

ver

365

bun

Tage

Geschäftsbericht 2008

den

365 Tage

an der Seite
unserer Mieter



...an der Seite unserer Mieter



Stellen Sie sich vor: Sie rufen in einem Kundencenter an, und schon nach kurzem Rufton meldet sich die freundliche Stimme eines Mitarbeiters. Ein sachkundiger Herr beantwortet Ihre Fragen und bringt die Lösung auf den Weg. Nach kurzer Zeit haben Sie aufgelegt, und jemand anderes arbeitet bereits daran, dass Ihr Problem morgen behoben ist. Das ist die Vision der Deutschen Annington.

Wir gehen mit der Deutschen Annington Gruppe den Weg in eine starke Zukunft. Unser Anspruch ist hoch: Wir wollen das beste Unternehmen unserer Branche sein: wirtschaftlich erfolgreich und zugleich Maßstäbe setzend in Kundenorientierung und Servicequalität. Daran arbeiten wir jeden Tag.



„Ich saß im Garten, dem
Garten, den meine Eltern
angelegt hatten, und
wusste mit einem Mal:
Hier will ich wieder wohnen.“

In der Phase, als Frankfurt am Main im Gespräch war, die Hauptstadt der neu zu formierenden Bundesrepublik zu werden, begann der Bau einer idyllischen **Siedlung im Grünen**: 726 Einfamilienhäuser und Wohnungen als neues Heim für Bundesbedienstete. Die Geschichte entschied anders, aber die Bizonale Siedlung war errichtet – und wurde für Birgit Bartl zur Heimat: 1953 hatten ihre Eltern mit Oma eine gerade fertig gestellte Zweieinhalb-Zimmerwohnung bezogen. 1958 kam Birgit Bartl und wuchs zusammen mit ihrem ein Jahr jüngeren Bruder auf: „Die Wohnung war eng, es zog durch die Fenster und im Wohnzimmer wurde gebadet. Alle wohnten hier so. Und der Garten machte vieles wett.“

Nach dem Tod des Vaters holte sie der Charme der Siedlung wieder zurück an den Ort ihrer Kindheit. „Die Wohnung stand leer und wir Kinder hatten den Mietvertrag übernommen. Die Wohnfläche war gewachsen, Modernisierungen standen gerade an. Heute lebt Birgit Bartl zusammen mit ihren beiden Töchtern in der 85 m² großen Wohnung mit Garten und Balkon. Den Garten ihrer Eltern hat sie neu gestaltet mit Teich, Holzdeck, Steinmauer und Hütte. „Viele Bewohner bleiben bis zum Lebensende in dieser Siedlung, die wie eine grüne Insel in Griesheim liegt. Ich hätte es auch vor“, sagt sie lachend, „ich möchte noch **viele Stunden** in meinem Garten verbringen.“



*Der Erfolg der Deutschen
Annington bemisst sich
an der Zufriedenheit der
Mieter. Damit diese sich
in ihren Wohnungen
und Häusern wohl
fühlen, investieren wir
regelmäßig in unseren
Bestand, 2008 rund
185 Mio. Euro.*





„Zur Wohnqualität gehört mehr als eine Wohnung. Ich brauche das Flair eines menscheinden Stadtquartiers, den Blick ins Grüne, die Ruhe. Hier will ich nie wieder weg.“

8 Wochen

Ursula Brinkmann genießt das **neue Leben** in ihrer Siedlung. „Mindestens zweimal pro Woche gehe ich in unser neues Café hier am Ort. Herrlich, endlich habe ich wieder einen Treffpunkt vor der Haustür“, schwärmt sie. Vergangenen Herbst eröffnete der gemeinnützige Verein IN VIA, finanziell unterstützt von der Deutschen Annington, das gemütliche Café, das inzwischen gut frequentiert wird. Ein Zeichen, dass Preuswald nach schwierigen Jahren langsam wieder aufblüht. Der Aachener Stadtteil war einst begehrte Wohngegend. Dann ging es bergab: Die Ladenzeile verwaiste, der Ruf der Siedlung litt. Anfang 2008 erwarb die Deutsche Annington die rund 625 Wohnungen. **Acht Wochen** nach dem Kauf eröffnete die Deutsche Annington Rheinland ein Servicebüro. Nach Gesprächen beim Tag der offenen Tür war klar: Wohnumfeld und Nahversorgung sollten verbessert werden.



Die Deutsche Annington sucht auf verschiedenen Wegen den Kontakt zu ihren Mietern: über ihre Kundencenter, aber auch über einen mobilen Außendienst und Hausmeister vor Ort.

Das Café war ein erster Schritt, es folgte ein Backshop. Im Sommer 2009 öffnet ein Frischemarkt, der auch Jobs für benachteiligte Jugendliche schafft. Daneben soll zur Verbesserung der medizinischen Versorgung noch ein Dienstleistungszentrum entstehen. Parallel wird umgebaut: Durch Zusammenlegen kleinerer Wohnungen entstehen neue Angebote für Familien. Der Spielplatz wird gleich mit saniert. Heute kann man sagen, dass der Stadtteil Preuswald wieder wird, wie er lange war – **lebenswert.**



E

C

A

T



„Herr Scherrer von der DASG war für uns ein richtiger Glücksfall. Die Planung und die Koordination der Heizungsbauer, Elektriker, Maurer, Dachdecker und Schornsteinfeger haben hervorragend geklappt.“

S

6

3

15 Minuten

In weniger als **15 Minuten** ist die Wohnung des Miteigentümers und Hauswarts Reiner Fleschenberg mollig warm. Dank der neuen Gasbrennwertanlage, die die Wohnungen in seinem Block seit Herbst letzten Jahres **zuverlässig mit Wärme versorgt**. Für die insgesamt 124 Wohnungen der ehemaligen Eisenbahnersiedlung hatte sich das alte Heizwerk „Am Stadtgarten“ in Essen zu einem Sorgenkind entwickelt. Die Heizung arbeitete unzuverlässig. Eine rasche Lösung musste her.

Rund die Hälfte der Wohnungen befand sich zu diesem Zeitpunkt im Eigentum ehemaliger Mieter. Sie organisieren sich über vier Eigentümergemeinschaften. Deren Verwaltung hatte die Deutsche Annington Service GmbH (DASG) übernommen. Gemeinsam ging man die Lösung an: Es wurde intensiv beraten und die Entscheidung fiel für den Einbau einer eigenen Heizungsanlage je Block. Carlo Scherrer, Chef der Abteilung Technischer Service und Planung der DASG, organisierte zusammen mit einem Fachplaner für Heizungstechnik die Ausschreibung und wertete die eingegangenen Angebote aus. Auch der Modernisierungsprozess wurde durch die Profis von der DASG sicher begleitet. Am Ende waren durch das gemeinsame Engagement 285.000 Euro sinnvoll und zur Zufriedenheit aller investiert.



Die Deutsche Annington begleitet Mieter und Eigentümer mit einem umfassenden Kundendienst. Unser zentraler Service ist an sechs Tagen in der Woche für unsere Kunden da.

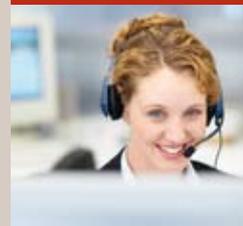


365



Tage

...auf Kurs
...erreichbar
...stark
...zufrieden
...verlässlich



365 Tage... auf Kurs...



FAKTEN

- ▶ Immobilien in 630 Städten und Gemeinden
- ▶ 217.000 Wohnungen
in der Bewirtschaftung
- ▶ 100 Wohnungsvermietungen pro Tag

...unser Weg

Selbstverständnis: unsere Kunden durch Leistung halten

Der demografische Wandel führt uns in Deutschland zu neuen Wohnformen. Familien, Singles, Alleinerziehende und Senioren wollen heute sehr unterschiedlich leben: die einen stadtnah, barrierefrei, mit viel Service, die anderen preiswert, mit niedrigen Nebenkosten, nah an Kindergarten und Schule. Die Menschen werden zunehmend mobiler, ziehen häufiger um. Die Deutsche Annington stellt sich auf diesen Wandel ein. Wir bieten schon heute für verschiedene Zielgruppen unterschiedliche Wohnangebote, ob die Wohnung mit dem Zusatzservice „Annington Wohnen Plus“ für Senioren oder die preiswerte Bude „Wohnsinn“ zum Festpreis für Studenten. Und diesen Weg gehen wir weiter.

Wie viele andere Unternehmen überzeugen wir heute durch ein gutes Produkt. Das sind natürlich in erster Linie die Wohnungen. Immer wichtiger werden aber auch die Leistungen über den reinen Wohnraum hinaus: schneller Service, freundliche und kompetente Mitarbeiter, prompte Erledigung von Reparaturen, kostenoptimierte Betriebskosten, marktgerechte Mieten. Mieter sind Kunden. Und Kunden erwarten Kundenorientierung. Wir wissen das und setzen auf Leistung. Denn nur durch Leistung unterscheiden wir uns vom Wettbewerb.

Wirtschaftlichkeit: ein Prinzip, das sich für beide Seiten lohnt

Auch die Deutsche Annington unterliegt wirtschaftlichen Grundregeln. Damit unterscheiden wir uns als Wohnraumanbieter nicht von anderen Unternehmen. Im Deutschland der Nachkriegsjahrzehnte war dies lange anders: Wohnraumversorgung lautete die Devise. Wohnen hatte quasi eine gesellschaftspolitische Dimension. Heute sind die Probleme der Nachkriegszeit gelöst, das Wohnungsangebot ist vielfältig und ausreichend. Und so stehen auch wir im Wettbewerb und sind aufgefordert, zielgruppen-gerechte Angebote zu machen und rentabel zu arbeiten. Das ist gut, denn nur, wenn wir rentabel arbeiten, können wir in unsere Wohnungen und unseren Service investieren. Und das wiederum ist die Grundvoraussetzung dafür, dass wir unser oberstes Ziel erreichen: zufriedene Mieter, die sich bei uns zuhause fühlen.

Wachstum: ein starkes Unternehmen zum Vorteil der Mieter

Als großes Wohnungsunternehmen besitzen wir eine starke Verhandlungskraft. Diese nutzen wir, um für unsere Mieter günstige Verträge abzuschließen und neue Services einzurichten. Dank der Bündelung im Einkauf erzielen wir günstige Preise – sei es bei der Gartenpflege oder den Hausmeisterdiensten, bei der Aufzugswartung oder der Wärmeablesung. Die erzielten Vorteile geben wir an unsere Kunden weiter.



Die in den vergangenen Jahren ständig steigenden Kosten für Heizung und Wasser lassen die so genannte zweite Miete schneller steigen als die Kaltmiete. Wir unternehmen regelmäßige Anstrengungen, um die Kostenentwicklung bei den Nebenkosten abzufedern, zum Beispiel über Investitionen in Heiztechnik und Hausdämmung. Auf diese Weise sorgen wir dafür, dass unsere Mieter wirtschaftlich wohnen können.

Und wir denken weiter. 2008 starteten wir in einem Pilotprojekt mit der Innotec Abfallmanagement GmbH eine Initiative zur Müllvermeidung. Die angeschlossenen 16.000 Mieterhaushalte sparten am Ende des Jahres durchschnittlich 40 Euro. Oder in Dortmund: Im Herbst 2008 handelten wir für einen Bestand von rund 10.000 Wohnungen einen neuen Gasliefervertrag aus, der für die Mieter eine Ersparnis im zweistelligen Prozentbereich bedeutet.

365 Tage erreichbar...

Mieterhotline: am Apparat, wenn Sie uns brauchen

Wenn es um Service geht, ist der Begriff Erreichbarkeit ein Schlüsselwort. In vielen Branchen sind wir es inzwischen gewohnt, dass wir auch abends und am Samstag jemanden anrufen können. Die Deutsche Annington überträgt die Maßstäbe anderer Branchen auf die Wohnungswirtschaft. Seit 2007 betreiben wir eine Rund-um-die-Uhr-Hotline für Reparaturen. Ihre Erreichbarkeitsquote: 97%. Die Hotline wird von unseren Kunden so gut genutzt, dass wir 2009 einen Schritt weiter gehen: In Zukunft sind wir für unsere Kunden zentral erreichbar – ob es um das Mieten einer Wohnung geht oder um eine Frage zur Nebenkostenabrechnung.

Technologie: eine virtuelle Akte ist immer aktuell

Wir führen 2009 eine ganzheitliche IT-Lösung ein. Mieterakten auf Papier gehören damit der Vergangenheit an. Künftig haben wir die virtuelle Mieter- und Gebäudeakte: Ruft ein Kunde an, hat der Servicemitarbeiter mit einem Klick die wichtigsten Daten zur Hand. Damit kann er Fragen präzise und schnell beantworten – ob zum Mietvertrag, der Nebenkostenabrechnung



oder zur Gartenpflege. Und ruft ein Interessent für eine Wohnung an, kann der Mitarbeiter ihm sofort Auskunft darüber geben, wo die nächste Schule ist und wo die nächste Haltestelle von Bus und Bahn. Sollte die Wohnung nicht in Frage kommen, kann er ihm umgehend passende Alternativangebote vorstellen. Dafür haben wir kräftig investiert: Um unseren Kunden diesen Service bieten zu können, mussten rund 50 Millionen Seiten Papier aus allen Standorten zusammengetragen, sortiert und eingescannt werden.

Kompetenz: „Sie sprechen bereits mit dem Richtigen“

Besetzzeichen oder Ansagen wie „Dies ist der Anschluss von...“ gehören der Vergangenheit an. Die Deutsche Annington konzentriert mit dem Mieter- und Servicecenter bewusst ihre Kompetenz an einem Ort. Unter einer Rufnummer erreichen unsere Kunden künftig alle Ansprech-

partner. Für jede Nachfrage gibt es einen Spezialisten. Ein Mieter spricht nur türkisch? Kein Problem, unsere türkischen Kollegen helfen gern. Die Servicemitarbeiter der Deutschen Annington sind ausgebildete Wohnungswirtschaftler, bei uns angestellt. Kein anonymes Callcenter im Nirgendwo.

Und wir sind schnell: Wir gehen davon aus, dass künftig über 80% der Anfragen nach dem ersten Anruf geklärt werden können. Kein Mieter muss bei uns mehrfach anrufen, um den richtigen Ansprechpartner zu finden. Er bekommt eine definitive Antwort auf seine Fragen. Die Mitarbeiter in Mieter- und Servicecenter veranlassen sofort eine Lösung: sie vereinbaren Besichtigungstermine, beantworten Fragen zu einer Wohnung, erläutern den Mietvertrag, kümmern sich um Beschwerden. Wessen Frage im ersten Anlauf nicht schnell geklärt werden kann, den rufen sie zurück.



...unsere Mitarbeiter



FAKTEN

- ▶ Zentral erreichbar für über 450.000 Kunden
- ▶ 40.000 Mietbescheinigungen versandt
- ▶ 10.000 Anfragen jährlich wegen Haustierhaltung

365 Tage **stark...**



Professionalität:
so sicher in den Prozessen,
das unsere Mieter uns
nicht wahrnehmen

Größe bedeutet auf dem Immobilienmarkt gebündelte Erfahrung und Kraft. Und unsere Mieter profitieren davon! Sie können sich darauf verlassen, dass wir unsere Aufgaben als Vermieter auf einem hohen Niveau erfüllen. Das gibt unseren Kunden Sicherheit. Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung, Nutzungsvereinbarung – wir gestalten sie so, dass sie ein optimales Miteinander ermöglichen. Reparatur, Materialtausch, Sanierung – wir übernehmen diese Leistungen lautlos und so, dass die Lösungen dauerhaft sind. So werden bei der Reparaturhotline gemeldete Defekte in der Regel binnen drei Tagen behoben. Wir denken permanent über unsere Serviceleistungen nach und betrachten die Möglichkeiten aus der Perspektive unserer Mieter. Ob Angebote für ein Wohnen im Alter oder Sponsoring des jährlichen Nachbarnschaftsfests. Bei aller Professionalität suchen wir stets den individuellen Dialog: Unseren Kunden sitzen Menschen von der Deutschen Annington gegenüber, die jederzeit auch den Einzelfall im Blick haben.

