gezielt auf den Nachwuchs aus den eigenen Reihen. Motivierte und engagierte Nachwuchskräfte werden nach ihrer Ausbildung beste Chancen haben, übernommen zu werden und sich im Unternehmen weiterzuentwickeln. Die Deutsche TGS plant zukünftig die Ausbildung an weiteren Standorten und auch in weiteren Gewerken.

Ausbildung im Verbund weiter stark gefragt

Hohe Wertschätzung genießt unser professionelles Ausbildungskonzept sowie das breite Aufgabenspektrum im Unternehmen weiterhin auch bei anderen Ausbildungsbetrieben. Im Rahmen der sogenannten Verbundausbildung bietet die Deutsche Annington Unternehmen, die bestimmte Ausbildungsinhalte nicht vollständig selbst vermitteln können, die Möglichkeit, diese Lücke der Kenntnisvermittlung zu schließen und eine qualitativ hochwertige Ausbildung zu gewährleisten. 2014 haben wir rund 20 Auszubildende von Unternehmen wie zum Beispiel der Deutschen Bahn AG und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung sowie in der Vermietung und der kaufmännischen Bewirtschaftung an unseren Standorten in Hamburg, München und Düsseldorf ausgebildet.

Qualifikation besitzt hohen Stellenwert: zahlreiche Weiterbildungsangebote

Ein Teil unserer Personalstrategie ist es, qualifizierte Mitarbeiter durch **Weiterbildungsangebote** zu gewinnen, zu halten und weiterzuentwickeln und gleichzeitig für unsere Kunden einen Mehrwert zu schaffen. Vor dem Hintergrund steigender bzw. sich verändernder Anforderungen tragen Weiterbildungsmaßnahmen auch dazu bei, unsere Mitarbeiter bestmöglich auf die Herausforderungen des Marktes vorzubereiten.

Wir legen Wert darauf, dass unsere Mitarbeiter gezielt gefördert und weiterentwickelt werden. Statt nur einen Schulungskatalog vorzulegen bieten wir Führungskräften in unseren Bereichen in regelmäßig stattfindenden Personalklausuren und Development Centern die Möglichkeit, Potenziale unserer Mitarbeiter zu identifizieren und somit auch die Nachwuchsentwicklung für unser Unternehmen sicherzustellen. In individuellen Entwicklungsgesprächen können dann die Bedarfe der Mitarbeiter herauskristallisiert und individuelle Angebote ermöglicht werden. 26 % unserer kaufmännischen Führungskräfte haben eine Ausbildung bei der DAIG absolviert.

In den vergangenen Jahren haben wir diverse Programme zur Fortbildung der Mitarbeiter initiiert. Diese sind für die Persönlichkeitsentwicklung sowie für eine erfolgreiche Umsetzung der in den letzten Jahren neu zusammengestellten Aufgabenverteilung wichtig.

Es wurde gezielt in die **berufliche Weiterbildung** unserer Mitarbeiter investiert. Die individuellen Schulungsangebote reichen von Soft Skills bis hin zu fachspezifischen Themen, sodass sich jeder Mitarbeiter die Kenntnisse und Fähigkeiten aneignen kann, die er in seiner jeweiligen Funktion benötigt. Zudem können sich unsere Mitarbeiter neben dem Beruf in **anerkannten Fortbildungsmaßnahmen und Studiengängen** beruflich weiterqualifizieren. Dazu zählt unter anderem die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt/-in (IHK) oder zum Bachelor oder Master in Real Estate Management am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ).

Unser entwickeltes individuelles Fortbildungskonzept **in Kooperation mit der EBZ** wurde auch dieses Jahr weiterverfolgt. Die Möglichkeit den IHK-Abschluss zum **„Objektbetreuer Wohnimmobilien (IHK)“** zu absolvieren, traf bei unseren Objektbetreuern auf großes Interesse. Von unseren 381 eingestellten Objektbetreuern aus ganz Deutschland haben bisher 250 an der Zertifizierungsschulung teilgenommen und alle den IHK-Abschluss erhalten.

In den Schulungen erwerben unsere Teilnehmer u. a. Kenntnisse in Themen wie Mietrecht, Technik, Ersteinschätzung von Baumängeln, Einhaltung von Verkehrssicherheitspflichten und Kommunikation. Für unsere eingestellten Objektbetreuer stehen insgesamt 80 Präsenzstunden, verteilt auf zehn Wochen, auf dem Programm. Um das Programm für unsere Objektbetreuer und somit auch für die Zufriedenheit unserer Kunden erfolgreich zu gestalten, bleiben wir regelmäßig mit den Objektbetreuern, dem EBZ und den jeweiligen Fachbereichen in einem Informationsaustausch, z. B. im Rahmen von Workshops. So halten wir die Inhalte stets aktuell.

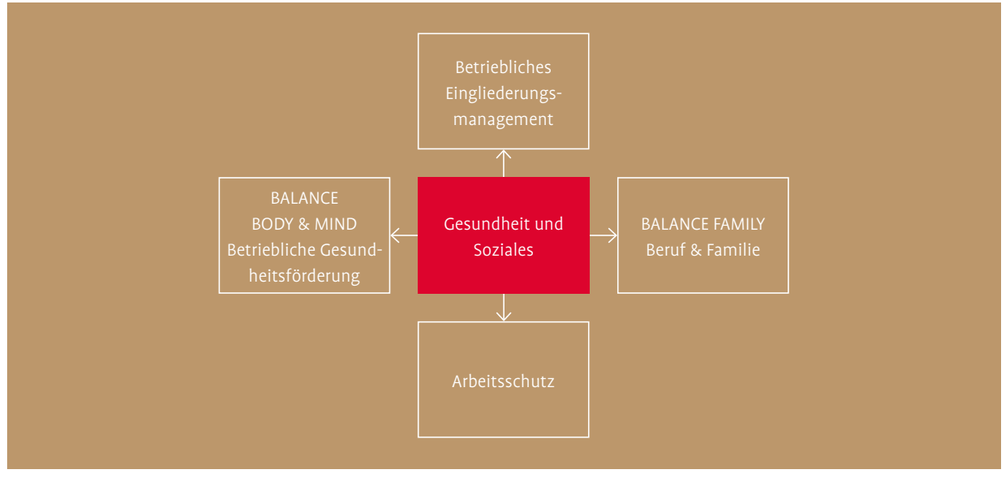
Prämiertes Weiterbildungskonzept

Diese individuell konzipierte Fortbildung hat auch branchenübergreifend Aufmerksamkeit erregt, so wurde diese Maßnahme 2013 gleich zweimal für den renommierten „HR-Excellence Award“ nominiert und konnte in der Kategorie „Learning und Development-Strategie“ den 2. Platz erzielen.

Die Absolvierung des IHK-Abschlusses belegt die vollumfängliche Teilnahme an der Schulung und die Verinnerlichung ihrer Inhalte. Bei der Förderung der Qualifikation unserer Mitarbeiter legen wir zugleich einen wichtigen Grundstein für die Zufriedenheit unserer Kunden.

Ausweitung des Gesundheitsmanagements: Implementierung des Fachbereiches Gesundheit & Soziales

Die demografische Entwicklung in Verbindung mit einer steigenden Arbeitsbelastung führt dazu, dass die Arbeitskraft der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen intensiver genutzt wird. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Ressourcen Gesundheit, Arbeitsfähigkeit und Erwerbsfähigkeit zu fördern und zu erhalten. Aus diesem Grund wurde im August 2012 der Fachbereich Gesundheit & Soziales als fester Bestandteil eines aktiven Gesundheitsmanagements bei der Deutschen Annington Immobilien Gruppe implementiert.



Betriebliche Gesundheitsförderung: BALANCE BODY & MIND

BALANCE BODY & MIND bündelt alle Maßnahmen zur Unterstützung eines gesundheitsgerechten Verhaltens. Insbesondere die Prävention als auch die Stärkung von persönlichen Fähigkeiten und Kenntnissen zur aktiven Gestaltung der Gesundheit einer jeden Mitarbeiterin und eines jeden Mitarbeiters stehen dabei im Vordergrund. Bereits seit 2009 führen wir unter diesem Aspekt Programme zur Gesundheitsprävention durch. In 2013 wurden außerdem als feste Bestandteile eines aktiven Gesundheitsmanagements das Gesundheitsportal „DAIG Vital“ und ein Employee Assistance Program zur Mitarbeiter- und Führungskräfteberatung implementiert und in 2014 erfolgreich fortgesetzt.

Zusammenspiel von Beruf und Familie: BALANCE FAMILY

Bereits seit einigen Jahren engagiert sich die Deutsche Annington verstärkt in der Familienförderung. Ziel ist es, durch ein bedarfsgerechtes Angebot auf diesem Feld die Zufriedenheit der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu erhöhen.

Darüber hinaus wollen wir damit unsere Attraktivität als Arbeitgeber erhöhen und unser Image in der Öffentlichkeit als familienfreundliches Unternehmen stärken. Zu den erfolgreich gelebten Maßnahmen gehören:

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

Wiedereinstieg nach längerer Krankheit: betriebliches Eingliederungsmanagement

Die Aktivitäten der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements helfen:

- arbeitsbedingte Gesundheitsgefahren rechtzeitig zu entdecken, abzustellen und Arbeitsunfähigkeit vorzubeugen
- die Verschlimmerung einer bereits bestehenden Erkrankung abzuwenden
- eine eingetretene Arbeitsunfähigkeit zu überwinden und die Gesundheit der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen dauerhaft zu sichern, indem die Fähigkeit mit körperlichen und psychischen Belastungen umzugehen, gestärkt wird

Vergütung einschließlich Leistungsförderung und Erfolgsbeteiligung

Die Deutsche Annington bietet ihren Mitarbeiter eine leistungsgerechte Vergütung.

Etwa die Hälfte der Mitarbeiter wird durch die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmererfolgsbeteiligung“ bis zu einem maximalen Betrag von 1.600 € an dem Unternehmenserfolg beteiligt. Grundlage für die Bemessung im Jahr 2014 ist die Kennziffer FFO 1.

Darüber hinaus bietet die Gruppe für alle Mitarbeiter mit Ausnahme der Mitarbeiter der DTGS-Unternehmen ein Arbeitnehmeraktienprogramm in Höhe von maximal 360 € an.

Konzernweite Mitarbeiterbefragung als Kompass der Unternehmens- und Führungskultur

Mit ihrer nachhaltigen Strategie setzte die DAIG den Kunden in den Fokus ihres Handelns, das durch höchsten Anspruch an Qualität und Service bestimmt ist. Wir sind überzeugt, dass dieser Unternehmenserfolg nur mit zufriedenen Kunden und nur mit engagierten Mitarbeitern von Dauer sein wird. Wesentlicher Einflussfaktor auf die Leistungsbereitschaft ist dabei der Einklang von Unternehmenswerten und Führungskultur.

Das Unternehmen selbst ist dabei die wertvollste Quelle, um eine solche Unternehmenskultur zu stärken. In einer konzernweiten Mitarbeiterbefragung erhielten alle Beschäftigten die Möglichkeit zur ehrlichen Situationsbeschreibung. Wo steht das Unternehmen mit Blick auf Führung, Zusammenarbeit, Zufriedenheit und Gesundheit?

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Deutsche Annington auf einem guten Weg befindet. Die Mitarbeiter erkennen, dass das Unternehmen gute Orientierung durch Ziele und Aufgaben gibt. Sie sehen, dass die Deutsche Annington viele Möglichkeiten in Form von Eigenständigkeit, Freiraum und Verantwortung bietet und eine gute Feedback- und Fehlerkultur besitzt. Und sie bestätigen, dass sich Mitarbeiter bei der Deutschen Annington auf Augenhöhe begegnen, sich mit ihrer Arbeit identifizieren und motiviert sind.

Die Befragung belegt zudem, dass der Führung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine zentrale Rolle zukommt, die besonderes Vertrauen erfordert. Eine erfolgreiche Führungskultur fördert den kritischen Dialog, die Zusammenarbeit, die Freude an der Arbeit und das Engagement der Mitarbeiter, macht Teams erfolgreich und stärkt die Zukunftsfähigkeit unseres Konzerns.

In Übereinstimmung mit dem Mitarbeiterfeedback und dem Unternehmensleitbild haben wir die Grundsätze eines verbindlichen und einheitlichen Führungsverständnisses bereits definiert und etabliert.

Die Definition unseres Führungsverständnisses ist jedoch nur ein erster Schritt, um das Mitarbeiterfeedback in geeignete Maßnahmen und Instrumente nachhaltig zu übersetzen. Die Unternehmensleitung hat erlebt, dass sich die Belegschaft noch größeren Raum zur Mitgestaltung wünscht. Erste Ideen, wie eine konzerneigene Akademie, befinden sich zu Beginn des angelaufenen Geschäftsjahres bereits in Umsetzung. Weitere Bausteine sind in der Entwicklung. Wir werden diesen Weg 2015 konsequent weitergehen – mit allen 3.850 Mitarbeitern.

Gesellschaftliches Engagement

Durch Stiftungen zeigt die Deutsche Annington soziales Engagement sowohl im Rahmen von Fördermaßnahmen zugunsten der Mieter oder des Mietumfeldes wie auch in sozialen Notlagen.

Geheimrat Huber-Stiftung

Die Geheimrat Huber-Stiftung ist ein Unterstützungsverein der Deutschen Annington. Sie hat als e. V. den satzungsmäßigen Zweck, Mitarbeiter der Deutschen Annington Immobilien Gruppe, unter Ausschluss eines Rechtsanspruchs und mit dem Recht des jederzeitigen Widerrufs, im Fall wirtschaftlicher Notlagen durch Geldzahlungen zu unterstützen. Im Falle des Todes können auch unterhaltsberechtigte Hinterbliebene begünstigt werden.

Deutsche Annington Stiftung

Die Deutsche Annington Stiftung ist eine gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts mit Sitz in Düsseldorf. Der Stiftungszweck dient dem Sozialen, dem Zusammenleben, der Hilfe zur Selbsthilfe und der Ausbildung. Das Wirken der Stiftung kommt den Mietern und ihren Angehörigen in den Häusern und Wohnungen zugute, die unter dem Dach der Deutschen Annington Immobilien Gruppe vereint sind.

Gegründet wurde die Deutsche Annington Stiftung bereits im Jahr 2002. Für ihre Arbeit stehen ihr die Erträge aus dem Stiftungskapital zur Verfügung. Die Stiftung ist selbstlos tätig und verfolgt keine eigenwirtschaftlichen Zwecke.

Aufgabe der Stiftung ist es, Hilfe in sozialen Notlagen und bei Hilfsbedürftigkeit zu gewähren sowie intakte Nachbarschaften und Ausbildung zu fördern. Die Stiftung leistet damit einen Beitrag zur Gestaltung und Sicherung des sozialen und nachbarschaftlichen Miteinanders in den Liegenschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Sie unterstützt dabei ausdrücklich bürgerschaftliches Engagement, Eigenverantwortlichkeit und private Initiative im Lebensraum „Wohnen“. Insbesondere fördert sie kleinere Projekte, die aus der Eigeninitiative der Bewohner und der Nachbarschaften entstehen. Die Stiftung ist parteipolitisch und konfessionell unabhängig.

Corporate Governance

In dieser Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) bzw. gemäß § 289a HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate Governance Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der Internetseite unter www.deutsche-annington.com der Öffentlichkeit zugänglich.

Grundlagen

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, deren Mitglied wir seit 14. November 2003 sind. Die Initiative ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienspezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

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

Im Februar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.deutsche-annington.com) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Maßstäbe der Unternehmensführung

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

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

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

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

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

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

Hauptversammlung

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

Der Aufsichtsrat

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

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

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

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den Lagebericht und stellt diesen fest. Er prüft den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des vorbereitenden Berichts des Prüfungsausschusses und bestätigt diese. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens drei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden. Im Geschäftsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat – einschließlich Telefonkonferenzen – sechzehnmal getagt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht. Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Wahl das 75. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

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

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

gung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

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

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

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

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

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

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

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Vermeidung von Interessenkonflikten

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

Der Vorstand

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

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

Dem Vorstand gehören Rolf Buch (Vorstandsvorsitzender) sowie Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten an. Weitere Informationen finden sich im Geschäftsbericht 2014 auf Seite 215ff.

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

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

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

Der Vorstand bedarf bei bestimmten, wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt.

Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren.

Die Vorstandsmitglieder unterliegen einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Vorstandsmitglieder dürfen Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

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

Transparenz

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

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

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

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

Aktie und Kapitalmarktentwicklung

Immobilienaktien entwickeln sich deutlich besser als der Gesamtmarkt

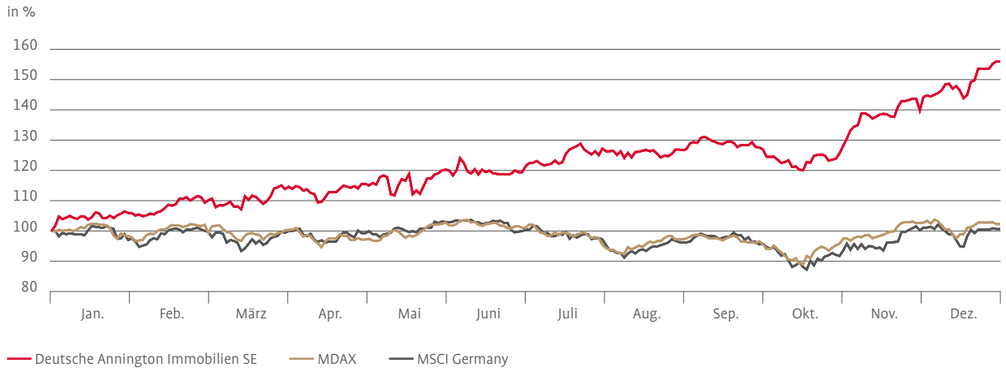
Die anhaltend expansive Geldpolitik der Notenbanken weltweit sowie die geopolitischen Krisen haben im abgelaufenen Jahr das Geschehen an den Kapitalmärkten maßgeblich geprägt. Während in der Eurozone die Aussicht auf mittelfristig niedrige Zinsen die Märkte bestimmte, mehrten sich im Laufe des Jahres die Anzeichen für eine Wende in der Geldpolitik der US-Notenbank Fed. Die Unsicherheit vor einer Umkehr der amerikanischen Geldpolitik sowie die geopolitischen Krisen haben die Kapitalmärkte weltweit in Atem gehalten und für starke Schwankungen gesorgt. So konnte der DAX noch am 5. Dezember ein Allzeithoch von 10.093 Punkten verzeichnen, auf Jahressicht aber nur um 2,65 % auf 9.806 Punkte zulegen. Auch der MDAX verbesserte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag letztendlich nur um 2,17 % auf 16.935 Punkte.

Deutlich positiver entwickelten sich die Immobilienindizes EPRA Europe und GPR 250, in denen die Deutsche Annington vertreten ist. Während der weltweit investierende GPR 250 Index im Jahr 2014 um 15,30 % zulegen konnte, verbesserte sich der europäisch orientierte EPRA Europe Index sogar um 18,98 %.

Die Aktie der Deutschen Annington hat selbst diese erfreuliche Entwicklung der beiden Immobilien-Indizes noch übertreffen können und verbesserte sich auf Jahressicht um 56,2 %. Nachdem der Tiefstkurs unserer Aktie am 2. Januar 2014 von 18,29 € erreicht wurde, folgte eine fast durchgängig positive Entwicklung, die mit dem Höchstkurs von 28,12 € am 30. Dezember 2014 endete. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung zum Jahresende von 7,7 Mrd. €.

Name	Performance 2014	Gewichtung DAIG zum Stichtag
DAIG	56,19 %	
MDAX	2,17 %	3,66 %
MSCI Germany	0,01 %	0,73 %
GPR 250	15,30 %	0,65 %
FTSE EPRA/NAREIT Europe Index	18,98 %	3,87 %

Kursentwicklung der Aktie seit Jahresbeginn



Deutlicher Anstieg des Streubesitzes

Während zu Beginn des Jahres der Streubesitz bei 10,2 % lag und zahlreiche Investoren wegen der Marktenge praktisch nicht investieren konnten, stieg unser Streubesitz im Jahresverlauf deutlich und betrug zum Jahresende 80,3 %.

Zunächst haben wir im März die Platzierung von Aktien unserer ehemaligen Großaktionäre CPI und Terra Firma genutzt, um durch eine Kapitalerhöhung den Streubesitz zu erhöhen und die im Zuge der Bilanzpressekonferenz über das Geschäftsjahr 2013 angekündigten Akquisitionen zu finanzieren. 16 Mio. neue Aktien zum Preis von 19,00 € wurden im Zuge eines beschleunigten Zuteilungsverfahrens begeben. Durch eine zeitgleiche Platzierung von Aktien aus dem Bestand der Großaktionäre vergrößerte sich der Streubesitz deutlich auf 32,7 %. In Folge dessen stieg die Aufmerksamkeit von Analysten und Investoren merklich an.

Im Mai 2014 gab es eine weitere wesentliche Veränderung der Aktienseite. Konkret wurden am 20. Mai 2014 zunächst 30 Mio. bestehende Aktien zu einem Kurs von 19,50 € pro Aktie aus dem Bestand der Altaktionäre Terra Firma und CPI Capital Partners am Markt platziert. Ihre verbleibenden Anteile übertrug Terra Firma auf die bisherigen Fondsinvestoren. Nur ein kleiner Teil der Aktien verblieb bei den von Terra Firma beratenen Fonds, sodass sich die Liquidität und der Streubesitz erneut deutlich erhöhten. Wir verfügen heute über eine ausgewogene Aktionärsstruktur, die mehrheitlich aus langfristig orientierten Investoren besteht.

Schließlich erfolgte im Kontext des Vollzugs der Vitus-Akquisition eine Sachkapitalerhöhung über 11.780.000 Aktien und im November eine weitere Barkapitalerhöhung von 19.600.000 Aktien über ein weiteres beschleunigtes Zuteilungsverfahren.

Aufnahme in wichtige Indizes

Der deutlich gestiegene Streubesitz und die damit einhergehende bessere Handelbarkeit trugen schnell Früchte: Mit Wirkung zum 22. September 2014 wurden wir von der Deutschen Börse in den MDAX, den zweithöchsten deutschen Börsenindex, aufgenommen. Parallel dazu wurden auch internationale Indizes wie der immobilienspezifische EPRA Index neu gewichtet, im Zuge dessen erhöhte sich auch das Gewicht der Deutschen Annington in diesem wichtigen Branchenindex deutlich.

Nach der weiteren Kapitalerhöhung über 19,6 Mio. Aktien zum Preis von 23,00 € je Aktie auf nunmehr 271.622.425 Aktien Anfang November wurde die Deutsche Annington mit Wirkung zum 25. November 2014 in den MSCI Germany aufgenommen und ist somit Teil der MSCI Global Standard Indizes.

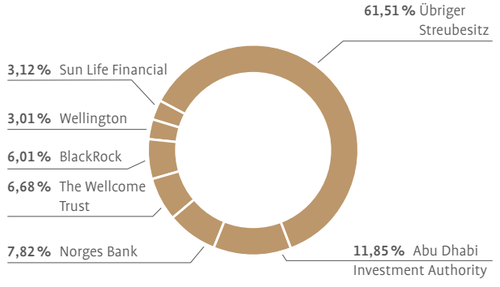
Mit der Aufnahme bzw. höheren Gewichtung in verschiedenen Indizes erhöhte sich die Aufmerksamkeit der Investoren weiter. Zudem gibt es viele passive Produkte wie Exchange Traded Funds (ETFs), die den MSCI abbilden und nun auch in die Aktie der Deutschen Annington investieren müssen.

Erste ordentliche Hauptversammlung

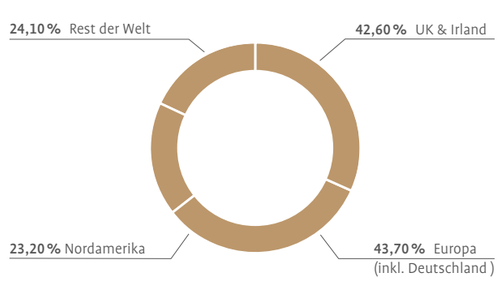
Die erste ordentliche Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE als börsennotierte Gesellschaft fand am 9. Mai 2014 in Düsseldorf statt. 84,81 % des Kapitals waren vertreten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, unter anderem die, für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende in Höhe von 70 Cent pro Aktie auszuschütten.

Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner
(per 31. Dezember 2014)



Regionale Verteilung der institutionellen Investoren
(per November 2014)



Stand: November 2014, Quelle Ipro

Dies entspricht einer Dividenden-Rendite von 3,9 % bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2013 von 18,00 €.

Diese Dividende für das Geschäftsjahr 2013 wurde aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet. Daher wurde die Dividende für inländische Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag gezahlt.

Kapitalmarkttag 2014 trifft auf positive Resonanz

Am 17. September 2014 fand unser diesjähriger Kapitalmarkttag in unserer Unternehmenszentrale in Bochum statt. Mit 32 internationalen Teilnehmern – sowohl Analysten wie auch Investoren – fand die Veranstaltung einen sehr guten Anklang.

Im Gegensatz zu traditionellen Veranstaltungen dieser Art, bei denen der Vorstand sehr ausführlich auf verschiedene Aspekte der Strategie eingeht, haben wir uns entschieden, nicht die Strategie selber, sondern die tatsächliche Umsetzung auf verschiedenen Ebenen anhand von praktischen Beispielen in den Vordergrund zu stellen. Dabei war es unser Ziel, die Prozessstärke unserer Plattform und die Differenzierungsmerkmale der Deutschen Annington im Vergleich zu unseren Wettbewerbern hervorzuheben.

Das durchweg positive Feedback aller Teilnehmer bestätigt, dass wir für unseren Kapitalmarkttag ein Format gewählt haben, das innovativ ist und den Teilnehmern – intern wie extern – wichtige Erkenntnisse gebracht hat. Unser Ziel ist es, den Kapitalmarkttag der Deutschen Annington zu einem festen und wichtigen Bestandteil in den Kalendern der Investoren und Analysten zu machen. Deshalb werden wir im nächsten Jahr die Veranstaltung wiederholen.

Investor-Relations-Aktivitäten ausgebaut

Über das ganze Jahr 2014 hinweg hat der Vorstand zahlreiche Roadshows durchgeführt und an den wichtigen europäischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen sowie an relevanten Investorenkonferenzen teilgenommen. Konkret haben wir an zehn branchen- oder länderspezifischen Konferenzen teilgenommen. Zudem haben wir für interessierte Investoren und Analysten zahlreiche Property-Touren durch unser Immobilienportfolio organisiert.

Unser Ziel ist und bleibt es, Investoren und Analysten regelmäßig und umfassend über die laufende Geschäftsentwicklung, die Planung für die kommenden Jahre und die attraktiven Wachstumspotenziale unseres Unternehmens zu informieren.

So fanden neben den Roadshows und Investorenkonferenzen regelmäßig Telefonkonferenzen statt, in denen der Vorstand über die aktuelle Entwicklung sowie besondere Ereignisse ausführlich informierte.

Hierbei war klar festzustellen, dass die Nachfrage der Investoren mit zunehmendem Streubesitz stetig anstieg. Auch die Aufnahme in relevante Indizes hat zu einem stark gesteigerten Interesse auch nicht-immobilienspezialisierter Investoren geführt.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	271,6 Millionen
Grundkapital in EUR	271.622.425 €
ISIN	DE00A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	MDAX; MSCI Germany; FTSE EPRA Europe; GPR 250

Wirtschaftsbericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutsche Wirtschaft insgesamt stabil

Die deutsche Wirtschaft ist nach dem starken Jahresauftakt 2014 im Sommerhalbjahr auf einen schwächeren Expansionspfad eingeschwenkt und hat sich zum Jahresende wieder stabilisiert. Laut Schätzung des Statistischen Bundesamts konnte die deutsche Wirtschaft 2014 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) preisbereinigt um 1,5 % verzeichnen. Beeinträchtigend auf die Stimmung der Unternehmer wirken laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) die schleppende Entwicklung der Weltwirtschaft und der Konjunktur im Euroraum sowie geopolitische Konflikte wie die Russland-Ukraine-Krise. Laut Statistischem Bundesamt konnte sich die deutsche Wirtschaft im schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und profitierte insbesondere von der starken Binnennachfrage. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die Konsumausgaben des Staates um 1,0 %. Auf der Verwendungsseite legten auch die Investitionen zu: Ausrüstungsinvestitionen von Unternehmen und Staat im Inland stiegen um 3,7 % und Bauinvestitionen stiegen preisbereinigt um 3,4 %. Der Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 etwas an Dynamik. Die Exporte legten dabei leicht stärker zu als die Importe. Rein rechnerisch ergab sich aus dem Außenhandel aber nur ein geringer Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt. Auf der Entstehungsseite konnten fast alle Wirtschaftsbereiche zur Belebung der Wirtschaft beitragen. Im Baugewerbe kam es zu einem kräftigen Anstieg der Wirtschaftsleistung, das produzierende Gewerbe konnte spürbar zulegen und auch die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich überwiegend positiv.

Am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt 2014 um knapp 0,9 % höher als im Vorjahr. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote 2014 bei 6,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie um 0,2 Prozentpunkte abgenommen.

Die seit Jahresbeginn ruhige Preisentwicklung setzte sich bis Ende 2014 fort. Dämpfend wirkten im Jahresverlauf unter anderem rückläufige Energiepreise. 2014 betrug die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex 0,9 %. Zur Konjunkturstützung und in Reaktion auf niedrige Inflationsraten im Euroraum senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins im September 2014 um 10 Basispunkte auf 0,05 %, nachdem schon im Juni eine Senkung auf 0,15 % erfolgt war.

Wohnungsmarkt

Entwicklung der Wohnungspreise und Mieten verliert an Dynamik

Auch 2014 setzte sich die Aufwärtsentwicklung der Wohnungsmieten fort. Allerdings sind nach Auswertungen des Immobilienverbands Deutschland IVD die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Deutschland flächendeckend in allen Wohnwert- und Baualtersklassen weniger dynamisch angestiegen als in den Jahren zuvor. So lag beispielsweise der Anstieg für Wohnungen mittleren Wohnwerts, die nach 1949 errichtet wurden, um 2,1 %. Im Vorjahr hatte der Anstieg noch bei mehr als 3 % gelegen. Laut F+B-Wohn-Index des Hamburger Forschungs- und Beratungsinstituts F+B stiegen Mieten in bestehenden Verträgen zum Herbst 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,8 %.

Bei den Preisen für Eigentumswohnungen ist nach Angaben des IVD seit 2010 ein Aufholprozess zu beobachten. So haben sich auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im vergangenen Jahr weiterhin positiv entwickelt. Der Anstieg für

Eigentumswohnungen mittleren Wohnwerts lag beispielsweise bei 4,5 %. Die Entwicklungen unterscheiden sich laut IVD je nach Wohnwert und Städtekategorie zwar deutlich, allerdings hat sich die Preiskurve bei Bestandsobjekten mit mittlerem Wohnwert in vielen Städteklassen gegenüber dem Vorjahr abgeflacht und auch bei Objekten mit gutem Wohnwert fiel im Deutschland-Durchschnitt der Preisanstieg geringer als im Vorjahr aus. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen mittleren Wohnwerts stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 5,1 %.

Unvermindert hohe Dynamik am Investmentmarkt für deutsche Wohnungsportfolien und Wohnanlagen

Nach Angaben der Experten von CBRE wurden 2014 Wohnpakete und Wohnanlagen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rund 13,3 Mrd. Euro gehandelt. Somit lag das Transaktionsvolumen wiederholt auf einem sehr hohem Niveau und nur 3 % niedriger als im Vorjahr. Insgesamt wird das Investitionsgeschehen in erster Linie von deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen dominiert. Gemessen am Transaktionsvolumen gehen 54 % allein auf diese Investorengruppe zurück. Die Nachfrage nach Wohnungsportfolien ist weiterhin hoch und wird durch das gegenwärtige Angebot unzureichend bedient. In den großen Investmentzentren und deren Speckgürteln stiegen die Kaufpreise und Ankaufsfaktoren für Core-Immobilien kontinuierlich an. Wegen gestiegener Risikoneigung der Investoren sind in den Top-Standorten auch die Kaufpreisfaktoren von Non-Core-Objekten gestiegen. CBRE beobachtet einen zunehmenden Investitionstrend in Richtung wachstumsstarker Mittelzentren in Nord- und Ostdeutschland.

Entwurf für Mietrechtsnovellierungsgesetz beschlossen

Am 1. Oktober 2014 beschloss das Bundeskabinett den von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) überarbeiteten Gesetzentwurf zur „Mietpreisbremse“ und zum Bestellerprinzip für Makler. Unter anderem soll nach dem Gesetzentwurf in angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Wiedervermietung künftig nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Nach Kritik sowohl aus der Wohnungswirtschaft als auch vom Koalitionspartner CDU/CSU sieht die aktuelle Einigung eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Die Regelungen können voraussichtlich von Mitte 2015 an gelten. Von Seiten der Immobilienwirtschaft wurden zuletzt vor allem die ortsübliche Vergleichsmiete als Referenzpunkt für Mieterhöhungen bei der Mietpreisbremse sowie die unscharfen Definitionen von „Modernisierung“ und „angespanntem Wohnungsmarkt“ kritisiert.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2014

Das Geschäftsjahr 2014 der Deutschen Annington Immobilien Gruppe war überaus erfolgreich. Wir haben unsere Unternehmensstrategie weiterentwickelt und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen zielgerichtet umgesetzt. Zudem konnten wir unser Immobilienportfolio durch erfolgreiche Immobilienankäufe deutlich erweitern. Dabei haben wir gezeigt, dass wir große Wohnungsbestände integrieren können, und wir haben unseren Fokus klar auf unsere Mieter ausgerichtet. Im 4. Quartal 2014 haben wir beschlossen, den nächsten großen Schritt zu gehen. Wir haben mit unserem Mitwettbewerber GAGFAH nach konstruktiven Gesprächen vereinbart, unsere Unternehmen zusammenzuschließen. Der Prozess dazu ist erfolgreich gestartet. Im Dezember konnten wir eine als Eigenkapital zu qualifizierende Hybridanleihe in Höhe von 1 Mrd. € zu 4 % erfolgreich platzieren.

Folgende wesentliche Ereignisse haben das Geschäftsjahr 2014 geprägt:

> Erfolgreiche Akquisitionen und Integrationen
- Vollzug der DeWAG-Akquisition per 1. April 2014 mit anschließender erfolgreicher und vollständiger Integration des Bewirtschaftungsgeschäfts in die Prozesse der Bewirtschaftungsplattform der DAIG-Gruppe
- Vollzug der Vitus-Akquisition per 1. Oktober 2014 mit anschließender erfolgreicher Integration der Bewirtschaftungsprozesse in die der DAIG-Gruppe
- Erfolgreicher Abschluss über den Ankauf des sog. Franconia-Portfolios von der CitCor Residential mit zu erwartendem Vollzug zum 1. April 2015

> Finanzierungen
- Emission einer subordinierten und langlaufenden Hybridanleihe mit einem Volumen von 700 Mio. € zum 8. April 2014
- Begebung einer als Eigenkapital zu qualifizierenden Hybridanleihe in Höhe von brutto 1.000 Mio. € zum 10. Dezember 2014
- Aktualisierung der EMTN-Daueremission und Ziehung aus diesem Programm in Höhe von 500 Mio. €
- Eigenkapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital im Rahmen von zwei beschleunigten Platzierungsverfahren
- Sachkapitalerhöhung im Rahmen der Vitus-Akquisition zum 1. Oktober 2014 als Teil der Kaufpreisleistung
- Bestätigung des Investment-Grade-Rating

> Operative Erfolge
- Erfolgreiche operative Entwicklung in beiden Geschäftssegmenten Bewirtschaftung und Vertrieb
- Erneute Steigerung der Profitabilität und Erzielung von Skalenerträgen aus der Integration der akquirierten Portfolien
- Weiterer erfolgreicher Ausbau der Handwerkerorganisation
- Planmäßige Umsetzung des Modernisierungsprogramms

Gesamtentwicklung des Geschäfts

Insgesamt entwickelte sich das Geschäft der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sehr positiv. Durch die in 2014 realisierten Akquisitionen konnten wir unser Portfolio deutlich ausbauen.

Mit dem Vollzug der Akquisition des DeWAG-Portfolios zum 1. April 2014 wurden die betreffenden Gesellschaften erstmalig mit dem 2. Quartal 2014 in die Berichterstattung des Konzernzwischenabschlusses einbezogen. Damit wurde im 2. Quartal 2014 ein Paket von 11.307 Wohnungen, 198 Gewerbeimmobilien und 5.366 Garagen und Stellplätzen mit geografischen Schwerpunkten in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg in das Portfolio der Deutschen Annington aufgenommen. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 269 Wohnungen aus dem DeWAG-Portfolio veräußert.

Durch den Erwerb des Vitus-Portfolios zum 1. Oktober 2014 wurden die betreffenden Gesellschaften erstmalig mit dem 4. Quartal 2014 in die Berichterstattung des Konzernzwischenabschlusses einbezogen. Damit wurde im 4. Quartal 2014 ein Paket von 20.471 Wohnungen, 222 Gewerbeimmobilien und 4.180 Garagen und Stellplätzen in das Portfolio der Deutschen Annington aufgenommen. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 73 Wohnungen aus dem Vitus-Portfolio veräußert.

Im Geschäftsjahr 2014 entwickelten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entsprechend unseren Erwartungen und betrugen insgesamt 1.156,6 Mio. €. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen 287,3 Mio. €. Dabei trug das DeWAG-Portfolio mit 61,7 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 51,5 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien bei. Das Vitus-Portfolio trug mit 29,7 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 0,8 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien bei.

Unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen verbesserten sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt konnte in 2014 das FFO 1 mit 286,6 Mio. € eine Steigerung um 28,2 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Das EBITDA IFRS betrug 2014 500,3 Mio. € und lag damit 16,1 % über dem Vorjahreswert. Das bereinigte EBITDA konnte um 17,8 % von 470,4 Mio. € in 2013 auf 554,0 Mio. € im Jahr 2014 gesteigert werden. Unser NAV stieg von 5.123,4 Mio. € zum Jahresende 2013 um 28,4 % auf 6.578,0 Mio. € zum Jahresende 2014 an.

Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen reflektieren die Entwicklung der Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Diese Kennzahlen sind durch die erstmalige Einbeziehung der erworbenen DeWAG-/Vitus-Portfolien beeinflusst.

Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Deutsche Annington

in Mio. €	2014	2013
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.156,6	1.067,6
davon Mieteinnahmen	789,3	728,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	503,9	442,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	287,3	353,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	50,1	27,7
EBITDA IFRS	500,3	431,0
Bereinigtes EBITDA	554,0	470,4
FFO 1	286,6	223,5
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	336,7	251,2
AFFO	258,3	203,5
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	3.850	2.935
Anzahl erworbener Einheiten	31.858	-
Anzahl verkaufter Einheiten	4.081	6.720
davon Verkäufe Privatisierung	2.238	2.576
davon Verkäufe Non-Core	1.843	4.144
Leerstandsquote in %	3,4	3,5
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	5,58	5,40
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	203.028	175.258

Bewirtschaftung

Im Kerngeschäft Bewirtschaftung konnten wir im Geschäftsjahr 2014 unsere Ertragskraft weiter steigern. Insbesondere durch die Fortsetzung der leistungsorientierten Bewirtschaftung und den Zukauf der DeWAG- und Vitus-Portfolien konnten wir das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** von 442,7 Mio. € in 2013 um 13,8 % auf 503,9 Mio. € in 2014 steigern.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	2014	2013
Mieteinnahmen	789,3	728,0
Aufwendungen für Instandhaltung	-145,1	-136,5
Bewirtschaftungskosten	-140,3	-148,8
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	**503,9**	**442,7**

Die **Mieteinnahmen** stiegen von 728,0 Mio. € in 2013 um 8,4 % auf 789,3 Mio. € in 2014 an. Dabei trugen das DeWAG-Portfolio 45,8 Mio. € und das Vitus-Portfolio 19,8 Mio. € bei. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,40 € Ende 2013 auf 5,58 € Ende 2014 an. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt 3,3 %. Zum Jahresende gingen der DeWAG-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,82 €/m² und der Vitus-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,06 €/m² in den Konzernwert ein. Die Entwicklung des Leerstands wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus. Die Leerstandsquote konnten wir von 3,5 % Ende 2013 weiter auf 3,4 % Ende 2014 senken. Die EPRA-Leerstandsquote lag Ende 2014 bei 3,0 % gegenüber 3,1 % Ende 2013.

Lässt man den Zukauf der DeWAG- und Vitus-Portfolien unberücksichtigt, reduzierten sich die Mieteinnahmen durch einen verkaufsbedingt verringerten Wohnungsbestand von 728,0 Mio. € in 2013 auf 723,7 Mio. € in 2014. Die monatliche Ist-Miete like-for-like pro Quadratmeter lag dabei bei 5,55 € Ende 2014, was einer Steigerung von 2,5 % im Vergleich zu Ende 2013 entspricht.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betrugen im Geschäftsjahr 2014 145,1 Mio. €, wovon 7,1 Mio. € auf das DeWAG-Portfolio und 2,4 Mio. € auf das Vitus-Portfolio entfielen. Die Aufwendungen für den Immobilienbestand ohne die akquirierten Portfolien lagen mit 135,6 Mio. € proportional zum verkaufsbedingt kleineren Portfolio leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm haben wir ausgehend von einem Volumen von 70,8 Mio. € in 2013 um über 140 % auf 171,7 Mio. € in 2014 gesteigert. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 28,7 Mio. € haben wir somit im Geschäftsjahr 2014 ein Gesamtvolumen von 345,5 Mio. € (2013: 228,4 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2014	2013
Aufwendungen für Instandhaltung	145,1	136,5
Substanzwahrende Investitionen	28,7	21,1
Modernisierungsmaßnahmen	171,7	70,8
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	**345,5**	**228,4**
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	176,6	123,8
davon eingekaufte Drittleistungen	168,9	104,6

* Inkl. konzerninterne Gewinne 2014: 18,7 Mio. € (davon 0,4 Mio. € substanzwahrende Investitionen); 2013: 11,6 Mio. € (davon 1,1 Mio.€ substanzwahrende Investitionen)

Bezogen auf die Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies eine Steigerung der Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung um 46 % von 19,95 € auf 29,12 €.

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

Im Geschäftsjahr 2014 lagen die Bewirtschaftungskosten mit 140,3 Mio. € trotz des durch den DeWAG- und Vitus-Ankauf größeren Portfolios 8,5 Mio. € unter dem Niveau des Vorjahres von 148,8 Mio. €. Neben der Ausweitung unserer Handwerkerorganisation, deren positiver Wertbeitrag wir den Bewirtschaftungskosten zurechnen, zeigt sich hier vor allem der Erfolg unserer Maßnahmen zur Kostenreduzierung. Bezogen auf die Anzahl unserer Wohnungen bedeutet dies eine Senkung der Bewirtschaftungskosten von mehr als 9 % von durchschnittlich 830 € pro Wohnung auf durchschnittlich 754 € pro Wohnung. Diese Kenngröße ist für uns ein wichtiger Indikator für die weiter gestiegene Effizienz des Managements unserer Immobilien.

Vertrieb

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

Die Verkäufe in der Privatisierung stellten sich wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	2014	2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	2.238	2.576
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	231,2	223,4
Verkehrswertabgänge*	-168,0	-178,8
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**63,2**	**44,6**
Verkehrswert Step-up in %	37,6	24,9

* Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2014 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 2.238 wie erwartet leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Dennoch stiegen die Veräußerungserlöse von 223,4 Mio. € im Vorjahr auf 231,2 Mio. € an. Diese erhöhten Erlöse bei reduziertem Verkaufsvolumen spiegeln sich in einer deutlich verbesserten Verkaufsmarge wider, ausgedrückt im Verkehrswert Step-up. Dieser stieg von 24,9 % in 2013 auf 37,6 % in 2014 deutlich an. Aus dem DeWAG-Portfolio wurden 269 Einheiten privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	2014	2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.843	4.144
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	56,1	130,1
Verkehrswertabgänge*	-50,6	-131,7
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**5,5**	**-1,6**
Verkehrswert Step-up in %	10,9	-1,2

* Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir die Optimierung unseres Portfolios durch den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiterverfolgt. Mit 1.843 Wohneinheiten lag dieser in 2014 erwartungsgemäß unter Vorjahreswert, der von dem Verkauf eines Wohnungsportfolios mit über 2.100 Einheiten geprägt war. Aus dem DeWAG-Portfolio wurden fünf Non-Core-Einheiten, aus dem Vitus-Portfolio 73 Non-Core-Einheiten veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb in 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	2014	2013
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	287,3	353,5
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-243,4	-325,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,1	24,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	**69,0**	**52,0**
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-25,1	-24,3
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,8	15,3
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**68,7**	**43,0**
Vertriebskosten	-18,6	-15,3
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	**50,1**	**27,7**

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 43,0 Mio. € in 2013 deutlich auf 68,7 Mio. € in 2014 insbesondere durch höhere Verkaufsmargen in der Privatisierung an. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im Geschäftsjahr 2014 in Summe -0,3 Mio. € nach -9,0 Mio. € in 2013.

Die Vertriebskosten lagen mit 18,6 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres von 15,3 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 27,7 Mio. € in 2013 deutlich auf 50,1 Mio. € in 2014 an.

Sondereinflüsse

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

Für das Geschäftsjahr 2014 stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	2014	2013
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	1,6	4,8
Akquisitionskosten	43,2	2,3
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,2	20,4
Abfindungen/Altersteilzeit	8,0	20,9
Summe Sondereinflüsse	**54,0**	**48,4**

Die Sondereinflüsse im Geschäftsjahr 2014 waren im Wesentlichen bestimmt durch 43,2 Mio. € Akquisitionskosten im Zusammenhang mit den DeWAG-, Vitus- und Franconia-Portfolien sowie dem Erwerb der GAGFAH. Zudem spiegelten sich unsere in 2013 eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen teilweise auch in Aufwendungen von 8,0 Mio. € für Abfindungen und Altersteilzeit wider.

Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA im Geschäftsjahr 2014 auf 554,0 Mio. € an und lag damit um 17,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 470,4 Mio. €. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergab sich in 2014 ein EBITDA IFRS von 500,3 Mio. €, welches 16,1 % über dem Vergleichswert des Vorjahres lag.

FFO

Das FFO 1 als unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts Bewirtschaftung konnten wir gegenüber 2013 um 63,1 Mio. € oder 28,2 % auf 286,6 Mio. € steigern. Dies resultiert aus einem stark verbesserten bereinigten EBITDA Bewirtschaftung, getrieben durch unsere weiter verbesserte Leistungsfähigkeit in der Bewirtschaftung unserer Immobilien, sowie durch die anteilig enthaltenen Portfoliozukäufe. Bezogen auf die Anzahl unserer Aktien zum 31. Dezember 2014 ergibt sich ein FFO 1 von 1,06 € je Aktie. Auf Basis des FFO 1 ist eine Ausschüttung in Höhe von 0,78 € pro Aktie beabsichtigt.

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

Funds from Operations (FFO)

in Mio. €	2014	2013
Periodenergebnis	**409,7**	**484,2**
Finanzergebnis	274,9	288,3
Ertragsteuern	179,4	205,4
Abschreibungen	7,4	6,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-371,1	-553,7
= EBITDA IFRS	**500,3**	**431,0**
Sondereinflüsse	54,0	48,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-0,3	-9,0
= Bereinigtes EBITDA	**554,0**	**470,4**
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	50,1	27,7
= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	503,9	442,7
Zinsaufwand FFO	-209,3	-210,7
Laufende Ertragsteuern	-8,0	-8,5
= FFO 1	**286,6**	**223,5**
Substanzwahrende Investitionen	-28,3	-20,0
= AFFO	**258,3**	**203,5**
FFO 2 (FFO 1 inkl. Vertriebsergebnis)	**336,7**	**251,2**
FFO 1 pro Aktie in €*	1,06	1,00
AFFO pro Aktie in €*	0,95	0,91

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.12.2014: 271.622.425; 31.12.2013: 224.242.425

Das Finanzergebnis lag 2014 mit -274,9 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert von -288,3 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen geringere Zinsaufwendungen beigetragen. Einer Verbesserung des Zinsergebnisses durch eine optimierte Finanzierungsstruktur standen negative Effekte aus Abgrenzungen und finanzmathematische Bewertungen gegenüber.

Das operative FFO-relevante Zinsergebnis verbesserte sich dagegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Mio. € auf -209,3 Mio. €. Dabei haben sich die laufenden Zinsaufwendungen durch die Rückführungen von Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2013 sowie die durch die Refinanzierungen des Jahres 2013 optimierten Finanzierungsbedingungen reduziert. Gleichzeitig wurden diese Optimierungen durch zusätzliche Zinsaufwendungen im Rahmen der Akquisitionsfinanzierung kompensiert. Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten lagen in 2014 mit 3,2 % auf dem Niveau des Vorjahres. Die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt rund acht Jahre.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	2014	2013
Erträge aus Ausleihungen	2,0	1,9
Zinserträge	3,4	9,3
Zinsaufwendungen	-280,3	-299,6
Finanzergebnis*	**-274,9**	**-288,3**
Anpassungen:		
Transaktionskosten	5,0	9,6
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	34,7	27,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	18,2	4,6
Derivate	-5,9	22,2
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen/EK02	12,4	8,6
Zinsabgrenzungen	29,0	-10,9
Sonstige Effekte	-1,2	5,1
Zinszahlungssaldo	**-182,7**	**-221,6**
Korrektur Zinsabgrenzungen	-29,0	10,9
Vorzeitige Finanzierung Vitus-Akquisition	2,4	-
Zinsaufwand FFO	**-209,3**	**-210,7**

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Steuern

Die Ertragsteuern lagen mit 179,4 Mio. € um 26,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Die laufenden Ertragsteuern sanken um 1,5 Mio. € auf 3,3 Mio. €. Die Steuerquote des Geschäftsjahres 2014 betrug 30,5 % (2013: 29,8 %).

Periodenergebnis

Im Geschäftsjahr 2014 betrug das Periodenergebnis 409,7 Mio. € (2013: 484,2 Mio. €), dieses wurde mit 371,1 Mio. € durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties maßgeblich beeinflusst. Im Vergleich dazu beinhaltete das Periodenergebnis des Vorjahres ein Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von 553,7 Mio. €.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2014	2013
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	463,3	259,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.188,0	171,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.741,7	-353,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**1.017,0**	**77,7**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,8	470,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**1.564,8**	**547,8**

Der Anstieg des Cashflows aus der **betrieblichen Tätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem höheren Zahlungsmittelüberschuss aus dem operativen Geschäft. Zu diesem Anstieg leisteten die erworbenen Portfolien der DeWAG und Vitus seit dem Zeitpunkt ihrer Einbeziehung einen spürbaren positiven Beitrag. Außerdem entwickelte sich das Working Capital im Vergleich zum Vorjahr positiv. Der Vorjahres-Cashflow war belastet durch die Zahlung der EK02-Steuerverbindlichkeit und höhere Ertragsteuerzahlungen.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** beinhaltet neben den auf 241,0 Mio. € signifikant gestiegenen Ausgaben für Investitionen in die Immobilienbestände auch die Auszahlungen für die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen. Gegenläufig waren deutlich erhöhte Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 329,6 Mio. € zu verzeichnen. Diese waren beeinflusst durch Einzahlungen aus Verkäufen, die bereits im Vorjahr ertragswirksam vereinnahmt wurden, deren Zahlung aber erst im laufenden Geschäftsjahr erfolgte.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist für das Geschäftsjahr 2014 geprägt durch die Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierungsmaßnahmen. Zuflüsse im Rahmen der Eigenkapitalfinanzierung betrugen 2.014,2 Mio. € und beinhalten mit 990,2 Mio. € eine als Eigenkapital zu qualifizierende Hybridanleihe. Einzahlungen aus Fremdfinanzierungsmaßnahmen betrugen 1.702,3 Mio. €, diese betreffen im Wesentlichen die Emission einer Hybridanleihe sowie eine Ziehung aus der EMTN-Daueremission. Auszahlungen aufgrund der Rückführungen von Finanzverbindlichkeiten betrugen gegenläufig 1.525,9 Mio. €. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit des Geschäftsjahres 2014 beinhaltet ebenfalls die im Geschäftsjahr gezahlte Dividende in Höhe von 168,2 Mio. €. Die Zinsauszahlungen des Geschäftsjahres lagen um 36,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

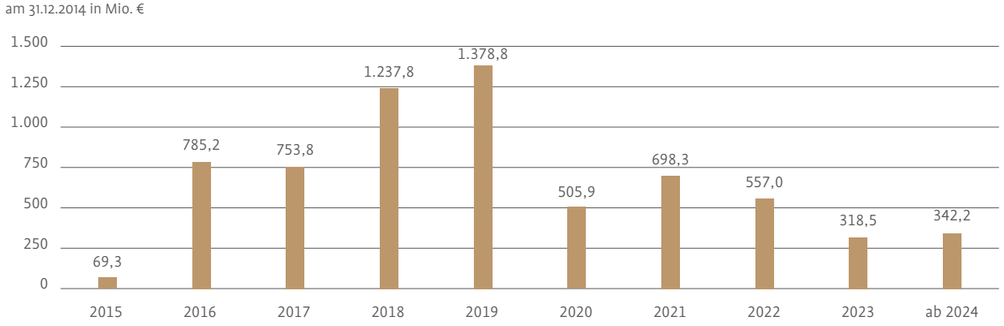
Finanzierung

Die Verantwortung für die Finanzierung der Unternehmensgruppe im Ganzen und der Konzerngesellschaften im Einzelnen liegt bei der Deutschen Annington Immobilien SE. Sie beschafft die notwendigen Finanzmittel entsprechend der Finanzierungsstrategie flexibel auf den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Hierzu bedient sich die DAIG wesentlich ihrer niederländischen Tochtergesellschaft DA Finance B. V.

In der Folge des Börsengangs im Jahr 2013 verbunden mit der Verleihung des Investment-Grade-Ratings durch Standard & Poor's Rating Service hat die DAIG einen jederzeitigen Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten erhalten um entsprechend der Finanzierungsstrategie eine ausgewogene und flexible Finanzierung zu gewährleisten mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung der DAIG stellte sich zum Geschäftsjahresende 2014 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur



Hinsichtlich detaillierter Angaben zu den Finanzierungen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang zu „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten".

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die DA Finance B. V. hat sich die DAIG zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- Limitations on Incurrance of Financial Indebtedness
- Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- Maintenance of Total Unencumbered Assets

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Die branchenübliche Kennzahl LTV (Loan to Value) stellte sich für uns am Jahresende wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.664,8	5.594,8
Fremdwährungseffekte [1]	-84,0	14,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.564,8	-547,8
Vorgehaltene Mittel für Franconia-Ankauf [2]	322,5	–
Vorgehaltene Mittel für GAGFAH-Ankauf [2]	1.000,0	–
Bereinigtes Net Debt	**6.338,5**	**5.061,7**
Verkehrswert des Immobilienbestands	**12.759,1**	**10.326,7**
LTV [3]	**49,7 %**	**49,0 %**

[1] Siehe hierzu Textziffer [32] im Anhang
[2] Bereinigung von Eigenkapitalinstrumenten
[3] Vorjahr restated

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.664,8	5.594,8
Summe Aktiva	14.759,2	11.092,8
LTV Bond Covenants	**45,2 %**	**50,4 %**

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten.

Ferner bestätigte S&P am 1. Dezember 2014 das „BBB"-Investment-Grade-Rating (Long-Term-Corporate-Credit-Rating) der DAIG mit positivem Ausblick auf Heraufstufung um eine Stufe auf „BBB+" nach erfolgreichem Abschluss der Übernahme der GAGFAH S. A. sowie das Short-Term-Corporate-Credit-Rating von A-2. Die platzierten Anleihen verfügen mit deren Unsecured-Debt-Rating ebenfalls über eine Einstufung „BBB", die nachrangigen Hybridanleihen verfügen mit „BB+" über ein um zwei Stufen geringeres Rating.

Die internationalen Kapitalmärkte wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 wieder für Eigenkapitalfinanzierungen und Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die DAIG zur Optimierung der Liquiditätsversorgung und zur Feinsteuerung der Finanzierung mit der Commerzbank eine Vereinbarung über eine Kontokorrentkreditlinie in Höhe von 130 Mio. € geschlossen. Diese Kreditlinie war zum Geschäftsjahresende mit 4,6 Mio. € in Anspruch genommen. Außerdem wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Akquisitionskreditlinie in Höhe von 475 Mio. € im Rahmen der Kaufpreiszahlung für das Vitus-Portfolio abgeschlossen. Diese Kreditlinie ist vollständig zurückgezahlt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die DAIG verschiedene Eigen- und Fremdkapitaltransaktionen erfolgreich durchgeführt. Im Rahmen von beschleunigten Platzierungsverfahren wurde das Eigenkapital vor Berücksichtigung von Transaktionskosten in 2014 um insgesamt 754,8 Mio. € erhöht. Außerdem erfolgte im Rahmen der Akquisition des Vitus-Portfolios eine Sachkapitalerhöhung in Höhe von 269,2 Mio. €.

Die jährliche Aktualisierung der EMTN-Daueremission wurde am 30. Juni 2014 durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde der Rahmen der EMTN-Daueremission auf 5.000 Mio. € ausgeweitet.

Der Fremdkapitalmarkt wurde in 2014 durch die Platzierung einer Hybridanleihe im April in Höhe von 700 Mio. €, durch die Platzierung einer weiteren Hybridanleihe in Höhe von 1.000 Mio. € im Dezember und im Juli durch eine Emission in Höhe von 500 Mio. € im Rahmen der EMTN-Daueremission in Anspruch genommen.

Bei einer Hybridanleihe handelt es sich um eine Anleihe, die sowohl Eigenkapital- wie auch Fremdkapitalcharakter aufweist.

Verpflichtungen aus Hybridanleihen werden nachrangig erst nach Erfüllung aller anderen Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber dritten Fremdkapitalgebern bedient und lediglich gegenüber der Aktie bevorzugt behandelt. Hybridanleihen weisen eine sehr lange bis unbegrenzte Laufzeit auf. Durch diese Ausstattung bergen Hybridanleihen für den Hybridanleiheinvestor ein erhöhtes Risiko, wodurch die Nominalverzinsung regelmäßig über der von regulären reinen nicht nachrangigen Fremdkapital-Anleihen liegt. Hybridanleihen bekommen insbesondere durch deren nachrangige Ausgestaltung eine positive Berücksichtigung für das Credit-Rating.

Hybridanleihen sind generell mit fester Verzinsung ausgestattet und weisen insoweit grundsätzlich Fremdkapitalcharakter auf, wobei sich die Verzinsung nach Maßgabe der Anleihebedingungen während der sehr langen bis unbegrenzten Laufzeit ändern kann.

Soweit eine Hybridanleihe eine unendliche Laufzeit aufweist, sich der Hybridemittent von der Rückzahlung auf ewig bis zur Unternehmensliquidation befreien kann und die Hybridanleihe nur durch den Emittenten einseitig gekündigt werden kann sowie die Zinszahlungen ausgesetzt werden können, soweit keine Dividende gezahlt und keine Aktien zurückgekauft werden, kann es sich um ein als Eigenkapital zu qualifizierendes Instrument handeln.

Als Fremdkapital zu qualifizierende Hybridanleihen werden bilanziell als finanzielle Verpflichtung unter den Schulden ausgewiesen, als Eigenkapital zu qualifizierende Hybridanleihen bilden bilanziell eine eigene Eigenkapitalkomponente, die im Eigenkapitalspiegel als solche separat in ihrer Entwicklung ausgewiesen wird. Der Zufluss aus einer Eigenkapital-Hybridemission wird als Zugang nach Abzug der Transaktionskosten gezeigt. Die Hybridzinsen erhöhen erfolgsneutral die Verpflichtung aus der Hybridanleihe, während die Zahlung der Hybridanleihezinsen wie eine Ergebnisverwendung behandelt wird. Die Zinsen aus einer als Fremdkapital qualifizierten Hybridanleihe stellen Zinsaufwand im Sinne der Gewinn- und Verlustrechnung dar.

Die Hybridanleihe aus April wird bilanziell als Fremdkapital behandelt. Die Hybridanleihe aus Dezember wird gemäß ihrer Ausgestaltung bilanziell als Eigenkapital behandelt.

Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem bestehenden genehmigten Kapital in Höhe von 16.000.000 Stückaktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre beschlossen. Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) wurden an institutionelle Anleger am 7. März 2014 16.000.000 neue Aktien zum Preis von 19,00 € ausgegeben. Dadurch flossen der Gesellschaft brutto 304 Mio. € zu. Der Vollzug der Kapitalerhöhung erfolgte dann am 11. März 2014.

Zum 1. Oktober 2014 hat die DAIG das Eigenkapital um weitere 269,2 Mio. € im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung durch Ausgabe von 11.780.000 Aktien als Gegenleistung im Rahmen des Erwerbs des Vitus-Immobiliengeschäfts erhöht.

Am 6. November 2014 hat die DAIG ihr Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von 252.022.425,00 € auf 271.622.425,00 € erhöht. Die 19.600.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2014 gewinnberechtigt. Die Aktien wurden zu einem Platzierungspreis von 23,00 € je Aktie zugeteilt. Der DAIG fließt damit ein Emissionserlös in Höhe von 450,8 Mio. € vor Provisionen und Kosten zu.

Erhöhung des Fremdfinanzierungsvolumens

Die DAIG hat am 8. April 2014 eine subordinierte und langlaufende Anleihe (sogenannte Hybridanleihe) mit einem Volumen in Höhe von 700 Mio. € über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft begeben. Der Ausgabebetrag lag bei 99,782 %. Diese Schuldverschreibung hat eine Laufzeit von 60 Jahren und einen anfänglichen Nominalzinssatz von 4,625 %. Sie kann, sofern die Gesellschaft ihre vertragliche Kündigungsoption nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Bilanziell wird diese Anleihe als Fremdkapital ausgewiesen.

Ferner hat die DAIG am 11. Dezember 2014 eine nicht vorzeitig kündbare Hybridanleihe in Höhe von 1 Mrd. Euro ohne Endfälligkeit, einem Nominalzinssatz von 4 % und einer ersten Rückzahlungsmöglichkeit in 2021 mit einem Ausgabekurs von 100 % erfolgreich über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft platziert. Diese Hybridanleihe wird gemäß ihrer Ausgestaltung bilanziell als Eigenkapital behandelt.

Hybridanleihen bekommen insbesondere durch deren nachrangige Ausgestaltung und eine 50%ige Zurechnung zum Eigenkapital eine positive Berücksichtigung für das Credit-Rating. Nachdem im April die erste geratete Hybridanleihe in der Immobilienbranche ausgegeben wurde, ist diese Dezember-Emission die erste mit Investment-Grade (vorläufig: „BBB-“) in diesem Sektor in Europa und setzt dabei Maßstäbe für den Markt.

Mit Blick auf die Übernahme des Vitus-Immobiliengeschäfts hat die DAIG am 9. Juli 2014 eine Ziehung aus dem EMTN-Programm in Höhe von 500 Mio. € vor Provisionen und Kosten vorgenommen. Die jährliche Aktualisierung der EMTN-Daueremission wurde am 30. Juni 2014 durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde der Rahmen der EMTN-Daueremission auf 5 Mrd. € ausgeweitet.