FAKTEN

- ▶ Über 300.000 Reparaturaufträge im Jahr
- ▶ Rund 50 Millionen Seiten digitalisierte Akten

...unsere Lösungen

Vernetzung: mit der ganzen Unternehmens- kompetenz vor Ort

Eine Reparatur auf den Weg zu bringen oder eine Mietanfrage zum Kundenbetreuer vor Ort zu übermitteln, dauert oft viel zu lang. Nicht so bei der Deutschen Annington: Unsere Mitarbeiter im Servicecenter greifen bereits während des Kunden-telefonats auf den Terminkalender des Mitarbeiters vor Ort zu. Und umgekehrt: Unser Außendienstmitarbeiter vor Ort, ob Kundenbetreuer oder Vermieter, hat über seinen Zugriff auf die gemeinsame Datenbank denselben Wissensstand wie sein Kollege in der Zentrale. Mehrfachtelefonate, Klärungen von Missverständnissen oder vergessene Vorgänge gehören damit der Vergangenheit an.

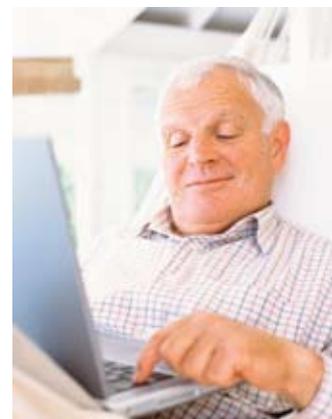
Mindestens ebenso wichtig wie die Information ist die Kompetenz: Unsere Mitarbeiter und Partner vor Ort sind geschult, so dass sie jeder Situation angemessen begegnen können.



Mehrwert: Mietervorteile, die weit in den Alltag reichen

Unsere Mieter kommen in den Genuss von zahlreichen und mitunter außergewöhnlichen Vorteilen: Dass sie viermal im Jahr frei Haus eine Kundenzeitung erhalten mit Wohn- und Verbraucherinformationen, Kinogutscheinen und Gewinnaktionen, zählt wohl noch zum Standard guter Wohnungsunternehmen. Wir gehen weiter und verhandeln für unsere Mieter Sondervereinbarungen mit Firmen, deren Produkte und Leistungen für unsere Kunden interessant sind. Für unsere Mieter bedeutet der Name Vodafone günstiger Telefonieren. Wer seine Medikamente über die Versandapotheke Vivothek erwirbt, erhält einen Nachlass von 10%, und wer mit Schenker umzieht, kann dies zu einem scharf ausgehandelten Pauschalpreis. Zusammen mit der Deutschen Bahn kümmern wir uns inzwischen sogar um das Thema Mobilität. In einem ersten Pilotprojekt können Mieter aus Köln zu Vorzugskonditionen das Carsharing-Angebot „Flinkster“ der Bahn nutzen – direkt vor ihrer Haustür.

Besonders am Herzen liegt uns das Thema Wohnen im Alter: Über unseren Beratungsservice „Annington Wohnen Plus“ erleichtern wir unseren Kunden das Wohnen im Alter in den eigenen vier Wänden. Und auch auf diesem Feld bleiben wir nicht stehen. So entwickeln wir beispielsweise in Gelsenkirchen zusammen mit der Caritas den Gedanken des sicheren und selbst bestimmten Wohnens im Alter weiter.



365 Tage zufrieden...



Mietdauer:
Eingezogen, als Hans Albers auf der
Kanonenkugel flog

Nicht wenige unserer Mieter wohnen ihr ganzes Leben bei der Deutschen Annington. Ihr Viertel, ihr Straßenzug ist ihnen über die Jahre zur Heimat geworden. Ihre Wohnung ist ein Ort, den sie ohne Not niemals verlassen würden. Emmi von Weydenberg aus Kiel zum Beispiel zog in ihre Wohnung ein, da kam Hans Albers als Münchhausen in die Kinos. Das war 1943. Auch die 79jährige Anna Wessel aus Duisburg blieb der Deutschen Annington treu: Nach dem Tod ihres Mannes zog sie von einem zu groß

gewordenen Haus in eine passende Erdgeschosswohnung – ohne Treppen, und mit barrierefreiem Bad. Andere, wie Birgit Bartl aus Frankfurt, kehren nach vielen Jahren wieder zurück an den Ort ihrer Kindheit.

Unsere Mieter leben durchschnittlich 15 Jahre in einer Wohnung. Das ist deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Mieterjubiläen von 50 Jahren und mehr sind bei uns keine Seltenheit. Wer bei der Deutschen Annington umziehen möchte, kann dies dank des großen Angebots oft innerhalb der Gesellschaft. Auch der Wechsel von Flensburg nach München ist kein Problem. Denn wir sind in Deutschland an mehr als 600 Standorten präsent.

...unsere Mieter

Wärmedämmung und Energieeffizienz: warum nicht bei der zweiten Miete sparen

Während die Kaltmieten seit der Jahrtausendwende im Bundesdurchschnitt im Rahmen der Inflation gestiegen sind, haben sich gerade die Heizkosten zu wahren Kostentreibern entwickelt. Die energetische Verbesserung unserer Häuser liegt uns daher besonders am Herzen. 2008 hat die Deutsche Annington insgesamt rund 185 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung aufgewendet. Davon flossen 37 Millionen in rein energetische Maßnahmen, das heißt in das Dämmen von Außenfassaden, Dächern und Kellerdecken. So haben wir 2008 rund 12.000 Tonnen Co₂ eingespart.

Und wir sind auch auf anderen Feldern aktiv: In Wuppertal und Cochem an der Mosel haben wir Pilotprojekte gestartet und erste Wohnanlagen mit Solardächern ausgestattet. In Essen planen wir ein Erstprojekt zur Erprobung von Luft-Wärmepumpen. Zusammen mit dem Energie-Management-Dienstleister Ennovatis prüfen wir derzeit, wie sich allein durch optimiertes Einstellen der Heizanlagen Kosten um bis zu 15% senken lassen. Ein weiteres Ziel verfolgen wir mit dem Einsatz klimaaktiver Dachsteine: Ziegel, die giftiges Stickoxid umwandeln in ungefährliche Substanzen, die durch den Regen abgespült werden. So können wir die Kosten im Griff halten und die Umwelt schonen.

Kundenzufriedenheit: die Stellen finden, wo der Schuh noch drückt

Bei der Frage, wie zufrieden unsere Mieter mit unserer Arbeit sind, verlassen wir uns nicht auf unsere eigene Einschätzung. Die einzigen, die uns ein klares Bild über unsere Leistung vermitteln können, sind unsere Mieter selbst. Sie spüren jeden Tag, wo wir schon gut sind; und sie merken auch, wo wir noch besser werden müssen. Deshalb fragen wir sie: regelmäßig über Befragungen bzw. Kundenzufriedenheitsanalysen und laufend in den unmittelbaren Gesprächen vor Ort und im Kundenservice. Wir hören genau zu. Und wir arbeiten daran, dass die Aufgaben, die sie uns heute mit auf den Weg geben, zu Lösungen führen, die morgen zu unseren Stärken gehören.



FAKTEN

- ▶ 15 Jahre durchschnittliche Mietdauer
- ▶ 185 Millionen Euro Investitionen in den Wohnungsbestand
- ▶ 12.000 Tonnen Co₂ eingespart in 2008 dank energiesparender Modernisierung



365 Tage verlässlich...

Stiftungen: Kapitalfluss dorthin, wo die Lobby am schwächsten ist

Über ihre beiden Stiftungen engagiert sich die Deutsche Annington für die Teile der Gesellschaft, die einer besonderen Unterstützung bedürfen. Über die Einrichtungen haben wir allein im vergangenen Jahr rund 100 Zusagen gegeben für Projekte in den Bereichen Soziales, Ausbildung und kulturelles Zusammenleben. Insgesamt flossen 2008 rund 220.000 Euro dorthin, wo jeder Cent eine Investition in Lebensqualität bedeutete. Die Mittel gehen an unterstützungsbedürftige Familien für den Kauf der nötigsten Dinge wie Schulsachen für die Kinder. Oder an Senioren mit kleiner Rente, etwa für den Kauf einer neuen Waschmaschine. Ebenfalls viel Unterstützung benötigen Kindergärten und Schulen: Hier geht es meist um Grundlegendes wie die Sanierung von Spielplätzen oder den

Kauf von Büchern. Manchmal wird auch eine komplette Kücheneinrichtung gebraucht, wie bei der Flensburger Initiative Schutzengel, die sich um Familien mit Kindern kümmert.

Auch neben ihrer Stiftungsarbeit kümmert sich die Deutsche Annington um ihre Quartiere. Denn sie sind der Lebensraum unserer Mieter, in dem sie sich wohl fühlen sollen. So richten wir – wie in Aachen-Preuswald – ein Cafe als Nachbarschaftstreff ein. Oder stellen – wie im Baden-Württembergischen Messstetten – einem Verein für interkulturellen Familienaustausch entsprechenden Raum zur Verfügung. Und wenn in Barsinghausen die Tafel e.V. kostenfrei Menschen mit Essen versorgt, gewähren wir für die Essenausgabe ein mietfreies Dach über dem Kopf.

Soziale Verantwortung: für uns kein Lippenbekenntnis sondern gelebte Praxis

Nahezu unser gesamter Bestand unterliegt Sozialchartas und freiwilligen Selbstverpflichtungen. Wir haben umfangreiche und langfristige Vereinbarungen zum Mieterschutz geschlossen, die 99% unseres Bestandes decken und meist deutlich über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen. So gilt für die ehemaligen Mieter der Viterra unsere „Freiwillige Selbstverpflichtung zur sozialverträglichen Gestaltung von Wohnungsprivatisierungen“. Auch für die Wohnungen von Bahn und RWE, der norddeutschen Heimbau, der Deutschbau sowie der Frankfurter Gesellschaften Wohnbau Rhein-Main und FSG haben wir freiwillige Sozialvereinbarungen abgeschlossen. Rund ein Viertel aller Wohnungen unterliegen lang laufenden Mietpreisbindungen.



... unsere Verbindung zur Gesellschaft

Verbandsarbeit: nur wer sich beteiligt, bewegt auch was

Wir suchen und gestalten den regelmäßigen Dialog mit Vertretern der Kommunen zum Erfahrungs- und Interessenaustausch. Unser Management trifft sich rund 500mal jährlich mit kommunalen Vertretern. Regelmäßig suchen wir auch das Gespräch mit lokalen Mietervereinen als auch dem Spitzenverband Deutscher Mieterbund. Über unsere Mitgliedschaften in den Spitzenverbänden der Wohnungswirtschaft engagieren wir uns für unsere Branche. Ob GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen), Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV), ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) oder BfW (Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) – die Deutsche Annington steht zu ihrer Verantwortung als größtes deutsches Wohnungsunternehmen.

Interessengemeinschaften: miteinander kommt man besser voran, als gegeneinander

Das Zusammenleben in einem Wohnquartier ist ein einzigartiges Gefüge. Damit das Miteinander als Gemeinschaft funktioniert, müssen viele mithelfen. Als Vermieter hat die Deutsche Annington hier nur einen begrenzten Einfluss. Aber diesen nutzen wir, um zusammen mit unseren Mietern etwas zu bewegen: So beispielsweise in Bedburg-Kaster. Es gab Auseinandersetzungen über regelmäßigen Unrat auf den Straßen. Zusammen mit unseren Mietern und der Stadtverwaltung überlegten wir, wie man die Lage bessern kann. Alle packen mit an, als am Dreck-weg-Tag Besen ausgeteilt wurden, um die Siedlung vom Müll zu befreien. Und ein neu eingestellter Hausmeister der Deutschen Annington setzt sich dafür ein, dass der Quartiersfrieden von Dauer ist.



FAKTEN

- ▶ 6 Millionen Euro Stiftungskapital für soziale Zwecke
- ▶ 220.000 Euro aus der Stiftung für 100 soziale Projekte und Bedürftige
- ▶ 500 Gespräche mit Kommunen



365 Tage

...Antworten

...Service

...Leistung

...Kompetenz

...Nähe



Deutsche Annington Immobilien GmbH

Philippstraße 3

44803 Bochum

Tel. 0234 314-0

Fax 0234 314-1314

info@deutsche-annington.com

www.deutsche-annington.com

durch das
Geschäftsjahr
2008

365
Tage

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 217.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen und rund 1.300 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Wir bieten unseren Kunden deutschlandweit an rund 630 Standorten Wohnungen zur Miete und zum Kauf, ergänzt um kundenorientierte Serviceleistungen.

Mit dem Selbstverständnis eines dienstleistungsorientierten Bestandhalters wollen wir in den kommenden Jahren ertragreich wachsen. Dazu werden wir über gezielte Akquisitionen unseren Bestand weiter ausbauen und die Wohnqualität für unsere Mieter über attraktive Services weiter erhöhen.

Kennzahlen Konzern

in Mio. €	2006	2007	2008	2007/2008 Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	898,8	1.075,1	1.029,1	-4,3
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	530,9	571,3	594,9	4,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	454,6	248,0	144,3	-41,8
Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	131,3	74,7	50,8	-32,0
Adjusted EBITDA	450,4	460,3	473,1	2,8
FFO	152,1	190,1	207,1	8,9
Investitionen	133,4	384,4	148,7	-61,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	789,9	540,6	483,3	-10,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	20,9	-313,9	-117,2	-62,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-589,1	-566,7	-479,0	-15,5
Bilanzsumme	10.932,2	10.824,0	10.249,6	-5,3
Langfristige Vermögenswerte	7.059,9	7.989,4	7.892,5	-1,2
Kurzfristige Vermögenswerte	3.872,3	2.834,6	2.357,1	-16,8
Eigenkapital	1.688,7	1.739,4	1.456,1	-16,3
Eigenkapitalquote in %	15,4	16,1	14,2	-1,9%-Pkt.
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	185.438	190.221	189.218	-0,5
Wohnungsankäufe (Anzahl WE)	3.311	8.007	1.364*	-83,0
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	7.601	3.945	2.542	-35,6
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.385	1.406	1.302	-7,4

* rechtlicher Übergang in 2008

Inhalt

durch das Geschäftsjahr 2008

2	Management
2	Vorwort
5	Organe
6	Konzernlagebericht
8	Das Geschäftsjahr 2008
9	Aufstellung, Strategie, Mitarbeiter
14	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
19	Geschäftsentwicklung
22	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
27	Finanzierung
29	Verkehrswerte
32	Risikomanagement
35	Ausblick und Auftakt 2009
38	Konzernabschluss
44	Konzernanhang
99	Bestätigungsvermerk
100	Weitere Informationen
102	Anteilsbesitz
104	Daten zum Wohnungsportfolio
	Kontakt

Liebe Leser,



Wijnand Donkers

Dr. Manfred Püschel

für die Deutsche Annington steht seit langem fest: Nachhaltige Wertsteigerungen lassen sich nur durch eine langfristige Strategie schaffen. Eine solche Strategie muss geprägt sein durch **Stabilität, Verlässlichkeit und Verantwortung**. Schließlich bedienen wir ein Grundbedürfnis der Menschen, und damit geht man nicht leichtfertig um.