Daneben wurden besicherte Hypothekendarlehen in Höhe von 307,6 Mio. € zurückgeführt.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrugen zum 31. Dezember 2014 1.564,8 Mio. €. Die Veränderung im Vergleich zum 31. Dezember 2013 resultiert neben den Zuflüssen aus dem operativen Geschäft im Wesentlichen aus den Zuflüssen im Rahmen der Aktienplatzierungen vom März und November 2014, der Emission von Hybridanleihen und der Platzierung aus dem EMTN-Programm sowie gegenläufig aus der Begleichung der Kaufpreisverpflichtungen für das DeWAG- und Vitus-Portfolio wie auch der Auszahlung der Dividenden im Nachgang zur Hauptversammlung sowie der Rückführung einer strukturierten Finanzierung. In Höhe von 32,8 Mio. € unterliegen die liquiden Mittel Verfügungsbeschränkungen.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	31.12.2014		31.12.2013	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	12.980,0	87,9	10.352,6	93,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1.779,2	12,1	740,2	6,7
Aktiva	**14.759,2**	**100,0**	**11.092,8**	**100,0**
Eigenkapital	5.962,2	40,4	3.818,0	34,4
Langfristige Schulden	8.292,9	56,2	6.830,7	61,6
Kurzfristige Schulden	504,1	3,4	444,1	4,0
Passiva	**14.759,2**	**100,0**	**11.092,8**	**100,0**

Das **Eigenkapital** der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 von 3.818,0 Mio. € um 2.144,2 Mio. € auf 5.962,2 Mio. €. Wesentlicher Treiber für diese Erhöhung waren die Barkapitalerhöhungen sowie eine Sachkapitalerhöhung im Rahmen der Vitus-Transaktion. Außerdem trug das Periodenergebnis in Höhe von 409,7 Mio. € zum Anstieg des Eigenkapitals bei. Eine als Eigenkapital zu qualifizierende Hybridanleihe erhöhte ferner das Eigenkapital um 990,2 Mio. €. Gegenläufig war der Einfluss aus der Dividendenausschüttung in Höhe von 168,2 Mio. €, aus der Erfassung der versicherungsmathematischen Verluste aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 38,5 Mio. € sowie ein negativer Einfluss aus Hedge Accounting in Höhe von 31,1 Mio. €. Ein weiterer erfolgsneutraler Effekt in Höhe von 53,8 Mio. € resultiert aus einer Verpflichtung gegenüber Minderheitsgesellschaftern zur Zahlung einer Garantiedividende im Rahmen eines im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages. Zu den weiteren Erläuterungen in Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Information im Kapitel [29] „Eigenkapital“ im Konzernanhang. Für die Übersicht der Beteiligungen verweisen wir des Weiteren auf die Anteilsbesitzliste, die eine Anlage zum Konzernanhang darstellt.

Die **Eigenkapitalquote** lag demzufolge zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 bei 40,4 % im Vergleich zu 34,4 % zum Ende des Geschäftsjahres 2013.

Der wesentliche **langfristige Vermögenswert** des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) mit 12.687,2 Mio. € (31.12.2013: 10.266,4 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und zur Veräußerung gehaltener Immobilien 12.757,1 Mio. € (31.12.2013: 10.324,5 Mio. €) (GAV oder Gross Asset Value). Die Investment Properties stiegen im Vergleich zum Vorjahr durch die einbezogenen DeWAG-Bestände um 1.066,3 Mio. € und durch die Vitus-Bestände um 994,7 Mio. € an. Das langfristige Vermögen enthält als Resultat der Kaufpreisaufteilung der Akquisitionen einen Goodwill in Höhe von 106,0 Mio. €.

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

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** beinhalten zum 31. Dezember 2014 im Wesentlichen originäre finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 6.539,5 Mio. € sowie passive latente Steuern von 1.132,8 Mio. €. In den langfristigen Rückstellungen werden neben den Pensionsverpflichtungen in Höhe von 360,9 Mio. € die Altlastenrückstellungen in Höhe von 23,9 Mio. € sowie langfristige Personalrückstellungen aus Altersteilzeitprogrammen in Höhe von 14,0 Mio. € ausgewiesen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen neben den sonstigen Rückstellungen die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für Tilgung und Zinsen in Höhe von 125,3 Mio. €.

Net Asset Value

Die DAIG hat in der NAV-Darstellung eine Angleichung an die Behandlung bedeutender Marktbegleiter vorgenommen und sich damit hinsichtlich der Behandlung der latenten Steuern stärker an den sog. EPRA-Best-Practice-Guidelines orientiert. Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital durch erfolgte Kapitalmaßnahmen, aber auch durch das auf die DAIG entfallende Periodenergebnis um 1.454,6 Mio. € von 5.123,4 Mio. € auf 6.578,0 Mio. € oder um 28,4 %. Der EPRA NNNAV entspricht dem ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapital der Aktionäre der DAIG.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital der Aktionäre der DAIG	**4.932,6**	**3.805,5**
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.581,0	1.276,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	88,1	56,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-23,7	–15,0
EPRA NAV**	**6.578,0**	**5.123,4**
Goodwill	-106,0	–
Bereinigtes NAV	**6.472,0**	**5.123,4**
EPRA NAV pro Aktie in €***	**24,22**	**22,85**

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps
** NAV 2013 restated um 339,6 Mio. € latente Steuern auf sonstige Bilanzpositionen sowie 1,6 Mio. € Zinsabgrenzung Derivate, gemäß neuer Definition ausschließlich Berücksichtigung von latenten Steuern auf Investment Properties und zur Veräußerung gehaltener Immobilien sowie latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente
*** Basierend auf Anzahl der Aktien zum Stichtag 31.12.2014: 271.622.425; 31.12.2013: 224.242.425

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren konnte die DAIG kontinuierlich Werte schaffen und den NAV wie auch den GAV (Gross Asset Value) in jedem Jahr erhöhen.

in Mio. €	NAV	GAV
2014	6.578,0	12.757,1
2013	5.123,4	10.324,5
2012	3.758,4	9.981,9
2011	3.184,7	9.936,1
2010	2.538,1	9.605,4

Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jedes Quartal überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Durch die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und seniorenfreundlichen Umbau zahlreicher Wohnungen hat sich der Bestand der Deutschen Annington in 2014 sehr positiv entwickelt. Im Zusammenhang mit zusätzlichen Ablösungen von Preisbindungen führte dies zu einer signifikanten Mietsteigerung im gesamten Bestand. Gleichzeitig hat sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland 2014 weiterhin sehr positiv gezeigt. Insbesondere an hochpreisigen und sehr dynamischen Standorten wie beispielsweise München, Berlin und Hamburg können für das Jahr 2014 für Mehrfamilienhäuser deutlich steigende Verkaufspreise beobachtet werden. Da gleichzeitig die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern zurückgegangen sind, hat sich an diesen Standorten eine Steigerung der Marktwerte über die Mietentwicklung hinaus ergeben. Dies führte 2014 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Wertsteigerung unseres Immobilienbestands bereinigt um An- und Verkäufe in Höhe von 5,3 %. Unter Berücksichtigung der An- und Verkäufe steigt der Verkehrswert um 2,4 Mrd. Euro bzw. 23,6 %.

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

Fortlaufende Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

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

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

Die Bewertungsmethodik der DAIG-Gruppe folgt der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik. In der DCF-Methodik werden die Verkehrswerte aus den Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie abgeleitet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (bspw. IVD und IDN ImmoDaten GmbH) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u. a.) abgeleitet.

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

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

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2014 auf 12.759,1 Mio. € (2013: 10.326,7 Mio. €). Dies führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 371,1 Mio. €.

Die Verkehrswerte verteilen sich innerhalb des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert in Mio. €*	
	2014	2013	2014	2013
Aktives Management	86.325	78.764	5.302,1	4.604,7
Gebäudemodernisierung	51.901	43.476	3.271,9	2.469,2
Wohnungsmodernisierung	34.320	21.363	2.293,2	1.446,8
Vermietung	**172.546**	**143.603**	**10.867,2**	**8.520,7**
Privatisierung	21.530	20.536	1.493,8	1.350,7
Non-Core	8.952	11.119	348,4	404,6
Gesamt	**203.028**	**175.258**	**12.709,4**	**10.276,0**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 49,7 Mio. € für unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte

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

EPRA Finanzkennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat eine Reihe von Finanzkennzahlen (EPRA Performance Measures) entwickelt, die die Transparenz, Vergleichbarkeit und Relevanz veröffentlichter Finanzinformationen von Immobilienunternehmen verbessern soll. Im Rahmen ihrer „Best Practice Recommendations“ empfiehlt die EPRA europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen, diese Finanzkennzahlen in ihre Finanzberichterstattung mit aufzunehmen. Dieser Empfehlung folgend hat sich die Deutsche Annington entschieden, dass die Kennzahlen EPRA NAV, EPRA NNNAV und EPRA Leerstandsquote geeignet sind, die Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit widerzugeben und veröffentlicht diese Kennzahlen entsprechend.

Weitere Erläuterungen zur NAV-Darstellung werden in Kapitel Vermögenslage gegeben.

Die **EPRA Leerstandsquote** zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios. Für das Geschäftsjahr 2014 stellt sich die Kennzahl wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	28,9	24,6
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	950,4	793,8
EPRA Leerstandsquote in %	3,0	3,1

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Wirtschaftliche Entwicklung der Deutschen Annington Immobilien SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf („DAIG“) wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet. Sie bildet mit ihren Tochtergesellschaften heute die Deutsche Annington Immobilien SE Gruppe und ist mit rund 203.100 Wohneinheiten der führende deutsche Wohnimmobilienbewirtschafter.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Deutsche Annington Informationssysteme GmbH, Düsseldorf, mit Wirkung zum 1. Januar 2014 im Wege der Aufnahme auf die DAIG verschmolzen.

Der Jahresabschluss der DAIG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Sie gilt als große Kapitalgesellschaft.

Die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Konzerns an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DAIG SE ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltig positiver Ergebnisbeiträge und positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

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

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

Geschäftsverlauf 2014

Am 3. September 2014 wurde die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, mit Wirkung zum 22. September 2014 von der Deutschen Börse in den MDAX aufgenommen.

Am 1. Dezember 2014 hat die Deutsche Annington Immobilien SE bekanntgegeben, den Aktionären der GAGFAH S. A. ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zu unterbreiten. Die Angebotsunterlage der Pflichtveröffentlichung nach §§ 34, 14 Abs. 3 und 3 WpÜG wurde am 19. Dezember 2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) hatte der Gesellschaft bereits am 10. Juni 2013 ein „BBB“-Investment-Grade-Rating (Long-Term-Corporate-Credit-Rating) erteilt. Am 1. Dezember 2014 bestätigte S&P dieses Rating. Im Zuge der angekündigten Übernahme der GAGFAH S. A., Luxemburg hat S&P diese Einschätzung nicht nur bestätigt, sondern gleichzeitig eine Heraufstufung auf „BBB+“ bei einem erfolgreichen Abschluss der Übernahme in Aussicht gestellt. Dies ist eine eindrucksvolle Bestätigung der Stärke unseres Geschäftsmodells und unserer langfristigen Strategie.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 hat sich die Aktionärsstruktur durch das Ausscheiden der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg als Mehrheitsaktionärin weiter diversifiziert.

Mitarbeiter der Deutschen Annington Immobilien SE

Zum Jahresende waren bei der Deutschen Annington Immobilien SE 196 Mitarbeiter (Vorjahr 149 Mitarbeiter) beschäftigt.

Darüber hinaus sind über Personalgestellungsverträge mit Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien SE 81 überlassene Mitarbeiter (Vorjahr 59 Mitarbeiter) in der Gesellschaft tätig.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig Erträge aus der Berechnung von erbrachten Serviceleistungen, aus Beteiligungserträgen durch Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Gewinnabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen im Wesentlichen mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Berechnung der erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen.

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

Das Finanzergebnis ist geprägt durch die Konzernfinanzierung.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Erträge aus Weiterbelastungen und Serviceleistungen	113,6	97,1
Übrige Erträge	28,3	4,9
Personalaufwand	-36,7	-33,2
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-141,0	-101,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	**-35,8**	**-33,0**
Erträge aus Gewinnabführung	33,5	28,7
Beteiligungserträge	3,4	3,8
Zinsen und ähnliche Erträge	26,7	45,5
Aufwand aus Verlustübernahme	-28,8	-2,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-49,1	-44,5
Außerordentliche Aufwendungen	-1,4	-
Ergebnis vor Steuern	**-51,5**	**-1,6**
Steuern	-5,1	-0,2
Jahresfehlbetrag	**-56,6**	**-1,8**

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 56,6 Mio. € (Vorjahr -1,8 Mio. €) erzielt. Der Verlust ist auf Sondereffekte zurückzuführen. Diese entstanden im Rahmen der Weiterveräußerung von Vitus-Beständen an die LEG sowie im Rahmen von gesellschaftsrechtlichen Restrukturierungen:

- Der Nettoverlust aus der Veräußerung von Vitus-Beteiligungen an die LEG beträgt 37,2 Mio. €.
- Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von 28,8 Mio. € betreffen im Wesentlichen die Verluste im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Restrukturierungen.
- Der Personalaufwand stieg im Wesentlichen durch die im Wege der Verschmelzung hinzugewonnenen Mitarbeiter an.
- Wesentliche positive Ergebniseffekte stammen aus der Erhöhung der Erträge aus Weiterbelastungen und Serviceleistungen aufgrund der Verschmelzung mit der Deutschen Annington Informationssysteme GmbH, Düsseldorf.
- Die Verringerung des Zinsergebnisses um rund 23,4 Mio. € im Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinserträgen. In 2013 schlugen positive Beiträge aus der Refinanzierung der GRAND CMBS Schuldverschreibung (GRAND Finanzierung) als Einmaleffekte zu Buche. Darüber hinaus verminderten sich die Zinserträge volumenbedingt.

Vermögenslage DAIG

Aktiva

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Finanzanlagevermögen	3.239,1	1.612,3
Übriges Anlagevermögen	3,7	0,4
Forderungen von Unternehmen	592,1	764,7
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	19,7	9,3
Wertpapiere	850,0	–
Liquide Mittel	605,3	408,6
Bilanzsumme	**5.309,9**	**2.795,3**

Passiva

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital	2.670,1	1.863,9
Rückstellungen	90,7	77,8
Verbindlichkeiten von Unternehmen	2.535,5	851,1
Übrige Verbindlichkeiten	13,6	2,5
Bilanzsumme	**5.309,9**	**2.795,3**

Die Veränderung der Aktiva im Geschäftsjahr 2014 ist im Wesentlichen auf den Anstieg des Finanzanlagevermögens (gesellschaftsrechtliche Maßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals von Konzerngesellschaften und Vitus-Akquisition) sowie auf die Liquiditätszuflüsse aus der Platzierung einer nach IFRS als Eigenkapital zu qualifizierenden Hybridanleihe zurückzuführen. Die Deutsche Annington Finance B. V. hat zwecks Finanzierung der angestrebten GAGFAH-Übernahme diese Hybridanleihe im Dezember 2014 in Höhe von 1 Mrd. € erfolgreich platziert und die Liquidität an die DAIG weitergereicht. Die daraus resultierende Liquidität wurde bis zur Fälligkeit der Barkomponente des GAGFAH-Übernahmeangebots am Geldmarkt angelegt. Trotz des insgesamt bedeutenden Anlagevolumens und des gegenwärtig durch Negativzinsen geprägten Interbankenmarktes ist es gelungen, diese temporär freien Mittel ohne außergewöhnliche zusätzliche Risiken und verzinst zu platzieren. Die an die DAIG weitergeleiteten Mittel aus der Hybridanleihe führten andererseits zu einer deutlichen Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf der Passivseite.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus den im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen vom 4. März 2014 (Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen), vom 12. September 2014 (Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage) und vom 5. November 2014 (Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen).

Für das Geschäftsjahr 2014 soll eine Dividende in Höhe von 281,1 Mio. € ausgeschüttet werden. Zur Darstellung des erforderlichen Bilanzgewinns wurden 325,0 Mio. € aus der Kapitalrücklage entnommen. Steuerrechtlich wird aus dem Einlagekonto ausgeschüttet, wodurch die Dividende für inländische Aktionäre steuerfrei ist.

Finanzlage DAIG

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

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

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

Durch die Kapitalerhöhungen flossen der Gesellschaft in 2014 rund 1.031,0 Mio. € an Eigenmitteln zu. Im Mai 2014 wurde eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 168,2 Mio. € vorgenommen.

Chancen und Risiken DAIG

Die voraussichtliche Entwicklung der Deutschen Annington Immobilien SE im Geschäftsjahr 2015 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den Einzelabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE.

Prognose DAIG

Da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft allein durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften bestimmt wird, nachhaltig positive Ergebnisbeiträge und Cashflows zu erwirtschaften, wird an dieser Stelle auf den Prognosebericht des Konzerns verwiesen.

Das Ergebnis 2014 der Gesellschaft wurde wesentlich durch die bereits beschriebenen Sondereffekte beeinflusst.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2015 wird wieder durch die auf Basis der Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, die Erträge aus Serviceleistungen, Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten sowie das Finanzergebnis geprägt werden. Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir leicht steigende Aufwendungen aus Verlustübernahme aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Restrukturierungen sowie einen negativen Einfluss auf die Ertragslage aufgrund der Sondereffekte anlässlich der GAGFAH-Übernahme, wie nachgelagerte Entscheidungs- und Findungskosten sowie Aufwendungen im Rahmen der Integration. Wir gehen davon aus, dass der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2015 in etwa dem Ergebnis des Berichtsjahres entsprechen wird.

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

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Dezember 2014 hatte der Vorstand der DAIG den Aktionären der GAGFAH S. A. ein öffentliches Übernahmeangebot für deren GAGFAH-Aktien unterbreitet. Am 18. Dezember 2014 hatte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Angebotsunterlage für die Pflichtveröffentlichung nach §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) genehmigt.

Die Pflichtveröffentlichungen zum Übernahmeangebot erfolgten am 19. Dezember 2014. Der Verwaltungsrat der GAGFAH S. A. („GAGFAH“) empfahl am 23. Dezember 2014 den Aktionären der Gesellschaft, das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der DAIG anzunehmen. In der veröffentlichten Stellungnahme (gemäß § 27 Abs. 1 des WpÜG) kommt das Gremium zu dem Schluss, dass die von der DAIG SE angebotene Gegenleistung im Gesamtwert von EUR 18,00 je GAGFAH-Aktie (basierend auf dem XETRA-Schlusskurs der Aktie der Deutschen Annington vom 28. November 2014) angemessen ist. Diese Einschätzung wurde durch die Fairness Opinions der Bank of America Merrill Lynch, Deutsche Bank und der Rothschild unterstützt.

Das öffentliche Übernahmeangebot endete mit der Annahmefrist vom 21. Januar 2015, eine freiwillige Verlängerung der Andienungsfrist am 9. Februar. Am 17. Februar wurde das Ergebnis des öffentlichen Übernahmeangebots veröffentlicht, danach sind der DAIG 230.954.655 Aktien oder 93,82 % der GAGFAH zur Übernahme angeboten worden.

Das kombinierte Übernahmeangebot besteht aus einer Barkomponente und einer Aktienkomponente. Der entsprechende Börsenzulassungsprospekt zur Genehmigung der Sachkapitalerhöhung durch die BaFin wurde am 28. Januar 2015 eingereicht. Die Anmeldung zur Sachkapitalerhöhung erfolgte am 24. Februar 2015.

Die Finanzierung der Transaktionskosten soll insbesondere durch die Kapitalerhöhung sowie den im Dezember 2014 begebenen Eigenkapitalhybridbond in Höhe von 1,0 Mrd. € sowie durch weitere Fremdkapitalmittel erfolgen.

Vorstand und Aufsichtsrat der DAIG gehen davon aus, dass die BaFin den Börsenzulassungsprospekt nun zeitnah genehmigen wird und dass die entsprechende Sachkapitalerhöhung ebenfalls zeitnah im Handelsregister Düsseldorf eingetragen wird.

Mit Eintragung im Handelsregister und der damit verbundenen Schaffung der neuen Aktien für die GAGFAH-Altaktionäre geht das Eigentum auf die DAIG über. Die Zahlung der Barkomponente und die Übertragung der neuen Aktien wird für den 11. März 2015 erwartet.

Das Bundeskartellamt hat die Genehmigung zu der geplanten Transaktion am 28. Januar 2015 ohne Auflage erteilt.

Nachdem der ursprüngliche Kaufvertrag vom 29. August 2014 aufgehoben wurde, hat die DAIG mit Vertrag vom 16. Dezember 2014 im Rahmen eines kombinierten Anteilsübertragungs- und Vermögensübertragungsvertrages für rund 323 € Mio. ein von CitCor bewirtschaftetes Portfolio von rund 5.000 Wohneinheiten erworben.

Weitere gesetzliche Angaben

Erklärung des Vorstands nach § 312 Abs. 3 AktG

Im Geschäftsjahr 2014 ist der Abhängigkeitstatbestand gemäß § 17 Abs. 2 AktG entfallen, da die bisherige Hauptaktionärin Monterey Holdings S.à r.l. ihre Aktien im Wege der Sachdividende und Realteilung weitestgehend abgegeben hat.

Bis zu dem Zeitpunkt, an dem am 20. Mai 2014 die Schwelle von 50 % Anteilsbesitz unterschritten wurde, ist der Vorstand verpflichtet, eine Erklärung nach § 312 Abs. 3 AktG abzugeben.

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

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundsätze des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG) und erläutert die Struktur sowie die Höhe der individuellen Vorstandseinkommen. Ferner enthält der Vergütungsbericht Angaben zu den Grundsätzen und der Höhe der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die Darstellung der Gesamtbezüge jedes einzelnen Vorstandsmitglieds unter Namensnennung erfolgt im Anhang.

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

Vorstand

Vergütungssystem

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

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

Die Mitglieder des Vorstands erhalten neben der Festvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung, die sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung trägt. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Nebenleistungen in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. In einem Fall werden keine Versicherungsbeiträge übernommen, dafür die anfallenden Kosten für die Miete einer Wohnung.

Festvergütung und Nebenleistungen

Die Festvergütung wird den Vorstandsmitgliedern in zwölf gleichen Monatsraten gezahlt. Die Vorstände erhalten neben der Festvergütung die Möglichkeit, einen jährlichen Versorgungsbeitrag in Höhe von 20 % der Festvergütung in ein Entgeltumwandlungsmodell einzubringen. Alternativ wird der Betrag als Barvergütung ausgezahlt.

Die Nebenleistungen umfassen die Prämien einer Risikolebensversicherung und 50 % der Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung, höchstens jedoch den maximalen gesetzlichen Arbeitgeberanteil. Die Gehaltsfortzahlung im Krankheitsfall beträgt zwölf Monate, längstens jedoch bis zum Ende des Dienstvertrages. Im Todesfall wird das Gehalt an die Hinterbliebenen bis zu sechs Monate fortgezahlt.

Reisekosten werden gemäß Reisekostenrichtlinie der DAIG erstattet.

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.

Tantieme

Die variable kurzfristige Vergütung basiert auf durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegten Erfolgskriterien und persönlichen Zielen. Die variable kurzfristige Vergütung wird bis zu einer Obergrenze von 700 T€ für Rolf Buch als Vorstandsvorsitzenden und bis zu einer Obergrenze von 440 T€ für Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten gewährt. Gemäß der Erfolgskriterien hängen 40 % der kurzfristigen variablen Vergütung von der Erreichung des AFFO-Gruppenziels, 15 % von der Erreichung des EBITDA-Gruppenziels für Verkäufe und 15 % von der Verbesserung des durch eine Drittpartei festgestellten Kundenzufriedenheitsindex ab. Weitere 30 % der variablen kurzfristigen Vergütung sind abhängig von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten persönlichen Ziele.

Den Mitgliedern des Vorstands wird die variable kurzfristige Vergütung einen Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses der DAIG ausgezahlt.

Long-Term-Incentive-Plan (LTIP)

Im Rahmen des LTIP wurden den Vorständen im Vorjahr insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in fünf gleich großen Jahrestranchen ausgezahlt werden. Davon entfallen auf den Fünfjahreszeitraum 400.000 virtuelle Aktien auf Rolf Buch sowie jeweils 265.515 virtuelle Aktien auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten. Die virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt.

Mit der Reduzierung des Anteilsbesitzes der bisherigen Mehrheitsaktionärin Monterey Holdings I S.à r.l. auf unter 30 % in 2014 wurde die erste Tranche fällig und in 2014 ausgezahlt. Die weiteren Tranchen werden jeweils am 11. Juli der Folgejahre ausgezahlt; abweichend werden die Tranchen von Rolf Buch jeweils am 28. Februar der Folgejahre ausgezahlt.

Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der virtuellen Aktien je Tranche, dem Marktwert der Aktie unter Berücksichtigung der Dividendenzahlungen im Zeitraum zwischen Börsengang und Auszahlungstermin und dem Zielerreichungsgrad für die jeweilige Bemessungsperiode. Dieser Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe des NAV Prozentwerts, des TSR-Prozentsatzes und des AFFO-Prozentsatzes dividiert durch drei (NAV = EPRA Net Asset Value, TSR = Total Shareholder Return, AFFO = angepasster operativer Zahlungsmittelüberschuss).

Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 90 % und 110 % liegen. Nachfolgend werden die Parameter der Zielerreichung sowie ihre Einflussgrößen dargestellt:

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

Leistungen für den Fall der Beendigung der Tätigkeit

Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit einschließlich Nebenleistungen sind vertraglich auf den Maximalwert von zwei Jahresvergütungen bzw. auf die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages begrenzt (Abfindungs-Cap).

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

Gesamtvergütung des Vorstands im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im Berichtsjahr folgende Gesamtvergütungen gewährt:

Gewährte Zuwendungen des Vorstands	Rolf Buch CEO seit 1. März 2013				Klaus Freiberg COO seit 1. Februar 2010				Dr. A. Stefan Kirsten CFO seit 1. Januar 2011			
in €	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	750.000	900.000	900.000	900.000	550.000	550.000	550.000	550.000	518.000	550.000	550.000	550.000
Entgeltumwandlung	150.000	180.000	180.000	180.000	110.000	110.000	110.000	110.000	103.600	109.600	109.600	109.600
Nebenleistungen	30.909	38.545	38.545	38.545	20.400	30.032	30.032	30.032	35.022	36.525	36.525	36.525
Summe	**930.909**	**1.118.545**	**1.118.545**	**1.118.545**	**680.400**	**690.032**	**690.032**	**690.032**	**656.622**	**696.125**	**696.125**	**696.125**
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	583.333	700.000	0	700.000	440.000	440.000	0	440.000	400.000	440.000	0	440.000
Abgeltung ursprünglicher LTIP	2.285.300	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mehrjährige variable Vergütung (Stock appreciation rights)	6.580.400	–	0	–*	4.367.987	–	0	–*	4.367.987	–	0	–*
Einmalzahlung	200.000	–	–	–	50.000	–	–	–	50.000	–	–	–
Summe	**9.649.033**	**700.000**	**0**	**–***	**4.857.987**	**440.000**	**0**	**–***	**4.817.987**	**440.000**	**0**	**–***
Gesamtvergütung	**10.579.942**	**1.818.545**	**0**	**–***	**5.538.387**	**1.130.032**	**0**	**–***	**5.474.609**	**1.136.125**	**0**	**–***

* Die Vergütung der Vorstandsmitglieder weist derzeit nicht insgesamt und nicht hinsichtlich aller variablen Vergütungsbestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen auf.

Den Mitgliedern des Vorstands sind im Berichtsjahr folgende Gesamtvergütungen zugeflossen:

Zufluss	Rolf Buch CEO seit 1. März 2013		Klaus Freiberg COO seit 1. Februar 2010		Dr. A. Stefan Kirsten CFO seit 1. Januar 2011	
in €	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Festvergütung	750.000	900.000	550.000	550.000	518.000	550.000
Entgeltumwandlung	150.000	180.000	110.000	110.000	103.600	109.600
Nebenleistungen	30.909	38.545	20.400	30.032	35.022	36.525
Summe	**930.909**	**1.118.545**	**680.400**	**690.032**	**656.622**	**696.125**
Einjährige variable Vergütung (Tantieme)	576.004	700.000	425.480	440.000	395.200	440.000
Abgeltung ursprünglicher LTIP	2.285.300	–	1.721.082	–	2.190.474	–
Mehrjährige variable Vergütung (Stock appreciation rights)	–	–	–	–	–	–
1. Tranche (2013–2014)	–	1.873.754	–	1.288.237	–	1.288.237
Einmalzahlung	200.000	–	50.000	–	50.000	–
Summe	**3.061.304**	**2.573.754**	**2.196.562**	**1.728.237**	**2.635.674**	**1.728.237**
Gesamtvergütung	**3.992.213**	**3.692.299**	**2.876.962**	**2.418.269**	**3.292.296**	**2.424.362**

Vergütung des Aufsichtsrats

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

Das aktuelle System der Aufsichtsratsvergütung basiert auf dem Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013.

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

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

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

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

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

	Feste Vergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		Gesamtvergütung	
in €	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Zum 31. Dezember 2014 amtierende Aufsichtsratsmitglieder						
Dr. Wulf H. Bernotat [2) 3) 6)] (seit 18.06.2013) Vorsitzender	116.667	200.000	58.333	100.000	175.000	300.000
Prof. Dr. Edgar Ernst [1)] (seit 18.06.2013) Stellvertretender Vorsitzender	58.333	116.667	46.667	80.000	105.000	196.667
Manuela Better [6)] (seit 21.08.2014)	–	41.667	–	6.667	–	48.333
Burkhard Ulrich Drescher (seit 12.12.2014)	–	8.333	–	–	–	8.333
Dr. Florian Funck [2)] (seit 21.08.2014)	–	41.667	–	13.333	–	55.000
Hildegard Müller [4)] (seit 18.06.2013)	58.333	100.000	11.667	20.000	70.000	120.000
Prof. Dr. Klaus Rauscher [4)] (seit 01.08.2008)	93.333	100.000	–	6.667	93.333	106.667
Clara-Christina Streit [4) 5)] (seit 18.06.2013)	58.333	100.000	23.333	46.667	81.667	146.667
Christian Ullbrich [2)] (seit 21.08.2014)	–	41.667	–	13.333	–	55.000
Ehemalige Aufsichtsratsmitglieder						
Guy Hands (bis 18.06.2013)	–	–	–	–	–	–
Robert Nicolas Barr [2) 4) 6)] (bis 20.08.2014)	–	–	–	–	–	–
Lutz Basse [6)] (21.08.–15.09.2014)	–	–	–	–	–	–
Arjan Breure [4) 6)] (bis 20.08.2014)	–	–	–	–	–	–
Fraser Duncan [2)] (bis 20.08.2014)	90.983	66.667	23.333	26.667	114.317	93.333
Neil Hasson (bis 18.06.2013)	–	–	–	–	–	–
Tim Pryce (bis 20.08.2014)	–	–	–	–	–	–
Summe					**639.317**	**1.130.000**

[1)] Vorsitzender des Prüfungsausschusses
[2)] Mitglied des Prüfungsausschusses
[3)] Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses
[4)] Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses
[5)] Vorsitzende des Finanzausschusses
[6)] Mitglied des Finanzausschusses

Die ehemaligen Mitglieder des Aufsichtsrats Robert Nicolas Barr, Lutz Basse, Arjan Breure und Tim Pryce verzichteten auf die entsprechende Vergütung.

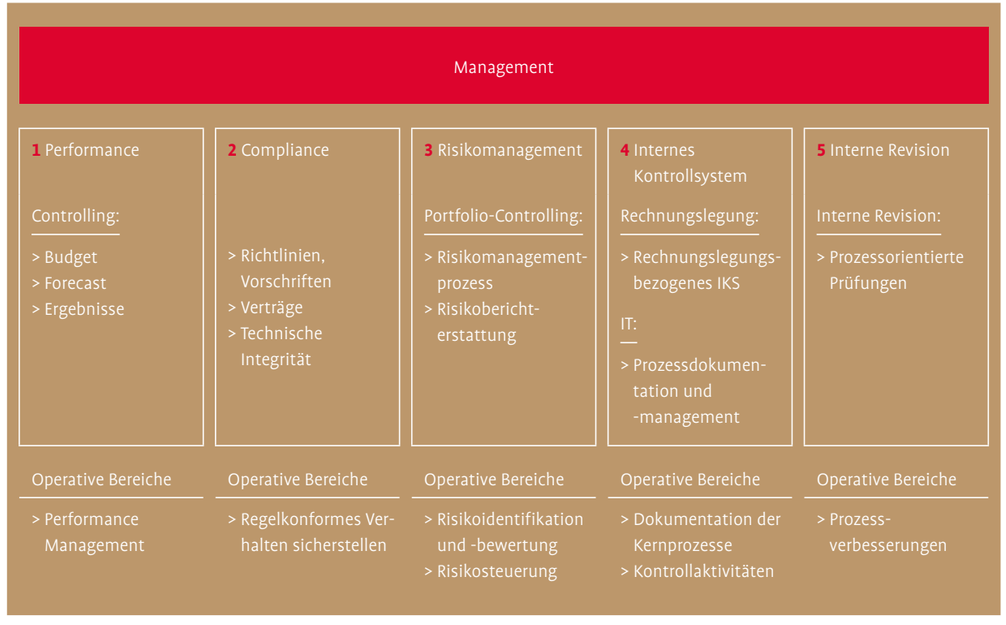
Sämtliche Vergütungen sind jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende, auf ganze Monate aufgerundete,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

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

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente

Die DAIG ist – wie jedes andere Unternehmen auch – in ihrem unternehmerischen Handeln unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Dabei werden Risiken als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für das Unternehmen negativen Prognose bzw. Zielabweichung führen können, definiert, während Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis gesehen werden. Um dieser Situation angemessen Rechnung zu tragen, bedient sich das Unternehmen eines integrierten Managementansatzes entlang von fünf wesentlichen Säulen.



Strategie

Das Risikomanagement der DAIG wird durch die Geschäftsstrategie des Unternehmens bestimmt. Im Interesse der fünf wesentlichen Stakeholder, Kunden, Mitarbeiter, Kapitalgeber, Gesellschaft und Lieferanten verfolgt der Vorstand eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie. Jeder Mitarbeiter ist dazu angehalten sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen, und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden. Der Schwellenwert zur Meldung von neuen Einzelrisiken trägt der konservativen Strategie des Unternehmens Rechnung und liegt derzeit bei niedrigen 10.000 €. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt.

Verantwortlichkeit

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind als Risikoverantwortliche („risk owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die Interne Revision überwacht die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

Dieses System sichert nicht nur den Fortbestand des Unternehmens, sondern trägt nachhaltig zum Erreichen der Unternehmensziele bei. Der Vorstand ist jederzeit in der Lage, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Der Vorstand der Deutschen Annington sieht angesichts einer im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderten Risikolage aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns auswirken könnten.

Säule 1 – Performance Management

Eine qualitativ hochwertige Unternehmensplanung sowie eine entsprechende Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bildet das Rückgrat des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat genehmigten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird regelmäßig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt. Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Berichte gegenüber dem Aufsichtsrat. Das unmittelbare operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich erstellte, Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

Säule 2 – Compliance Management

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

Die Unternehmensführung und -kontrolle der Deutschen Annington leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance Management System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht

der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus wurde ein Compliance Management System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance Management Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) der Deutschen Annington, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie der DAIG sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung.

Derzeitig sind uns keine wesentlichen Gesetzes- oder Regelverstöße von Mitarbeitern bekannt.

Säule 3 – Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Deutschen Annington stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die über die im Performance Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte wie die Reputation des Unternehmens gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt.

Die konkrete Risikosteuerung im Geschäftsalltag erfolgt dezentral durch die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands, während der Risikomanager dem CFO-Bereich zugeordnet ist. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren bzw. aktualisieren die „risk owner“ regelmäßig alle Risiken in ihrem Bereich. Diese werden nach Validierung durch den Risikomanager in die fünf Kategorien „umfeld- und marktbezogene Risiken“, „regulatorische und rechtliche Risiken“, „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“, „finanzielle Risiken“ sowie „sonstige Risiken“ unterteilt. Für jedes Risiko werden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb von festgelegten Bandbreiten klassifiziert und in einem konzernumfassenden Risikoregister dokumentiert. Der zugrunde gelegte Betrachtungszeitraum beträgt analog der mittelfristigen Unternehmensplanung fünf Jahre. Aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe der Brutto- und Nettobewertung wird für jedes Risiko ein Score gebildet, anhand dessen die Risiken priorisiert werden. Die zehn Risiken mit dem höchsten Score bilden die Top-10-Risiken, über die im Prüfungsausschuss gesondert berichtet wird.

Klasse	Einflussgrößen auf die Parameter	in %	Schadenshöhe	in Mio. €
I	Unwahrscheinlich	< 20 %	Gering	< 5
II	Möglich	21 % bis 50 %	Moderat	5 bis 25
III	Wahrscheinlich	51 % bis 80 %	Wesentlich	25 bis 250
IV	Sehr Wahrscheinlich	> 80 %	Hoch	> 250

Das Risikomanagementsystem und das Risikoregister unterliegen der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig überprüft.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt halbjährlich in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird zweimal jährlich im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage, insbesondere über die Entwicklung der Top-10-Risiken, informiert. Das Risikomanagementsystem ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich aktualisiert wird.

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

Säule 4 – Internes Kontrollsystem

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Die Rechenwerke aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind in einer EDV-technischen SAP-Umgebung mit einer einheitlichen Systemkonfiguration angesiedelt und unterliegen demnach einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden schließlich über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein umfassendes Berechtigungskonzept, was auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess unverzüglich in das interne Kontrollumfeld einbezogen und EDV-technisch und abschlussprozesstechnisch integriert. Der aufgestellte Konzernabschluss und die Einzelabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften stellen anschließend die maßgebliche Datenquelle für die interne Analyse und die externe Kommunikation dar.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungsausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

Prozessdokumentation

Alle Kernprozesse der DAIG wurden im Rahmen des Börsengangs im Jahr 2013 an zentraler Stelle detailliert erhoben und mithilfe der ARIS-Softwarelösung umfassend dokumentiert. Diese Dokumentation macht Chancen und Risiken im Sinne eines prozessorientierten internen Kontrollsystems deutlich und liefert somit die Ansatzpunkte für einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess im operativen Geschäft.

Säule 5 – Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld sowie das interne Kontrollsystem werden regelmäßig durch den Bereich Interne Revision auf ihre Wirksamkeit hin untersucht. Der jährliche Prüfungsplan der Internen Revision wird risikoorientiert erstellt, wobei insbesondere der Risikoatlas des Unternehmens berücksichtigt wird, und wird vom Vorstand bzw. vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt. Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme sowie auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung. Daneben werden in Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten entsprechende Prüfungen durchgeführt. Die internen Prüfungsberichte liegen regelmäßig dem Vorstand, dem zuständigen Bereichsleiter des geprüften Bereiches sowie dem Risikomanager vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise

Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse. Der Umsetzungsstand der gemeinsam beschlossenen Verbesserungsmaßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit geprüft sowie gegenüber Vorstand und Prüfungsausschuss im Rahmen seiner regelmäßigen Sitzungen berichtet.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Risiken

In seiner ordentlichen Sitzung des 4. Quartals 2014 hat der Prüfungsausschuss die vom Vorstand vorgelegte Übersicht zu den Top-10-Risiken aus allen ermittelten Risiken für den Berichtszeitraum bestätigt:

Nr.	Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung netto
1	Beeinträchtigte Reputation und unzureichende Kundenzufriedenheit	Umfeld- und marktbezogene Risiken	Wesentlich
2	Gesetz zur Beschränkung der NV-Mieten auf 110 % OVM	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat
3	Gesetz zur Senkung der MOD-Umlage mit fester Amortisation	Regulatorische und rechtliche Risiken	Hoch
4	Falsche/unwirtschaftliche Investitionsentscheidungen zu Immobilienankäufen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
5	Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten	Regulatorische und rechtliche Risiken	Moderat
6	Fehlerhafte Verkehrswertermittlung unserer Immobilien	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
7	Unzureichende IT-Sicherheit – Unerlaubte externe und interne Zugriffe	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Wesentlich
8	Falsche Entscheidungen/hohe Risikoneigung bei signifikanten Investitionsentscheidungen (nicht Immobilienankäufen)	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Gering
9	Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Gering
10	Ungenügende Überwachung von vertraglichen Sonderrechten	Risiken aus Geschäftstätigkeit	Moderat

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Deutsche Annington Immobilien SE besitzt Liegenschaften in über 500 Gemeinden über ganz Deutschland verteilt. Diese geografische Streuung beinhaltet auch Immobilienbestände an Standorten mit begrenzten Wachstums- und Bevölkerungsentwicklungspotenzialen. Diese Marktentwicklungen bergen das Risiko langfristig begrenzter Ertragschancen. Durch ein dezidiertes „Non-Core"-Verkaufsprogramm im Rahmen unserer Portfoliostrategie begegnen wir diesem Risiko auf wirksame Art und Weise, indem wir uns von solchen Beständen sukzessive trennen.

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

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

Der Deutsche Bundestag debattiert derzeit einen konkreten Gesetzentwurf („Mietpreisbremse"), der u. a. die Einführung einer Kappung bei Neuvermietungsmieten i. H. v. maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) in angespannten Wohnungsmärkten befristet auf fünf Jahre vorsieht (Risiko 2). Die Verabschiedung dieses Gesetzentwurfs sowie die anschließende Umsetzung durch die Bundesländer und Kommunen birgt das Risiko veränderter und potenziell eingeschränkter Mieterhöhungspotenziale bei Neuvermietung für alle Marktteilnehmer, also auch für die Deutsche Annington Immobilien SE. Zusätzlich zu dem genannten Gesetzentwurf soll in der Folge ein zweites – bislang nicht konkretisiertes – Gesetz verabschiedet werden, welches die bestehenden Regelungen zur Mietanhebung aufgrund von Wohnwertverbesserung nach erfolgter Modernisierung (§ 559 BGB) neu regelt (Risiko 3). Hier birgt insbesondere die diskutierte Beschränkung der Amortisationszeit jeder getätigten Investition auf einen Zeitraum von zehn Jahren – und damit die De-Facto-Aufhebung einer rentierlichen Investitionsrechnung – ein erhebliches Risiko für alle Marktteilnehmer, auch für die Deutsche Annington Immobilien SE.

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

Die Deutsche Annington Immobilien SE ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien SE haben. Allerdings besteht das Risiko, materielle rechtliche Auswirkungen (Risiko 5) durch die gleichzeitige Wirkung von vielen, für sich genommen kleinen, Einzelfällen zu erleiden.

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der DAIG

Der Deutschen Annington entstehen Risiken in Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Investitionen (Risiko 4). Zu diesen Risiken gehören unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der prozessualen Eingliederung eines neu akquirierten Unternehmens sowie der Erreichung der erwarteten Synergien. Weiterhin entwickeln sich Immobilienportfolien oder einzelne Immobilien, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet. Durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung begegnen wir dem Risiko unwirtschaftlicher Immobilienankäufe. Diese Modelle berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Manifestierende Risiken hieraus können ein signifikantes Ausmaß annehmen, obgleich im Rahmen von Akquisitionen umfangreiche professionelle Due-Diligence-Arbeiten erfolgen. Dem Risiko aus prozessualen Eingliederungen begegnet die DAIG mit einem systematischen und strukturierten Integrationsprozess.

Der Verkehrswertermittlung unserer Bestände liegen Annahmen zugrunde, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. Sollte sich bspw. die Einschätzung der Mikrolagen der Gebäude und der Makrostandortqualität verschlechtern oder das derzeit niedrige Zinsniveau erhöhen, würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern (Risiko 6). Hinsichtlich unserer Investment Properties werden Wertveränderungen als Wertsteigerungen beziehungsweise Wertminderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie haben damit eine direkte Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens. Dem damit in Verbindung stehenden Fehlerrisiko begegnen wir mit einer eigenen Abteilung für unsere interne Verkehrswertermittlung, die sich an den Standards professioneller Immobiliengutachter orientiert. Andererseits werden unsere Verkehrswerte von professionellen, externen und unabhängigen Bewertungsfirmen geprüft bzw. neutral ermittelt, die ihrerseits nach berufsständischen Regeln arbeiten.

Durch optimierte Vertriebsprozesse, Verbesserungen bei der Wohnungsabnahme und eine permanente Anpassung des Woh-

nungsangebots an die Bedürfnisse der Mieter konnten wir unsere Leerstände und damit das Leerstandsrisiko weiter reduzieren. Im Vermietungszeitpunkt prüfen wir die Bonität und bewerten das verfügbare Einkommen des Interessenten, um unser Mietausfallrisiko zu minimieren. Unser Interesse gilt einer möglichst langen Mietdauer.

Die EDV-Systeme der Deutschen Annington unterliegen den allgemeinen Gefahren der IT-Sicherheit, insbesondere durch unbefugte Zugriffe von außen und innen (Risiko 7). Durch solche Eingriffe oder andere Manipulationen besteht die Gefahr, dass die EDV-Systeme fehlerhaft funktionieren oder beeinträchtigt werden.

Es besteht das Risiko, dass das Management aufgrund unzureichender Informationen oder Unkenntnis der Fakten falsche Investitionsentscheidungen trifft (Risiko 8). Die Deutsche Annington begegnet diesem Risiko mit klaren Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen. Die unternehmerische Verantwortung ist dezentral verteilt, um lokal eine bessere Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Ungenauigkeiten in den jährlichen Nebenkostenabrechnungen (Risiko 9) gegenüber den Kunden der Deutschen Annington Immobilien SE wirken sich auf Reputation und Kundenzufriedenheit aus, sowohl bei fehlerhaften Abrechnungen zulasten der Mieter, als auch auf die Ertragslage des Unternehmens bei fehlerhaften Abrechnungen zugunsten der Mieter. Die absolute Höhe des Abrechnungsvolumens und die Individualität mancher Abrechnungsregeln insbesondere in alten Mietverträgen beeinflussen maßgeblich die potenziellen Auswirkungen des Risikos. Wir begegnen diesem Risiko durch Standardisierung und Zertifizierung (ISO, Geislinger Konvention), regelmäßigen Schulungen sowie Qualitätskontrollen an allen kritischen Prozessstellen.

In einigen Verträgen über den Ankauf von Immobilien sind Restriktionen vorgegeben (Risiko 10), die uns mit Blick auf Mietanpassungen und Verkaufsprogramme Beschränkungen auferlegen bzw. Mindestinvestitionen für die Instandhaltung verlangen. Auch mitarbeiterbezogene, einzelvertragliche Sonderschutzrechte zählen zu diesen Restriktionen. Ein Verstoß gegen diese Auflagen könnte signifikante Vertragsstrafen nach sich ziehen. Mithilfe des bestehenden Kontroll- und Regelungsnetzwerks innerhalb des Unternehmens und mit den wesentlichen Vertragspartnern wird das Risiko weiter verringert.

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.

Finanzielle Risiken

Die Deutsche Annington ist von der konjunkturellen Entwicklung der deutschen Wirtschaft abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien und die Refinanzierung von immobilienbezogenen Verbindlichkeiten hängen in hohem Maße von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zeichnet sich durch niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolien in Deutschland aus. Jeder Zinsanstieg könnte aber nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und die Deutsche Annington haben. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen oder die Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen wachsen, kann dies rückläufige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien bzw. die Refinanzierung von Immobilienfinanzierungen sowie die Immobilienbewertung haben.

Zur Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern. Zudem überwachen wir kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können.

Unsere Fremdmittelfinanzierungen unterliegen in der Regel marktüblichen Kreditbedingungen (Covenants), welche einerseits die Einhaltung vorgegebener Abschlusskennzahlen vorsehen, aber bspw. auch den Verkauf von Immobilien beschränken bzw. Mindestverkaufswerte vorschreiben können. Darüber hinaus ist die DAIG gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten, welche sich ebenfalls im Wesentlichen auf die Einhaltung von bestimmten Abschlusskennzahlen beziehen. Die Einhaltung der betreffenden Kreditbedingungen wird dementsprechend laufend überwacht und berichtet.

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

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

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

Sonstige Risiken

Die Deutsche Annington könnte Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit, Kriegsmunition und Schadstoffen in Baumaterialien sowie durch potenzielle Verstöße gegen das Baugesetzbuch ausgesetzt sein. Zudem ist die Deutsche Annington im Ruhrgebiet Eigentümerin und/oder Verwalterin von einer Vielzahl von Gebäuden, die im Bereich des oberflächennahen/tagesnahen Bergbaus über nur gering mächtigen Deckungsschichten liegen. Dies betrifft überwiegend den Raum Essen-Bochum-Dortmund. Dieser Bergbau begründet eventuell Risiken, die möglicherweise Schäden an der Erdoberfläche und/oder an Baulichkeiten (z. B. an Verkehrswegen, Gebäuden u. a.) verursachen können. Die Deutsche Annington begegnet diesem sowohl wirtschaftlichen als auch haftungsrechtlichen Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung aller dem Bereich des tagesnahen Bergbaus zugeordneten Häuser durch externe Gutachter. Auf Basis dieser Begehungsergebnisse und unter Einbeziehung externer Experten werden die als risikobehaftet eingestuften Objekte bergbaulich untersucht und ggf. sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung erkennbar, die den Fortbestand der DAIG SE, eines wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns gefährden könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der möglichen finanziellen Auswirkung einzelner Risikofelder beziehungsweise einzelner Chancenfelder leicht erhöht. Nichtsdestotrotz ergibt sich im Gesamtbild keine grundlegende Änderung der Risiko- beziehungsweise Chancenlage.

Risiken durch den geplanten Zusammenschluss mit der GAGFAH Group

Seit der Genehmigung des aktualisierten Risikoberichts im Prüfungsausschuss der Deutschen Annington im Oktober 2014 haben sich durch das am 1. Dezember 2014 angekündigte öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der GAGFAH Group zusätzliche, über die in Risiko 4 der Top-10 beschriebenen Themen hinausgehende, Risiken ergeben:

Markt- und umfeldbezogene Risiken

Durch den Zusammenschluss von zwei der drei größten börsennotierten Wohnungsunternehmen in Deutschland entsteht ein noch sichtbarerer Marktteilnehmer, auf den sich Forderungen politischer und gesellschaftlicher Akteure stärker als bisher projizieren lassen könnten. Dies könnte sich negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken, insbesondere in der Phase der Integration nach dem Zusammenschluss beider Unternehmen.

Das neu entstehende Unternehmen ist in einer größeren Anzahl von Regionen mit seinen Immobilien vertreten, als es jedes der beiden Einzelunternehmen vorher war. So steigt der Anteil von Immobilienbeständen aus Sicht der Deutschen Annington beispielsweise im Osten, Norden und Südwesten Deutschlands stark an. Diese veränderte Portfoliostruktur könnte sensibler auf von derzeitigen Prognosen abweichende Entwicklungen der Immobilienmärkte und der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland reagieren und somit zu negativen Veränderungen der Vermögenskennzahlen führen.

Regulatorische und rechtliche Risiken

Der geplante Zusammenschluss der beiden Unternehmen ist von der Erfüllung diverser regulatorischer und rechtlicher Vorgaben innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens abhängig. Verzögerungen in diesem Bereich können den Zeitplan, die Kosten, die Strategie und insbesondere die planmäßige Umsetzung der geplanten Synergiepotenziale gefährden oder materiell verändern.

Zudem könnten Anteilseigner der GAGFAH unter bestimmten Umständen rechtliche Schritte gegen die Übernahme einleiten. Jede einzelne Möglichkeit würde bzw. Kombinationen dieser Möglichkeiten würden dazu führen, dass das Übernahmeangebot zu ungünstigeren Konditionen als geplant oder gar nicht zustande käme. Beide Szenarien hätten Auswirkungen auf die Vermögenslage beider Unternehmen.

Die Unternehmensbewertung der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington Immobilien SE beruht einzig auf öffentlich zugänglichen Quellen. Im Falle einer erfolgreichen Übernahme besteht das Risiko, dass im Rahmen der Integration Umstände und Dokumente bzw. Verträge zutage treten, deren Berücksichtigung die ursprüngliche Unternehmensbewertung und/oder die Kosten bzw. den Zeitrahmen des Integrationsprozesses materiell verändern.

Risiken aus Geschäftstätigkeit

Ein wesentliches Argument für den Zusammenschluss beider Unternehmen besteht in der Erzielung von finanziellen und operativen Synergieeffekten. Auf operativer Seite sind IT-/Prozess-Effizienzen in Bewirtschaftung, Verwaltung, Management und Einkauf sowie die optimierte Auslastung der dann stark vergrößerten, deutschlandweiten Handwerkerorganisation eingeplant, während sich auf der Finanzierungsseite die Größenvorteile in niedrigeren Finanzierungskosten materialisieren sollen. Die Realisierung dieser Synergien birgt naturgemäß Risiken, denn in der Realität können höhere Integrationskosten als geplant, ein längerer Integrationszeitraum als erwartet oder Fehleinschätzungen hinsichtlich der ursprünglich geplanten Höhe der erzielbaren Synergien und des Zeitplans zu negativen Abweichungen führen. Durch den Zusammenschluss kann es außerdem dazu kommen, dass Schlüsselmitarbeiter das Unternehmen verlassen und so wichtiges Know-how für die erfolgreiche Umsetzung der versprochenen Vorteile verloren geht. Eine solche Entwicklung hätte negative Effekte auf die Ertrags- und Vermögenslage des Unternehmens zur Folge.

Finanzielle Risiken

Dem Kaufpreis für die Übernahme der GAGFAH liegen auch bestimmte Synergien zugrunde sowie Annahmen über das Nettovermögen der GAGFAH.

Im Zuge der Übernahme der GAGFAH Group wird die Entstehung eines Geschäfts- und Firmenwerts (Goodwill) erwartet. Ein Goodwill ist regelmäßig einem Impairment-Test zu unterziehen. Die absolute Höhe des Goodwill hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie z. B. von der Akzeptanzquote der GAGFAH-Aktionäre für das Übernahmeangebot oder von der finalen Höhe des Nettovermögens der GAGFAH. Würden sich aus diesen Untersuchungen Abweichungen zwischen Wert und Kaufpreis ergeben, hätte dies Abschreibungen des Goodwill und somit direkte Effekte für die Ertrags- und Vermögenslage zur Folge.

Die Finanzierung der Übernahme beruht auf bestimmten Bedingungen und Zeitplänen, mit denen die Begebung von Fremd- und Eigenkapitalmitteln in Milliardenhöhe verbunden ist. Ändern sich diese Bedingungen und Zeitpläne in bestimmter Art und Weise, könnten Teile der geplanten Finanzierungen nicht abgerufen werden. Dies könnte zu einer Verteuerung bis hin zum Scheitern der Transaktion für den Fall führen, dass alternative Finanzinstrumente nicht rechtzeitig begeben werden könnten.

Die bestehenden Finanzierungen der GAGFAH Group könnten bestimmte Regelungen für den Fall einer Übernahme beinhalten, die dazu führen, dass vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen vorzunehmen sind, dass Gläubiger einer Wandelschuldverschreibung bestimmte vorzeitige Rechte erhalten oder dass andere „Change of Control"-Mechanismen, z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen, in Kraft treten. Das Eintreten dieser Ereignisse könnte zu einem erheblichen finanziellen Aufwand führen, um die Übernahme finanziell zu bewältigen und könnte darüber hinaus die Fähigkeit der Deutschen Annington bei ihren eigenen Finanzierungsbemühungen einschränken.

Aus der Übernahme der GAGFAH Group ergeben sich im Wesentlichen drei steuerlich bedingte Risiken. Zum einen könnte sich aufgrund fällig werdender Grunderwerbssteuer die Ertragslage verschlechtern. Zum zweiten könnten unter bestimmten Umständen sämtliche steuerlich bedingten Verlustvorträge und latenten Steuern der GAGFAH in der Zukunft nicht mehr angesetzt werden und somit die Ertrags- und Vermögenslage negativ beeinflussen. Zum dritten könnten Umstände in Kraft treten, die aufgrund von Regelungen der sog. Zinsschranke die Steuerabführungen des Konzerns deutlich ansteigen lassen würden.

Für den Fall des Scheiterns des Übernahmeangebots verbleiben für die DAIG Projektabbruchkosten.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird in starkem Maße von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Laut Statistischem Bundesamt werden die Haushalte in Deutschland tendenziell immer kleiner. Ein- bis Zwei-Personenhaushalte stellen seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe, wobei ihr Anteil nahezu kontinuierlich zunimmt. Dabei leben sowohl jüngere als auch zunehmend ältere Menschen allein. Während die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte nahezu stetig wächst, sinkt die Anzahl von Haushalten mit mehr als zwei Personen. Laut Raumordnungsprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2012 wird die Bevölkerung bis 2025 zwar leicht abnehmen, die Zahl der privaten Haushalte dagegen noch zunehmen. Zudem soll die Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Während im alten Bundesgebiet die Zahl der Haushalte bis 2030 zunimmt, ist im Osten Deutschlands ein Rückgang zu erwarten.

Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist die Einwohnerzahl Deutschlands im Jahr 2014 erneut angestiegen. Ursache hierfür sind voraussichtlich erneut Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, die das Geburtendefizit (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als ausgleichen können. Der maßgebliche Grund für die Nettozuwanderung ist nach Angabe des Leibniz-Informationszentrums Wirtschaft (ZBW, 2013) die konjunkturelle Sondersituation in Europa, die zu einer stark gestiegenen Arbeitslosigkeit in einigen Teilen Europas mit entsprechenden Migrationsbewegungen führt. Deutschland dürfte daher in den kommenden Jahren verstärkt von einem höheren Wanderungssaldo profitieren.

Angesichts dieser Trends können Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen. Mit einem Immobilienbestand, der zu 86 % Wohnungen < 80 m² umfasst und zu 96 % in den alten Bundesländern inklusive Berlin angesiedelt ist, könnte die Deutsche Annington von dieser steigenden Nachfrage profitieren.

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

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit unserer eigenen Handwerkerorganisation erbringen wir bereits heute einen wesentlichen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir beabsichtigen, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen inklusive der Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen in die Deutsche Annington zu überführen. Ebenso besteht die Möglichkeit, das Leistungsspektrum der eigenen Mitarbeiter auf den Bereich der Pflege des Gebäudeumfelds auszudehnen.

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern.

Bereits heute versorgen wir ca. 100.000 Haushalte direkt mit einem Kabel-TV-Signal, davon ca. 55.000 Haushalte über unsere Kooperation mit der Deutschen Telekom. Wir erwarten, dieses Geschäft in den nächsten Jahren auszuweiten und um die Versorgung mit breitbandigem Datenzugang erweitern zu können. Darüber hinaus könnte sich ein Potenzial für eine zusätzliche Wertschöpfung und zum Vorteil unserer Kunden aus anderen wohnnahen Dienstleistungen wie zum Beispiel die Wärme- und Energieerzeugung und -messung direkt vor Ort ergeben.

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

Durch gezielte kleine, sog. taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sehen wir zudem die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Zudem besteht die Möglichkeit, durch den Neubau von Gebäuden auf freien Flächen, die in unserem Besitz sind, sowie durch Aufstockung von Gebäuden, das Wohnungsangebot der Deutschen Annington insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten.

Finanzielle Chancen

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

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

Chancen durch den geplanten Zusammenschluss mit der GAGFAH Group

Durch den am 1. Dezember 2014 angekündigten Zusammenschluss mit der GAGFAH besteht die Chance, einen neuen Branchenführer in der deutschen Wohnimmobilienwirtschaft zu schaffen, der nach Marktkapitalisierung unter den Top-3 der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen rangiert. Der Zusammenschluss bietet die Chance, aufgrund gesteigerter Marktattraktivität den Aktionärskreis deutlich zu erweitern und somit weiteres Wachstum zu ermöglichen.

Eine weitere Chance ergibt sich aus der Realisierung der angestrebten Synergien im operativen Bereich. Wertverbesserungen für unsere Kunden sind hier aus effizienteren Prozessen in Bewirtschaftung und Verwaltung, Skaleneffekte durch die Nutzung unseres integrierten SAP-Systems sowie Einkaufsvorteile durch größere verhandelbare Volumina möglich. Der Ausbau der konzerneigenen Handwerkerorganisation und weitere Serviceangebote bieten die Chance, zufriedenere Mieter leistungsstark und kostengünstig langfristig an uns zu binden. Synergien im Finanzierungsbereich bieten die Chance, die Kosten für Fremdfinanzierungen weiter abzusenken und das Investment-Grade-Rating von S&P weiter zu verbessern.

Prognosebericht

Weiterer Kurs des Konzerns

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Nach konjunktureller Delle wieder verstärktes Wirtschaftswachstum

Nach einem schwungvollen Jahresauftakt und einer schwächeren Phase im Sommer hat sich die konjunkturelle Lage Deutschlands zum Jahresende 2014 wieder stabilisiert, berichtet das Statistische Bundesamt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2014 preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Die deutsche Wirtschaft sei laut Deutscher Bundesbank weiterhin in einer guten Verfassung und könnte mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um 1 % im Jahr 2015 und um 1,6 % in 2016 expandieren.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland dürfte nur langsam wieder anziehen. Ein schwungvolleres Wachstum der deutschen Wirtschaft im Verlauf des Jahres 2015 hängt maßgeblich vom internationalen Umfeld ab. Verstärkt sich die wirtschaftliche Erholung im Euroraum und nimmt der der Welthandel wieder Fahrt auf, ergeben sich nach Angaben der Deutschen Bundesbank zusätzliche Möglichkeiten. Aufgrund des eher geringen Verschuldungsgrades, ausgewogener Preis-Kosten-Relationen und Präsenz auf allen wichtigen Märkten mit attraktiver Produktpalette sollten die deutschen Unternehmen in der Lage sein, die sich ergebenden Chancen zu nutzen. Vor dem Hintergrund sehr günstiger Finanzierungsbedingungen sollte sich dies auch auf die Investitionstätigkeit auswirken. Nach den Beschlüssen der EZB – die EZB senkte den Leitzins im Juni 2014 auf 0,15 % und im September 2014 auf 0,05 % – bleibt das monetäre Umfeld expansiv. Die Konjunktur im Wohnungsbau ist zwar abgekühlt, aber grundsätzlich aufwärts gerichtet. Die Binnenwirtschaft zeigt sich in einer guten Verfassung. Die Arbeitslosigkeit ist auf einem niedrigen Stand und die Reallöhne steigen spürbar. Der private Konsum dient als verlässliche Stütze der Binnennachfrage. Zudem sind kräftigere Steigerungen der öffentlichen Ausgaben zu erwarten. Mittelfristig lasten die ungünstigen demografischen Perspektiven auf der deutschen Wirtschaft und politische Maßnahmen wie die Rente mit 63 reduzieren bereits heute das Arbeitskräfteangebot.

Risiken für das prognostizierte Wachstum bestehen im Zusammenhang mit den verschärften geopolitischen Spannungen, der Gefahr abrupter, von den Finanzmärkten ausgehender Anpassungsprozesse in einigen der aufstrebenden Volkswirtschaften und im Zusammenhang mit der zwar in Gang gekommenen aber unverändert fragilen Erholung im Euroraum.

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung mit weniger Dynamik

Nach Angaben der Experten des IVD haben sowohl die Preisentwicklung für Wohneigentum als auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten an Dynamik verloren. Laut vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken erwarte man in den nächsten Jahren weniger dynamische Preissteigerungen. Die Experten der Deutschen Bank Research rechnen bundesweit für 2015 mit einem Anstieg der Preise für Apartments um 4,0 % (Bestand) bzw. 5,0 % (neu) und der Mieten um 1,8 % (Bestand) bzw. 3,0 % (neu).

Die Experten des Forschungsinstituts empirica sahen zum Herbst 2014 bundesweit keine Blase, allerdings ist Vorsicht angebracht. So steht der empirica-Blasenindex in einigen der größten deutschen Städte bereits auf „mäßig hoher“ Gefahr. Nach Einschätzung der Analysten der Universalbank Nord/LB ist der Preisanstieg auf dem deutschen Wohnungsmarkt eher moderat relativ zur eigenen Historie und insbesondere zu früheren

internationalen Entwicklungen zu sehen. Die Preisentwicklung reflektiert die Angebotsknappheit und lässt sich fundamental erklären. Für die hohe Nachfrage und den daraus resultierenden Preisanstieg in Ballungszentren sprechen nach Angaben der Experten der Deutschen Bank solide Gründe: Wenige Anlagealternativen mit stabilen Erträgen, weiterhin niedrige Bauzinsen, niedrige Arbeitslosigkeit und höhere Einkommen erleichtern den Immobilienerwerb und Zuwanderung sowie Urbanisierungstrend steigern die Wohnraumnachfrage. Im langjährigen Vergleich ist Wohneigentum in Deutschland insgesamt weiter erschwinglich. Höheren Häuserpreisen wirken wachsende verfügbare Einkommen und sinkende Zinsen entgegen.