Langfristiger Erfolg ist nur möglich, wenn die Kunden mit unseren Leistungen zufrieden sind. Unsere Kunden wohnen im Durchschnitt seit 15 Jahren bei uns und damit sechs Jahre länger als im Bundesdurchschnitt. Darüber freuen wir uns, aber zufrieden sind wir nicht. Denn die Wohnungswirtschaft ist insgesamt noch lange nicht da, wo andere Branchen bereits sind: In der Servicequalität hat unsere Branche noch einiges aufzuholen.

Für 2009 haben wir uns daher ein großes Ziel gesetzt: Wir wollen die Voraussetzungen schaffen, um die Zufriedenheit unserer Kunden auf ein höheres Niveau zu bringen. Wir wollen für unsere Mieter und Kunden noch besser erreichbar sein. Wir wollen noch schneller Probleme lösen und wir wollen den besten Service bieten – 365 Tage im Jahr, jeden Tag bis zu 24 Stunden.

Auf dem Weg zu diesem Ziel sind wir im vergangenen Jahr ein großes Stück vorangekommen – nicht zuletzt dank des hohen Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an über 600 Objektstandorten in Deutschland. Und in unserer Zentrale in Bochum, im Herzen des Ruhrgebiets. Wir haben unser gesamtes Unternehmen auf den Prüfstand gestellt und beschlossen, die Deutsche Annington in wichtigen Bereichen neu und besser aufzustellen.

Die erarbeiteten Verbesserungen, die wir jetzt Schritt für Schritt umsetzen, werden im laufenden Jahr eine neue organisatorische Aufstellung unseres Unternehmens zum Ergebnis haben. Damit wollen wir drei zentrale Ziele erreichen: mehr Kundenorientierung, effizientere Prozesse und hochmotivierte Mitarbeiter. Wir haben damit einen Weg eingeschlagen, der in der Wohnungswirtschaft Maßstäbe setzen soll. Und wir investieren in diese Reorganisation rund 70 Millionen Euro. Wir führen nichts ein, was es noch nicht gibt. Wir implementieren lediglich Konzepte, die in anderen Branchen bereits seit langer Zeit erfolgreich eingesetzt werden. Das geht von der digitalen Mieterakte, über die dynamische Außendienststeuerung bis hin zu modernster Technologie für unsere Mitarbeiter.

Was können wir unseren Kunden in Zukunft bieten? Erstens eine maximale Erreichbarkeit: Neben der sieben Tage in der Woche verfügbaren Reparaturhotline haben wir nun auch zentrale Mieter- und Servicecenter eingerichtet, über die wir bundesweit Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Samstag von 9.00 bis 13.00 Uhr unter einer einheitlichen Telefonnummer erreichbar sind.

Zweitens wollen wir unsere Servicequalität verbessern: Zukünftig werden wir die meisten Anfragen bereits beim ersten Anruf klären können. In unserem neuen Mietercenter sitzen wohnungswirtschaftlich ausgebildete Fachkräfte. Sie verfügen über eine hohe Entscheidungskompetenz und greifen direkt auf die wichtigsten Unterlagen elektronisch zu. Wir haben mehr als 50 Millionen Seiten Papier digitalisiert, so dass wir künftig alle relevanten Dokumente elektronisch verfügbar haben und den Kunden schnell die gewünschten Auskünfte geben können.

Drittens wollen wir noch schneller werden: Die elektronische Verknüpfung von Innen- und Außendienst macht es beispielsweise möglich, dass unsere Mitarbeiter im Mietercenter während eines Kundentelefonats Termine direkt in den Kalender des Außendienstmitarbeiters eintragen können. Dieses Beispiel macht deutlich: Mit der organisatorischen Verankerung der neuen Lösungen wird der Begriff Dienstleistung in der Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren eine neue Dimension bekommen.

Wirtschaftlich freuen wir uns über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2008 – die Deutsche Annington hat der Finanzkrise und dem wirtschaftlichen Abschwung getrotzt. Nach einem guten Ergebniswachstum im Vorjahr konnten wir unsere Ertragskraft 2008 erneut verbessern. Beim adjusted EBITDA steigerten wir das gute Vorjahresergebnis um 3 % auf 473 Mio. €. Auch die weiteren Kennzahlen entwickelten sich positiv. So stieg der FFO, eine unserer zentralen Kennziffern für wirtschaftlichen Erfolg, deutlich um 9 % auf 207 Mio. € an.

Grundlage für diese Zahlen sind eine gesteigerte Effizienz und erfolgreiche Leistungsdaten. In unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung konnten wir die Leerstandsquote weiter auf 3,9 % senken und gleichzeitig die Durchschnittsmiete um 2,7 % anpassen. Mit einem Plus von 4 % auf 595 Mio. € beim Rohergebnis aus der Bewirtschaftung gelang es uns, die positive wirtschaftliche Entwicklung der Vorjahre fortzuführen. Die Zahl der Wohnungskäufe durch Mieter ging plangemäß zurück. Gleichzeitig konnten wir aber bei den verkauften Wohnungen die Marge verbessern. Unsere Investitionen in den Wohnungsbestand lagen im abgelaufenen Jahr bei 185 Mio. €. Schwerpunkt war hierbei die Verbesserung der Wohnqualität sowie unser in 2008 gestartetes Modernisierungsprogramm zum Klimaschutz.

Mit 1.364 neuen Wohnungen waren wir hinsichtlich Akquisitionen im vergangenen Jahr nur vorsichtig aktiv. Darauf sind wir stolz. Denn wir haben in den letzten Jahren eine Kernkompetenz aufgebaut in der Analyse von Immobilienzyklen. Wir investieren nur dann in Zukäufe, wenn wir eine Wertschöpfung realisieren können, also wenn der Preis stimmt. Dazu braucht man Geduld und einen langen Atem. Diese Strategie hat sich für uns definitiv ausgezahlt. Während viele Wohnungspakete seit 2006 zu überhöhten Preisen den Besitzer gewechselt haben, sehen wir langsam wieder eine Normalisierung bei den Bewertungen der angebotenen Portfolios.

Die Situation auf den Finanzmärkten hat sich in den vergangenen zwölf Monaten weiter verschärft. Damit einher gingen steigende Margen- und Eigenkapitalanforderungen bei Akquisitionen und Refinanzierungen – immer vorausgesetzt, dass eine Bank überhaupt bereit war, Kredite zu vergeben. Vor diesem Hintergrund werten wir es als positives Zeichen, dass wir sogar Ende 2008 Verträge über neue Kredite abschließen konnten. Zu diesem Zeitpunkt war der Kreditmarkt praktisch zum Erliegen gekommen. Dies zeigt, dass die Deutsche Annington Immobilien Gruppe vom Kapitalmarkt auch in kritischen Zeiten als verlässlicher Partner wahrgenommen wird.

Gegenwärtig zahlt sich unsere Finanzierungsstrategie aus: Unser Fremdkapital ist langfristig zu attraktiven Konditionen finanziert. Dies ermöglicht es uns, unsere operativen Vorhaben auch in dem aktuell schwierigen Umfeld planmäßig und störungsfrei voranzutreiben.

Hierzu gehört auch, dass wir die Verkehrswerte unseres Immobilienbestands jährlich überprüfen und an die aktuelle Marktsituation anpassen. Die regelmäßige Wertermittlung ist für uns ein wichtiges Steuerungsinstrument und Grundlage strategischer Entscheidungen.

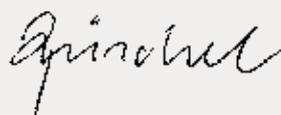
In 2008 ging die Nachfrage nach Mietwohnungen deutlich nach oben und gleichzeitig lies die Nachfrage nach Eigentumswohnungen nach. Daher haben wir bereits im Vorjahr unsere Vertriebsstrategie entsprechend angepasst und keine neuen Objekte in Eigentumswohnungen umgewandelt. Wohnungen, die in den Vorjahren potenziell als privatisierungsfähig eingestuft wurden, haben wir im Gegensatz zu 2007, nicht dem Privatisierungs- sondern dem Bewirtschaftungsportfolio zugeordnet. Analog dazu haben wir den aktuellen Wert unseres Portfolios um 4 % niedriger angesetzt.

Für das laufende Jahr gehen wir von einer stabilen Wohnungsnachfrage aus. Angesichts der Rezession werden preiswerte Wohnungen mittlerer Größe, sie bilden das Hauptsegment unseres Angebots, voraussichtlich sogar stärker nachgefragt werden. Daher sind wir zuversichtlich, dass wir unsere positiven Ertragsdaten stabilisieren können.

Insgesamt blicken wir optimistisch in das laufende Jahr. Mit unseren weiter verbesserten Dienstleistungen werden wir unsere Mieter optimal – und das bedeutet für uns auch immer sozialverträglich – begleiten. Unsere Effizienz wird uns helfen, dass wir dabei auch wirtschaftlich nachhaltig erfolgreich bleiben.



Wijnand Donkers



Dr. Manfred Püschel

Organe

Geschäftsführung

Wijnand Donkers

Vorsitzender

- ▶ *Verantwortungsbereiche:*
Akquisitionen, Customer Care, Einkauf,
Mieterservice, Recht und Beteiligungen,
Personalmanagement, Portfoliomanagement,
Unternehmenskommunikation, Vertrieb,
Geschäftsbereich Westfalen,
Geschäftsbereich Nord/Ost,
Geschäftsbereich Süd/Süd-West,
Geschäftsbereich Rheinland/Ruhr

Jahrgang 1962; Master of Business Administration;
internationale Führungserfahrung bei BP p.l.c.
mit Laufbahnstationen in Europa und Nordamerika;
zuletzt: Managing Director, BP Gas Marketing

Dr. Manfred Püschel

- ▶ *Verantwortungsbereiche:*
Controlling, Finanzen, Rechnungswesen,
Steuern, Revision,
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH,
Deutsche Annington Service GmbH

Jahrgang 1953; promovierter Kaufmann; langjährige
Führungstätigkeiten auf den Feldern Planung
und Finanzwesen u. a. bei VEBA, Stinnes und Raab
Karcher; 1998 bis 2005 Finanzvorstand der Viterra AG;
seit 2005 Mitglied der Geschäftsführung der
Deutschen Annington

Aufsichtsrat

Guy Hands

- ▶ *Chairman und Chief Investment Officer*
der Terra Firma Capital Partners Limited,
London

Phillip Wesley Burns

- ▶ *Financial Managing Director der*
Terra Firma Capital Partners Limited,
London

William T. Comfort

- ▶ *Chairman der Citigroup Venture Capital,*
New York

Fraser Duncan

- ▶ *Managing Director der Terra Firma*
Capital Partners Limited, London

Wolfgang König

- ▶ *Unternehmensberater, Esslingen*

Sir Thomas Macpherson

- (bis 07. Februar 2008),*
▶ *Chairman der Annington Holdings PLC,*
London

Prof. Dr. Klaus Rauscher

- (seit 01. August 2008)*
▶ *Unternehmensberater, Berlin*

2008

KONZERNLAGEBERICHT



8	Das Geschäftsjahr 2008
9	Aufstellung, Strategie, Mitarbeiter
14	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
19	Geschäftsentwicklung
22	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
27	Finanzierung
29	Verkehrswerte
32	Risikomanagement
35	Ausblick und Auftakt 2009



Das Geschäftsjahr 2008

Vor dem Hintergrund einer Wirtschafts- und Finanzkrise und einer beginnenden Rezession hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe im vergangenen Geschäftsjahr die **Tragfähigkeit ihres Geschäftsmodells unter Beweis gestellt**. 2008 starteten wir zudem ein umfassendes Projekt zur Neuorganisation des Unternehmens, das 2009 abgeschlossen sein wird.

Wir haben unsere Ertragskraft 2008 nochmals verbessert. Ein um 2,8% gesteigertes adjusted EBITDA von 473,1 Mio. € und ein um rund 9% verbesserter FFO von 207,1 Mio. € belegen die Nachhaltigkeit unseres Geschäftserfolges.

In unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung konnten wir den Leerstand erneut unter das Vorjahresniveau senken: von 4,2% auf 3,9%. Unser Vertrieb hat 2.542 Wohnungsverkäufe erzielt. Akquisitionen haben wir 2008 mit insgesamt 1.364 Wohnungen nur in geringem Umfang vorgenommen.

Für 2009 gehen wir trotz des angespannten Wirtschaftsumfeldes von einer **stabilen Geschäftsentwicklung** aus.

Aufstellung, Strategie, Mitarbeiter

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat sich dank ihrer kontinuierlichen Strategie als langfristiger Bestandhalter als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen etabliert. Wir setzen weiter auf drei Kerngeschäftsfelder: Bewirtschaftung, Wohnungsprivatisierung und Wachstum durch Ankäufe. 2008 haben wir genutzt, um unsere interne Organisation zu überprüfen und das Unternehmen mit Hilfe unserer Mitarbeiter weiterzuentwickeln.

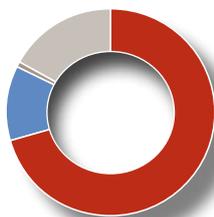
AUFSTELLUNG: In der Spitzengruppe der deutschen Wohnungswirtschaft

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 217.000 bewirtschafteten Wohnungen und rund 1.300 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Die Gruppe wurde im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften 2001 gegründet. Mit dem Erwerb von Viterra durch die Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Sommer 2005 entstand Deutschlands größtes Wohnimmobilienunternehmen.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe: Deutschlands größter Wohnungsvermieter

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte private Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 189.218 eigene Wohnungen, 43.795 Garagen und Stellplätze sowie 1.428 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 28.441 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in rund 630 Städten und Gemeinden. 68% der Wohnungen befinden sich in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern, 32% liegen in mittleren und kleinen Städten und Gemeinden.

**EINHEITEN DER
 DEUTSCHEN ANNINGTON
 IMMOBILIEN GRUPPE
 IN DER BEWIRTSCHAFTUNG**
 (zum 31. Dezember 2008)



● Eigene Wohnungen	189.218
● Wohnungen Dritter	28.441
● Gewerbeimmobilien	1.428
● Garagen und Stellplätze	43.795

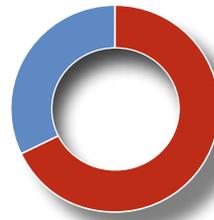
Regionale Schwerpunkte in NRW und Süddeutschland

Rund 60% unseres Portfolios konzentriert sich auf 20 große Städte. Dort besitzen wir jeweils zwischen 2.000 und 18.000 Wohnungen. Die vier größten Standorte sind Dortmund, Frankfurt am Main, Essen und Berlin. Unser Bestandsschwerpunkt liegt in den alten Bundesländern (95,8% inklusive der Bundeshauptstadt Berlin), dort insbesondere in Nordrhein-Westfalen (54%).

Mietstruktur weist gesunde Kerndaten auf

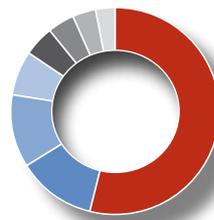
Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,91 € pro Quadratmeter/Monat (2007: 4,78 € pro Quadratmeter/Monat). Rund die Hälfte unserer Wohnungen (52%) ist bis zu 64 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein großer Anbieter von preiswerten Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Für dieses Segment sagen Branchenexperten derzeit die besten Marktchancen voraus, da der Bereich der kleinen Haushalte, bedingt durch eine zunehmende „Versingelung“ unserer Gesellschaft überproportional wächst. Unsere Kundenzufriedenheit ist hoch: Ein Mieter wohnt rund 15 Jahre bei der Deutschen Annington, im bundesdeutschen Durchschnitt dauert ein Mietverhältnis rund neun Jahre.

BESTANDSSTRUKTUR DER DEUTSCHEN ANNINGTON NACH GROSSSTÄDTEN SOWIE MITTLEREN UND KLEINEN STÄDTEN



● Großstädte	68%
● Mittlere und kleine Städte	32%

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS DER DEUTSCHEN ANNINGTON NACH BUNDESLÄNDERN



● Nordrhein-Westfalen	54,0%
● Hessen	12,2%
● Bayern und Baden-Württemberg	11,5%
● Schleswig-Holstein und Hamburg	6,9%
● Berlin	4,8%
● Neue Bundesländer	4,2%
● Niedersachsen und Bremen	3,4%
● Rheinland-Pfalz und Saarland	3,0%

DATEN ZUM WOHNUNGSPORTFOLIO DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IM ÜBERBLICK

Portfolio zum 31.12.2008	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokalt- miete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokalt- miete/m** in €	Leer- stand* in %
Deutsche Annington Nord GmbH	19.637	10,4	1.261.256	64	76,6	10,7	5,07	3,9
Deutsche Annington Ost GmbH	16.581	8,8	1.083.266	65	64,4	9,0	4,92	8,3
Deutsche Annington Rheinland GmbH	23.893	12,6	1.614.128	68	100,9	14,1	5,20	3,9
Deutsche Annington Ruhr GmbH	37.088	19,6	2.297.799	62	126,6	17,7	4,60	4,1
Deutsche Annington Süd GmbH	16.752	8,9	1.103.626	66	64,6	9,0	4,89	1,6
Deutsche Annington Süd-West GmbH	32.062	16,9	2.117.449	66	139,2	19,6	5,48	2,7
Deutsche Annington Westfalen GmbH	43.205	22,8	2.643.754	61	142,6	19,9	4,46	3,6
Gesamt	189.218	100	12.121.278	64	714,9	100	4,91	3,9
Top 20 Städte								
Dortmund	18.083	9,6	1.103.645	61	58,8	8,2	4,39	3,5
Frankfurt	10.757	5,7	668.429	62	50,5	7,1	6,29	1,2
Essen	10.756	5,7	666.896	62	38,9	5,5	4,82	4,1
Berlin	9.070	4,8	594.931	66	37,9	5,3	5,26	2,5
Gelsenkirchen	9.056	4,8	547.814	60	28,2	3,9	4,29	3,5
Bochum	7.888	4,2	458.361	58	26,1	3,6	4,68	3,0
München	5.364	2,8	356.493	66	24,9	3,5	5,82	0,5
Duisburg	5.096	2,7	304.606	60	16,7	2,3	4,54	3,3
Bonn	4.760	2,5	334.754	70	22,6	3,2	5,64	2,4
Herne	4.735	2,5	290.779	61	15,1	2,1	4,29	2,4
Köln	4.707	2,5	307.235	65	20,9	2,9	5,70	2,8
Gladbeck	3.743	2,0	229.383	61	12,2	1,7	4,63	7,9
Herten	3.028	1,6	196.981	65	10,0	1,4	4,24	2,7
Düsseldorf	2.704	1,4	176.738	65	12,7	1,8	5,95	1,5
Marl	2.605	1,4	175.396	67	10,7	1,5	5,10	4,9
Aachen	2.259	1,2	150.312	67	8,5	1,2	4,73	2,3
Bottrop	2.246	1,2	141.615	63	7,9	1,1	4,65	3,8
Wiesbaden	2.103	1,1	136.353	65	10,5	1,5	6,43	3,7
Bergkamen	2.030	1,1	134.384	66	7,1	1,0	4,40	7,6
Geesthacht	2.008	1,0	114.664	57	7,3	1,0	5,32	6,5
Zwischensumme Top 20 Städte	112.998	59,7	7.089.769	63	427,5	59,8	5,01	3,2
Übrige Orte	76.220	40,3	5.031.509	66	287,4	40,2	4,76	4,9
Gesamt	189.218	100	12.121.278	64	714,9	100	4,91	3,9

* Stand zum Monatsanfang Dezember

Nähe zum Kunden durch regionale Präsenz

2008 war unsere Gruppe in sieben Regionalgesellschaften gegliedert, die das Geschäft vor Ort und die Kundenakquise und -betreuung übernahmen. Zentrale Aufgaben wie Betriebskostenabrechnung, Mietbuchhaltung oder Forderungsmanagement erledigten wir bereits gebündelt in Servicegesellschaften mit Standort in Bochum. Im Zuge unserer für 2009 geplanten Umstrukturierung werden wir weitere Aufgaben in Bochum zentralisieren und so unsere Effizienz steigern.

STRATEGIE: Dauerhaft Spitzenleistung erbringen

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe möchte breiten Bevölkerungsschichten preiswerte Wohnungen und sehr guten Service bieten. Wir verstehen uns als kundenorientierten Dienstleister. An 365 Tagen im Jahr steht unsere kostenlose Reparaturhotline für Anrufe bereit. Für unsere älteren Kunden haben wir den kostenlosen Service „Annington Wohnen Plus“ entwickelt. Unsere Mieter profitieren von bundesweiten Serviceverträgen, durch die die Nebenkosten sinken und einem zentralen Qualitätsmanagement, dem wir unsere Dienstleister dauerhaft unterziehen.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat das Ziel, langfristig und profitabel zu wachsen. Wir konzentrieren uns hier auf drei Felder:

- **Langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung:** Wir verstehen uns als verantwortungsbewusster Vermieter und bieten unseren Kunden ein wettbewerbsfähiges Angebot mit sehr gutem Service. Unseren Mietern bieten wir die Sicherheit einer starken Marke und garantieren einheitlich hohe Standards.
- **Selektive sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter:** Wir bieten Wohneigentum zu attraktiven Preisen. Unsere Privatisierungen betreiben wir selektiv; vorrangig verkaufen wir an unsere Mieter, nachrangig sprechen wir auch Kapitalanleger an. Mieter und Kommunen beziehen wir in diesen Prozess früh mit ein.
- **Strategischer Ankauf von Wohnungsportfolios:** Als langfristig wirtschaftendes Wohnungsunternehmen wollen wir unseren Wohnungsbestand bundesweit ausbauen. Dabei konzentrieren wir uns vor allem auf Portfolios in städtischen Räumen. Dank unserer finanziellen Kapazitäten sind wir in der Lage, auch größere Wohnungsbestände anzukaufen.

Wir sind ein sozial verantwortlicher Vermieter und ein verlässlicher Partner

Über unsere Stiftungen bieten wir Hilfe in sozialen Härtefällen und bei Hilfsbedürftigkeit. Darüber hinaus fördern unsere Stiftungen intakte Nachbarschaften und Ausbildung. Zudem sind wir bei vielen sozialen Projekten im Umfeld unserer Siedlungen engagiert. Den Zusammenhalt in unseren Mietergemeinschaften fördern wir durch die Unterstützung von Mieterfesten, Initiativen und Vereinen. Parallel unterstützen wir durch unser Sponsoring soziale Projekte im Kinder- und Jugendbereich und kulturelle Aktivitäten.

Unsere Bestände stammen aus dem Zusammenschluss verschiedener Wohnungsgesellschaften. Bei ihren Übernahmen wurden in der Regel umfangreiche Sozialklauseln zum Mieterschutz vereinbart. Wir arbeiten vor Ort eng und vertrauensvoll mit allen Beteiligten zusammen, engagieren uns für Quartiersentwicklungen und individuelle Siedlungsvereinbarungen. Bundesweit sind wir in zahlreichen regionalen Kooperationen vertreten. Wir pflegen den Dialog mit politischen Vertretern und Mietervereinen. Unsere Verlässlichkeit diesbezüglich ist beim Deutschen Mieterbund wie auch in der Öffentlichkeit anerkannt.

Unsere Wohnungsverkäufe schaffen Wohneigentum für unsere Mieter

Mit dem selektiven Verkauf von Wohnungen folgen wir dem Wunsch vieler Mieter nach Eigentum als Teil ihres Vermögensaufbaus und ihrer Altersvorsorge. Dieser Mix aus Mietern und Eigentümern in unseren Wohnquartieren ist auch deshalb von Vorteil, weil er das Wohnumfeld stabilisiert. Unsere Privatisierungen richten sich vorrangig an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Wichtig ist: Blockverkäufe sind nicht Teil unserer Strategie. In den letzten zehn Jahren haben rund 50.000 Familien eine Wohnung von uns bzw. unseren Vorgängergesellschaften erworben.

Selbstverständnis: langfristige Entwicklung und dauerhafte Bestleistung

In unserem Geschäft setzen wir auf langfristige Unternehmensentwicklung und ein entsprechendes Engagement. Unser Selbstverständnis ist klar formuliert: Wir wollen dauerhaft das beste Unternehmen in der Wohnungswirtschaft werden. Diesen Weg haben wir 2008 konsequent weiter verfolgt und dazu ein umfassendes internes Projekt zur Qualitätssteigerung, Ausbau unseres Services und Verbesserung unserer Effizienz gestartet.

MITARBEITER: Potenziale entdecken, fördern und binden

Mit unserer Personalentwicklung wollen wir unsere Mitarbeiter und Führungskräfte dabei unterstützen, die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen optimal bewältigen zu können. Gleichzeitig möchten wir Potenzialträger an uns binden, indem wir ihnen berufliche Perspektiven aufzeigen als auch ihre individuelle Entwicklung fördern. Dazu nutzt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe das Instrument der Personalentwicklungsrunden, in denen Potenziale für Schlüsselpositionen und Nachwuchsführungskräfte identifiziert werden.

Einen wichtigen Teil der strategischen Personal- und Führungskräfteentwicklung bilden, neben individueller Potenzialentwicklung, unsere Förderprogramme Management BASIS und Annington Professionals. Sie sind die Basis der strukturierten Potenzialförderung und eröffnen den Einstieg in eine Führungs- oder Fachkarriere. Auch 2008 betrieben wir eine kontinuierliche Personalentwicklung durch zielgerichtete Weiterbildungsmaßnahmen. Schwerpunkte waren fachliche und überfachliche Seminare, Fremdsprachentraining sowie maßgeschneiderte bundesweite Inhouse-SAP-Schulungen.

360-Grad Feedback für Führungskräfte eingeführt

Für die Führungskräfte der zweiten Ebene wurde ein IT-gestütztes 360-Grad Feedback eingeführt. Feedback-Geber sind der jeweilige Vorgesetzte, Kollegen und Mitarbeiter. In einem Ergebnis-Workshop wird anschließend ein konkreter Maßnahmenplan erarbeitet. Das Ergebnis dieser Befragung soll künftig auch in die variable Vergütung der Führungskräfte einfließen. In Zukunft wird angestrebt, den Prozess auf weitere Führungsebenen auszuweiten.

Diskussionskultur durch Round Table belebt

Im Januar 2008 wurde der Advisory Round Table ins Leben gerufen. Der Advisory Round Table besteht derzeit aus 34 jungen Potenzialkandidaten der Mitarbeiter- und Teamleiter-Ebene; der Vorsitzende der Geschäftsführung trifft sich einmal pro Quartal mit den Kandidaten, um aktuelle Themen zu diskutieren.

Arbeitgeber übernimmt Verantwortung für work life balance

Derzeit beschäftigt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 660 Frauen; dies entspricht einem Frauenanteil von 50,7%. 229 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (17,6%) üben eine Teilzeitbeschäftigung aus. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unternimmt besondere Anstrengungen, ein familienfreundlicher Arbeitgeber zu sein. Mit der Zertifizierung als familienfreundliches Unternehmen im Rahmen des audit berufundfamilie® der gemeinnützigen Hertie-Stiftung begann 2007 unser Projekt „BALANCE 2010“, das wir auch 2008 in zwei Arbeitsgruppen vorangetrieben haben (balance family und balance body & mind). So bieten wir derzeit eine Vielzahl an flexiblen Arbeitszeitmodellen, engagieren uns für die Gesundheitsvorsorge unserer Mitarbeiter und erleichtern Müttern die schnelle Rückkehr in den Beruf.

Ausbildungsberufe in der Wohnungswirtschaft stark nachgefragt

Das Interesse an einer Ausbildung bei der Deutschen Annington hat stark zugenommen: Für das Ausbildungsjahr 2008 gingen mehr als 1.900 Bewerbungen ein. 25 Auszubildende wurden in der Deutschen Annington Immobilien Gruppe eingestellt. Die 24 Auszubildenden des 3. Ausbildungsjahres absolvierten die IHK-Prüfung erfolgreich; 16 wurden in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen, zwei erhielten eine Daueranstellung. Im letzten Jahr boten wir erstmals die Ausbildung zum/zur Personaldienstleistungskaufmann/-frau an. Weiterhin haben wir für unsere Auszubildenden mit der „Lernwerkstatt“ ein neues Instrument eingeführt.

Personalbestand zum Jahresende durch Fluktuation gesunken

Zum Jahresende 2008 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 1.302 (2007: 1.406) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Angesichts unserer für Mitte 2009 geplanten Restrukturierung und der damit verbundenen Personalreduzierung haben wir bereits im vergangenen Jahr Stellen abgebaut; das geschah im Wesentlichen durch die Nicht-Besetzung von durch Fluktuation frei gewordenen Stellen. Das Durchschnittsalter im Konzern liegt bei 43,3 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 12,8 Jahren.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFT: Verschärfte US-Finanzkrise entwickelt sich zur weltweiten Wirtschaftskrise

2008 war geprägt von einer Verschärfung der Finanzmarktkrise. Zeigte sich das erste Quartal 2008 noch mit einem positiven Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) erstaunlich stabil, war das Wachstum im zweiten Quartal bereits rückläufig. Im September verschlechterten sich die ohnehin bereits sehr schwierigen Bedingungen an den Kreditmärkten weiter und die Liquidität im Finanzsystem ging so weit zurück wie noch nie zuvor in dieser Krise. Durch den Zusammenbruch der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers am 15. September wurde das Vertrauen des Marktes schwer erschüttert. Diese Entwicklungen trugen zu einer konstanten Verschlechterung der Marktstimmung und weltweit einbrechenden Aktienmärkten bei.

Die Finanzmarktkrise hat ihre Wurzeln in der Krise des Subprime-Hypothekenmarktes, auf dem die vermehrten Ausfälle bei US-amerikanischen Subprime-Hypotheken zu einem erheblichen Preisverfall für verbrieft Wertpapiere führten. Dies traf hauptsächlich die Collateralized Debt Obligations (CDO) sowie die US Residential Mortgage-backed Securities (US RMBS). Die Neubewertung dieser Wertpapiere führte zu Abschreibungen erheblichen Umfangs in der gesamten Branche. Daraufhin wuchs die Unsicherheit um das Ausmaß dieser Verluste und auf welche Sektoren sie übergreifen würden. Der Interbankenhandel kam zum Erliegen.

Die außergewöhnlich kritischen Bedingungen setzten sich im Oktober weiter fort. Regierungen und Zentralbanken reagierten weltweit mit Interventionen in einem noch nie da gewesenen Umfang: Es kam zur Rekapitalisierung namhafter Banken, zu einer großzügigen Versorgung der Märkte mit Liquidität sowie Zinssenkungen, der Bereitstellung oder Verstärkung des Einlegerschutzes, einer Stützung des Interbankengeldmarkts und dem Ankauf von kritischen Vermögenswerten. In der Folge griff die Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft über. Als eine der ersten Schlüsselindustrien war die Automobilindustrie betroffen; die Absätze gingen dramatisch zurück.