Nach Angaben der Experten von Immobilienscout24 bleiben die Auswirkungen der Anfang Oktober 2014 beschlossenen Mietpreisbremse auf den Mietmarkt abzuwarten. Laut Deutsche Bank Research ist Angebotsknappheit, die vermutlich über Jahre bestehen bleibt, weiterhin das Hauptmerkmal des aktuellen Immobilienzyklus. Die Mietpreisbremse schafft hier vermutlich keine Abhilfe, sondern zementiert die Knappheit.

Aufschwung im deutschen Wohnungsneubau

Die anziehende Neubautätigkeit wird laut IVD der wachsenden Bevölkerung nicht gerecht: Der Druck auf den Markt steigt, was sich auf die Preisentwicklung auswirkt. Laut Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) fehlt es insbesondere in Ballungsräumen an bezahlbarem Wohnraum. Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk Euroconstruct prognostiziert bei den Neubaufertigstellungen einen Anstieg von geschätzt 215.000 Wohneinheiten 2014 auf 255.000 Wohneinheiten im Jahr 2016.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts

Vergleich der im Vorjahr berichteten Prognose mit dem Geschäftsjahr 2014

Das Geschäftsjahr 2014 war für die Deutsche Annington ein sehr erfolgreiches Jahr. Mit den Akquisitionen DeWAG und Vitus konnten wir unser Portfolio deutlich vergrößern. Unsere im Konzernlagebericht 2013 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2014 haben wir deutlich übertroffen.

Nachstehende Übersicht gibt einen Überblick über die Geschäftsentwicklung, die im Geschäftsbericht 2013 veröffentlichte Prognose sowie die zuletzt getroffene Prognose.

	Ist 2013	Prognose 2014 im Geschäftbericht 2013	Letzte Prognose 2014 im Quartalsbericht Q3 2014	Ist 2014
NAV	4.782 Mio. € (gem. Def. 2013)	Steigerung um 2,3–2,6 %	Inkl. DeWAG/Vitus Steigerung 15 %	6.578 Mio. €
FFO 1	223,5 Mio. €	250–265 Mio. €	am oberen Ende von 275–285 Mio. €	286,6 Mio. €
CSI	Indexierung 100 %	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um 5,7 % (=+3 Indexpunkte)
Monatliche Ist Miete pro m² (like for like)	5,40 €	Steigerung um 2,3–2,6%	Steigerung um 2,3–2,6 %	2,5 %
Leerstandsquote	3,5 %	rund 3,5 %	3,5 %	3,4 %
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	157,6 Mio. €	rund 160 Mio. €	rund 170 Mio. €	173,8 Mio. €
Modernisierung	70,8 Mio. €	rund 150 Mio. €	rund 160 Mio. €	171,7 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.576	deutlich hinter Vorjahr	am oberen Ende von 2.000–2.100	2.238
Step-up Privatisierung	24,9 %	leicht unter Vorjahr	ca. 35 %	37,6 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	4.144	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen	1.843
Step-up Non-Core	-1,2 %	auf Vorjahresniveau	auf Vorjahresniveau	10,9 %

Prognose für das Geschäftsjahr 2015

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2015 basiert auf der im Kapitel Steuerungssystem dargestellten Unternehmensplanung. Im Rahmen dieser Planung wurden mögliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens angemessen berücksichtigt, sodass sie eine realistische Erwartung widerspiegelt.

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken detailliert beschrieben.

Im Rahmen der Planung für das Geschäftsjahr 2015 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Insgesamt beabsichtigen wir, auch im kommenden Geschäftsjahr unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter auszubauen. Unser Ziel ist es, unseren Kunden ein „Zuhause“ mit bestmöglichen Service und zu einem fairen Mietpreis anzubieten. Unseren Kapitalgebern wollen wir auch im Jahr 2015 eine risikoadäquate Rendite sichern.

Auch 2015 werden wir unseren Unternehmenswert weiter steigern. Gegenüber 6.578,0 Mio. € Net Asset Value Ende Dezember 2014 erwarten wir im Verlauf des Jahres 2015 eine Steigerung von bis zu 4 % bzw. ein NAV pro Aktie von 24 bis 25 €.

Ebenso beabsichtigen wir unsere nachhaltige operative Ertragskraft im kommenden Berichtsjahr weiter deutlich zu verbessern, u. a. getrieben durch die in 2014 getätigten Akquisitionen. Für das FFO 1 erwarten wir einen Anstieg von 286,6 Mio. € in 2014 auf 340 bis 360 Mio. € bzw. von 1,25 € bis 1,33 € je Aktie. Die prognostizierten Werte beinhalten die in 2014 abgeschlossenen Akquisitionen der DeWAG und der Vitus-Gruppe sowie den Anteil aus der 2015 realisierten Franconia-Akquisition. In dieser Prognose berücksichtigen wir nicht den Zusammenschluss mit der GAGFAH sowie keine größeren Akquisitionen weiterer Immobilienbestände.

Weiterhin streben wir auch für 2015 eine Verbesserung unseres Kundenservice an. Damit einhergehend erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Kundenzufriedenheitsindex CSI um 5 % gegenüber 2014 bzw. um 12 % gegenüber unserem Referenzjahr 2013.

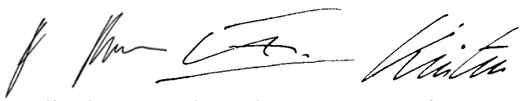
Im Segment Bewirtschaftung planen wir in 2015 unsere Strategie konsequent weiter fortzuführen und in unsere Immobilienbestände zu investieren. So planen wir, unser Investitionsprogramm von über 170 Mio. € im Jahr 2014 noch einmal weiter auf über 200 Mio. € zu steigern. Die Schwerpunkte liegen dabei weiterhin auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Neben diesen Investitionen planen wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen mit einem Volumen von rund 200 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von über 400 Mio. € oder über 31 € pro m² in 2015. Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir 2015 eine Steigerung von 2,6 bis 2,8 %. Darüber hinaus erwarten wir zum Jahresende 2015 eine Leerstandsquote von ca. 3,3 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen von 789,3 Mio. € 2014 um über 100 Mio. € auf 880 bis 900 Mio. € steigen werden.

Für den nachhaltigen Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) gehen wir von einem Niveau aus, das bedingt durch die Akquisitionen im Jahr 2014 leicht über den 209,3 Mio. € FFO-Zinsen des Jahres 2014 liegen wird.

Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir den Verkauf von ca. 1.600 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von ca. 30 %. Zudem werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden im Non-Core-Bereich zu Preisen, die in etwa den Verkehrswerten entsprechen, auch 2015 fortsetzen.

Für das Jahr 2015 beabsichtigen wir, eine Dividende von ca. 70 % des FFO 1 auszuschütten.

Düsseldorf, den 25. Februar 2015



Rolf Buch (CEO) | Klaus Freiberg (COO) | Dr. A. Stefan Kirsten (CFO)

Konzernabschluss

Zum Stichtag weist der Konzern eine stabile finanz- und vermögenswirtschaftliche Lage aus. Bei einer um 3,7 Mrd. € auf 14,8 Mrd. € erhöhten Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote von 34,4 % auf 40,4 %. Das Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und jener zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 12,8 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum Jahresende 1,6 Mrd. € und resultieren aus den Zuflüssen im Rahmen der Aktienplatzierungen, der Emission der Hybridanleihen und der Anleiheplatzierung.

118 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
119 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
120 Konzernbilanz
122 Konzern-Kapitalflussrechnung
124 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
126 Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2014	2013
Erlöse aus der Vermietung		1.138,4	1.048,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		18,2	19,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6	**1.156,6**	**1.067,6**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		287,3	353,5
Buchwert der veräußerten Immobilien		-243,4	-325,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		25,1	24,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7	**69,0**	**52,0**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	**371,1**	**553,7**
Aktivierte Eigenleistungen	9	85,6	42,0
Materialaufwand	10	-542,6	-502,8
Personalaufwand	11	-184,6	-172,1
Abschreibungen	12	-7,4	-6,8
Sonstige betriebliche Erträge	13	65,3	45,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-152,4	-104,2
Finanzerträge	15	8,8	14,0
Finanzaufwendungen	16	-280,3	-299,6
Ergebnis vor Steuern		**589,1**	**689,6**
Ertragsteuern	17	-179,4	-205,4
Periodenergebnis		**409,7**	**484,2**
davon entfallen auf:			
Aktionäre der DAIG		401,4	480,2
Hybridkapitalgeber der DAIG		1,2	–
Nicht beherrschende Anteilseigner		7,1	4,0
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	18	**1,64**	**2,26**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2014	2013
Periodenergebnis	**409,7**	**484,2**
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	38,5	-16,7
Realisierte Gewinne/Verluste	-81,7	42,1
Steuereffekt	12,1	-5,5
Zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	–	-0,1
Steuern auf Änderungen der Periode	–	0,0
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden könnten	**-31,1**	**19,8**
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-58,1	23,6
Steuereffekt	19,6	-7,2
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	**-38,5**	**16,4**
Sonstiges Ergebnis	-69,6	36,2
Gesamtergebnis	**340,1**	**520,4**
davon entfallen auf:		
Aktionäre der DAIG	331,8	516,4
Hybridkapitalgeber der DAIG	1,2	–
Nicht beherrschende Anteilseigner	7,1	4,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte	19	108,5	3,8
Sachanlagen	20	29,0	20,7
Investment Properties	21	12.687,2	10.266,4
Finanzielle Vermögenswerte	22	93,2	42,5
Sonstige Vermögenswerte	23	47,0	16,1
Laufende Ertragsteueransprüche	24	0,1	0,1
Latente Steueransprüche	17	15,0	3,0
Langfristige Vermögenswerte		**12.980,0**	**10.352,6**
Vorräte	25	2,2	2,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	65,1	103,5
Finanzielle Vermögenswerte	22	2,0	2,1
Sonstige Vermögenswerte	23	77,5	26,3
Laufende Ertragsteueransprüche	24	13,8	12,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27	1.564,8	547,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28	53,8	45,9
Kurzfristige Vermögenswerte		**1.779,2**	**740,2**
Summe Aktiva		**14.759,2**	**11.092,8**

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2014	31.12.2013
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		271,6	224,2
Kapitalrücklage		2.076,0	1.430,1
Gewinnrücklagen		2.643,4	2.178,5
Sonstige Rücklagen		-58,4	-27,3
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		**4.932,6**	**3.805,5**
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	–
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG und der Hybridkapitalgeber		**5.934,2**	**3.805,5**
Nicht beherrschende Anteile		28,0	12,5
Eigenkapital	29	**5.962,2**	**3.818,0**
Rückstellungen	30	422,1	342,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	1,0	0,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	6.539,5	5.396,0
Derivate	33	54,5	69,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	88,1	87,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	46,3	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	36	8,6	9,8
Latente Steuerschulden	17	1.132,8	925,0
Langfristige Schulden		**8.292,9**	**6.830,7**
Rückstellungen	30	211,3	148,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	51,5	47,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	32	125,3	198,8
Derivate	33	21,9	9,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	34	4,4	4,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	35	7,5	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	36	82,2	35,8
Kurzfristige Schulden		**504,1**	**444,1**
Schulden		**8.797,0**	**7.274,8**
Summe Passiva		**14.759,2**	**11.092,8**

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2014	2013
Periodenergebnis		409,7	484,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-371,1	-553,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	-25,1	-24,3
Abschreibungen	12	7,4	6,8
Zinsaufwendungen/-erträge		274,9	288,3
Ertragsteuern	17	179,4	205,4
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-43,9	-27,6
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		–	0,9
Zahlungswirksame Transaktionskosten für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	3	10,1	–
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,4	0,8
Veränderung der Vorräte		0,4	-1,7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-11,8	-0,3
Veränderung der Rückstellungen		11,0	-2,9
Veränderung der Verbindlichkeiten		27,0	9,3
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		–	-114,7
Ertragsteuerzahlungen		-5,1	-10,9
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**463,3**	**259,6**
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		329,6	270,3
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,2
Ein-/Auszahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	3	37,0	–
Einzahlungen aus dem Abgang finanzieller Vermögenswerte	22	0,8	0,9
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	21	-241,0	-94,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	19/20	-9,5	- 8,3
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)	3	-236,0	- 0,1
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-1.074,3	–
Zinseinzahlungen		5,3	3,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-1.188,0**	**171,3**

in Mio. €	Erläuterungen	2014	2013
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	29	1.024,0	400,0
Einzahlungen der Hybridkapitalgeber	29	990,2	–
Auszahlungen an Aktionäre der DAIG SE	29	-168,2	–
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-11,5	-5,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	32	1.702,3	6.525,0
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	32	-1.525,9	-6.876,3
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-9,3	-20,6
Sonstige Transaktionskosten		-30,2	-123,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-44,6	-27,5
Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		2,9	–
Zinsauszahlungen		-188,0	-224,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**1.741,7**	**-353,2**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente		**1.017,0**	**77,7**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		547,8	470,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*	27	**1.564,8**	**547,8**

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang
* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 32,8 Mio. € (31.12.2013: 49,1 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

				Sonstige Rücklagen							
				Reklassifizierungsfähig							
in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber der DAIG [1]	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Stand 1. Januar 2013	**0,1**	**1.052,3**	**1.661,1**	**-47,2**	**0,1**		**-47,1**	**2.666,4**	**–**	**2.666,4**	**11,0**	**2.677,4**
Periodenergebnis			480,2					480,2	–	480,2	4,0	484,2
Sonstiges Ergebnis												
Änderungen der Periode			16,4	-11,7	-0,1		-11,8	4,6		4,6	0,0	4,6
Ergebniswirksame Reklassifizierung				31,6			31,6	31,6		31,6		31,6
Gesamtergebnis			496,6	19,9	-0,1		19,8	516,4	–	516,4	4,0	520,4
Einlagen der Gesellschafter	24,2	239,1						263,3		263,3		263,3
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	-199,9						–		–		–
Agio aus Börsennotierung		375,8						375,8		375,8		375,8
Transaktionskosten der Börsennotierung		-13,9						-13,9		-13,9		-13,9
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-2,5					-2,5	–	- 2,5	2,5	–
Ausschüttung								–	–	–	-5,0	- 5,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-23,3	23,3					–	–	–		–
Stand 31. Dezember 2013	**224,2**	**1.430,1**	**2.178,5**	**-27,3**	**0,0**		**-27,3**	**3.805,5**	**–**	**3.805,5**	**12,5**	**3.818,0**
Stand 1. Januar 2014	224,2	1.430,1	2.178,5	-27,3	0,0		-27,3	3.805,5	–	3.805,5	12,5	3.818,0
Periodenergebnis			401,4					401,4	1,2	402,6	7,1	409,7
Sonstiges Ergebnis												
Änderungen der Periode			-38,5	30,7	0,0		30,7	-7,8		-7,8	0,0	-7,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-61,8			-61,8	-61,8		-61,8		-61,8
Gesamtergebnis			362,9	-31,1	0,0		-31,1	331,8	1,2	333,0	7,1	340,1
Kapitalerhöhung	47,4							47,4	990,2	1.037,6		1.037,6
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		976,5						976,5		976,5		976,5
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-6,2						-6,2		-6,2		-6,2
Ausschüttung durch die DAIG SE			-168,2					-168,2		-168,2		-168,2
Mitarbeiteraktienprogramm		0,5	–					0,5		0,5		0,5
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-324,9	324,9					–		–		–
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		–	-54,7					-54,7	10,2	-44,5	8,4	-36,1
Stand 31. Dezember 2014	**271,6**	**2.076,0**	**2.643,4**	**-58,4**	**0,0**		**-58,4**	**4.932,6**	**1.001,6**	**5.934,2**	**28,0**	**5.962,2**

[1] Aus der im Dezember 2014 platzierten Hybridanleihe sind der DAIG 990,2 Mio € nach dem Abzug der Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 9,8 Mio € zugeflossen. Das Hybridkapital wurde als Eigenkapital eingestuft. Das Periodenergebnis der Hybridkapitalgeber der DAIG wurde unter der Berücksichtigung der latenten Steuern ermittelt.

Siehe auch Erläuterung [29] im Konzernanhang

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Das Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3. Der Konzernabschluss des Unternehmens umfasst das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften.

Das bisherige Mutterunternehmen der DAIG, die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, hat im 2. Quartal 2014 mitgeteilt, dass ihr Anteilsbesitz auf 9,04 % gesunken ist. Damit hat die Monterey Holdings I S.à r.l. den Status als Mutterunternehmen aufgegeben.

Am 3. September 2014 ist die Deutsche Annington Immobilien SE mit Wirkung zum 22. September 2014 von der Deutschen Börse in den MDAX aufgenommen worden.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

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

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

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat den Konzernabschluss am 25. Februar 2015 aufgestellt.

2 Konsolidierungsgrundsätze

Nach der Vollkonsolidierungsmethode werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die vom Konzern beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmen beeinflusst wird. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Verliert die DAIG die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der zurückbehaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung.

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

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

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

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

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

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

3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2014 inklusive der Deutschen Annington Immobilien SE 114 Unternehmen (2013: 105), davon 95 (2013: 102) inländische und 19 (2013: 3) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die wesentlichen Veränderungen zum 31. Dezember 2014 resultieren aus den im Folgenden beschriebenen Akquisitionen sowie 23 Verschmelzungen (2013: 13), neun Anwachsungen (2013: 25), sieben Verkäufen (2013: 0) und einer Aufspaltung (2013: 0).

Akquisition des DeWAG-Immobiliengeschäfts

Eine Tochtergesellschaft der Deutschen Annington Immobilien SE hat mit Anteilskaufvertrag vom 28. Februar 2014 94,0 % an einem durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobiliengeschäft erworben. Mit Vollzug des Anteilskaufs am 1. April 2014 erlangte die DAIG die Beherrschung an dieser Unternehmensgruppe.

Das erworbene bundesweite DeWAG-Immobiliengeschäft betrifft einen Immobilienbestand von 11.307 Wohnungen und 198 Gewerbeimmobilien, die mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg liegen. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Die durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der DAIG dar, insbesondere mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich zu verbessern und gleichzeitig eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für unsere Aktionäre zu generieren.

Im Rahmen einer einheitlichen Transaktion wurden neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften deutschen und niederländischen Rechts sowie Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe erworben.

Veräußerer sind Holdinggesellschaften niederländischen und luxemburger Rechts, die von internationalen Investmentfonds beraten werden.

Nach einer finalen Kaufpreisanpassung im Dezember 2014 in Höhe von 8,9 Mio. € beträgt der Gesamtkaufpreis für den Erwerb der Anteile der DeWAG-Gruppe 25,4 Mio. €. Der Kaufpreis wurde in voller Höhe gezahlt.

Darüber hinaus übernahm die DAIG Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensforderungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 429,3 Mio. €.

Die nachfolgend dargestellte Allokation des Gesamtkaufpreises auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt basiert auf einer zu diesem Zweck erstellten externen Wertermittlung.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erwerbszeitpunkt die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €	
Investment Properties	1.055,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,6
Sonstige Vermögenswerte	20,3
Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente	57,2
Summe Vermögenswerte	**1.135,7**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.051,2
Rückstellungen	-7,4
Latente Steuerschulden	-51,9
Sonstige Verbindlichkeiten	-9,2
Summe Schulden	**-1.121,0**
Gegenleistung	25,4
Goodwill	**10,7**

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der geplanten Integration des DeWAG-Immobiliengeschäfts. Weitere Erläuterungen zum Goodwill sind im Kapitel [19] Immaterielle Vermögenswerte enthalten.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 5,6 Mio. €, der Nettobuchwert (entspricht dem beizulegenden Zeitwert) 2,6 Mio. €. Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 3,0 Mio. € uneinbringlich.

Hinsichtlich der nicht beherrschenden Anteile an der erworbenen Unternehmensgruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Der Fair Value der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ergibt sich aus dem anteiligen Unternehmenswert der DeWAG-Gruppe, der als Barwert der mit dem Eigentum verbundenen Nettozuflüssen bestimmt wird. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltenen Anteile mit einem beizulegenden Zeitwert von 18,6 Mio. € bewertet und unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Seit dem 1. April 2014 erzielte die DeWAG-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 61,7 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern und ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties (EBITDA IFRS) in Höhe von 47,8 Mio. €.

Wenn die DeWAG-Gruppe bereits zum 1. Januar 2014 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft in Höhe von 82,8 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 64,5 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2014 sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 8,8 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der DeWAG-Gruppe elf inländische und 19 ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis mit einbezogen.

Akquisition des Vitus-Immobiliengeschäfts

Die Deutsche Annington Immobilien SE hat am 17. April 2014 mit der Lion Residential Holdings S.à r.l. einen Anteilsübertragungsvertrag über 94,9 % des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe unterzeichnet.

Mit rund 30.000 Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich mehrheitlich im Ballungsraum Rhein-Ruhr-Wupper sowie in den Städten Bremen und Kiel. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bewirtschaftet werden. Insbesondere die norddeutschen Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der DAIG dar, auch mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich durch effiziente Geschäftsprozesse zu verbessern bei gleichzeitig entsprechender Wertentwicklung für die Aktionäre.

Angestrebt ist die Integration der Bestände und eine Integration der Bewirtschaftungsprozesse in die der DAIG Immobilien Gruppe zur Realisierung von Synergiepotenzialen.

Zum Zeitpunkt des Vollzugs des Anteilsübertragungsvertrages am 1. Oktober 2014 wurden die Anteile an den erworbenen Gesellschaften der Vitus-Gruppe sowie bestimmte Finanzforderungen und ausgewählte weitere Vermögenswerte im Rahmen einer Sacheinlage gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Namensstammaktien, zum Stichtagskurs von 22,85 €, entsprechend 269,2 Mio. € als Gegenleistung, übertragen. Neben der Vergütung in Form neuer Aktien als Gegenleistung für die Anteilsübertragungen war weiterhin Bestandteil der Gesamttransaktion eine Barkomponente in Höhe von netto 55,7 Mio. € sowie eine bedingte Kaufpreiskomponente in Höhe von 4,6 Mio. €. Darüber hinaus wurden schuldbefreiende Zahlungen auf die Finanzschulden in Höhe von 1.048,6 Mio. € geleistet. Insgesamt ergibt sich damit eine Gesamtgegenleistung für die Anteile an den Vitus-Gesellschaften sowie für Finanzforderungen und Vermögenswerte von 1.378,1 Mio. €.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung bezieht sich der Höhe und dem Grunde nach auf den Eintritt von Auswirkungen aus wertsteigernden Maßnahmen hinsichtlich der übertragenen Immobilienbestände. Gemäß Anteilsübertragungsvertrag kann hieraus eine maximale Verpflichtung in Höhe von 58 Mio. € entstehen.

Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Anteile an den Vitus-Gesellschaften setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	55,7
Eigenkapitalinstrumente	269,2
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	4,6
Gesamtgegenleistung	**329,5**

Am 9. Oktober 2014 haben die DAIG als Verkäuferin und eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG (LEG) als Käuferin einen Kauf- und Abtretungsvertrag unterzeichnet, der Geschäftsanteile und Bestände an einem Immobilienportfolio von 9.571 Wohnungen und 42 Gewerbeeinheiten umfasst. Das zu übertragende Portfolio stellt den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des ehemaligen Vitus-Portfolios dar, dessen Erwerb die DAIG zum 1. Oktober 2014 vollzogen hatte. Die Übertragung der Bestände erfolgte zu Zeitwerten in Höhe von 462 Mio. € unter Anrechnung der damit in Verbindung stehenden Finanzschulden. Zusätzlich zur Gegenleistung für die Übertragung der Immobilienportfolien wurden weitere Vermögensgegenstände in Höhe von 10 Mio. € übertragen.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden des Vitus-Immobiliengeschäfts zu beizulegenden Zeitwerten auf den 1. Oktober 2014 basiert auf einem zu diesem Zwecke erstellten externen Wertgutachten. Diese Kaufpreisallokation berücksichtigt bereits separat die Vermögensgegenstände und Schulden, die an die LEG weitergereicht wurden. Bereits zum Erwerbszeitpunkt bestand die Intention, die betreffenden Portfolien kurzfristig weiterzureichen und zu keinem Zeitpunkt bestand die Absicht, die weitergereichten Bestände unternehmerisch über die Aufrechterhaltung des laufenden operativen Geschäfts hinaus zu betreiben.

Die im Rahmen des beschriebenen Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden mit deren beizulegendem Zeitwert stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	
Investment Properties	993,7
Liquide Mittel	62,5
Forderungen an verbundene Unternehmen	13,9
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	29,8
Zur Veräußerung vorgesehenes LEG-Portfolio (Nettovermögen)	41,0
Summe Vermögenswerte	**1.140,9**
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-847,0
Pensionsverpflichtungen	-12,3
Sonstige Rückstellungen	-34,0
Latente Steuerschulden	-4,2
Sonstige Verbindlichkeiten	-9,2
Summe Verbindlichkeiten	**-906,7**
Nettovermögen zu Zeitwerten	**234,2**
Gegenleistung	329,5
Goodwill	**95,3**

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe wurde für bestehende Verpflichtungen gegenüber den Mitarbeitern eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von rund 29 Mio. € berücksichtigt.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen betrug 8,8 Mio. €, der Nettobuchwert (entspricht dem beizulegenden Zeitwert) 7,1 Mio. €.
Von den erworbenen Forderungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 1,7 Mio. € uneinbringlich.

Hinsichtlich der nicht beherrschenden Anteile an der erworbenen Unternehmensgruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Der Fair Value der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ergibt sich aus dem anteiligen Unternehmenswert der Vitus-Gruppe, der als Barwert der mit dem Eigentum verbundenen Nettozuflüssen bestimmt wird. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile mit einem

beizulegenden Zeitwert von 15,3 Mio. € bewertet und unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der geplanten Integration des Vitus-Immobiliengeschäfts. Weitere Erläuterungen zum Goodwill sind im Kapitel [19] immaterielle Vermögenswerte enthalten.

Seit dem 1. Oktober 2014 erzielte die Vitus-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 29,7 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 4,3 Mio. €. Dieser Ergebnisbeitrag berücksichtigt negative Sondereffekte in Höhe von 9,4 Mio. €.

Wenn die Vitus-Gruppe bereits zum 1. Januar 2014 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft in Höhe von 119,9 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 38,2 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 10,8 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden. Davon wurden 9,0 Mio. € bereits zahlungswirksam.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der Vitus-Gruppe 19 inländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis mit einbezogen.

4 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Deutschen Annington Immobilien SE und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls in die funktionale Währung umgerechnet.

Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden erfolgswirksam erfasst.

5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei der DAIG verbleiben. Bei durch den Kaufvertrag limitierten Restverpflichtungen wird der Gewinn nach Bildung einer Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko realisiert.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

b) Geschäfts- oder Firmenwerte

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen und dem erworbenen anteiligen Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten, den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mit den Anschaffungskosten als Vermögenswert zum Erwerbszeitpunkt angesetzt und muss bei Vorliegen von Anzeichen auf einen Wertminderungsbedarf oder mindestens jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen werden, indem sein Buchwert mit dem erzielbaren Betrag verglichen wird.

Bei der Folgebewertung sind ausschließlich für Zwecke der Werthaltigkeitsprüfung Vermögenswerte, für die ein erzielbarer Betrag nicht separat bestimmt werden kann, zu einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) zusammenzufassen. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit eines Vermögenswerts ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die den Vermögenswert enthält und Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGEs zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen. Bei der DAIG erfüllt jede Immobilie grundsätzlich die Voraussetzungen einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geographisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment-Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGEs durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geographischen Lage der Renditeliegenschaften den Geschäftsbereichen zugeordnet. Die Geschäftsbereiche, in denen sich aufgrund dieser Zuordnung ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt, das heißt, in denen ein Nutzen aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartet wird, werden einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zu vergleichen. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit ist der höhere aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es wird ein hergeleiteter Abzinsungssatz vor Steuern verwendet, der gegenwärtige Marktbewertungen des Zinseffektes und die speziellen Risiken eines Vermögenswerts oder eines Geschäftsbereichs widerspiegelt.

Wurde einem Geschäftsbereich ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt sein Buchwert über dem zukünftig erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags außerplanmäßig abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Abschreibungsbedarf wird buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit verteilt.

Ein Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwerts wird nicht aufgeholt.

c) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

d) Sachanlagen

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

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

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und 13 Jahren abgeschrieben.

e) Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

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

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

f) Investment Properties

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

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

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

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

Für die Bewertung der Investment Properties wendet die DAIG die Discounted-Cashflow (DCF)-Methode an. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über zehnJahre, prognostiziert. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung [21] Investment Properties zu finden.

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

g) Leasing

Finanzierungsleasing

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

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

Operating-Leasing

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

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden erfolgswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

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

h) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

i) Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

j) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

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

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

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

l) Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

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

m) Steuern

Laufende Ertragsteuern

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

Latente Steuern

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

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2014 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 33,15 % herangezogen.

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

n) Ergebnis je Aktie

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

o) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

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

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

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand der Jahreskosten wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschießenden Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

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

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

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

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

Bei der Erfassung der Rückstellungen für Altersteilzeit handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer ratierlich anzusammeln sind.

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

p) Finanzielle Verbindlichkeiten

Die DAIG erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Leasinggegenstand entsprechend den für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt.

Der Erstansatz der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

q) Anteilsbasierte Vergütung

Anteilsbasierte Vergütungen gemäß IFRS 2 sind anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity settled) sowie anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich (cash settled).

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

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher zeitratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel [30] Rückstellungen und [46] Anteilsbasierte Vergütung).

r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

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

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

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

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2014 wurden der DAIG zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 27,3 Mio. € (2013: 4,6 Mio. €) gewährt.

s) Eventualschulden

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

t) Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen des Managements

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

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

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

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift die DAIG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [21] Investment Properties.

Zum 31. Dezember 2014 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte in einer internen Bewertung, die durch ein unabhängiges Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH bestätigt wurde. Die insgesamt positive Marktentwicklung und die Optimierung des Portfolios durch Investitionen, Mietsteigerungen und Leerstandsabbau führten im Geschäftsjahr zu einem Ergebnis durch Fair-Value-Anpassungen von 371,1 Mio. € (2013: 553,7 Mio. €).

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

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt, überprüft die DAIG jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der ZGE zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

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

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

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

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

> Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.

> Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

> Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.

> Die Bilanzierung der Betriebskosten bei der DAIG erfolgt entsprechend der Principal-Methode, da die DAIG als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsaldiert ausgewiesen.

> Die Entscheidung, wie eine zahlungsmittelgenerierende Einheit abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.

> Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ermessensbehaftet sein.

> Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter wie der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate können ebenfalls ermessensbehaftet sein.

u) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2014 anzuwenden.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2014 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

> IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
> IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
> IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“
> IFRIC 21 „Abgaben“
> Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“
> Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“
> Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“
> Änderungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“
> Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2014 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards

		Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010–2012		01.01.2015
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011–2013		01.01.2015
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2012–2014		01.01.2016*
Änderungen der Standards		
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2016*
IAS 16	„Sachanlagen“	01.01.2016*
IAS 19	„Leistungen an Arbeitnehmer“	01.01.2015
IAS 27	„Einzelabschlüsse“	01.01.2016*
IAS 28	„Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	01.01.2016*
IAS 38	„Immaterielle Vermögenswerte“	01.01.2016*
IAS 41	„Landwirtschaft“	01.01.2016*
IFRS 10	„Konzernabschlüsse“	01.01.2016*
IFRS 11	„Gemeinsame Vereinbarungen“	01.01.2016*
IFRS 12	„Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“	01.01.2016*
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018*
IFRS 14	„Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016*
IFRS 15	„Umsatzrealisierung“	01.01.2017*

* Noch nicht endorsed

Improvements to IFRS 2010–2012

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an sieben Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen bzw. die Änderungen zu IFRS 2 und IFRS 3 auf Transaktionen, die am oder nach dem 1. Juli 2014 stattfinden.