Konjunkturindikatoren für 2008 zeigten erste Anzeichen einer Rezession

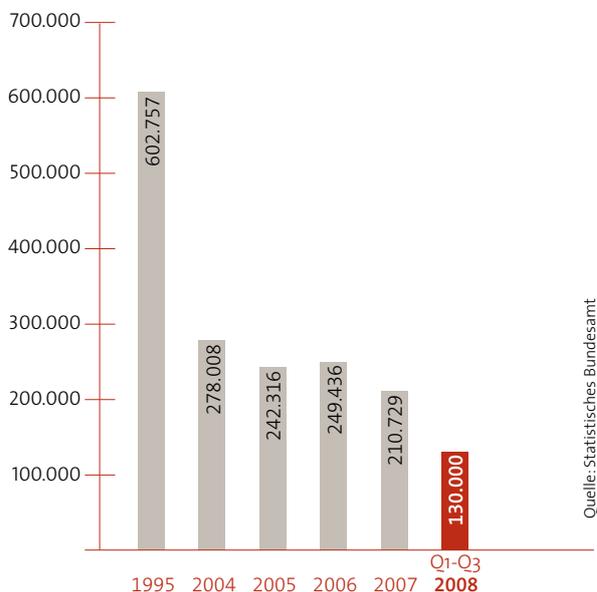
Bereits zum Jahresende meldeten auch in Deutschland Unternehmen rückläufige Auftragseingänge. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wuchs das BIP 2008 preis- und kalenderbereinigt nur noch um 1,0% (2007: 2,6%). Die Wachstumsimpulse kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 5,3% (nach 6,9% im Jahr 2007) und die Bauinvestitionen um 2,7%. Der Staatskonsum hat 2008 preisbereinigt um 2,2% zugenommen, während die privaten Konsumausgaben stagnierten. Der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen der Aus- und der Einfuhr von Waren und Dienstleistungen, bremste die wirtschaftliche Entwicklung 2008 (Wachstumsbeitrag: -0,3 Prozentpunkte). Ursache dafür ist der vergleichsweise geringe Anstieg der Exporte um nur noch 3,9% (2007: 7,5%), während die preisbereinigten Importe mit 5,2% sogar noch etwas stärker zunahmen als im Vorjahr (2007: 5,0%).

Für 2009 deutlicher Abschwung prognostiziert

Bereits Ende 2008 hat die Bundesregierung ein erstes Investitionsprogramm verabschiedet. Gegen Jahresbeginn 2009 beschloss sie ein zweites Paket, um die drohende Rezession abzumildern. Insgesamt umfassen die Maßnahmen rund 70 Milliarden €. Parallel beraten derzeit nahezu alle Regierungen weltweit über Stützungsmaßnahmen für ihre Volkswirtschaften. In der Einschätzung der Entwicklung der Konjunktur für 2009 weichen die Prognosen teilweise erheblich voneinander ab. Die meisten Institute und Experten sehen einen historischen Konjunkturereinbruch in Deutschland voraus und rechnen mit einem Rückgang von über 2%. Auch die Bundesregierung geht derzeit von einer Schrumpfung des BIP um 2,25% aus. Das wäre die schärfste Rezession seit Gründung der Bundesrepublik.

ENTWICKLUNG DER BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND ZWISCHEN 1995 UND 2007

(2008: erteilte Baugenehmigungen bis September)



Wirtschaftskrise zeigte noch keine Effekte auf dem Arbeitsmarkt

Das letzte Jahr war laut Bundesagentur für Arbeit eines der besten Jahre für den Arbeitsmarkt. Allerdings zeigen die Dezemberdaten, dass die Wirtschaftskrise inzwischen auch den Arbeitsmarkt erreicht hat. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich von dem im Jahresverlauf niedrigsten Stand im November von 7,1% auf 7,4% im Dezember. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle Erwerbspersonen, bei 7,8% (2007: 9%). Für 2009 geht die Bundesregierung von einer deutlichen Zunahme der Arbeitslosigkeit aus.

WOHNUNGSMARKT: Bedarfslücke durch fehlende Neubauten nahm zu

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) warnte zum Jahresende 2008 vor einer Wohnungsknappheit in den alten Bundesländern. Bedingt durch die geringe Bautätigkeit und die stetige Zunahme der Singlehaushalte sei der freie Wohnungsbestand in einigen westdeutschen Städten bereits unter die 1%-Marke gerutscht. Damit liege der Leerstand weit unter der Fluktuationsreserve von 2 bis 3%, die ein funktionstüchtiger Markt für die Kompensation von Umzügen bzw. Sanierungen benötige. Der IVD spricht bereits von aktuellem Wohnungsmangel. Als Gründe werden die Abschaffung der degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) im Neubau sowie die Streichung der Eigenheimzulage genannt. Solange Anreize für den Wohnungsneubau fehlen, werde sich an der derzeitigen Situation nichts ändern.

Diese Einschätzung teilen Wohnungsmarkexperten. So geht Empirica bis 2010 von einem jährlichen Bedarf in Höhe von 330.000 neuen Wohneinheiten aus. Aktuell wird deutlich weniger gebaut. 2007 wurden nur 210.700 Wohnungen fertig gestellt (rund 25.000 entstanden zudem durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). Auch für 2008 dürften die Zahlen nochmals rückläufig sein; von Januar bis September 2008 wurden laut Statistischem Bundesamt lediglich Baugenehmigungen für rund 130.000 Wohnungen erteilt.

Wachsende Zahl kleiner Haushalte verstärkt Nachfrage nach Wohnraum

Laut einer Studie der HSH Real Estate AG wird es bis zum Jahr 2020 trotz abnehmender Bevölkerung zu einer weiter steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt kommen. Grund sei die zunehmende Anzahl von Singlehaushalten. Bis zum Jahr 2020 wird sich die Zahl der Haushalte um 1,1 Mio. auf 40,7 Mio. erhöhen. Dabei wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte stärker wachsen als die der Familienhaushalte. Besonders profitieren von diesem Trend die Großstädte und deren Umland sowie die weiteren Ballungsräume im Süden und Westen der Bundesrepublik.

Wohnflächennachfrage stieg auch 2007 an

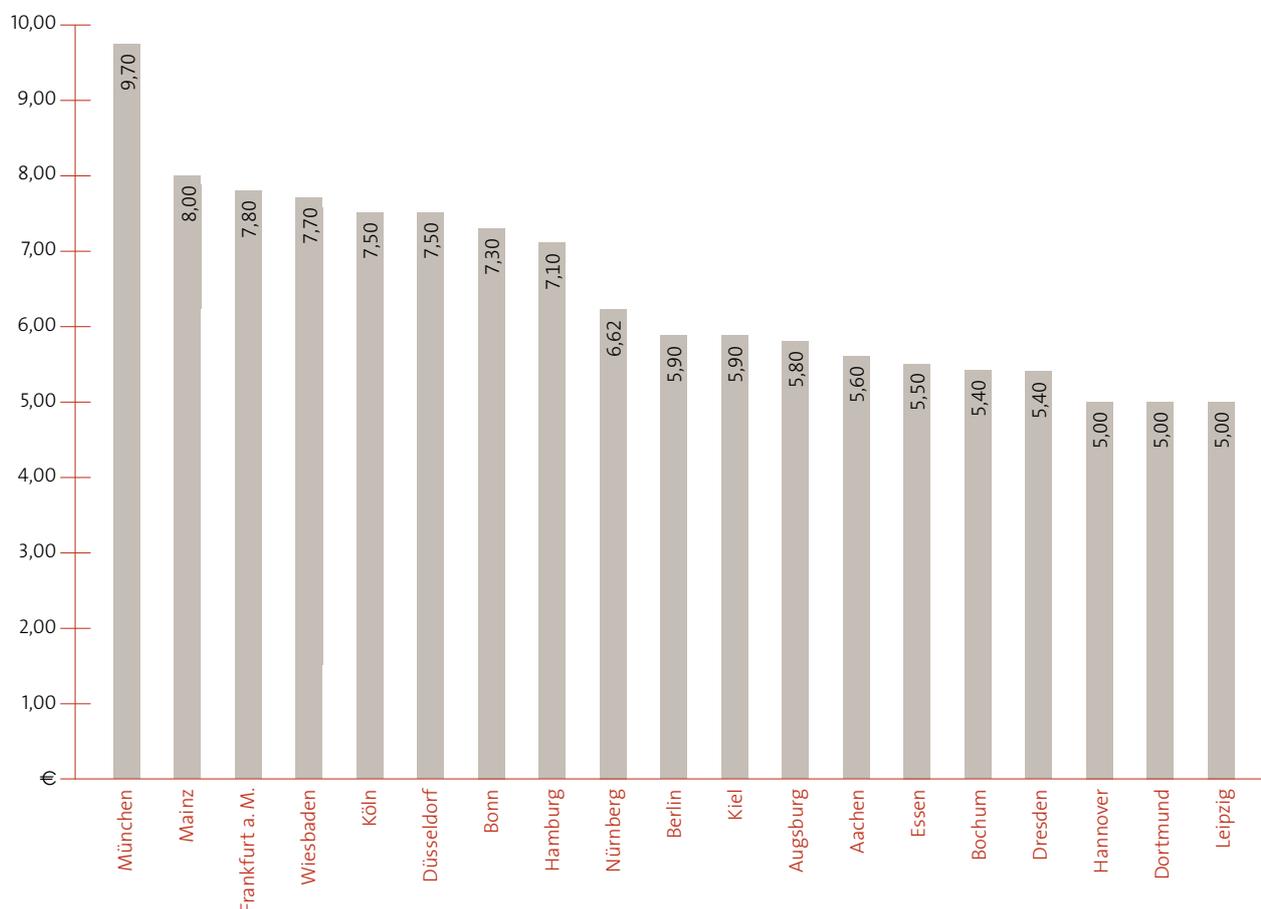
Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2007 laut eines Berichts des Städtebauinstituts ifs in Deutschland auf den neuen Rekord von 41,9 Quadratmetern gestiegen. In den Jahren zuvor lag dieser Wert noch bei 41,6 bzw. 41,2 Quadratmetern. Als Hauptgrund für die steigende Flächenausstattung wird die schrumpfende Haushaltsgröße genannt. Im Jahr 1990 zählte ein Haushalt noch 2,27 Personen, im Jahr 2007 waren es nur noch 2,07 Personen pro Haushalt. Spitzenreiter bei der Pro-Kopf-Wohnfläche sind die Bundesländer Saarland, Rheinland-Pfalz, sowie Niedersachsen; Schlusslichter bilden die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, sowie Hamburg.

Wohnungsmieten: Kaltmieten entwickelten sich moderat

Die Kaltmieten sind nach den letzten Erhebungen des Statistischen Bundesamtes im bundesweiten Durchschnitt zwischen 2002 und 2006 kaum gestiegen, die Wohnungsnebenkosten haben im selben Zeitraum deutlich zugelegt. Laut einer IVD-Studie wenden die deutschen Mieter im Schnitt ein Drittel ihres Haushaltseinkommens für Miete und Betriebskosten auf. Für die hundert größten Städte liegt dieser Anteil sogar bei 35%. Als größter Preistreiber bei den Betriebskosten erwiesen sich wieder die fossilen Brennstoffe. Allein die Heizkosten, die innerhalb der letzten fünf Jahre um durchschnittlich 38% gestiegen sind, machen mittlerweile bis zu 40% der Betriebskosten aus. Als zweitgrößter Kostenblock schlugen Frisch- und Abwasser zu Buche. Auch nach 2006 haben sich die Kaltmieten laut Statistischem Bundesamt moderat entwickelt: so sei die Kaltmiete im Juli 2008 gegenüber dem Vorjahresmonat lediglich um 1,3% gestiegen. Mit 1,7% steigen die Mieten von Bestandswohnungen im unteren Preissegment schneller als die anderer Wohnungen (gemäß Studie der HSH Real Estate). Eine ähnliche Entwicklung verzeichnen Wohnungen in Großstädten. Dieser Trend dürfte sich laut Experten fortsetzen.

DURCHSCHNITTLICHE NEUVERTRAGSMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN FÜR WOHNUMGEN MIT MITTLEREM WOHNWERT

(Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel 2008/2009)



Angesichts der in den vergangenen Jahren stetig rückläufigen Neubautätigkeit geht die Deutsche Annington Immobilien Gruppe davon aus, dass die Mieten, besonders in Großstädten, weiter steigen werden. Dort wird auch die Nachfrage nach Bestandswohnungen weiter zunehmen.

Wohnungserwerb durch Private: Preise entwickelten sich leicht rückläufig

Die Preise für Bestandsgebäude waren laut letzten Daten des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2007 im bundesweiten Durchschnitt rückläufig. Demnach lag der Preisindex für bestehende Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2007 um 2,1% unter dem Stand des Vorjahres. Der Preisindex spiegelt die Preisentwicklung im Bereich Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser wider. Zwischen 2000 und 2007 sind insgesamt rückläufige Preise in diesem Segment festzustellen. Der Preisindex weist hier einen Rückgang von insgesamt 5,0% aus. Laut dem „IVD-Wohnpreisspiegel 2008/2009“ sind dagegen in den deutschen Großstädten 2007 die Preise für Wohneigentum weiter gestiegen. Das zeigt, dass gut ausgestattete Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen deutscher Großstädte weiterhin gefragt sind.

Immobilienkauf durch Investoren:

Langfristige Bestandhalter sehen weiterhin gute Marktchancen

Deutsche Wohnimmobilien an guten Standorten sind bei Investoren weiterhin begehrt. Bei Investitionsüberlegungen sind dabei in erster Linie der Preis und die Werthaltigkeit einer Immobilie entscheidend. Die wichtigsten Faktoren in Sachen Nachhaltigkeit sind dabei eine positive demographische Entwicklung, die zunehmende Anzahl von Haushalten bzw. die zunehmende Wohnfläche pro Person. Die Investoren setzen weiterhin auf wachsende Städte und Regionen. Während die Kauf- und Mietpreise in den Metropolregionen weiter zulegen dürften, hielt der Preisverfall in peripher gelegenen bzw. wirtschaftlich schwächeren Regionen an.

Trotz der Rezession sei laut Deutsche Bank Research nicht mit flächendeckenden Preisrückgängen bei deutschen Wohnimmobilien zu rechnen. Vielmehr wird von einer Stagnation der Hauspreise ausgegangen. Im Gegensatz zu den USA, Großbritannien und weiteren europäischen und asiatischen Märkten entstand hier keine so genannte Immobilienblase, die nun platzen könnte.

Nach einer Auswertung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung lag in den ersten sechs Monaten des Jahres 2008 die Zahl der Transaktionen von Wohnimmobilienportfolios deutlich unter den entsprechenden Halbjahreswerten der vergangenen Jahre. Der Trend ging dabei hin zu kleineren Portfolios bei gleichzeitig sinkenden Preisen. Zu den Käufern größerer Portfolios zählten fast ausschließlich ausländische Investoren.

Im ersten Halbjahr des Jahres 2008 lag die Zahl der verkauften Wohnungen zwar mit über 100.000 Wohnungen etwa auf dem Niveau der entsprechenden Vorjahreszeiträume, doch ist dies in erster Linie dem Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG NRW) mit rund 92.000 Wohnungen geschuldet. Die weiteren Portfoliotransaktionen umfassten dabei maximal 3.000 Wohneinheiten bei insgesamt 16.000 verkauften Wohnungen. Zwischen 1999 und 2007 wurde die Mehrzahl der Portfolios noch mit durchschnittlich rund 10.000 Wohneinheiten pro Transaktion gehandelt.

Deutsche Wohnimmobilien gelten als stabil in der Krise

Deutsche Immobilienunternehmen planen laut einer Umfrage des Immobilienverbandes ZIA Zukäufe, trotz der aktuellen Finanzmarktkrise. Die Kreditaufnahme sei zwar derzeit erschwert, aber dennoch möglich. Problematisch seien allerdings größere Finanzierungen von mehr als 200 Mio. €. Die Aussichten bei den relativ wertstabilen Wohnimmobilien werden weiterhin positiv eingeschätzt: 86% der befragten Unternehmen erwarten im ersten Halbjahr 2009 eine stabile Entwicklung.