Improvements to IFRS 2011–2013

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

Improvements to IFRS 2012–2014

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS/IAS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Mit diesen Änderungen stellt das IASB klar, dass Anhangangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist. Dies gilt explizit auch dann, wenn ein IFRS eine Liste von Minimumangaben fordert. Darüber hinaus beinhalten die Änderungen die Streichung einer Musterstruktur für den Anhang sowie Erläuterungen zur Aggregation sowie zur Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung und ferner die Klarstellung, wie Anteile am sonstigen Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 1 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“

Mit diesen Änderungen stellt das IASB weitere Leitlinien zur Festlegung einer akzeptablen Abschreibungsmethode zur Verfügung. Demnach sind umsatzbasierte Abschreibungsmethoden für Sachanlagen nicht und für immaterielle Vermögenswerte lediglich in bestimmten Ausnahmefällen sachgerecht. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 38 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Änderungen an IAS 19 sind anzuwenden auf die Erfassung von Beiträgen von Arbeitnehmern oder Dritten zu leistungsorientierten Pensionsplänen. Hierdurch ist es gestattet, die Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten in der Periode als Reduktion des laufenden Dienstzeitaufwands zu erfassen, in der die zugehörige Arbeitsleistung erbracht wurde, sofern die Beiträge unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre sind. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 19 wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IAS 27 „Anwendung der Equity-Methode in separatem Abschluss“
Mit der Änderung wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen in separaten Abschlüssen eines Investors wieder zugelassen. Die bestehenden Optionen zur Bewertung zu Anschaffungskosten oder nach IAS 39/IFRS 9 bleiben davon unberührt. Diese Änderungen korrigieren damit die im Zuge der Überarbeitung von IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS“ im Jahr 2005 gestrichene optionale Anwendung der Equity-Methode. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 27 hat auf den Konzernabschluss der DAIG keine Auswirkungen.

IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ und
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
Die Änderungen adressieren eine bekannte Inkonsistenz zwischen den beiden Standards bei der Bilanzierung der Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Sofern die Transaktion einen Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 betrifft, hat eine vollständige Erlöserfassung beim Investor zu erfolgen, betrifft die Transaktion nur die Veräußerung von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb darstellen, so ist eine Teilerfolgserfassung vorzunehmen. Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, setzt jedoch ein EU-Endorsement voraus. Die Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“,
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“
Der geänderte Standard dient zur Klärung von drei Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer „Investmentgesellschaft“ erfüllt. Ergänzt wurden zudem Änderungen an IFRS 12, die klarstellen, dass Investment Entities, welche sämtliche Tochterunternehmen erfolgswirksam zum Fair Value bewerten, gleichwohl in den Anwendungsbereich von IFRS 12 fallen. Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, setzt jedoch ein EU-Endorsement voraus. Die Änderungen an IAS 28, IFRS 10 und IFRS 12 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“
Der IFRS 9 beinhaltet überarbeitete Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, einschließlich Impairment-Regelungen und ergänzt die im Jahr 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge Accounting. Mit der nun herausgegebenen finalen Fassung von IFRS 9 wird ein neues Wertminderungsmodell für zu erwartende Verluste eingeführt. Des Weiteren wird das Klassifizierungs- und Bewertungsmodell für bestimmte Schuldinstrumente um die Kategorie „beizulegender Zeitwert mit Erfassung der Änderungen im sonstigen Ergebnis“ (fair value through other comprehensive income, FVTOCI) erweitert. Die neue Kategorie wird für Geschäftsmodelle eingeführt, bei denen Vermögenswerte sowohl zum Verkauf als auch zur Vereinnahmung von Cashflows gehalten werden. Der Standard ersetzt damit alle früheren Fassungen von IFRS 9 und tritt für alle Berichtsperioden in Kraft, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist vorbehaltlich lokaler Regelungen zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
Die Änderung des IFRS 11 regelt die Bilanzierung eines Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ darstellt. In solchen Fällen soll der Erwerber die Grundsätze für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen sowie die Angabepflichten nach IFRS 3 beachten. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IFRS 11 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“
Der IFRS 15 ersetzt die bisherigen Standards und Interpretationen zur Erlöserfassung und schafft ein einheitliches Regelwerk für alle Fragen der Erlöserfassung aus Verträgen mit Kunden. Das Grundprinzip des IFRS 15 besteht darin, dass es zukünftig nur noch ein einheitliches Modell für die Umsatzrealisierung gibt. Anhand eines fünfstufigen Rahmenmodells stellt der IFRS 15 dar, wann und in welcher Höhe Umsätze zu erfassen sind. Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponentengeschäften, bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der neue Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

Für die nicht gesondert beschriebenen Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG erwartet.

w) Anpassung der Bilanzstruktur
Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine Anpassung der Bilanzstruktur im Rahmen der Position finanzielle Verbindlichkeiten vorgenommen, um die Transparenz der Bilanz zu erhöhen.

Neue Struktur		Alte Struktur	
in Mio. €	31.12.2013	in Mio. €	31.12.2013
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	5.396,0	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.553,0
Derivate	69,4		
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	87,6		
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	–		
Langfristige Schulden	**5.553,0**	**Langfristige Schulden**	**5.553,0**
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	198,8	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	212,1
Derivate	9,0		
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	4,3		
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	–		
Kurzfristige Schulden	**212,1**	**Kurzfristige Schulden**	**212,1**

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2014	2013
Mieteinnahmen	789,3	728,0
Betriebskosten	349,1	320,3
Erlöse aus der Vermietung	**1.138,4**	**1.048,3**
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	18,2	19,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	**1.156,6**	**1.067,6**

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2014	2013
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	155,0	145,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-111,1	-117,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	**43,9**	**27,6**
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	132,3	208,0
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-132,3	-207,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,1	24,3
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	**25,1**	**24,4**
	69,0	**52,0**

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2014 zu einem positiven Ergebnis von 25,1 Mio. € (2013: 24,3 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2014 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 371,1 Mio. € (2013: 553,7 Mio. €).

Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden in Kapitel [21] Investment Properties gegeben.

9 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 85,6 Mio. € (2013: 42,0 Mio. €) und betreffen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

10 Materialaufwand

in Mio. €	2014	2013
Aufwendungen für Betriebskosten	344,4	324,9
Aufwendungen für Instandhaltung	141,0	119,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	57,2	58,2
	542,6	**502,8**

11 Personalaufwand

in Mio. €	2014	2013
Löhne und Gehälter	150,9	147,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	33,7	24,7
	184,6	**172,1**

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 5,1 Mio. € (2013: 10,2 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 3,2 Mio. € (2013: 11,1 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 8,3 Mio. € (2013: 7,1 Mio. €) enthalten (siehe Erläuterung [30] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 12,4 Mio. € (2013: 10,5 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2014 waren 3.850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2013: 2.935) bei der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 3.411 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2013: 2.738) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2014 waren bei der DAIG 152 Auszubildende (2013: 117) beschäftigt.

12 Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 2,4 Mio. € (2013: 3,0 Mio. €); davon entfielen 1,5 Mio. € (2013: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 0,3 Mio. € (2013: 1,0 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,6 Mio. € (2013: 0,4 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betrugen im Geschäftsjahr 5,0 Mio. € (2013: 3,8 Mio. €) (siehe Erläuterung [20] Sachanlagen); davon entfielen 0,1 Mio. € (2013: 0,3 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2014	2013
Schadenersatz und Kostenerstattungen	27,2	23,5
Mahn- und Inkassogebühren	5,7	5,3
Auflösung von Rückstellungen	3,9	3,3
Auflösung von Wertberichtigungen	–	0,7
Übrige sonstige	28,5	13,0
	65,3	**45,8**

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 18,4 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2013:14,4 Mio. €). In den sonstigen übrigen Erträgen sind Transaktions- und Integrationskostenbeiträge der LEG hinsichtlich des übertragenen Portfolios in Höhe von 16,0 Mio. € enthalten.

14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2014	2013
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	46,9	15,0
Kfz- und Reisekosten	17,1	13,0
Wertberichtigungen	14,2	10,9
Zuführung zu Rückstellungen	13,3	7,2
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	11,3	10,4
Verwaltungsdienstleistungen	9,6	6,9
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	8,4	5,9
Mahn- und Inkassogebühren	3,2	3,3
Kosten für Werbung	3,1	2,9
Gerichts- und Notarkosten	2,9	8,4
Verkaufsnebenkosten	2,0	0,6
Versicherungsschäden	0,9	1,3
Übrige sonstige	19,5	18,4
	152,4	**104,2**

Die Steigerung der Beratungskosten und Prüfungsgebühren steht im Zusammenhang mit den im Kapitel [3] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse näher erläuterten Akquisitionen des DeWAG- und Vitus-Immobiliengeschäfts. Die Zuführungen zu Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der GAGFAH S. A., das im Kapitel [49] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag näher erläutert wird.

15 Finanzerträge

in Mio. €	2014	2013
Erträge aus übrigen Beteiligungen	3,4	2,8
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,0	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,4	9,3
	8,8	**14,0**

16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

Der nicht zahlungswirksame Zinsaufwand aus der Anwendung der Effektivzinsmethode betrug im Berichtszeitraum 18,2 Mio. €. In 2013 waren die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode in Höhe von 4,6 Mio. € belastet.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 9,1 Mio. € (2013: 8,1 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 3,3 Mio. € (2013: 0,3 Mio. €) enthalten.

In 2014 sind Transaktionskosten in Höhe von 5,0 Mio. € im Wesentlichen für Refinanzierungen, Grundschuldbestellungen und Beratungskosten aufwandswirksam erfasst worden (2013: 21,0 Mio. €).

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 34,7 Mio. € (2013: 27,5 Mio. €) belastet.

Das im Berichtszeitraum angefallene Zinsergebnis aus Swaps betrug 3,7 Mio. € (2013: 48,6 Mio. €).

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

in Mio. €	2014	2013
Zinserträge	3,4	9,3
Zinsaufwendungen	-280,3	-299,6
Zinsergebnis	**-276,9**	**-290,3**
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19*	9,1	8,1
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	3,3	-1,3
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Cashflow Hedges	3,7	48,6
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,2	5,2
Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäss IAS 39	**-255,6**	**-229,7**

* Inklusive Zinsertrag des Planvermögens 0,6 Mio. € (2013: 0,5 Mio. €)

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

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2014	2013
Darlehen und Forderungen	LaR	3,1	7,5
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	–	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-3,9	-0,5
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-254,8	-236,8
		-255,6	**-229,7**

* Siehe Erläuterung [37] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

17 Ertragsteuern

in Mio. €	2014	2013
Laufende Ertragsteuern	8,0	8,5
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-4,7	-3,7
Latente Steuern – temporäre Differenzen	194,2	228,2
Latente Steuern – Verlustvorträge	-18,1	-27,6
	179,4	**205,4**

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2014 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2013: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 16,8 % (2013: 16,8 %) ergibt sich für 2014 im Inland ein Gesamtsteuersatz von 32,6 % (2013: 32,6 %). Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstückskürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens (Steuerbilanz).

Passive latente Steuern werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Aktive latente Steuern werden insoweit gebildet, als ihnen aufrechenbare passive latente Steuern gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierter Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Demzufolge wurden für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 6,1 Mio. € (2013: 0,2 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere inländische abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 2,3 Mio. € (2013: 5,7 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

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

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

Zum 31. Dezember 2014 bestehen im Inland noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.751,8 Mio. € (2013: 1.404,5 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 901,8 Mio. € (2013: 710,7 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften sowie aus der Erstkonsolidierung der DeWAG- und Vitus-Gruppe.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 310,8 Mio. € (2013: 176,9 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 190,6 Mio. € (2013: 126,6 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen führte im Geschäftsjahr 2014 zu Aufwendungen in Höhe von 2,6 Mio. € (2013: Erträge von 30,6 Mio. €).

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2014 zu keiner Senkung der Steuerbelastung (2013: 0,5 Mio. €).

Nach deutschem Steuerrecht ist die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen grundsätzlich auf 30 % des steuerlichen EBITDA eines Geschäftsjahres beschränkt, sofern nicht bestimmte Ausnahmen, wie z. B. der sogenannte Eigenkapital-Escape anwendbar sind. Soweit Zinsaufwendungen nicht abgezogen werden können, sind diese in die folgenden Geschäftsjahre vorzutragen (Zinsvortrag). Latente Steuern auf diese Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf Zinsvorträge in Höhe von 6,8 Mio. € (2013: 0,0 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da eine Realisierung in der Zukunft nicht erwartet wird.

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

in Mio. €	2014	2013
Ergebnis vor Steuern	**589,1**	**689,6**
Ertragsteuersatz in %	32,6	32,6
Erwarteter Steueraufwand	**192,2**	**225,0**
Gewerbesteuereffekte	-7,8	-7,1
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1,8	1,3
Steuerfreies Einkommen	-2,0	-0,1
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	2,6	-30,6
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	8,7	4,7
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	–	-0,5
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-4,7	-3,7
Steuersatzänderung im Inland	-3,4	15,4
Abweichende ausländische Steuersätze	-0,3	0,8
Übrige Steuereffekte (netto)	-7,7	0,2
Effektive Ertragsteuern	**179,4**	**205,4**
Effektiver Ertragsteuersatz in %	**30,5**	**29,8**

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

in Mio. €	2014	2013
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–	–
Sachanlagen	0,1	0,1
Finanzielle Vermögenswerte	2,1	–
Sonstige Vermögenswerte	15,8	15,7
Pensionsrückstellungen	58,6	36,2
Übrige Rückstellungen	18,2	11,5
Verbindlichkeiten	76,0	33,2
Steuerliche Verlustvorträge	346,2	295,5
Aktive latente Steuern	**517,0**	**392,2**

in Mio. €	2014	2013
Immaterielle Vermögenswerte	–	0,6
Investment Properties	1.570,1	1.269,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10,8	6,7
Sachanlagen	1,2	1,1
Finanzielle Vermögenswerte	–	0,2
Sonstige Vermögenswerte	16,8	0,2
Übrige Rückstellungen	2,2	7,2
Verbindlichkeiten	33,7	28,3
Passive latente Steuern	**1.634,8**	**1.314,2**
Überhang passive latente Steuern	**1.117,8**	**922,0**

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	2014	2013
Aktive latente Steuern	15,0	3,0
Passive latente Steuern	1.132,8	925,0
Überhang passive latente Steuern	**1.117,8**	**922,0**

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2014	2013
Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar	**922,0**	**715,4**
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	176,1	200,6
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen	56,1	–
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-18,2	7,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivate Finanzinstrumente bezüglich Verbindlichkeiten	-12,2	5,5
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	-2,9	–
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf angesetzte steuerliche Verlustvorträge, die aus Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen (im Vorjahr für die Erstnotierung) resultieren	-3,1	-6,7
Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember	**1.117,8**	**922,0**

Gemäß IAS 12 (Ertragsteuern) sind passive latente Steuern auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden (sogenannte Outside Basis Differences), wenn mit der Realisierung zu rechnen ist. Ursprünglich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 3.304,3 Mio. € (2013: 2.774,8 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung würden 5 % der Gewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde. Von einer Ermittlung der potenziellen steuerlichen Auswirkungen wurde wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands abgesehen.

18 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	2014	2013
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	401,4	480,2
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	244.819.302	212.231.909
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	**1,64**	**2,26**

Im März und November 2014 erfolgten Barkapitalerhöhungen gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 16.000.000 und 19.600.000 Stück. Im September 2014 erfolgte eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage in Höhe von 11.780.000 Stück. Die Gesamtzahl der Aktien zum 31. Dezember 2014 betrug somit 271.622.425.

Im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte ist somit mit dem verwässerten Ergebnis identisch.

Die Ausgabe zusätzlicher dividendenberechtigter Aktien bis zur Hauptversammlung wird bestimmt durch die Anzahl der im Rahmen des kombinierten öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der GAGFAH S. A. zum Tausch gegen DAIG-Aktien eingereichten GAGFAH-Aktien.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

19 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenbeziehungen und ähnliche Werte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2014	8,0	7,4	15,8	–	**31,2**
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	0,8	–	–	106,0	**106,8**
Zugänge	0,9	–	–	–	**0,9**
Abgänge	-0,5	–	–	–	**-0,5**
Stand: 31. Dezember 2014	9,2	7,4	15,8	106,0	**138,4**
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2014	6,0	7,1	14,3	–	**27,4**
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	0,6	–	–	–	**0,6**
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,6	0,3	1,5	–	**2,4**
Abgänge	-0,5	–	–	–	**-0,5**
Stand: 31. Dezember 2014	6,7	**7,4**	**15,8**	–	**29,9**
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2014	2,5	–	–	106,0	**108,5**
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2013	6,4	7,4	15,8	–	**29,6**
Zugänge	1,6	–	–	–	**1,6**
Abgänge	–	–	–	–	**–**
Stand: 31. Dezember 2013	8,0	7,4	15,8	–	**31,2**
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2013	5,6	6,1	12,7	–	**24,4**
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	1,0	1,6	–	**3,0**
Abgänge	–	–	–	–	**–**
Stand: 31. Dezember 2013	6,0	7,1	14,3	–	**27,4**
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2013	2,0	0,3	1,5	–	**3,8**

Geschäfts- oder Firmenwerte

Aus den Vitus- und DeWAG-Akquisitionen ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert von insgesamt 106,0 Mio. €. Die Renditeliegenschaften der Vitus befinden sich im Wesentlichen im Geschäftsbereich Nord/Ost. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird daher ausschließlich diesem Geschäftsbereich zugeordnet. Der Geschäfts- oder Firmenwert der DeWAG wird proportional nach der Verteilung der DeWAG-Renditeliegenschaften auf die Geschäftsbereiche Nord/Ost, Ruhrgebiet, Rhein/Main und Süd verteilt. Im Rahmen des Impairment-Tests ermitteln wir nach IAS 36.19 zunächst nur den Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten, um Portfolioeffekte bereinigten Mittelfristplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünf-Jahres-Planung sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen sowie die geplante Reduzierung der Leerstandsquote. Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen unseren Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells. Die Planung wurde um ein weiteres Jahr ergänzt, um strategische Ziele für 2020 abzuleiten. Aus dem letzten Planungsjahr werden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet. Die Planung wurde unter Berücksichtigung beeinflussbarer sowie nicht oder kaum beeinflussbarer Faktoren erstellt.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des erzielbaren Betrags sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die Auszahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen. Die Wachstumsrate wurde aus den Ansätzen für die interne Bewertung der Investment Properties übernommen. Sie korrespondiert mit den Annahmen der Wertermittlung unserer Renditeliegenschaften (siehe auch Kapitel [21] Investment Properties).

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Drei-Monats-Durchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz von 1,75 %, einer Marktrisikoprämie von 6,5 %, die sich damit innerhalb der vom Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft des Instituts der Wirtschaftsprüfer empfohlenen Bandbreite von 5,5 %–7,0 % befindet, sowie einem Beta von 0,68. Das Beta und die verwendete Eigenkapitalquote sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt.

	GB Nord/Ost	GB Ruhrgebiet	GB Rhein/Main	GB Süd
Geschäfts- oder Firmenwert Vitus in Mio. €	95,3	–	–	–
Geschäfts- oder Firmenwert DeWAG in Mio. €	2,1	0,4	3,4	4,8
WACC vor Steuern in %	5,0	5,1	5,0	5,0
Nachhaltige Wachstumsrate in %	1,1	1,0	1,3	1,3

Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte aus den Akquisitionen der DeWAG und der Vitus. Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte ist auch gegeben, wenn im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse realistische Änderungen der wesentlichen Parameter, insbesondere des durchschnittlichen Gesamtkapitalkostensatzes, der Wachstumsrate und der Auszahlungen für Instandhaltung, durchgeführt werden.

20 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2014	13,5	3,8	16,6	**33,9**
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	4,0	0,0	2,9	**6,9**
Zugänge	0,1	3,0	5,4	**8,5**
Aktivierte Modernisierungskosten	0,1	–	–	**0,1**
Abgänge	-0,1	–	- 1,9	**-2,0**
Umbuchungen von Investment Properties	1,2	–	–	**1,2**
Umbuchungen nach Investment Properties	-1,1	–	–	**-1,1**
Stand: 31. Dezember 2014	17,7	6,8	23,0	**47,5**
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2014	1,3	1,3	10,6	**13,2**
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	–	0,0	2,2	**2,2**
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	1,0	3,6	**4,9**
Wertminderungen	0,1	–	–	**0,1**
Wertaufholungen	-0,1	–	–	**-0,1**
Abgänge	0,0	–	-1,8	**-1,8**
Stand: 31. Dezember 2014	1,6	2,3	14,6	**18,5**
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2014	16,1	4,5	8,4	**29,0**
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2013	10,7	1,9	13,8	**26,4**
Zugänge	0,0	2,8	3,2	**6,0**
Aktivierte Modernisierungskosten	0,5	0,1	–	**0,6**
Abgänge	0,0	-1,0	- 0,4	**-1,4**
Umbuchungen von Investment Properties	3,4	–	–	**3,4**
Umbuchungen nach Investment Properties	-1,1	–	–	**-1,1**
Stand: 31. Dezember 2013	13,5	3,8	16,6	**33,9**
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2013	1,2	1,1	7,9	**10,2**
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,4	2,9	**3,5**
Wertminderungen	0,3	–	–	**0,3**
Wertaufholungen	-0,4	–	–	**-0,4**
Abgänge	0,0	-0,2	-0,2	**-0,4**
Stand: 31. Dezember 2013	1,3	1,3	10,6	**13,2**
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2013	12,2	2,5	6,0	**20,7**

Zum 31. Dezember 2014 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 9,5 Mio. € (2013: 7,2 Mio. €) durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

21 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2014	**10.266,4**
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	2.049,3
Zugänge	13,0
Aktivierte Modernisierungskosten	197,9
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-1,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,5
Abgänge	-111,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	371,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,1
Stand: 31. Dezember 2014	**12.687,2**

Stand 1. Januar 2013	**9.843,6**
Zugänge	0,9
Aktivierte Modernisierungskosten	90,8
Erhaltene Zuschüsse	-2,0
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,7
Abgänge	-117,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3
Stand: 31. Dezember 2013	**10.266,4**

In Höhe von 34,6 Mio. € (2013: 34,1 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [32] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Erläuterung [32] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 789,3 Mio. € (2013: 728,0 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 123,3 Mio. € (2013: 131,6 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

Langfristige Mietverträge

Die DAIG hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Summe der Mindestleasingzahlungen	**25,7**	**21,8**
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,0	5,1
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	12,0	12,9
Fälligkeit nach 5 Jahren	8,7	3,8

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

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolien zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung der DAIG folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Die DAIG bewertet ihr Portfolio anhand des sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (bspw. IVD und IDN ImmoDaten GmbH) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmannstiftung u. a.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise nicht-umlegbare Betriebskosten und Erbbauzinsen. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

> Räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe)
> Vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand
> Gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum

Im Portfolio der DAIG befinden sich mit unter 1 % Wertanteil auch Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbaurechten. Bewertet werden die Entwicklungsflächen in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung, wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren Immobilienbestand intern in der eigenen Bewertungsabteilung anhand der oben beschriebenen Methodik. Für den Ankauf des Vitus-Portfolios wurde eine Ankaufsbewertung durch CBRE durchgeführt und die hieraus resultierenden Werte bilanziert. Die internen Bewertungsergebnisse wurden durch ein Gutachten von CBRE bestätigt.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 31. Dezember 2014 im Überblick wie folgt dar:

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	252 € pro Mieteinheit/Jahr	195	350
Instandhaltungskosten Wohnen	9,72 € pro m²/Jahr	5,92	12,29
Kosten für Wohnungsherrichtung	3,51 € pro m²/Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,22 € pro m²/Jahr	5,92	25,68
Kostensteigerung/Inflation	1,5 % pro Jahr		
Marktmiete	6,15 € pro m²/Jahr	2,50	13,00
Marktmietsteigerung	1,1 % pro Jahr	0,3 %	1,6 %
Stabilisierte Leerstandsquote	3,0 %	0,5 %	10,8 %
Diskontierungszinssatz	6,0 %	4,8 %	8,5 %
Kapitalisierungszinssatz	4,9 %	3,5 %	7,5 %

* Bereinigung um Einzelfälle; Spanne beinhaltet mind. 98 % aller Bewertungseinheiten.

Bewertungsergebnisse

Der Immobilienbestand der Deutschen Annington Immobilien Gruppe findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert dieses Immobilienbestands mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2014 auf 12.759,1 Mio. € (2013: 10.326,7 Mio. €).

Bewertungsergebnisse	
Nettoanfangsrendite	4,8 %
Ist-Mieten-Multiplikator	14,7-fach
Marktwert pro m²	964 € pro m² Mietfläche

Auf die einzelnen Portfoliosegmente verteilen sich die Verkehrswerte des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert (Mio. €)*	
	2014	2013	2014	2013
Aktives Management	86.325	78.764	5.302,1	4.604,7
Gebäudemodernisierung	51.901	43.476	3.271,9	2.469,2
Wohnungsmodernisierung	34.320	21.363	2.293,2	1.446,8
Vermietung	**172.546**	**143.603**	**10.867,2**	**8.520,7**
Privatisierung	21.530	20.536	1.493,8	1.350,7
Non-Core	8.952	11.119	348,4	404,6
Gesamt	**203.028**	**175.258**	**12.709,4**	**10.276,0**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 49,7 Mio.€ für unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr auf 371,1 Mio. € (2013: 553,7 Mio. €).

Sensitivitätsanalysen

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands der DAIG schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobilien nur in vergleichsweise geringem Maße. Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber sind dabei die Marktmieten- und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

		Wertauswirkung	
Bewertungsparameter	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Verwaltungskosten Wohnen	-10 %	103,6	0,8 %
	+10 %	-103,7	-0,8 %
Instandhaltungskosten Wohnen	-10 %	321,8	2,5 %
	+10 %	-321,1	-2,5 %
Kostensteigerung/Inflation	-0,5 %-Punkte	433,5	3,4 %
	+0,5 %-Punkte	-449,3	-3,5 %
Marktmiete	-2,0 %	-291,1	-2,3 %
	+2,0 %	290,1	2,3 %
Marktmietsteigerung	-0,2 %-Punkte	-639,6	-5,0 %
	+0,2 %-Punkte	707,1	5,6 %
Stabilisierte Leerstandsquote	-1 %-Punkte	200,8	1,6 %
	+ 1 %-Punkte	-226,9	-1,8 %
Diskontierungs- und Kapitalisierungszins	-0,25 %-Punkte	690,5	5,4 %
	+0,25 %-Punkte	-621,9	-4,9 %

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2014 noch 9.348 (2013: 9.465) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 von dem Bundeseisenbahnvermögen erworbenen 63.626 Wohnungen unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass bis zum 31. Dezember 2016 höchstens 70 % des Bestands einer Eisenbahnerwohnungsgesellschaft veräußert werden darf. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser dürfen nur dann ohne die Einverständniserklärungen der begünstigten Personen an Dritte veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet sind. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2014 noch 37.609 (2013: 38.746) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Für die zum 1. April 2014 von der DAIG erworbene DeWAG-Gruppe mit 11.505 Wohn- und Gewerbeeinheiten bestehen vertragliche Verpflichtungen dahingehend, dass für bestimmte Objekte des DeWAG-Portfolios Vermietungs- und Vertriebsrestriktionen bestehen. Bestimmte Mietverträge dürfen unabhängig von den gesetzlichen Bestimmungen und einzelvertraglicher Gestaltungen nicht vor Ablauf bestimmter Fristen ordentlich gekündigt werden. Teilweise wurde lebenslanger Kündigungsschutz gewährt. Die DAIG hat teilweise auf Eigenbedarfskündigungen und Kündigung wegen besserer wirtschaftlicher Verwertbarkeit verzichtet. Systematische Beendigungen von Mietverhältnissen dürfen nicht durchgeführt werden. Bei einigen Objekten können keine neuen Kautionen verlangt werden. DAIG hat sich verpflichtet, im Falle einer Aufteilung der verkauften Liegenschaften in Wohnungs-/Teileigentum die Wohnung dem jeweiligen Mieter zu marktgerechten Preisen zum Kauf anzubieten. Teilweise ist der Verkauf von Wohnungen an Dritte innerhalb bestimmter Zeiträume nur gestattet, wenn diese unvermietet sind. DAIG hat teilweise für bestimmte Zeiträume auf die Durchführung von Luxussanierungen verzichtet. Es bestehen für bestimmte Objekte Wohnungsbindungen und Belegungsvereinbarungen. Einige Wohnungen sind öffentlich gefördert. Es bestehen deshalb selbst bei Rückzahlung der öffentlichen Mittel noch nachwirkende Bindungsfristen. Für einige Restriktionen bestehen Vertragsstrafenverpflichtungen. Bestimmte Wohnungen dürfen nicht insgesamt im Zuge eines Globalverkaufs weiterverkauft werden. Die DAIG ist verpflichtet, bestimmte Restriktionen an Rechtsnachfolger weiterzugeben. Zum 31. Dezember 2014 sind noch 11.213 Wohn- und Gewerbeimmobilien der DeWAG-Gruppe im Bestand der DAIG.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für die DAIG grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Bei bestimmten Teilen des Portfolios wurde im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

22 Finanzielle Vermögenswerte

	31.12.2014		31.12.2013	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,7	–	1,6	–
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,6	–	33,6	–
Wertpapiere	2,9	–	3,7	–
Sonstige Ausleihungen	4,4	–	3,6	–
Derivate	50,6	–	–	–
Dividenden von übrigen Beteiligungen	–	2,0	–	2,1
	93,2	**2,0**	**42,5**	**2,1**

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Auf finanzielle Vermögenswerte wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Die Derivate resultieren aus den positiven Marktwerten der Fremdwährungsswaps.

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 2,9 Mio. € (2013: 3,7 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

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

23 Sonstige Vermögenswerte

	31.12.2014		31.12.2013	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	8,3	–	8,1	–
Forderungen an Versicherungen	4,9	10,1	3,2	6,8
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	–	–	3,0	–
Übrige sonstige Vermögenswerte	33,8	67,4	1,8	19,5
	47,0	**77,5**	**16,1**	**26,3**

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entstsprechenden Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 4,2 Mio. € (2013: 3,2 Mio. €) erfasst.

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten sind 30,3 Mio. € für geleistete Anzahlungen auf Immobilienerwerbe sowie 19,5 Mio. € für abgegrenzte Aufwendungen im Zusammenhang mit zukünftigen Finanzierungen enthalten. In Höhe von 8,7 Mio. € sind dort Forderungen im Zusammenhang mit der Übertragung von Teil-Portfolien aus der Vitus-Transaktion dargestellt.

24 Laufende Ertragsteueransprüche

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

25 Vorräte

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2,2	1,9
Unfertige Erzeugnisse	–	0,6
	2,2	**2,5**

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

26 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
				zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern fällig					
in Mio. €	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	entspricht dem maximalen Ausfallsrisiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	3,5	-2,5	45,2	1,2	0,3	0,2	0,3	1,6	49,8
Forderungen aus Vermietung	32,1	-17,5	–	–	–	–	–	–	14,6
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,7	–	–	–	–	–	–	–	0,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Stand 31. Dezember 2014	**36,3**	**-20,0**	**45,2**	**1,2**	**0,3**	**0,2**	**0,3**	**1,6**	**65,1**
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1,9	-0,9	86,1	2,2	0,3	0,4	0,2	0,3	90,5
Forderungen aus Vermietung	30,2	-18,2	–	–	–	–	–	–	12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	–	–	1,0	–	–	–	–	–	1,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Stand 31. Dezember 2013	**32,1**	**-19,1**	**87,1**	**2,2**	**0,3**	**0,4**	**0,2**	**0,3**	**103,5**

* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei der DAIG verbleibt.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

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

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei letzteren weiterhin in solche mit Mietrückständen

durch bestehende Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Mieteinbehalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2014	**19,1**
Zuführung	13,3
Inanspruchnahme	-12,4
Auflösung	–
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2014	**20,0**
Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2013	**26,5**
Zuführung	8,9
Inanspruchnahme	-16,2
Auflösung	-0,1
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2013	**19,1**

Bei Hinweisen auf Uneinbringlichkeit wird eine Ausbuchung der Forderungen vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2014	2013
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,3	1,6
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	1,6	0,9

27 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 714,8 Mio. € (2013: 547,8 Mio. €) sowie kurzfristige Wertpapiere in Höhe von 850,0 Mio. € (2013: 0,0 Mio. €). Die im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen zur Akquisition der GAGFAH zugeflossene Liquidität wurde kurzfristig in marktübliche Wertpapiere (Commercial Papers, Geldmarktfonds) angelegt.

In Höhe von 32,8 Mio. € (2013: 49,1 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

28 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 53,8 Mio. € (2013: 45,9 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

29 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital repräsentiert das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 271.622.425,00 € eingeteilt in 271.622.425 nennwertlose und auf Namen lautende Stückaktien.

Die Aktien sind derzeit unverbrieft.

Bei Kapitalerhöhungen kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs.2 AktG geregelt werden.

Mit Beschlüssen des Vorstands vom 28. Februar 2014 und vorm 4. März 2014 über eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 16.000.000 € unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist das bestehende genehmigte Kapital 2013 teilweise ausgenutzt worden. Diesen Beschlüssen des Vorstands hat der Aufsichtsrat bzw. der Finanzausschuss des Aufsichtsrats, auf den der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 28. Februar 2014 bestimmte Befugnisse delegiert hatte, mit Beschlüssen vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister Düsseldorf erfolgte am 7. März 2014. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 240.242.425 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von 1,00 € je Aktie eingeteilt. Sie sind ab dem 1. Januar 2013 voll gewinnanteilsberechtigt.

Die aus der Kapitalerhöhung vom 7. März 2014 stammenden Aktien wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Ausgabebetrag von 19,00 € erfolgreich am Markt platziert.

Am 28. Februar 2014 und am 12. September 2014 fasste der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE mit der Zustimmung des Aufsichtsrats vom 28. Februar 2014 und vom 12. September 2014 den Beschluss, das Grundkapital der Gesellschaft um 11.780.000 € gegen Sacheinlage durch die teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 der Gesellschaft zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister Düsseldorf erfolgte am 9. Oktober 2014. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 252.022.425 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von 1,00 € je Aktie eingeteilt. Sie sind ab dem 1. Januar 2014 voll gewinnanteilsberechtigt.

Am 5. November 2014 hat der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 29. Oktober 2014 und Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats vom 6. November 2014 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 19.600.000,00 € gegen Bareinlage durch teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014 der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 19.600.000 auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister Düsseldorf erfolgte am 10. November 2014. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 271.622.425 nennwertlose auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von 1,00 € je Aktie eingeteilt. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2014 voll gewinnanteilsberechtigt.

Beschlossene, aber noch nicht vollzogene Kapitalerhöhungen

Am 1. Dezember 2014 hat der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 30. November 2014 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 83.331.111,00 € durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 der Gesellschaft und um weitere 985.859,00 €

durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014 der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 83.331.111 bzw. 985.859 auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von 1,00 € gegen gemischte Sacheinlage zu erhöhen („Angebotskapitalerhöhung"). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 30. November 2014 außerdem beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 4.424.242,00 € gegen Bareinlage durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014 der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 4.424.242 auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von 1,00 € gegen Bareinlage zu erhöhen („Angebotskapitalerhöhung"). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

Die Aktien aus der Angebotskapitalerhöhung werden im Rahmen eines an die Aktionäre der GAGFAH S. A. gemäß §§ 29 ff. WpÜG zu richtenden Übernahmeangebots in Form eines kombinierten Bar- und Tauschangebots zum Erwerb aller von ihnen an der GAGFAH S. A. gehaltenen Aktien („Umtauschangebot") ausgegeben.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €	
Stand zum 1. Januar 2014	**224.242.425,00**
Barkapitalerhöhung vom 7. März 2014	16.000.000,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage vom 9. Oktober 2014	11.780.000,00
Barkapitalerhöhung vom 10. November 2014	19.600.000,00
Stand zum 31. Dezember 2014	**271.622.425,00**

Genehmigtes Kapital 2013

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 111.111.111,00 € zu erhöhen. Nach teilweiser Ausnutzung dieses genehmigten Eigenkapitals im März und Oktober 2014 ist der Vorstand hierunter noch ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 83.331.111 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 83.331.111,00 € zu erhöhen.

Genehmigtes Kapital 2014

Der Vorstand wurde am 9. Mai 2014 in der Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 25.010.101 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 25.010.101,00 € zu erhöhen. Der Beschluss der Hauptversammlung über die vorgenannte Schaffung des genehmigten Kapitals und die entsprechende Satzungsänderung wurden am 30. Juni 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen. Nach teilweiser Ausnutzung dieses genehmigten Eigenkapitals im November 2014 ist der Vorstand hierunter noch ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 5.410.101 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 5.410.101,00 € zu erhöhen.

In Bezug auf das genehmigte Kapital 2013 und 2014 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht unter bestimmten Umständen auszuschließen, bspw. im Rahmen einer Barkapitalerhöhung, wenn die neu ausgegebenen neuen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen oder bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage unter Gewährung neuer Aktien zum Zwecke von Akquisitionen sowie im Rahmen von Mitarbeiteraktienprogrammen.

Entwicklung des genehmigen Kapitals

in €	
Genehmigtes Kapital 2013	
Stand zum 1. Januar 2014	**111.111.111,00**
Barkapitalerhöhung vom 7. März 2014	-16.000.000,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage vom 9. Oktober 2014	-11.780.000,00
Stand zum 31. Dezember 2014	**83.331.111,00**
Genehmigtes Kapital 2014	
Hauptversammlung 9. Mai 2014/Handelsregistereintrag 30. Juni 2014	25.010.101,00
Barkapitalerhöhung vom 10. November 2014	-19.600.000,00
Stand zum 31. Dezember 2014	**5.410.101,00**

Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 einmalig oder mehrmalig Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen") im Gesamtbetrag von bis zu 3 Mrd. € auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte für Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 100 Mio. € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Bedingtes Kapital

Zur Bedienung von Wandlungs- oder Optionsrechten aufgrund der Ausgabeermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 für entsprechend Wandel-, Options- oder vergleichbare Anleihen wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von 100.000.000,00 € zu 100.000.000 Stückaktien geschaffen. Das gezeichnete Kapital gilt somit um bis zu 100 Mio. €, eingeteilt in bis zu 100 Millionen Stück neue auf den Namen lautende nennwertlose Aktien, als bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013).

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 2.076,0 Mio. € (31.12.2013: 1.430,1 Mio. €).

Im laufenden Geschäftsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um 976,6 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 9,3 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 3,1 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Im Rahmen der Vorbereitungen zum Mitarbeiteraktienprogramm 2014 wurde die Kapitalrücklage um 0,5 Mio. € erhöht.

In Vorbereitung einer dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands entsprechenden Ausschüttung wurden 324,9 Mio. € aus der Kapitalrücklage der Deutschen Annington Immobilien SE entnommen und in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Entwicklung der Kapitalrücklage

in Mio. €	
Stand zum 1. Januar 2014	**1.430,1**
Barkapitalerhöhung vom 7. März 2014	288,0
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage vom 9. Oktober 2014	257,3
Barkapitalerhöhung vom 10. November 2014	431,2
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien	**-6,2**
Mitarbeiteraktienprogramm	0,5
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-324,9
Stand zum 31. Dezember 2014	**2.076,0**

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2014 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividendenzahlung in Höhe von 70 Cent pro Aktie beschlossen. Diese Dividende wurde am 12. Mai 2014 ausgeschüttet.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2014 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 2.643,4 Mio. € (2013: 2.178,5 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -69,8 Mio. € (2013: -31,2 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der DAIG der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

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

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

in Mio. €	2014	2013
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	38,5	-16,7
Steuern auf Änderungen der Periode	-7,8	5,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-81,7	42,1
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	19,9	-10,5
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	-58,1	23,6
Steuern auf Änderungen der Periode	19,6	-7,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	–	-0,1
Steuern auf Änderungen der Periode	–	–
Sonstiges Ergebnis	**-69,6**	**36,2**

Eigenkapital der Hybridkapitalgeber

Die DAIG hat im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft, die Deutsche Annington Finance B. V., Amsterdam/Niederlande (Emittentin), eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von 1,0 Mrd. € begeben. Zur Finanzierung der GAGFAH-Übernahme wurde der Emissionserlös im Rahmen einer Darlehensvereinbarung von der Deutschen Annington Finance B. V. an die DAIG SE weitergereicht. Diese nachrangige Hybridanleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit und kann nur durch die DAIG zu bestimmten, vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden. Bis zum ersten Kündigungstermin im Dezember 2021 wird die Hybridanleihe mit 4,0 % p. a. verzinst. Soweit das Kündigungsrecht seitens der DAIG zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeübt wird, ergibt sich bis zum nächsten Kündigungstermin im Dezember 2026 ein Zinssatz in Höhe der Fünf-Jahres-Swap-Rate zuzüglich einer Marge von 339 Basispunkten. Ab Dezember 2026 steigt der Aufschlag um 25 Basispunkte und ab Dezember 2041 nochmals um 75 Basispunkte. Die getroffenen Vereinbarungen ermöglichen eine Aussetzung von Zinszahlungen. Aufgeschobene Zinszahlungen werden nicht verzinst.

Nach IAS 32 ist die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital zu klassifizieren. Das aufgenommene Kapital wurde vermindert um Kapitalbeschaffungskosten in das Eigenkapital eingestellt. Die an die Anleiheinhaber zu leistenden Zinszahlungen werden nach Abzug von latenten Steuern direkt im Eigenkapital erfasst.

Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

	31.12.2014		31.12.2013	
Gesellschaft	%	Mio. €	%	Mio. €
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Kiel	5,1	9,5	–	–
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	5,1	9,0	5,1	8,0
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Bremen	5,1	3,3	–	–
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung, Bremen	5,1	1,8	–	–
Sonstige	–	4,4	–	4,5
		28,0		**12,5**

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

30 Rückstellungen

	31.12.2014		31.12.2013	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**360,9**	–	**291,0**	–
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	–	**66,0**	–	**64,4**
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	23,9	0,8	24,4	1,4
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	26,4	29,2	17,5	39,6
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	–	50,7	–	19,5
Sonstige übrige Rückstellungen	10,9	64,6	9,7	23,7
	61,2	**145,3**	**51,6**	**84,2**
	422,1	**211,3**	**342,6**	**148,6**

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.2014	Zuführungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises	Zuführungen	Auflösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Inanspruchnahme	Stand 31.12.2014
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	25,8	1,2	–	-0,5	–	1,9	-3,7	24,7
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	57,1	0,1	35,2	-10,6	4,1	0,5	-30,8	55,6
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	19,5	0,1	50,7	-1,3	–	–	-18,3	50,7
Sonstige übrige Rückstellungen	33,4	38,0	14,6	-2,5	–	1,3	-9,3	75,5
	135,8	**39,4**	**100,5**	**-14,9**	**4,1**	**3,7**	**-62,1**	**206,5**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 2.479 anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden. Die Verrentungstabelle basiert auf einem Rechnungszins von 6 % und entspricht ansonsten dem beitragsorientierten Modell des Bochumer Verbandes.

Die nachfolgende Übersicht fasst die wichtigsten Basisdaten der geschlossenen Versorgungspläne zusammen:

	VO 1 Veba Immobilien	VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
Art der Leistungen	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	25 %	27 %	abhängig von individueller Eingruppierung
Bezüge über BBG RV	25 %	72 %	
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	90 %	Keine
Bruttoleistungsgrenze	70 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	Keine	55. Lebensjahr (hälftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	369	342	515

	VO 60 Eisenbahnges.	Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)	Entgeltumwandlung bis 1999
Art der Leistungen	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Bezüge über BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG, mind. 8 % alle 3 Jahre
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	186	6	29

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbandes werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1,2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1.1.1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1 % anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschieden, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzsicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen lag im Vorjahr bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

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

Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2014	2013
Rechnungszins	1,90	3,30
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

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

in Mio. €	2014	2013
DBO zum 1. Januar	**309,1**	**339,8**
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	12,3	–
Zinsaufwand	10,0	8,9
Laufender Dienstzeitaufwand	3,3	2,5
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-4,7	1,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	62,4	-25,2
Übertrag aus den sonstigen Rückstellungen	0,1	0,2
Gezahlte Leistungen	-18,1	-18,5
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	3,8	–
DBO zum 31. Dezember	**378,2**	**309,1**

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	2014	2013
Aktive Mitarbeiter	61,8	45,8
Unverfallbar Ausgeschiedene	57,8	42,7
Rentner	258,6	220,6
DBO zum 31. Dezember	**378,2**	**309,1**

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2014	2013
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	**18,2**	**20,9**
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,6	0,5
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	–	–
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,2	0,2
Gezahlte Leistungen	-1,0	-0,9
Rückzahlungen	–	-2,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	**18,0**	**18,2**

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,8 Mio. € (2013: 1,1 Mio. €).

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

in Mio. €	2014	2013
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	27,1	26,4
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	351,1	282,7
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	**378,2**	**309,1**
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-18,0	-18,2
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	**360,2**	**290,9**
Zu aktivierender Vermögenswert	0,7	–
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	**360,9**	**290,9**

* Entfällt auf den Versorgungsplan „Viterra-Vorstandszusage"

In 2014 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 58,1 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 103,3 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 14,5 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2015	19,7
2016	18,7
2017	18,4
2018	18,1
2019	18,0
2020–2024	87,5

Sensitivitätsanalysen:
Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf die DBO zum 31. Dezember 2014:

in Mio. €		
Rechnungszins	Anstieg um 1 %	-48,0
	Rückgang um 1 %	60,9
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	8,2
	Rückgang um 0,25 %	-7,7
Gehaltstrend	Anstieg um 0,25 %	0,7
	Rückgang um 0,25 %	-0,7

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,3 % hätte zum 31. Dezember 2014 zu einem Anstieg der DBO von 16,1 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 8,3 Mio. € (2013: 8,1 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen
Rückstellungsauflösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 13,6 Mio. € (2013: 16,5 Mio. €) (siehe Kapitel [45] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem eine im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vitus-Gruppe bewertete bedingte Kaufpreiskomponente, zukünftige nicht an Mieter weiterbelastbare Kosten im Zusammenhang mit Wärme-Contracting, Kosten der Eigentumsumschreibungen und Kosten für Rechtsstreitigkeiten.

31 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2014		31.12.2013	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	–	25,1	–	19,5
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1,0	26,4	0,3	28,1
	1,0	**51,5**	**0,3**	**47,6**

32 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

	31.12.2014		31.12.2013	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.418,5	58,8	2.512,7	150,6
gegenüber anderen Kreditgebern	4.121,0	10,5	2.883,3	21,4
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	–	56,0	–	26,8
	6.539,5	**125,3**	**5.396,0**	**198,8**

Zum 31. Dezember 2014 wurden finanzielle Verbindlichkeiten von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Diese Umgliederungen betreffen Darlehen, die im Zuge von Immobilienverkäufen im nächsten Jahr zu tilgen sind. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien sind entsprechende Anteile aus dem Verkauf der Immobilien für die Tilgung der Darlehen zu verwenden (siehe Kapitel [21] Investment Properties).

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt an dieser Stelle als kurzfristig um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 55,2 Mio. € (2013: 25,3 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die in 2013 begebenen US-Dollar-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 84,0 Mio. € unter dem bilanzierten Wert.

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

				Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2014	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	2015	2016	2017	2018	2019	ab 2020
Unternehmensanleihe (Bond)*	**700,0**	2016	2,13 %	–	700,0	–	–	–	–
Unternehmensanleihe (Bond)*	**600,0**	2019	3,13 %	–	–	–	–	600,0	–
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	**554,9**	2017	2,97 %	–	–	554,9	–	–	–
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	**184,9**	2023	4,58 %	–	–	–	–	–	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	**500,0**	2021	3,63 %	–	–	–	–	–	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	**500,0**	2022	2,13 %	–	–	–	–	–	500,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	**700,0**	2019	4,63 %	–	–	–	–	700,0	–
Portfoliofinanzierungen									
Norddeutsche Landesbank (1)*	**140,9**	2018	3,68 %	3,4	3,6	3,7	130,2	–	–
Corealcredit Bank AG*	**158,7**	2018	4,22 %	1,8	1,8	1,8	153,3	–	–
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	**582,5**	2018	3,14 %	8,4	8,4	8,4	557,3	–	–
Nordrheinische Ärzteversorgung	**35,4**	2022	3,49 %	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	32,5
AXA S. A. (Société Générale S. A.)*	**161,9**	2018	3,61 %	2,5	2,5	2,2	154,7	–	–
Norddeutsche Landesbank (2)*	**41,4**	2020	3,99 %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	30,4
	85,1	2023	3,76 %	1,3	0,8	1,1	1,1	1,2	79,6
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	**435,4**	2020	3,57 %	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	414,4
Pfandbriefbank AG*	**180,2**	2018	3,26 %	2,5	2,5	2,5	172,7	–	–
Deutsche Hypothekenbank*	**184,2**	2021	3,96 %	4,5	4,7	4,9	5,1	5,3	159,7
Hypothekendarlehen	**901,3**	2036	2,43 %	38,2	54,0	167,3	56,3	65,1	520,4
	6.646,8			**69,3**	**785,2**	**753,8**	**1.237,8**	**1.378,8**	**2.421,9**

* DAIG ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants") verpflichtet.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 2.906,2 Mio. € (2013: 3.187,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenance (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0 % und 8,7 % (durchschnittlich rund 3,2 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung [38] Finanzrisikomanagement).

Im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen in Höhe von 1.525,9 Mio. €. Darin enthalten sind außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 989,7 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.702,3 Mio. € gegenüber.

Im Rahmen der Übernahme der DeWAG-Gruppe und der Vitus-Gruppe wurden Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 565,5 Mio. € für die DeWAG-Gruppe sowie 175,5 Mio. € für die Vitus-Gruppe übernommen.

Unternehmensanleihe (EMTN)

Die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxembourg (CSSF) hat die jährlich notwendige Aktualisierung des Prospekts der EMTN-Daueremission am 30. Juni 2014 genehmigt. Auf Basis dieser Aktualisierung hat die DAIG über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine weitere Anleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihe erfolgte am 9. Juli 2014 zu einem Ausgabekurs von 99,412 %, einem Kupon von 2,125 % und einer Laufzeit von acht Jahren. Der Mittelzufluss dient der Finanzierung der Akquisition der Vitus-Gruppe und wurde unter Ausnutzung der höchst vorteilhaften Marktbedingungen bereits vorzeitig im Juli erzielt.

Begebung einer Hybridanleihe

Die DAIG hat am 1. April 2014 die Emission einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybridanleihe) im Volumen von 700 Mio. € vereinbart. Die Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren haben einen anfänglichen Nominalzinssatz von 4,625 % und können, sofern das Unternehmen ihre Kündigungsoptionen nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Die Platzierung der Hybridanleihe erfolgt über die Deutsche Annington Finance B. V. zu einem Ausgabebetrag von 99,782 %. Der Vollzug der Emission erfolgte am 8. April 2014.

Term Loan

Die Deutsche Annington Finance B. V. hat am 16. September 2014 mit Barclays Bank plc und JP Morgan Limited einen auf EURIBOR-Basis verzinsten Kreditvertrag (Term Loan) über 475 Mio. € geschlossen, der am 26. September 2014 im Rahmen der Finanzierung der Vitus-Akquisition in voller Höhe zur Auszahlung kam. Die Darlehensverbindlichkeit wurde am 27. Oktober 2014 vollständig zurückgeführt.

HSH Nordbank

Im Zusammenhang mit der Akquisition der DeWAG-Gruppe wurde ein von der HSH Nordbank am 12. Dezember 2013 in Höhe von 131,5 Mio. € zur Verfügung gestelltes Darlehen übernommen. Das Darlehen wurde durch Zahlungen am 30. Juni 2014 und 16. Juli 2014 vollständig zurückgeführt.

Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)

Die im April 2014 von der DAIG übernommene DeWAG-Gruppe hat im Oktober 2011 einen Konsortialkredit unter der Führung der Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft) in Höhe von 208,0 Mio. € aufgenommen, welches zum 31. Dezember 2014 mit 184,2 Mio. € valutiert. Das Darlehen wird mit 3,96 % verzinst und hat eine Laufzeit bis Oktober 2021. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

33 Derivate

	31.12.2014		31.12.2013	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	21,7	–	7,4
Cashflow Hedges	54,5	–	69,4	–
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	–	0,2	–	1,6
	54,5	**21,9**	**69,4**	**9,0**

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [37] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [40] Cashflow Hegdes verwiesen.

34 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

	31.12.2014			31.12.2013		
in Mio. €	Summe der Mindestleasing-zahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasing-zahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,6	0,2	4,4	4,6	0,3	4,3
Fällig in 1 bis 5 Jahren	19,3	3,4	15,9	19,0	3,3	15,7
Fällig nach 5 Jahren	219,8	147,6	72,2	224,8	152,9	71,9
	243,7	**151,2**	**92,5**	**248,4**	**156,5**	**91,9**

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,2 Mio. € (2013: 5,2 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

35 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Im Rahmen eines neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages hat sich die DAIG in 2014 gegenüber einem nicht beherrschenden Anteilseigner verpflichtet, eine Garantiedividende zu zahlen. Auf Basis der jährlichen Ausgleichsbeträge und einer ursprünglichen Laufzeit bis Ende 2020 ergibt sich eine über das Eigenkapital erfasste finanzielle Verbindlichkeit gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern in Höhe von insgesamt 53,7 Mio. €.

36 Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2014		31.12.2013	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	–	43,7	–	20,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	8,6	38,5	9,8	15,6
	8,6	**82,2**	**9,8**	**35,8**

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 24,2 Mio. € (2013: 18,2 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Darüber hinaus sind hier erhaltene Anzahlungen aus den Verkäufen von Immobilienbeständen, die mit wirtschaftlichem Übergang Anfang 2015 verkauft werden, in Höhe von 16,1 Mio. € enthalten.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 14,5 Mio. € Finanzierungskosten und in Höhe von 4,7 Mio. € (2013: 3,4 Mio. €) sonstige Steuern.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

37 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2014		Wertansatz Bilanz nach IAS 39 Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2014	Fair-Value-Hierarchiestufe
Vermögenswerte											
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente											
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	714,8		714,8						714,8	1
Commercial Papers	LaR	450,0			450,0					450,0	2
Geldmarktfonds	AfS	400,0			400,0					400,0	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen											
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	49,8			49,8					49,8	2
Forderungen aus Vermietung	LaR	14,6			14,6					14,6	2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,7			0,7					0,7	2
Finanzielle Vermögenswerte											
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6			33,6					55,3	2
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,4			4,4					4,4	2
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0			2,0					2,0	2
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,9						2,9		2,9	1
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7				1,7				1,7	n. a.
Derivative finanzielle Vermögenswerte											
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	50,6								50,6	2
Schulden											
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen											
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	25,1			25,1					25,1	2
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,4			27,4					27,4	2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten											
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.477,3			2.477,3					2.735,2	2
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.131,5			4.131,5					4.446,0	2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	56,0			56,0					56,0	2
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten											
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	21,7					21,7			21,7	3
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	–								–	2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n. a.	54,5								54,5	2
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n. a.	0,3								0,3	2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	92,5							92,5	162,8	2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	53,7			53,7					53,7	3
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:											
Loans and Receivables	LaR	1.269,9		714,8	555,1	–	–	–	–	1.291,6	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	404,6		–	400,0	1,7	–	2,9	–	404,6	
Financial Liabilities held for trading	FLHfT	21,7		–	–	–	21,7	–	–	21,7	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.771,0		–	6.771,0	–	–	–	–	7.343,4	
Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen											
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19											
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen			8,3								
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung			0,7								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			360,9								

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013		Wertansatz Bilanz nach IAS 39 Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2013	Fair-Value-Hierarchiestufe
Vermögenswerte											
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	547,8		547,8						547,8	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen											
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	90,4			90,4					90,4	2
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,1			12,1					12,1	2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,0			1,0					1,0	2
Sonstige Vermögenswerte											
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	3,0			3,0					3,0	2
Finanzielle Vermögenswerte											
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6			33,6					37,4	2
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6			3,6					3,6	2
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1			2,1					2,1	2
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,7						3,7		3,7	1
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6				1,6				1,6	n. a.
Schulden											
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen											
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5			19,5					19,5	2
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	28,4			28,4					28,4	2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten											
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.663,3			2.663,3					2.756,2	2
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.904,7			2.904,7					2.945,5	2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,8			26,8					26,8	2
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten											
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,4					7,4			7,4	3
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n. a.	24,7								24,7	2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n. a.	44,7								44,7	2
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n. a.	1,6								1,6	2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n. a.	91,9							91,9	109,4	2
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:											
Loans and Receivables	LaR	693,6		547,8	145,8	–	–	–	–	697,4	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	5,3		–	–	1,6	–	3,7	–	5,3	
Financial Liabilities held for trading	FLHfT	7,4		–	–	–	7,4	–	–	7,4	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.642,7		–	5.642,7	–	–	–	–	5.776,4	
Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen											
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19											
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,1									
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		291,0									

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt, bzw. sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswerts erzielt würde, beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe, in drei absteigende Stufen:

Inputfaktoren Stufe 1: Notierte (nicht angepasste) Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.

Inputfaktoren Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die sich aber entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.

Inputfaktoren Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	**12.687,2**			12.687,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	**2,9**	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	**53,8**		53,8	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	**50,6**		50,6	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	**21,7**			21,7
Cashflow Hedges	**54,5**		54,5	

in Mio. €	31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	**10.266,4**			10.266,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	**3,7**	3,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	**45,9**		45,9	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	**7,4**			7,4
Cashflow Hedges	**69,4**		69,4	

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [21] Investment Properties zu entnehmen. Darüber hinaus findet sich an dieser Stelle eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar zum 31. Dezember 2014. Veränderungen des Fair Values sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 371,1 Mio. € erfasst. Im Geschäftsjahr 2014 entfielen 370,7 Mio. € des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties auf am Ende der Berichtsperiode noch im Bestand befindliche Immobilien. 0,4 Mio. € wurden durch Verkäufe des laufenden Jahres realisiert.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2). In der Berichtsperiode wurden Investment Properties in Höhe von 124,5 Mio. € (Stufe 3) in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (Stufe 2) umgegliedert, dem standen Abgänge in Höhe von 174,0 Mio. € gegenüber.

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 45 und 75 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 48 und 66 Basispunkten berücksichtigt.

Die Fair-Value-Bewertung der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswerts dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

		Änderung	Veränderungen		
in Mio. €	Stand 01.01.	Konsolidierungskreis	erfolgswirksam	zahlungswirksam	Stand 31.12.
2014					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	**7,4**	18,6	3,9	-8,2	21,7
2013					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	–	0,5	-0,1	7,4

Im Rahmen des Erwerbs der DeWAG-Gruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte mit einem beizulegenden Zeitwert von 18,6 Mio. € bewertet. Insbesondere durch zahlungswirksame Vorgänge (gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen und Ausschüttung) hat sich der Wert dieses Andienungsrechts zum Berichtszeitpunkt auf 13,8 Mio. € vermindert.

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswerts um jeweils 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +1,6 Mio. € bzw. -1,6 Mio. € (2013: +0,1 Mio. € bzw. -0,1 Mio. €) differieren würde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, deren Fair Value jedoch im Anhang angegeben wird, sind ebenfalls in der dreistufigen Fair-Value-Hierarchie eingeordnet.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Die Fair Values der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter (Stufe 2).

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, 0,9 Mio. € (2013: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2013: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2013: 0,3 Mio. €).

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

Die Fair-Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag (Stufe 2).

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

				aus Folgebewertung				
2014 in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2014
Darlehen und Forderungen	LaR	3,1	2,0	-13,3	**1,3**	–	–	**-6,9**
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	–	–	–	–	–	3,4	3,4
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-3,9	–	–	–	–	–	-3,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-254,8	–	–	–	0,1	–	-254,7
		-255,6	**2,0**	**-13,3**	**1,3**	**0,1**	**3,4**	**-262,1**

				aus Folgebewertung				
2013 in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2013
Darlehen und Forderungen	LaR	7,5	1,9	-8,8	-0,7	–	–	-0,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	–	–	–	–	2,8	2,9
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,5	–	–	–	–	–	-0,5
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-236,8	–	–	–	1,1	–	-235,7
		-229,7	**1,9**	**-8,8**	**-0,7**	**1,1**	**2,8**	**-233,4**

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst die DAIG grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -258,3 Mio. € (2013: -241,8 Mio. €).

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

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

38 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negative Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (Kapitel „Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems“) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

Marktrisiken

a) Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der USD-Anleihen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps („Cross Currency Swaps“) ausgeschaltet. Darüber hinaus ist die DAIG im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin keinen wesentlichen Währungsrisiken ausgesetzt.

b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die DAIG zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere EUR-Zinsswaps eingesetzt. Nach der von der DAIG verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante operative Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [40] Cashflow Hedges.

Kreditrisiken

Die DAIG ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Ratingagentur mindestens auf dem Niveau der DAIG eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Bereich Finanzen und Treasury.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind auf Grund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die DAIG in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

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

Die DAIG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme der DAIG kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

		2015		2016		2017 bis 2021	
in Mio. €	Buchwert 31.12.2014	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	2.477,3	70,0	59,0	67,7	73,9	178,7	1.001,1
gegenüber anderen Kreditgebern	4.131,5	134,1	10,3	127,3	711,1	344,3	2.620,2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeien	56,0	56,0	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	92,5	5,2	–	5,2	–	26,7	–
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeite aus gewährten Andienungsrechten	21,7	–	2,5	–	–	–	19,2
Cashflow Hedges (Zinsen)	54,5	15,0	–	14,9	–	27,4	–
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) USD in EUR	-50,6	-30,0	–	-29,8	–	-67,3	-596,3
EUR		25,0	–	25,0	–	58,9	554,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	0,3	0,3	–	–	–	–	–

Die DAIG hat im April 2014 eine nachrangige Hybridanleihe emittiert, deren Anleihebedingungen ein erstmaliges Sonderkündigungsrecht für den Emittenten nach fünf Jahren vorsehen. Aus Gründen des Vorsichtsprinzips ist das Nominal dieser Anleihen in den Tilgungen der Jahre 2017–2021 ausgewiesen, obwohl die vertragliche Laufzeit deutlich über diesen Horizont hinaus geht.

Syndizierte Zwischenfinanzierung

Die DAIG hat am 1. Dezember 2014 über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft mit JP Morgan Chase Bank, N. A, einen Kreditvertrag (Syndicated Bridge Facility) über 6.500 Mio. € zur Zwischenfinanzierung der Akquisition der GAGFAH-Gruppe abgeschlossen. Diese Kreditlinie hat eine maximale Laufzeit von 24 Monaten und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Zum 31. Dezember 2014 hat noch keine Inanspruchnahme stattgefunden.

Betriebsmittelkreditlinie

Im März 2014 hat die DAIG mit der Commerzbank AG einen Vertrag über einen Kreditrahmen (Working Capital Facility) in Höhe von 130 Mio. € abgeschlossen. Hiervon sind 4,6 Mio. € wegen ausstehender Avale belegt. Diese unbesicherte Kreditlinie hat zunächst eine Laufzeit bis März 2016 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Eine Inanspruchnahme als Betriebsmittelkredit bestand zum 31. Dezember 2014 nicht.

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von 1.564,8 Mio. € (2013: 547,8 Mio. €); darin enthalten sind Kassenbestände und Bankguthaben in Höhe von 714,8 Mio. €, Commercial Papers im Betrag von 450,0 Mio. € sowie Geldmarktfonds mit 400,0 Mio. €. Damit können wir weiterhin die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG gewährleisten.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

39 Kapitalmanagement

Das Management der DAIG verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement der DAIG auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und dessen potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital der DAIG hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital	5.962,2	3.818,0
Bilanzsumme	14.759,2	11.092,8
Eigenkapitalquote	40,4 %	34,4 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant die DAIG auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich vor Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt die DAIG bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen und Treasury.