Geschäftsentwicklung

Unser Geschäft hat sich 2008, trotz Wirtschaftskrise, erfolgreich entwickelt. Das Rohergebnis aus unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung stieg von 571,3 Mio. € auf 594,9 Mio. €. Das Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sank zwar aufgrund der reduzierten Verkäufe von 74,7 Mio. € auf 50,8 Mio. €; parallel haben wir aber unsere Marge erneut verbessern können. Bezüglich unserer Ankaufpolitik sind wir auch 2008 unserer Strategie treu geblieben, nur attraktive Wohnungsbestände zu vernünftigen Preisen anzukaufen; insgesamt haben wir 2008 1.364 Einheiten angekauft und in unser Portfolio integriert.

Kerngeschäft der Deutschen Annington erweist sich als stabil in der Krise

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihre wichtigsten operativen Kennzahlen verbessert: wir konnten den Leestand erneut senken und zwar von 4,2% (2007) auf 3,9%. Unsere Nettokaltmieten konnten wir um 2,7% steigern auf 4,91 € pro Quadratmeter (2007: 4,78 € pro Quadratmeter). Bei rückläufigen Vertriebszahlen entwickelte sich die Marge von 30,1% (2007) auf 35,2% positiv.

Unsere beiden wichtigsten Kennzahlen, das adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und der FFO (Funds From Operation) haben sich ebenfalls verbessert. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe erzielte 2008 ein adjusted EBITDA von 473,1 Mio. €. Gegenüber 2007 (460,3 Mio. €) bedeutet das eine Steigerung um 2,8%. Erfreulich ist die abermalige Verbesserung der Ertragskennzahl FFO: von 190,1 Mio. € auf 207,1 Mio. €. Das entspricht einem Zuwachs von 8,9%. Damit stellt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihre dauerhafte Ertrags- und Finanzkraft unter Beweis. Für die Überleitung zum adjusted EBITDA und zum FFO und weitere Erläuterungen zu unseren Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ab S. 22.

ÜBERBLICK ZU DEN WESENTLICHEN KENNZAHLEN DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHEN ANNINGTON 2008

in Mio. €	2008	2007
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.029,1	1.075,1
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	594,9	571,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	144,3	248,0
Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	50,8	74,7
Adjusted EBITDA	473,1	460,3
FFO	207,1	190,1
Investitionen	148,7	384,4
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.302	1.406
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	2.542	3.945
Privatisierung	1.417	2.599
Sonstige Hausverkäufe	1.125	1.346
Wohnungsankäufe (Anzahl WE)	1.364*	8.007
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	189.218	190.221

* rechtlicher Übergang in 2008

BEWIRTSCHAFTUNG: Rohergebnis im Kerngeschäft gesteigert

Unser Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung umfasst unsere Aktivitäten in der Vermietung und der Wohneigentumsverwaltung (WEG). Unser Rohergebnis aus der Bewirtschaftung stieg von 571,3 Mio. € auf 594,9 Mio. €; das bedeutet ein Plus von über 4%. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mietumsätzen, die wir durch Ankäufe, Senken der Leerstandsquote und Mietanpassungen im Bestand erzielt haben.

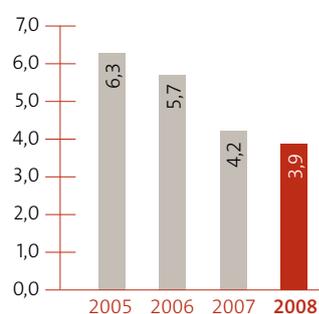
Leerstandsquote durch verbesserte Vermietungsleistung erneut gesenkt

Mit einer Quote von 3,9% (2007: 4,2%) konnten wir unseren Leerstand 2008 weiter senken. In der Leerstandsquote sind auch unsere so genannten vertriebsbedingten Leerstände (2008: 0,6%) erfasst: Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, vermieten wir nicht neu, da leer stehende Wohnungen besser an Selbstnutzer zu verkaufen sind.

Mietenanstieg auf Höhe der Inflationsrate

Im Geschäftsjahr 2008 konnten wir unsere Mieten um 2,7% anheben und lagen damit knapp oberhalb der Inflationsrate. Die Mietsteigerungen sind teilweise durch unsere Modernisierungsmaßnahmen begründet, denn eine Verbesserung der Wohnqualität erlaubt es Vermietern,

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTEN DER DAIG VON 2005 BIS 2008
gesamt, in %



einen Anteil der Kosten auf die Mieter umzulegen. Die Preise in Deutschland sind laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2008 um 2,6% gestiegen und damit so stark wie seit 14 Jahren nicht mehr. Hauptgrund war der stark schwankende Ölpreis. Für 2009 erwarten Experten aufgrund der Wirtschaftskrise eine Inflationsrate von höchstens 1%.

Modernisierungsprogramm zum Klimaschutz gestartet

Im vergangenen Jahr haben wir ein Modernisierungsprogramm von 66,6 Mio. € aufgelegt. Der Schwerpunkt der Investitionen lag dabei auf energetischen Maßnahmen (Dämmung von Fassaden, Dächern etc.) und der Verbesserung der Wohnqualität (z.B. durch Anbau von Balkonen). Zusätzlich haben wir 118,0 Mio. € für weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Wohnungseigentumsverwaltung verbessert operatives Ergebnis

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet ihren Kunden den Service einer Wohnungseigentumsverwaltung an. Dies übernimmt unsere Tochter Deutsche Annington Service GmbH. Sie verwaltet für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für Kapitalanleger bietet die Gesellschaft die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Zusätzlich erbringt sie für die Eigentümer Dienstleistungen wie Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Die 2007 durchgeführte Restrukturierung hat die Ertragskraft unserer Tochter deutlich verbessert. Ende 2008 betreute die Deutsche Annington Service GmbH 1.430 (2007: 1.916) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 47.959 (2007: 53.766) Wohnungs- und Teileigentumseinheiten.

VERTRIEB: selektive Verkäufe mit guter Marge realisiert

Das Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ging 2008 zurück: von 74,7 Mio. € im Jahr 2007 auf 50,8 Mio. €. Auch 2008 setzten wir die Strategie des selektiven Verkaufs angesichts der positiven Ergebnisse aus der Bewirtschaftung fort. Unser Verkauf stellt vorrangig auf die Einzelprivatisierung von ausgewählten Wohnungsbeständen ab. 2008 haben wir bundesweit 2.542 (2007: 3.945) Wohnungen verkauft; davon wurden 1.417 (2007: 2.599) Wohnungen privatisiert.

AKQUISITION: lediglich kleine Pakete integriert

Im abgelaufenen Jahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe rund 2.200 Wohnungsangebote mit über 650.000 Einheiten geprüft. Aus unserer Sicht war ein Großteil dieses Angebots entweder zu hoch bewertet oder passte aufgrund seiner spezifischen Merkmale nicht in unser Portfolio. Deshalb haben wir 2008 lediglich 1.364 Wohnungen integriert.

Umfassende Restrukturierung des Unternehmens für 2009 gestartet

Im Laufe des letzten Jahres haben wir begonnen, für unser Geschäft die Weichen neu zu stellen. Dazu haben wir in einem ersten Schritt sowohl unsere Kunden als auch unsere Mitarbeiter befragt und um Verbesserungsvorschläge gebeten. In einem zweiten Schritt untersuchten interdisziplinäre Mitarbeiterteams, unterstützt von externen Beratern, unsere gesamten Prozesse, identifizierten Verbesserungspotenziale und erarbeiteten Vorschläge für eine neue Organisationsstruktur. Im Oktober 2008 haben wir unser Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt und einen Zeit- und Maßnahmenplan für 2009 kommuniziert.

Soziales Engagement vor Ort bleibt Teil unserer Verantwortung

In unseren Wohnsiedlungen haben wir uns 2008 wieder in vielen sozialen Projekten engagiert und zusätzlich über unsere beiden Stiftungen sowie über unser Sponsoring rund 220.000 € für soziale und kulturelle Zwecke gestiftet.

Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage

Das vergangene Geschäftsjahr verlief für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe erfolgreich. Unser Rohergebnis aus der Bewirtschaftung stieg nochmals gegenüber dem Vorjahr, der Leerstand verringerte sich und unsere Prozesskosten sanken. Unsere beiden wichtigsten Kennzahlen adjusted EBITDA und FFO haben sich erneut verbessert. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe behauptet damit ihre sehr gute Position im Segment Wohnimmobilien.

Im Geschäftsjahr 2008 konnte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihre Ertragskraft weiter steigern. Dies spiegelt sich in den operativen Geschäftskennzahlen wider: Das Rohergebnis aus der Bewirtschaftung stieg um 4,1% auf 594,9 Mio. € an, der Leerstand sank auf 3,9% und die Marge im Vertrieb konnten wir, trotz eines verhaltenen Marktes, von 30,1% auf 35,2% verbessern. Darüber hinaus belegen ein um 12,8 Mio. € verbessertes adjusted EBITDA und ein um rund 9% gestiegener FFO unseren erfolgreichen Kurs.

Erläuterungen zu den Kennzahlen

Wir steuern unser Geschäft mit den Kennzahlen adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und FFO (Funds From Operations). Das adjusted EBITDA ist ein um Wertveränderungen bei Immobilien und außerordentliche Effekte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern. Der FFO stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem adjusted EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen und Ertragsteuern berücksichtigt. Beide Kennzahlen werden nicht auf Basis einer besonderen IFRS-Regelung ermittelt, sondern sind als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen. Adjusted EBITDA und FFO ermöglichen nach unserer Einschätzung mehr Transparenz bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertrags- und Finanzkraft unserer Geschäftsaktivitäten.

Rohergebnis aus der Bewirtschaftung in 2008 erneut gestiegen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihr Rohergebnis aus der Bewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4,1% von 571,3 Mio. € auf 594,9 Mio. € gesteigert. Diese Verbesserung in unserem Kerngeschäftsfeld haben wir im Wesentlichen durch Senken des Leerstands, Mietanpassungen im gesetzlichen Rahmen und Effizienzsteigerungen erreichen können. Unsere Leerstandsquote konnten wir von 4,2% Ende 2007 auf 3,9% Ende 2008 reduzieren. Unsere Bestandsankäufe haben zu einem zusätzlichen Anstieg der Mieteinnahmen in 2008 geführt. Darüber hinaus haben wir das Instandhaltungsmanagement effizienter gestaltet. Dies wirkte sich ebenfalls positiv auf unser Ergebnis aus.

In 2008 lag der Materialaufwand aus der Bewirtschaftung um 69,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in 2007 im Zuge einer forcierten Betriebskostenabrechnung die Umsätze aus der Nebenkostenabrechnung deutlich gestiegen waren. Nach Optimierung der Abrechnungsprozesse erfolgte Anfang 2007 ein Abbau der noch für Vorjahre mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten. Im Materialaufwand sind zudem Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 118,0 Mio. € enthalten.

Die Erlöse aus der Vermietung beinhalten in 2008 zu 71 % Einnahmen aus Nettokaltmieten und zu 29 % Erlöse aus Gebühren und Umlagen für die Betriebskostenabrechnungen der Mieter. Hauptbestandteile der anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung sind Mietzuschüsse, Umsatzerlöse aus der WEG-Verwaltung und Umsätze aus der Bewirtschaftung von Wohnungen für Dritte.

ROHERGEBNIS AUS DER BEWIRTSCHAFTUNG

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2008	2007
Erlöse aus der Vermietung	1.006,1	1.048,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	23,0	26,5
Materialaufwand aus der Bewirtschaftung	-434,2	-503,8
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	594,9	571,3

Marge im Immobilienvertrieb auf über 35 % verbessert

In 2008 haben wir unsere selektive Vertriebsstrategie konsequent fortgeführt und unser Vertriebsprogramm erneut an die veränderten Marktbedingungen angepasst. Trotz unseres reduzierten Angebots konnten wir unsere Marge für unser Vertriebsprogramm verbessern. Unser Verkaufsprogramm wird überwiegend aus dem in der Bilanz unter Vorratsimmobilien geführten Bestand betrieben. Insgesamt haben wir in 2008 2.542 Wohnungen veräußert (2007: 3.945 Wohnungen).

ROHERGEBNIS AUS DEM VERTRIEB

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2008	2007
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	144,3	248,0
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-93,5	-173,3
Rohergebnis aus dem Vertrieb	50,8	74,7
Marge	35,2 %	30,1 %

Marktumfeld beeinflusst Privatisierungspotenzial

Das Ergebnis aus der Neubewertung der Investment Properties und der Überprüfung der Vorratsimmobilien fassen wir im Bewertungsergebnis der Immobilien zusammen. Wie im Vorjahr haben wir 2008 die Verkehrswerte unseres Immobilienbestandes im Rahmen einer detaillierten, internen Fair-Value-Bewertung ermittelt.

In der Bilanz unterscheiden wir zwischen Investment Properties und Vorratsimmobilien. Zum Verkauf bestimmte Immobilien werden unter Vorratsimmobilien zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden unter Investment Properties zu Verkehrswerten bilanziert. Für weitere Details zu unserer Verkehrswertermittlung verweisen wir auf das entsprechende Kapitel ab Seite 29.

Die Bewertung der Investment Properties hat in 2008 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -479,9 Mio. € geführt. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat, abweichend zum Vorjahr, Wohneinheiten, die wir 2007 als potenziell privatisierungsfähig eingestuft haben, 2008 dem Bewirtschaftungsportfolio zugeordnet. Die Wertänderung bei den Vorratsimmobilien führte zu einem Ertrag von 52,1 Mio. €; im Wesentlichen ergab sich dieser Ertrag durch eine Anpassung auf den Verkehrswert von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien; für weitere Details zu dieser Position verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 9. Insgesamt wurde das Konzernergebnis somit auf Grund der Bewertung des Immobilienbestandes mit 427,8 Mio. € belastet.

WERTVERÄNDERUNGEN DER IMMOBILIEN

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2008	2007
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-479,9	197,6
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	52,1	0,8
Bewertungsergebnis der Immobilien	-427,8	198,4

Adjusted EBITDA erneut verbessert

In 2008 konnten wir das adjusted EBITDA um 12,8 Mio. € auf 473,1 Mio. € verbessern. Wir haben sowohl den sonstigen Materialaufwand, den sonstigen betrieblichen Aufwand wie auch die Personalkosten, bereinigt um Restrukturierungsanteile, in 2008 reduziert. In der Überleitung zum adjusted EBITDA sind die sonstigen Erträge und Aufwendungen erfasst, die nicht den erläuterten Teilergebnissen zugeordnet werden.

Die hier aufgeführten Posten enthalten neutrale Aufwendungen und Erträge. Das neutrale Ergebnis in 2008 ist durch das begonnene Projekt zur Restrukturierung sowie durch Aufwendungen für ein Akquisitionsprojekt beeinflusst. Im Vorjahr enthielt diese Position vor allem Aufwendungen für die rechtliche und steuerliche Integration sowie für kapitalmarktorientierte Maßnahmen.

ÜBERLEITUNG ZUM ADJUSTED EBITDA

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2008	2007
Rohergebnis aus Bewirtschaftung und Vertrieb	645,7	646,0
Sonstige betriebliche Erträge	56,8	61,6
Erträge aus Beteiligungen	1,9	1,9
Sonstiger Materialaufwand	-56,8	-58,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-91,0	-117,0
Personalaufwand	-134,8	-103,4
Eliminierung der neutralen Effekte	51,3	29,7
Saldo Sonstige operative Erträge und Aufwendungen	-172,6	-185,7
Adjusted EBITDA	473,1	460,3

FFO wächst um rund 9 %

Im Geschäftsjahr 2008 stieg der FFO um 8,9% auf 207,1 Mio. € an. Ein wesentlicher Faktor für den verbesserten FFO war neben dem verbesserten adjusted EBITDA der geringere Ertragsteueraufwand. Er ging von -24,2 Mio. € auf -11,5 Mio. € in 2008 zurück. Der FFO ist eine nicht nach IFRS ermittelte Finanzkennzahl, die von der Deutschen Annington zur Darstellung der in den fortgeführten Geschäftsbereichen erwirtschafteten Finanzmittel verwendet wird.

ÜBERLEITUNG ZUM FFO

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2008	2007
Adjusted EBITDA	473,1	460,3
Nettozinsaufwand im FFO	-254,5	-246,0
Ertragsteueraufwand im FFO	-11,5	-24,2
FFO	207,1	190,1

Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten durch Veränderung der Verkehrswerte beeinflusst

Bei der Überleitung vom adjusted EBITDA zum Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten zeigen sich drei wesentliche Effekte: die Veränderung des Bewertungsergebnisses der Immobilien, die daraus resultierenden Effekte bei den latenten Steuern und die Veränderungen beim Ertragsteueraufwand. Aufgrund der niedrigeren Bewertung der Investment Properties entstand 2008 ein latenter Steuerertrag. Die Veränderung des laufenden Ertragsteueraufwandes resultiert insbesondere aus der Senkung der Steuersätze, dem Restrukturierungsaufwand des Jahres 2008 sowie aus Erträgen aus Steuern für Vorjahre. Im Gegenzug entfiel der einmalige Aufwand für die EK02-Ablösung.

ÜBERLEITUNG ZUM ERGEBNIS AUS FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2008	2007
Adjusted EBITDA	473,1	460,3
Neutrale Effekte	-51,3	-29,7
Bewertungsergebnis der Immobilien	-427,8	198,4
Abschreibungen	-8,5	-4,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19,7	28,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-376,6	-361,9
Ertragsteueraufwand aus EK02-Ablösung	-0,5	-197,8
Laufende Ertragsteuern	17,3	-23,9
Latente Steuern	91,0	-27,7
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	-263,6	41,4

Vermögens- und Finanzlage: solide Schuldenstruktur im langfristigen Bereich gesichert

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe den Anteil der kurzfristigen Schulden an der Bilanzsumme nochmals leicht gesenkt; der Anteil an der Bilanzsumme sank von 9,1% auf 8,3%. 2008 investierte die Deutsche Annington 148,7 Mio. € (2007: 384,4 Mio. €). Unsere Investitionen flossen im Wesentlichen in Ankäufe und Modernisierungsprojekte.

DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

in Mio. €	2008	%	2007	%
Langfristige Vermögenswerte	7.892,5	77,0	7.989,4	73,8
Kurzfristige Vermögenswerte	2.357,1	23,0	2.834,6	26,2
AKTIVA	10.249,6	100,0	10.824,0	100,0
Eigenkapital	1.456,1	14,2	1.739,4	16,1
Langfristige Schulden	7.939,7	77,5	8.096,9	74,8
Kurzfristige Schulden	853,8	8,3	987,7	9,1
PASSIVA	10.249,6	100,0	10.824,0	100,0

Insbesondere die Anpassung der Verkehrswerte bei den Investment Properties (-479,9 Mio. €) führte zu einem Rückgang der langfristigen Vermögenswerte. Die Ankäufe von Wohnungen, die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umbuchung von Vorratsimmobilien in Höhe von 312,1 Mio. € konnten diesen Effekt nur teilweise kompensieren. Die kurzfristigen Vermögenswerte liegen in 2008 deutlich unter dem Vorjahreswert. Diese Verminderung resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der Vorratsimmobilien. Im Geschäftsjahr wurden Wohnungen im Wert von 71,2 Mio. € veräußert.

Weiterhin hoher operativer Cashflow

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe einen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von 483,3 Mio. € erwirtschaftet (2007: 540,6 Mio. €). Hierin sind die Einzahlungen aus dem Vermietungsgeschäft sowie aus der Veräußerung der zum Verkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien enthalten. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf dem reduzierten Verkaufsprogramm. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 196,7 Mio. € auf 117,2 Mio. €. Dies ist auf geringere Ausgaben für den Ankauf von Wohnungen zurückzuführen. Die Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 479,0 Mio. € (2007: 566,7 Mio. €).

DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2008	2007
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	483,3	540,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-117,2	-313,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-479,0	-566,7
Liquiditätswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-112,9	-340,0
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	366,4	706,4
Flüssige Mittel am Bilanzstichtag	253,5	366,4

Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der Deutschen Annington verfolgte 2008 zwei wesentliche Ziele: Schuldenabbau durch kontinuierliche Tilgungen, und sorgfältige Risikobewertung von neu akquirierten Portfolios. Angesichts der massiven Kreditkrise gegen Ende des Jahres werten wir die im Jahr 2008 abgeschlossenen Kreditverträge als positives Zeichen für weiterhin mögliche Finanzierungen. Wir sehen das als Ausweis für eine Bewertung der Deutschen Annington Immobilien Gruppe als verlässlichen Partner am Finanzmarkt.

Finanzierungsstrategie setzt auf überwiegend langfristige Fremdkapitalfinanzierungen

Die Finanzierungsstrategie der Deutschen Annington Immobilien Gruppe ist durch langfristige Finanzierungen geprägt. Neben klassischen Bankfinanzierungen in Form von Hypothekendarlehen setzt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe strukturierte Finanzierungen ein. Die Hypothekenfinanzierungen haben teilweise lange Laufzeiten und sind mit einem festen Zinssatz ausgestattet.

Als Sonderform der Hypothekenfinanzierung sind die von Förderbanken (z. B. Wfa) gewährten Darlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu erwähnen. Diese Mittel besitzen gegenüber den Hypothekenfinanzierungen günstigere Zinssätze und deutlich längere Laufzeiten.

Im Rahmen von strukturierten Finanzierungen werden Kreditlaufzeiten von bis zu sieben Jahren vereinbart. Erfreulicherweise konnten wir trotz der Finanzmarktkrise zwei unten näher erläuterte Finanzierungen mit einer Laufzeit von sieben Jahren abschließen. Die erste Finanzierung beinhaltet variable Zinsen, die auf Basis Euribor vereinbart wurden. Um sich vor kurzfristigen Zinsänderungen abzusichern, schließt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe in diesen Fällen Zinssicherungen in Form sogenannter Fixed Payer Swaps ab. Die Laufzeit dieser Zinssicherungsinstrumente orientiert sich jeweils an der Laufzeit des zugrunde liegenden Kredits, die Swapreduzierung an dem Tilgungsprofil der Finanzierung. Die zweite Finanzierung wurde mittels Festzins abgeschlossen.

Finanzierung langfristig bis 2013 gesichert

Im Geschäftsjahr 2006 haben 31 Gesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Rahmen von Verbriefungstransaktionen Schuldverschreibungen an die German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND) verkauft. Die im Zusammenhang mit den Verbriefungsmaßnahmen (Securitisation) in 2006 emittierenden 31 Gesellschaften haben Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, welcher im Rahmen der Verbriefungstransaktionen erzielt werden konnte, beträgt 3,37% bis Juli 2010. Dieser Zinssatz erhöht sich auf Grund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66%. Die Tilgungen für diese Transaktion erfolgen zum einen aus den zukünftigen Verkäufen sowie aus dem laufenden Cashflow des Vermietungsgeschäfts.

Zwei neue Kreditlinien zwecks Umfinanzierung und Akquisition vereinbart

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat im April 2008 einen Darlehensvertrag mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG über maximal 300,0 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2015 abgeschlossen und mit 288,0 Mio. € ausgeschöpft. Das Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2008 mit 275,0 Mio. €. Zweck dieser Kreditvereinbarung war die Refinanzierung der von Barclays Capital sowie Citibank bereitgestellten Akquisitionslinie über 500,0 Mio. €, die zum Rückzahlungszeitpunkt mit 287,2 Mio. € in Anspruch genommen war, sowie die Finanzierung eines weiteren Portfolioerwerbs. Im Rahmen des Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer einen Fixed Payer Swap mit einem Zinssatz von 5,45% (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartalsweise Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen. Die oben genannte 500,0 Mio. € Akquisitionslinie von Barclays Capital sowie Citibank wurde im Oktober 2008 gekündigt.

Im Dezember 2008 haben Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien GmbH zur Finanzierung des Erwerbs eines Portfolios Darlehensverträge mit der Kreissparkasse Köln über insgesamt 6,1 Mio. € abgeschlossen. Der Zinssatz dieser Annuitätendarlehen beträgt 4,45% und ist bis zum 31.12.2015 festgeschrieben. Sicherheiten werden in Form von Grundschulden zur Verfügung gestellt.

Erneut positive Entwicklung der Verschuldung

Die 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahrs 2008 mit 5.153,4 Mio. € (2007: 5.309,4 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2008 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 156,0 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 178,5 Mio. € erbracht. Die vertraglich vereinbarten Kennzahlen wurden wie in der Vergangenheit eingehalten.

Finanzmarktkrise hat bis dato keine Auswirkungen auf Finanzierungsbedingungen

Im Jahre 2008 hat sich aufgrund der Finanzmarktkrise die Marktsituation stark verändert. So haben sich die Margen- und Eigenkapitalanforderungen im Rahmen von Akquisitionen oder Refinanzierungen deutlich erhöht. Aufgrund der Tatsache, dass keine der vier großen Akquisitionskreditlinien der Deutschen Annington Immobilien Gruppe vor Oktober 2011 zur Refinanzierung ansteht, ist das Bestandskreditportfolio von dieser Marktveränderung innerhalb der kommenden knapp drei Jahre nicht betroffen. Für weitere Details zu unseren Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 29.

Es ist Teil der Strategie der Deutschen Annington, durch Ankäufe weiter zu wachsen. Dieses Wachstum planen wir auch in Zukunft mittels Bankfinanzierungen, strukturierten Finanzierungen und mit entsprechendem Eigenkapitaleinsatz zu sichern.

Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jährlich überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Änderungen der Nachfrage bei Miet- und Kaufobjekten zeigt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe dadurch unmittelbar mit ihren Auswirkungen auf die Marktwerte unseres Immobilienbestandes. 2008 stieg die Nachfrage nach Mietwohnungen und gleichzeitig sank die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Daher haben wir Teile unseres Portfolios aus dem Vertriebsbestand in den Vermietungsbestand umgruppiert; die daraus resultierenden Marktwertänderungen führten 2008 zu einer insgesamt niedrigeren Bewertung.

Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestandes

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient der Transparenz – sowohl nach außen als auch innerhalb des Unternehmens: Sie sind ein wichtiges Instrument zur wertoptimalen Steuerung des Portfolios und dienen als Grundlage strategischer Entscheidungen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2008 ermittelte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken.

Bereits im Vorjahr wurde die Vertriebsstrategie dahin gehend angepasst, keine neuen Objekte in Privatisierungsprogramme aufzunehmen und in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Dieser Strategie folgend, haben wir Wohneinheiten, die wir in Vorjahren potenziell als privatisierungsfähig eingestuft hatten, abweichend zu 2007, nicht dem Privatisierungs- sondern dem Bewirtschaftungsportfolio zugeordnet. Die betreffenden Objekte wurden dadurch nicht mehr anhand des Vergleichswertverfahrens, sondern, wie alle anderen Bewirtschaftungsobjekte, mit dem Ertragswertverfahren bewertet (siehe unten).

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

- **Wohnimmobilien**

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

Dem Geschäftsmodell folgend wurde zwischen Bewirtschaftungs- und Privatisierungsobjekten unterschieden:

Als **Privatisierungsportfolio** bezeichnen wir die Gebäude, die sich in der Einzelprivatisierung befinden. Hinzu kommen die Einfamilienhäuser unseres Portfolio, die nach unserer Einschätzung grundsätzlich für einen Einzelvertrieb geeignet sind. In einem ersten Schritt wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zu den Merkmalen der Qualitätsbeurteilung zählten unter anderem das Baualter und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen die Objekte im regelmäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mit Hilfe von Standortratings der Feri Euro-Ratings Services AG validiert.

Für das Privatisierungsportfolio unterstellte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe, dass ein gewisser Anteil Wohnungen (in Abhängigkeit von Attraktivität, Qualität und Makrostandort) nicht direkt an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert werden kann und sich dieser Restbestand nur über Abschläge in kleineren Paketen veräußern lässt (Remainder-Anteil). Der Wert des Privatisierungsanteils je Gebäude wurde anhand von Vergleichswerten – abgeleitet aus eigenen Verkäufen und umfangreichen Marktrecherchen – ermittelt (Comparable Method). Der Remainder-Anteil wurde nach einem dem Ertragswertverfahren vergleichbaren und auf das Produkt zugeschnittenen Verfahren bewertet.

Das **Bewirtschaftungsportfolio** wurde mit dem Ertragswertverfahren (Income Capitalisation Method) bewertet. Als Basis dienen dabei die Jahresreinerträge je Gebäude, die sich aus der Nettokaltmiete abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist) und ggf. Erbbauzinsen errechnen.

Die in 2007 und 2008 im Bestand durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet. Leerstände berücksichtigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe durch Leerstands- und Wiedervermietungsszenarien unter Ansatz von Marktmieten.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Abzinsung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene. Die dabei angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden aktuell aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden o. Ä. wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

• Gewerbeobjekte

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

• Unbebaute Grundstücke

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

Verkehrswert beläuft sich auf 9,8 Mrd. €

Der Konzernabschlussprüfer hat diese Verkehrswerte auftragsgemäß in die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts eingeschlossen. Somit wird das Ergebnis dieser Prüfung im Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2008 berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken belief sich zum 31. Dezember 2008 auf rund 9.819,8 Mio. € (2007: 10.270 Mio. €). Der Rückgang der Verkehrswerte gegenüber dem Vorjahr ist auf die oben beschriebene Umgruppierung von Privatisierungspotenzialen zurückzuführen. Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

VERKEHRSWERTE DES IMMOBILIENBESTANDES DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €*	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Regionalgesellschaft						
Deutsche Annington Nord GmbH	19.637	19.878	4.932	4.975	986,8	989,5
Deutsche Annington Ost GmbH	16.581	17.335	2.898	2.964	751,3	778,0
Deutsche Annington Rheinland GmbH	23.893	24.086	8.099	8.110	1.509,5	1.523,5
Deutsche Annington Ruhr GmbH	37.088	36.844	6.515	6.452	1.636,2	1.728,6
Deutsche Annington Süd GmbH	16.752	16.949	8.098	8.169	1.128,0	1.146,8
Deutsche Annington Süd-West GmbH	32.062	31.928	8.307	8.031	2.011,4	1.996,0
Deutsche Annington Westfalen GmbH	43.205	43.201	6.374	6.465	1.725,6	2.024,7
Unbebaute Grundstücke					71,0	82,9
	189.218	190.221	45.223	45.166	9.819,8	10.270,0

* Aufgrund weitestgehender Verkäufe der Großgewerbeobjekte wird der Verkehrswert der verbliebenen Einheiten innerhalb der Regionalportfolios ausgewiesen (Verkehrswert 2008: 6,8 Mio. €).

Risikomanagement

Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihre Chancen sorgfältig wahrgenommen und Risiken genau beobachtet. Durch ein solides Finanzmanagement und operative Verbesserungen im Kerngeschäft konnten wir unsere kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzieren und erneut einen hohen Cashflow erzielen. Unser Geschäft hat sich 2008 als sehr nachfragestabil erwiesen. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe war keinen wesentlichen Risiken ausgesetzt, die sich bestandsgefährdend auf das Unternehmen ausgewirkt haben.