40 Cashflow Hedges

Acht Fixed Payer Swaps sichern das Zinsrisiko der Akquisitionskreditlinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolien durch Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien SE abgeschlossen wurden.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden. Während die Fremdwährungsswaps mit jeweils positiven Marktwerten bilanziert wurden, haben alle Zinsswaps zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert. Da die Instrumente mit unterschiedlichen Banken abgeschlossen wurden, findet weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 734,1 Mio. € (2013: 996,4 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis 10 Jahren:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeit-beginn von	Laufzeitende bis	aktueller Durchschnitts-zinssatz (inkl. Marge)
Norddeutsche Landesbank (1)				
Grundgeschäfte	140,9	30.03.2012	31.12.2018	6M-EURIBOR-Marge 1,04 %–2,19 %
Zinsswaps	140,9	30.03.2012	31.12.2018	3,682 %
Corealcredit Bank AG				
Grundgeschäfte	158,7	14.12.2010	31.12.2018	3M-EURIBOR-Marge 0,88 %
Zinsswaps	171,8	13.04.2011	13.04.2018	3,335 %
AXA S. A. (Société Générale S. A.)				
Grundgeschäfte	146,5	26.06.2013	29.06.2018	3M-EURIBOR-Marge 2,25 %
Zinsswaps	146,5	30.09.2013	26.06.2018	1,360 %
Norddeutsche Landesbank (2)				
Grundgeschäfte	85,1	28.06.2013	30.06.2023	3M-EURIBOR-Marge 1,47 %
Zinsswaps	85,1	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %
Pfandbriefbank AG				
Grundgeschäfte	180,2	05.07.2013	30.06.2023	3M-EURIBOR-Marge 1,95 %
Zinsswaps	189,7	05.07.2013	05.07.2023	3,257 %

In 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. US-$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-$ lautenden Sicherungsinstrumente hatten eine Laufzeit von vier Jahren, die auf jeweils 125 Mio. US-$ lautenden Fremdwährungsswaps wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen; somit ist das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko für die gesamte Laufzeit der Anleihe eliminiert.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt unverändert 739,8 Mio. €. Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970 % und für zehn Jahre 4,58 %.

	Nominal-betrag US-$	Nominal-betrag €	Laufzeit-beginn von	Laufzeit-ende bis	Zinssatz US-$	Zinssatz €	Sicherungs-kurs US-$/€
JP Morgan Securities plc Morgan Stanley & Co. International plc							
Grundgeschäfte	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17	3,20 %		
Grundgeschäfte	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00 %		
Währungsswaps	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17		2,97 %	1,3517
Währungsswaps	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58 %	1,3517

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

Im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting wurden die Zinsswaps zum 31. Dezember 2014 mit ihren negativen Marktwerten (clean present Fair Values) in Höhe von insgesamt -54,5 Mio. € (2013: -44,7 Mio. €) ausgewiesen, während im Berichtsjahr für die Cross Currency Swaps ein positiver Marktwert in Höhe von 50,6 Mio. € (2013: -24,7 Mio. €) bilanziert wurde.

Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen wurden in Höhe von 0,3 Mio. € (2013: 1,6 Mio. €) ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 31,1 Mio. € belastet (2013: 19,9 Mio. € entlastet).

Im Berichtsjahr ergaben sich nach Berücksichtigung latenter Steuern positive kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 1,0 Mio. (2013: 1,2 Mio. € negative Ineffektivitäten), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 2,2 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2014 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

	Eigenkapitalveränderung		
in Mio. €	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
2014			
+ 50 Basispunkte	8,9	0,4	9,3
-50 Basispunkte	-8,7	-0,4	-9,1
2013			
+ 50 Basispunkte	11,8	0,2	12,0
-50 Basispunkte	-14,5	-0,3	-14,8

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5 % (+5 %) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -4,1 Mio. € (bzw. +4,3 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +4,1 Mio. € (bzw. -2,2 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -19,6 Mio. € (bzw. -7,8 Mio. €) ermittelt.

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

41 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

Die Veränderung der Vorräte wegen abzurechnender Betriebskosten werden mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert und in der Zeile Veränderung der Verbindlichkeiten abgebildet.

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

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 32,8 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2013: 49,1 Mio. €).

42 Eventualschulden

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

Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse der DAIG bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	1,7	12,6
Mietbürgschaften	0,2	0,2
Sonstige Verpflichtungen	5,7	2,8
	7,6	**15,6**

Die Grundstücksübertagungsverpflichtungen werden in Höhe der in Anspruch genommenen Avale ausgewiesen.

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

43 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
Mindestleasingzahlungen					
31. Dezember 2014					
Mieten	2015–2020	5,1	15,4	1,0	21,5
Leasingverträge	2015–2018	10,0	14,4	–	24,4
Erbbaurechtsverträge	2017–2109	6,0	23,9	237,1	267,0
		21,1	**53,7**	**238,1**	**312,9**
31. Dezember 2013					
Mieten	2014–2020	4,7	17,3	3,4	25,4
Leasingverträge	2014–2017	6,8	12,3	–	19,1
Erbbaurechtsverträge	2017–2094	5,0	21,1	208,8	234,9
		16,5	**50,7**	**212,2**	**279,4**

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 19,1 Mio. € (2013: 16,9 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge der DAIG haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2014 ca. 39 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Verträge über TV-Grundversorgung	193,6	178,7
Dienstleistungsverträge Hausmeisterdienste	44,7	64,3
IT-Dienstleistungsverträge	13,2	20,2
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	2,4	1,3
	253,9	**264,5**

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

44 Segmentberichterstattung

Die DAIG ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen sowie einem aktiven Portfoliomanagement wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in dem internen Steuerungssystem wider. Hierfür wird in die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb unterschieden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst.

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen. Die dargestellten Instandhaltungen beinhalten unter anderem die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe) betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht wird.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger der DAIG überwacht anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses den Beitrag der Geschäftssegmente zum Unternehmenserfolg. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01.–31.12.2014				
Segmenterlöse	**789,3**	**287,3**	**367,3**	**1.443,9**
Buchwert der veräußerten Immobilien		-243,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		24,8		
Instandhaltungen	-145,1			
Operative Kosten	-140,3	-18,6	-367,3	
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	**503,9**	**50,1**	**0,0**	**554,0**
Sondereinflüsse				-54,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				0,3
EBITDA IFRS				**500,3**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				371,1
Abschreibungen				-7,4
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-3,4
Finanzerträge				8,8
Finanzaufwendungen				-280,3
EBT				**589,1**
Ertragsteuern				-179,4
Periodenergebnis				**409,7**

* Enthält 349,1 Mio. € Betriebskosten und 18,2 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirt-schaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01.–31.12.2013				
Segmenterlöse	**728,0**	**353,5**	**339,6**	**1.421,1**
Buchwert der veräußerten Immobilien		-325,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		15,3		
Instandhaltungen	-136,5			
Operative Kosten	-148,8	-15,3	-339,6	
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	**442,7**	**27,7**	**0,0**	**470,4**
Sondereinflüsse				-48,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				9,0
EBITDA IFRS				**431,0**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				553,7
Abschreibungen				-6,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-2,7
Finanzerträge				14,0
Finanzaufwendungen				-299,6
EBT				**689,6**
Ertragsteuern				-205,4
Periodenergebnis				**484,2**

* Enthält 320,3 Mio. € Betriebskosten und 19,3 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

45 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei der DAIG die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutschen Annington Immobilien SE.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des DAIG-Konzerns.

Ebenso werden weder Geschäftsbeziehungen von DAIG-Gesellschaften untereinander noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

Hinsichtlich der Gesamtvergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sei an dieser Stelle auf den Vergütungsbericht sowie das Kapitel [47] Bezüge verwiesen.

Hinsichtlich der Leistungen gegenüber den Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands aus dem an die Börsennotierung geknüpften vorherigen Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Erstattungsverpflichtungen beglichen. In Höhe einer daraus resultierenden Restverpflichtung hatte die DAIG im Vorjahr eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 3,0 Mio. € unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Durch die Reduzierung des Anteilsbesitzes der bisherigen Großaktionärin Monterey Holdings I S.à r.l. unter die 50 % Schwelle im Geschäftsjahr 2014 ist der Tatbestand der Abhängigkeit gemäß § 17 AktG entfallen.

46 Anteilsbasierte Vergütung

Vorstand

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) wurden den Vorständen im Vorjahr insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in Fünf-Jahrestranchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien ausgezahlt werden. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren. Mit der Reduzierung des Anteilsbesitzes der bisherigen Großaktionärin auf unter 30 % in 2014 wurde die erste Tranche fällig und in 2014 ausgezahlt. Die weiteren Tranchen werden jeweils am 28. Februar bzw. am 11. Juli der Folgejahre ausgezahlt. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2014 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	Rolf Buch	Klaus Freiberg	Dr. A. Stefan Kirsten
2014	28.02.2015	2.017.162,28	–	–
2014	11.07.2015	–	1.108.247,96	1.108.247,96
2015	28.02.2016	1.273.528,45	–	–
2015	11.07.2016	–	748.054,78	748.054,78
2016	28.02.2017	920.035,32	–	–
2016	11.07.2017	–	557.701,79	557.701,79
2017	28.02.2018	722.568,74	–	–
2017	11.07.2018	–	446.002,42	446.002,42

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2014 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 10,9 Mio. € (2013: 4,2 Mio. €), der mit 4,7 Mio. € auf Rolf Buch sowie mit jeweils 3,1 Mio. € auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten entfällt.

Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene

In 2014 wurde für die 1. Führungsebene ein virtuelles Aktienprogramm (LTIP) mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 beschlossen. Dabei erhalten die Führungskräfte jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres virtuelle Aktien. Die Bedingungen des neuen LTIP orientieren sich grundsätzlich an den Bedingungen des Vorstands-LTIP. Die Laufzeit des neuen LTIPs beträgt drei Jahre.

Die Zielerreichung wird jährlich anhand drei gleich gewichteter Ziele (AFFO, NAV, TSR) bestimmt und ist auf 150 % für jedes Ziel begrenzt. Über die dreijährige Laufzeit hinweg wird eine Summe gebildet. Für die am 1. Januar 2014 zugeteilten virtuellen Aktien beträgt die Wartezeit drei Kalenderjahre und endet somit am 31. Dezember 2016.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2014 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Sperrfrist	31. Dezember 2014
2014	31.12.2016	400.991,29

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2014 ein Aufwand von insgesamt 0,4 Mio. € (2013: – Mio. €).

Mitarbeiter

Im Jahr 2014 wurde auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein Mitarbeiteraktienprogramm abgeschlossen. Das Programm startet im 1. Quartal 2015, die zugeteilten Aktien unterliegen einer Haltefrist von sechs Monaten wobei die Depotkosten durch die DAIG getragen werden. Die Aktien werden den betreffenden Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90,00 € bis maximal 360,00 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2014 ein Aufwand von insgesamt 0,5 Mio. € (2013: – Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

47 Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 1,1 Mio. € (2013: 0,6 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die den aktiven Vorständen für das Geschäftsjahr 2014 gewährten Gesamtbezüge betragen insgesamt 4,0 Mio. € (2013: 20,3 Mio. €) und entfallen mit 1,8 Mio. € (2013: 10,0 Mio. €) auf Rolf Buch, mit 1,1 Mio. € (2013: 5,2 Mio. €) auf Klaus Freiberg sowie mit 1,1 Mio. € (2013: 5,1 Mio. €) auf Dr. A. Stefan Kirsten.

Davon entfallen 1,1 Mio. € (2013: 0,9 Mio. €) auf fixe Vergütungen für Rolf Buch sowie jeweils 0,7 Mio. € (2013: 0,7 Mio. €) auf fixe Vergütungen für Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten.

Die einjährigen variablen Vergütungen von 1,5 Mio. € (2013: 1,7 Mio. €) entfallen mit 0,7 Mio. € (2013: 0,8 Mio. €) auf Rolf Buch und mit jeweils 0,4 Mio. € (2013: 0,5 Mio. €) auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten. Für die Abgeltung des ursprünglichen LTIP sind im Vorjahr 2,2 Mio. € für Rolf Buch in den Gesamtbezügen enthalten.

In den Gesamtbezügen des Vorjahres ist der beizulegende Wert für die im Rahmen des neuen LTIPs für den gesamten Fünfjahresbetrachtungszeitraum gewährten 931.030 virtuellen Aktien in Höhe von 14,0 Mio. € enthalten. Dies entsprach dem finanzmathematischen Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum des LTIP und entfiel mit 6,0 Mio. € auf Rolf Buch sowie mit jeweils 4,0 Mio. € auf Klaus Freiberg und Dr. A. Stefan Kirsten.

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

Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands

Rolf Buch und Dr. A. Stefan Kirsten führen auf Basis der Festvergütung ihren vertraglichen Anteil von 20 % mit 180.000 € und 109.600 € dem Entgeltumwandlungssystem zu. Klaus Freiberg wählte für seinen Anspruch in Höhe von 110.000,00 € die Barauszahlung.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands aus der Entgeltumwandlung setzen sich wie folgt zusammen:

	Beitrag insgesamt zum 31. Dezember		Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO) zum 31. Dezember	
in €	2013	2014	2013	2014
Rolf Buch	150.000	180.000	272.689	852.454
Dr. A. Stefan Kirsten	103.600	109.600	560.144	1.024.355

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2014 1,0 Mio. € (2013: 7,3 Mio. €). Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 13,9 Mio. € (2013: 10,7 Mio. €).

48 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne Ust.) abgerechnet:

in Mio. €	2014	2013
Abschlussprüfungen	2,1	2,0
Andere Bestätigungsleistungen	0,8	2,3
Steuerberatungsleistungen	0,2	0,7
Sonstige Leistungen	0,2	0,1
	3,3	**5,1**

49 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Dezember 2014 hatte der Vorstand der DAIG den Aktionären der GAGFAH S. A. ein öffentliches Übernahmeangebot für deren GAGFAH-Aktien unterbreitet. Am 18. Dezember 2014 hatte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Angebotsunterlage für die Pflichtveröffentlichung nach §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) genehmigt.

Die Pflichtveröffentlichungen zum Übernahmeangebot erfolgten am 19. Dezember 2014. Der Verwaltungsrat der GAGFAH S. A. („GAGFAH“) empfahl am 23. Dezember 2014 den Aktionären der Gesellschaft, das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der DAIG anzunehmen. In der veröffentlichten Stellungnahme (gemäß § 27 Abs. 1 des WpÜG) kommt das Gremium zu dem Schluss, dass die von der DAIG SE angebotene Gegenleistung im Gesamtwert von € 18,00 je GAGFAH-Aktie (basierend auf dem XETRA-Schlusskurs der Aktie der Deutschen Annington vom 28. November 2014) angemessen ist. Diese Einschätzung wurde durch die Fairness Opinions der Bank of America Merrill Lynch, Deutsche Bank und der Rothschild unterstützt.

Das öffentliche Übernahmeangebot endete mit der Annahmefrist vom 21. Januar 2015, eine freiwillige Verlängerung der Andienungsfrist am 9. Februar. Am 17. Februar wurde das Ergebnis des öffentlichen Übernahmeangebots veröffentlicht, danach sind der DAIG 230.954.655 Aktien oder 93,82 % der GAGFAH zur Übernahme angeboten worden.

Das kombinierte Übernahmeangebot besteht aus einer Barkomponente und einer Aktienkomponente. Der entsprechende Börsenzulassungsprospekt zur Genehmigung der Sachkapitalerhöhung durch die BaFin wurde am 28. Januar 2015 eingereicht.

Die Anmeldung zur Sachkapitalerhöhung erfolgte am 24. Februar 2015.

Das Bundeskartellamt hat die Genehmigung zu der geplanten Transaktion am 28. Januar 2015 ohne Auflage erteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat der DAIG gehen davon aus, dass die BaFin den Börsenzulassungsprospekt nun zeitnah genehmigen wird und dass die entsprechende Sachkapitalerhöhung ebenfalls zeitnah im Handelsregister Düsseldorf eingetragen wird.

Mit Eintragung im Handelsregister und der damit verbundenen Schaffung der neuen Aktien für die GAGFAH-Altaktionäre geht das Eigentum auf die DAIG über. Die Zahlung der Barkomponente und die Übertragung der neuen Aktien wird für den 11. März erwartet.

50 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Februar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.deutsche-annington.com) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

51 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

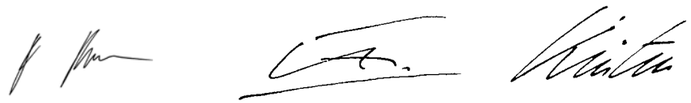
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 der Deutschen Annington Immobilien SE in Höhe von 295.824.915,32 € einen Betrag in Höhe von 211.865.491,50 € auf die 271.622.425 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2014 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 83.959.423,82 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2014 hinausgehen.

Die maximale Anzahl zusätzlicher dividendenberechtigter Aktien beträgt 82.483.803 Aktien entsprechend dem Umfang des Kapitalerhöhungsbeschlusses des Vorstands vom 24. Februar 2015 im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots für die Aktien der GAGFAH S. A. Hieraus wird eine Erhöhung der Dividende in Höhe von 64.337.366,34 € resultieren, sodass ein verbleibender Betrag von mindestens 19.622.057,48 € auf neue Rechnung vorgetragen würde.

Dies entspricht einer Dividende von 0,78 € pro Aktie.

Die Ausschüttung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien am der Hauptversammlung folgenden Bankarbeitstag. Die Dividendenzahlung an die Anteilseigner löst keine Steuerbelastung bei der Deutschen Annington Immobilien SE aus.

Düsseldorf, den 25. Februar 2015



Rolf Buch | Klaus Freiberg | Dr. A. Stefan Kirsten

Informationen

212 Anteilsbesitz
215 Weitere Angaben zu den Organen
218 Bestätigungsvermerk
220 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
221 Glossar
224 Kontakt und Finanzkalender

Anlage zum Konzernanhang

DAIG Anteilsbesitz

zum 31. Dezember 2014 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	
Deutsche Annington Immobilien SE	Düsseldorf		
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen			
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90	
BBG Grundstücksgesellschaft mbH	Bremen	100,00	
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90	
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00	
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90	
Bremische Wohnungsgesellschaft mbH	Bremen	100,00	
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90	
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90	
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt/Main	94,90	
DA DMB Netherlands B. V.	Eindhoven/NL	100,00	
DA Jupiter Capital GmbH	Düsseldorf	100,00	
DA Jupiter Holdings GmbH	Düsseldorf	100,00	2)
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B. V.	Amsterdam/NL	100,00	
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00	
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	
DAIG 10. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 11. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00	
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00	
DAIG 14. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 15. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 16. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 17. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 18. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 19. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	
DAIG 20. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 21. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 22. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 23. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 24. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 25. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	
DAIG 9. Objektgesellschaft B. V.	Amsterdam/NL	94,00	
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00	1)
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00	
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00	1)
Deutsche Annington Finance B. V.	Amsterdam/NL	100,00	
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00	
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00	
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00	
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00	1)
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00	1)
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00	1)
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00	1)
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00	1)
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00	1)
Deutsche Annington McKinley Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	
Deutsche Annington Parker GmbH (bis zum 14.01.2015 Vitus GmbH)	Mönchengladbach	100,00	
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00	
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt/Main	100,00	1)
Deutsche Annington WOGE Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington WOGE Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00	
Deutsche Annington WOGE Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
Deutsche Annington WOGE Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	
Deutsche Annington WOGE Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00	
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00	
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH (früher: Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co. KG)	Leipzig	100,00	
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00	1)
Deutsche TGS GmbH (früher: MAKAB Beteiligungs Eins GmbH)	Düsseldorf	51,00	
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00	1)
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90	
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90	
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90	
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90	
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	1)
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80	
GAB Grundstücksgesellschaft mbH	Mönchengladbach	100,00	
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71	
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91	
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel	94,95	
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90	
KWG Grundstücksgesellschaft mbH	Kiel	100,00	
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80	
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90	
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	
Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen/L	100,00	
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00	1)
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73	
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90	
TSP Wega Verwaltungs GmbH	Stuttgart	100,00	
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00	1)
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	1)
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	
WIN Wohnen-In-Nordenham GmbH	Mönchengladbach	100,00	
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90	

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.13	Jahresüberschuss T€ 31.12.13
Hellerhof GmbH	Frankfurt/Main	13,17	54.008	7.299
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	88.750	6.014

1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB
2) Die Gesellschaft ist mit Wirkung 2. Februar 2015 auf ihre Muttergesellschaft verschmolzen.

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

Dem Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE gehörten zum 31. Dezember 2014 drei Mitglieder an.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Akquisition, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation und Strategie
Mandate:
> GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Woldemar-Winkler-Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Mitglied des Ausschusses)

Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer
Verantwortungsbereich: Produktmanagement, Zentrale Bewirtschaftung, Infrastrukturelles FM/Wohnumfeld, DTGS, Nordost, Rhein/Main, Ruhrgebiet und Süd

Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Versicherungen und kaufmännische Steuerung (Controlling, Portfolio-Controlling und Valuation)
Mandate:
> AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> VBW Bauen und Wohnen GmbH (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> SOCIEDADE Francisco Manuel dos Santos B. V., Amsterdam (Mitglied des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat ist gemäß der Satzung mit neun Mitgliedern besetzt, von denen vier Mitglieder durch das Amtsgericht Düsseldorf nach der Mandatsniederlegung der früheren Mitglieder bestellt worden sind.

Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE
Mandate:
> Allianz SE (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
> Bernotat & Cie. GmbH (Managing Director)
> Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Manuela Better (ab 21.08.2014)
Ehemalige Vorstandsvorsitzende der Hypo Real Estate Holding AG (HRE) sowie ehemaliges Mitglied des Vorstands der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb)
Mandate:
> AXA Konzern AG, Köln (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Deutsche EuroShop AG, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Dr. Ingrid Better Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (Geschäftsführerin)

Burkhard Ulrich Drescher (ab 12.12.2014)
Geschäftsführer der InnovationCity Management GmbH
Geschäftsführer der BDC Consulting GmbH & Co. KG
Mandate:
> STEAG Fernwärme GmbH (Beirat)

Prof. Dr. Edgar Ernst
Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.
Mandate:
> Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> DMG MORI SEIKI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Wincor Nixdorf AG/Wincor Nixdorf International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dr. Florian Funck
Mitglied des Vorstands der Franz Haniel & Cie. GmbH
Mandate:
> Metro AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats)
> TAKKT AG, Stuttgart (Mitglied des Aufsichtsrats)

Hildegard Müller
Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

Prof. Dr. Klaus Rauscher
Unternehmensberater, Berlin
Mandate:
> Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Dräger Medical GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Stiftung Berliner Philharmoniker (Mitglied des Stiftungsrats)

Clara-Christina Streit
Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.
Mandate:
> Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)
> Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)
> Coface SA (Mitglied des Verwaltungsrats)

Christian Ulbrich
Vorsitzender der Geschäftsführung von Jones Lang La Salle EMEA (Europa, Mittlerer Osten und Afrika) sowie Mitglied des Vorstands der an der New Yorker Börse notierten Jones Lang La Salle Inc.

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

Robert Nicolas Barr (bis 20.08.2014)
Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London
Mandate:
> Odeon und UCI Cinemas Holdings Limited (Vorstand)
> Terra Firma Capital Partners Limited (Direktor)
> Elli Finance (UK) plc (Direktor)

Arjan Breure (bis 20.08.2014)
Berater der Terra Firma Capital Partners Limited, London
Mandate:
> Elli Group (UK) Limited (Vorstand)
> Elli Finance (UK) plc (Vorstand)
> Elli Management Limited (Vorstand)
> Maltby Capital Limited (Vorstand) und
> Maltby Holdings Limited (Vorstand)

Fraser Duncan (bis 20.08.2014)
Unternehmensberater, London
Mandate:
> Annington Ltd (nicht geschäftsführender Direktor)
> Aurelius Property LLP (Vorsitzender)
> Metellus Property LLP (Vorsitzender)
> Odeon and UCI Holdings plc (nicht geschäftsführender Direktor)
> Clockjack Investments Ltd (Vorsitzender)
> Abroadacre Ltd (Direktor)
> Carve Productions Ltd (Vorsitzender)

Tim Pryce (bis 20.08.2014)
Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited
Mandate:
> Terra Firma Capital Partners Limited (Mitglied des Vorstands)
> Terra Firma Investments (DA) Limited (Mitglied des Vorstands)
> Terra Firma Investments (DA) II Limited (Mitglied des Vorstands)
> Terra Firma Investments (GP) 2 Limited (Mitglied des Vorstands)
> Terra Firma Investments (GP) 3 Limited (Mitglied des Vorstands)
> Terra Firma Investments (RE) Limited (Mitglied des Vorstands) und
> Terra Firma Investments (Special Opportunities I) Limited (Mitglied des Vorstands)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE, Düsseldorf und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft.

Verantwortung des Vorstands für den Konzernabschluss

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum zusammengefassten Lagebericht

Wir haben den beigefügten zusammengefassten Lagebericht der Deutschen Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE ist verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts vom Institut der

Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der zusammengefasste Lagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 28. Februar 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer



Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

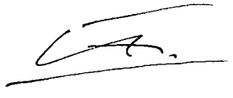
Bilanzeid

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

Düsseldorf, den 25. Februar 2015



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Glossar

Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Gescsäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

Bereinigtes NAV

Das bereinigte NAV ergibt sich aus dem EPRA NAV abzüglich Goodwill.

Core-/ Non-Core-Immobilien

Immobilien, die dem Kernbestand (Core) bzw. dem Nicht-Kernbestand (Non-Core) zugerechnet werden. Non-Core-Immobilien sind Immobilien, die sich für eine Bewirtschaftung mit unseren Prozessen und aufgrund ihrer Eigenschaften oder Lage weniger eignen. Darüber hinaus besitzen wesentliche Teile von ihnen ein unterdurchschnittliches Zukunftspotenzial und werden gemäß Strategie mittelfristig veräußert. Core-Immobilien sind unsere Immobilien im Vermietungsportfolio und Privatisierungsportfolio.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und zum Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

EPRA NAV

Der EPRA NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Deutschen Annington herangezogen und wird auf der Basis des Eigenkapitals der Aktionäre der DAIG („EPRA NNNAV") unter Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto), latenter Steuern auf Investment Properties, zur Veräußerung gehaltener Immobilien und derivativer Finanzinstrumente errechnet.

EPRA NNNAV

Der EPRA NNNAV entspricht dem ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapital der Aktionäre der DAIG.

EPRA Leerstandsquote

Die EPRA Leerstandsquote zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios.

Fair Value (Verkehrswert)
Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)
Der FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

FFO 1 / FFO 1 vor Instandhaltung/ FFO 2/AFFO
Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unterscheidet zwischen

FFO 1: Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse Einmal- bzw. Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensionsrückstellungen sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.

AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

Bei dem FFO 2 wird das bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet.

Instandhaltung
Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote
Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)
LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Verkehrswerte der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte dar.

Mieteinnahmen
Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten

Modernisierungsmaßnahmen
Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete
Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand der Deutschen Annington war, d. h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt.

Rating
Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

Verkehrswert-Step-up
Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)
Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash-Generating Units (CGU) generiert.

Kontakt

Deutsche Annington Immobilien SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

Ihre Ansprechpartner

Konzernkommunikation
Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@deutsche-annington.com

Investor Relations
Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-2384
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: thomas.eisenlohr@deutsche-annington.com

Finanzkalender

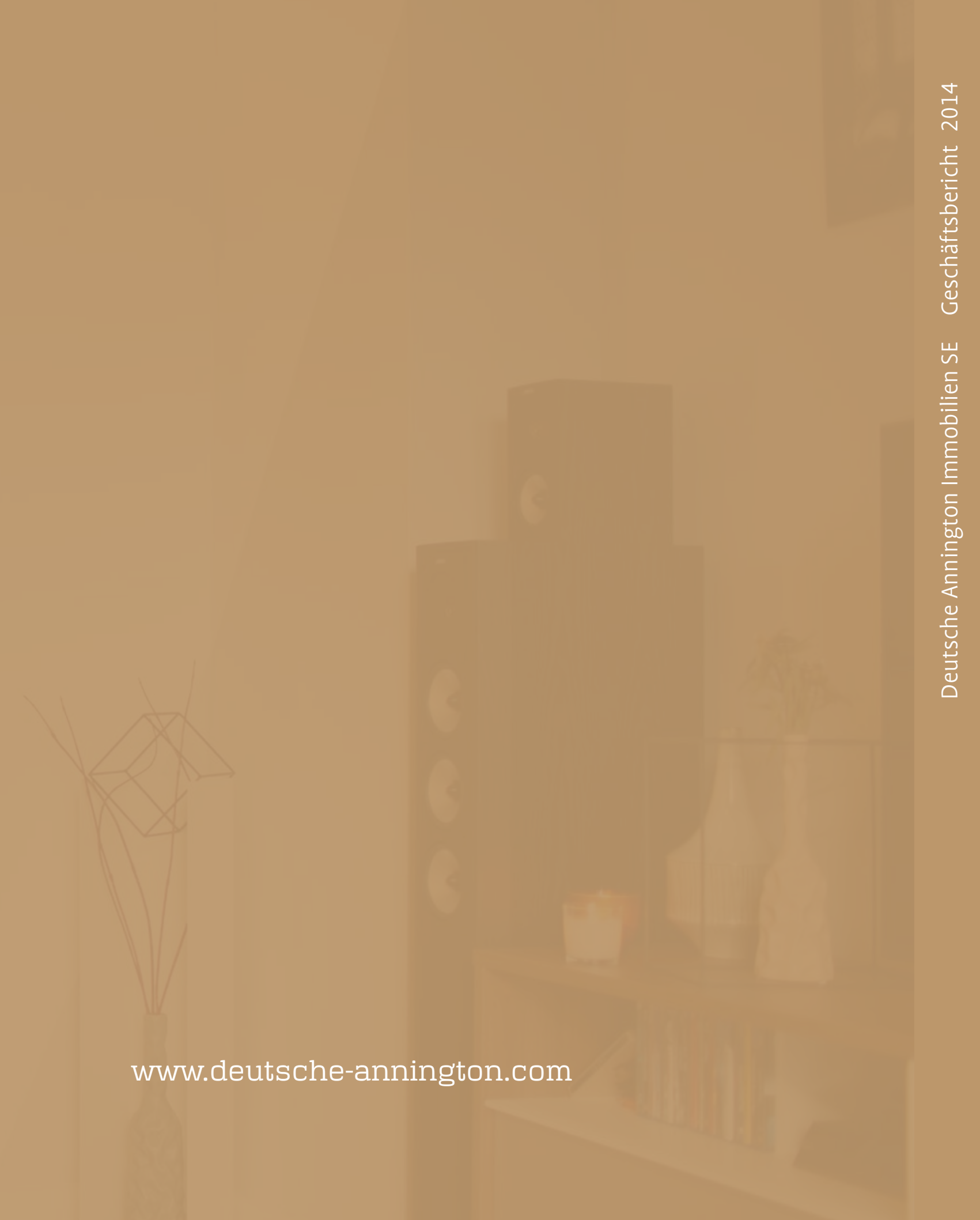
5. März 2015	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2014
30. April 2015	Hauptversammlung
1. Juni 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts für das 1. Quartal 2015
19. August 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts für das 1. Halbjahr 2015
3. November 2015	Veröffentlichung des Zwischenberichts für das 3. Quartal 2015

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

Zukunftsgerichtete Aussagen
Der vorliegende Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien SE enthält Aussagen zu zukünftigen Einschätzungen und Erwartungen. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass diese Erwartungen auch eintreffen. Der Geschäftsbericht verwendet auch Quellenangaben. Sie sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus glaubwürdigen Quellen. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass die Deutsche Annington den Wahrheitsgehalt der Angaben nicht überprüft hat.

Impressum
Herausgeber: Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Fotos: Dominik Pietsch
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz
Stand: März 2015
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum





Deutsche Annington Immobilien SE Geschäftsbericht 2014

www.deutsche-annington.com