RAHMEN UND GESAMTEINSCHÄTZUNG

Risikomanagement soll Wertentwicklung des Unternehmens stützen

Das Chancen- und Risikomanagement der Deutschen Annington Immobilien Gruppe ist darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert systematisch und kontinuierlich zu steigern. In der Unternehmensgruppe sind dazu Verhaltensregeln kommuniziert, die sich in Richtlinien oder sonstigen Vorgaben an Führungskräfte und Mitarbeiter widerspiegeln. Sie werden durch differenzierte Kontrollmaßnahmen unterstützt. Spekulationsgeschäfte sind nicht zulässig.

Risikomanagementsystem basiert auf einem differenzierten Reportingsystem

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Steuerung von Geschäftsrisiken ist in der Unternehmensgruppe ein umfangreiches Berichtssystem implementiert. Neben detaillierten monatlichen Controllingberichten werden zusätzlich monatliche Reports des Chief Executive Officers und des Chief Financial Officers gegenüber dem Aufsichtsrat der Deutschen Annington abgegeben. Zusätzlich zu den Controllingberichten erfolgt eine qualitative Berichterstattung über wöchentliche Reports der Führungskräfte an die Geschäftsführung. Dieser standardisierte Prozess stellt unseres Erachtens sicher, dass alle Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften und die Bereichsleiter der Holding regelmäßig wesentliche Themen an die Geschäftsführung berichten.

Gesamteinschätzung: Keine bestandsgefährdenden Risiken

Nach unserem gegenwärtigen Stand ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe keinen Risiken ausgesetzt, die ihren Fortbestand direkt oder indirekt gefährden könnten.

RISIKOSITUATION UND EINZELRISIKEN

Wesentliche Risikofelder bzw. Risiken wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

Risiken aus der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Volkswirtschaftliche Prognosen gehen von unterschiedlichen demographischen Entwicklungen in den bundesdeutschen Ballungsräumen aus: Danach gibt es Regionen mit starken Zuwanderungstendenzen (beispielsweise Rhein-Main-Region, München, Stuttgart). Hier wird vermutlich der Bedarf an Wohnraum steigen. Daneben wird es nach unserer Auffassung Gebiete mit Abwanderungstendenzen geben. Dazu könnte unter anderem auch das Ruhrgebiet gehören. Hier wirkt sich zusätzlich der zukünftige Bevölkerungsrückgang infolge der erwarteten Verringerung der Geburten aus. Allerdings wird diese Entwicklung vermutlich abgedeckt durch eine veränderte individuelle Nachfrage nach Wohnraum: Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird voraussichtlich kontinuierlich steigen. Parallel wird unseres Erachtens auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen zunehmen. In Zukunft werden daher auf größeren Wohnflächen vermutlich weniger Personen leben und die Zahl der Haushalte wird sich insgesamt erhöhen. Hierdurch wird auch in Abwanderungsregionen wie dem Ruhrgebiet der spürbare Nachfragerückgang für Mietwohnungen und Wohneigentum voraussichtlich frühestens ab 2020 eintreten.

Obwohl derzeit nur noch wenige öffentliche Förderungen für einen Immobilienkauf zur Verfügung stehen, gehen wir aufgrund des anhaltend niedrigen Hypothekenzinsniveaus von einer stabilen Nachfrage auf niedrigem Niveau aus. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen, kann dies Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben.

Ebenso können Marktpreisänderungen Auswirkungen sowohl auf die Nachfrage nach Wohneigentum als auch auf unsere Akquisitionsstrategie haben. Sollten die Preise für Wohnungsportfolios stärker steigen als wir erwarten, kann die Deutsche Annington Immobilien Gruppe möglicherweise ihre Wachstumsziele nur unter höheren Kosten erreichen. Derzeit beobachten wir hier einen leichten Rückgang der Preise.

Weiterhin könnten Marktteilnehmer beginnen, in größerem Maßstab Einzelprivatisierungen zu betreiben, und damit einen Preisrückgang aufgrund des höheren Angebotes verursachen. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe beobachtet die Nachfrageentwicklung genau und wird hier im Bedarfsfall ihre vertriebsbegleitenden Maßnahmen ausweiten.

Leistungswirtschaftliche/Operative Risiken

Mit unseren Ankäufen sind diverse Auflagen verbunden, die uns mit Blick auf Mietanpassungen und Verkaufsprogramm für Teile unserer Bestände Restriktionen auferlegen. Weiterhin bestehen vertragliche und gesetzliche Auflagen hinsichtlich der Anpassung unserer Beschäftigtenstruktur an veränderte Marktbedingungen.

Ein wesentliches Ziel in unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung ist die Senkung der Leerstandsquote. Sollten sich hier die makroökonomischen Rahmenbedingungen signifikant verschlechtern, kann die Leerstandsquote mittelfristig auch steigen und damit zu sinkenden Mieteinnahmen führen. Da das Wohnungsangebot der Deutschen Annington aber mehrheitlich mittlere Lagen und eher kleine bis mittlere Wohnungen umfasst, gehen wir von einer geringen Schwankungsbreite in der Nachfrage aus.

In südlichen Teilen des Ruhrgebiets gibt es, bedingt durch den langjährigen Bergbau, oberflächennahe Grubenfelder, von denen die Gefahr von Bergschäden an Deutsche Annington-eigenen Grundstücken und Gebäuden ausgeht. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko lässt sich derzeit nicht exakt abschätzen, da viele der ehemaligen Grubenfelder nicht bzw. nicht ausreichend dokumentiert sind. Hinzu kommt, dass bei potenziell auftretenden Schäden hinsichtlich der Haftung weiterhin eine hohe Rechtsunsicherheit besteht. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe begegnet diesem Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung zur Erkennung relevanter Bergschädenpotenziale. Auf Basis dieser Ergebnisse werden sukzessive geeignete Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Herbeiführung von Rechtsicherheit in den betroffenen Einzelfällen eingeleitet.

Risiko aus der Verkehrswertentwicklung

Unserer Verkehrswertermittlung haben Annahmen zugrunde gelegen, die sich in den nächsten Jahren abweichend von unserer derzeitigen Erwartung verändern können. So wurde neben gebäudespezifischen Parametern auch die Standortqualität in die Bewertung einbezogen. Sollte sich aufgrund der Entwicklung in den nächsten Jahren die Einschätzung der Mikrolage der Gebäude und der Makrostandortqualität (Kaufkraftindex) nachteilig verändern, so würde sich auch der Verkehrswert für unser Gesamtportfolio verringern.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Konzerngesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sind im Wesentlichen durch Fremddarlehen finanziert. Bei diesen Finanzierungen sind die derzeit geltenden Steuergesetze und Steuerrichtlinien und auch die aktuelle Rechtsprechung zur Absetzbarkeit von Zinsen berücksichtigt.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe Marktpreisänderungsrisiken bei Zinsen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein systematisches Finanzmanagement.

Bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise haben sich die Finanzierungsbedingungen sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der Deutschen Annington Immobilien Gruppe verschlechtert. Insgesamt kann dieses zur Folge haben, dass die Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Rahmen von Akquisitionen und/oder Refinanzierungen einen höheren Eigenkapitaleinsatz erbringen muss, um sich zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu finanzieren.

Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über liquide Mittel von 253,5 Mio. € sowie über Kreditlinien von 100,0 Mio. €, so dass wir, auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe als gewährleistet ansehen.

Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 35.

Risiken aus einer eventuell veränderten Gesetzgebung zum Umweltschutz

Bei der Bewirtschaftung unseres Portfolios setzten wir auf Nachhaltigkeit und achten bei Instandhaltungsmaßnahmen auf den Einsatz energie- und immissionssparender Techniken. Derzeit werden aufgrund der zunehmenden CO₂-Belastung der Umwelt weitere Umweltauflagen insbesondere für Wohnungseigentümer diskutiert. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt die Diskussion und wird über ihre Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Gremien die Debatte aktiv mitgestalten.

Sonstige Risiken

Sonstige Rechtsstreitigkeiten über die in der Bilanz abgebildeten Risiken hinaus, die einen wesentlichen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Deutschen Annington haben könnten, sind aktuell weder anhängig noch ist uns nach unserer Kenntnis ein solches Verfahren angedroht. Wesentliche Risiken für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe in den Bereichen Informationstechnologie und Personal sind zurzeit nicht erkennbar.

Ausblick und Auftakt 2009

Die Rezession wird 2009 in vielen Branchen der deutschen Wirtschaft zu Absatzrückgängen führen. Für den Mietwohnungsmarkt, Luxusimmobilien eventuell ausgenommen, gilt dies nicht. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe geht hier von einer stabilen Entwicklung der Nachfrage aus. Die preiswerte Mietwohnung mittlerer Größe, das Hauptsegment unseres Angebotes, könnte sogar eine verstärkte Nachfrage erfahren. Daher sind wir zuversichtlich, unser Niveau bezüglich des adjusted EBITDA und des FFO in 2009 stabilisieren zu können. Wir gehen noch einen Schritt weiter: Durch eine umfassende Restrukturierung schaffen wir eine neue Organisation, die deutlich kundenorientierter, effizienter und schneller sein wird.

AUSBLICK: Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung wird sich 2009 stabil entwickeln

Die Strategie der Deutschen Annington setzt vorrangig auf die wertsteigernde Bewirtschaftung ihrer Wohnimmobilien. In unserem Kerngeschäftsfeld wollen wir uns daher im kommenden Jahr wieder verbessern und streben ein weiteres Senken der Leerstandsquote an. Wir gehen davon aus, dass die angekündigte Rezession die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen eher positiv beeinflusst und planen auch 2009 unsere Vermietungsquote zu steigern. Unser 2008 begonnenes Modernisierungsprogramm werden wir auch 2009 mit erheblichen Investitionen fortführen. Bei den Mieten rechnen wir mit einer Entwicklung oberhalb der prognostizierten Inflationsrate von 1%.

Einzelprivatisierung liefert weiterhin wichtigen Ergebnisbeitrag

Die Privatisierung von Bestandsimmobilien bleibt für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein attraktiver Geschäftszweig. Die Erlöse aus den Wohnungsverkäufen tragen zu unserem hohen operativen Cashflow bei und ermöglichen uns Portfoliooptimierungen. In den beiden vergangenen Jahren stagnierten trotz guter Wirtschaftslage die Kaufpreise, sodass die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihr Verkaufsprogramm nicht ausgeweitet hat. Angesichts unserer hohen Vermietungsquote ist vielfach eine Vermietung rentabler als ein Verkauf. Für 2009 gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach Bestandsimmobilien sich auf dem Niveau des Vorjahres entwickelt, denn die Kaufpreise sind auf breiter Front 2008 stabil geblieben, ein massiver Preisverfall wie in den USA ist ausgeblieben.

Chancen auf Zukäufe steigen mittelfristig

Angesichts der derzeitigen Lage im deutschen Wohnimmobilienmarkt sieht die Deutsche Annington Immobilien Gruppe weiterhin gute Chancen, ihre Wachstumsziele durch Akquisition zu erreichen. Für die nächsten zwei bis drei Jahre rechnen wir sogar eher mit einem wachsenden Angebot. Die Finanzkrise verschärft die prekäre Lage der öffentlichen Haushalte: die Schuldenbelastung durch die Konjunkturpakete steigt 2009 stark an, die Einnahmen sinken, gleichzeitig wachsen die Belastungen durch die mutmaßlich zunehmende Arbeitslosigkeit. Es könnte Handlungsdruck im Hinblick auf die Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand entstehen. Parallel dazu verändert sich der Markt: erste Investoren verkaufen ihre Wohnungsportfolios, da sich zum einen ihre Renditeerwartungen nicht erfüllt, zum anderen ihre Finanzierungsbedingungen verschlechtert haben.

ERGEBNIS: für 2009 Niveaustabilisierung bei adjusted EBITDA und FFO angestrebt

Unser Ziel für das kommende Geschäftsjahr ist es, den stabilen Kurs des Unternehmens fortzusetzen. Für unsere operativen Kennzahlen adjusted EBITDA und FFO bedeutet das, dass wir angesichts unserer anstehenden Restrukturierung das 2008 erreichte sehr gute Ergebnis im kommenden Jahr nicht ganz erreichen werden. Wir wollen zudem unsere Prozesse weiter vereinfachen und unsere Kosten nochmals reduzieren. Dazu haben wir ein umfangreiches Restrukturierungsprogramm gestartet. Insgesamt plant die Deutsche Annington Immobilien Gruppe rund 70 Mio. € für dieses Projekt aufzuwenden. Rund 47 Mio. € sind bereits in 2008 ergebniswirksam als Aufwand entstanden bzw. zurückgestellt. Im Wesentlichen umfassen die Aufwendungen in 2008 Kosten für die Anschaffung und Einführung neuer Software, Beratungskosten sowie Aufwand für einen in 2009 durchzuführenden Sozialplan.

Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Mietentwicklung sowie den eingeleiteten Maßnahmen im Rahmen des Restrukturierungsprogramms erwarten wir derzeit auch für 2010 einen adjusted EBITDA und FFO auf dem Niveau von 2009.

AUFTAKT 2009: Deutsche Annington Immobilien Gruppe wendet 70 Millionen Euro auf für die Neuorganisation des Unternehmens

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe will die Kundenzufriedenheit weiter steigern. 2009 werden wir unsere Organisation daher konsequent auf die Bedürfnisse der Kunden ausrichten. Kernpunkte sind ein Mietercenter mit einer bundesweit einheitlichen Telefonnummer für alle Mieteranfragen, ein Servicecenter für die Abwicklung von Standardvorgängen wie Nebenkostenabrechnungen sowie eine neue, schlagkräftige Außendienstorganisation, die sich auf den Mieterservice vor Ort konzentrieren wird.

Für die Kunden wollen wir eine hohe Erreichbarkeit bieten und dafür sorgen, dass die meisten Anfragen bereits beim ersten Anruf geklärt werden können. Das bundesweit unter einer Telefonnummer erreichbare Mietercenter wird Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr telefonisch erreichbar sein. Unsere wohnungswirtschaftlich ausgebildeten Mitarbeiter im Mietercenter können mit einem Klick auf alle wichtigen Informationen zugreifen und verfügen über eine hohe Entscheidungskompetenz. Sie sind so in der Lage, den weitaus größten Teil der Anfragen schon beim ersten Anruf zu klären. Ist das nicht möglich, werden spezielle Außendienstmitarbeiter einen Termin mit dem Kunden vor Ort wahrnehmen. Innen- und Außendienstorganisation werden mit mobilen Kommunikationstechniken vernetzt, um einen schnellen und flexiblen Kundendienst sicher zu stellen. Mit der neuen Organisation wird die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihre Abläufe erheblich vereinfachen und bürokratische Strukturen abbauen. Damit werden die Mieteranfragen schneller und zuverlässiger als bisher bearbeitet werden können. Ziel ist ein deutlich leistungsfähigeres und wirtschaftlicheres Unternehmen.

Unvorhersehbare Entwicklungen und Ereignisse, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Wirtschafts- und Finanzkrise, können Anpassungen in der Erwartungshaltung nach sich ziehen und zu Abweichungen im Vergleich zu den prognostizierten Entwicklungen führen.

KONZERNABSCHLUSS 2008

40	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
41	Konzernbilanz
42	Konzern-Kapitalflussrechnung
43	Aufstellung der im Konzern-Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
43	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
44	Konzernanhang



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2008	2007
Fortgeführte Geschäftsbereiche			
Erlöse aus der Vermietung		1.006,1	1.048,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		23,0	26,5
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6	1.029,1	1.075,1
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		105,9	214,3
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-71,2	-147,3
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties		38,4	33,7
Buchwert der veräußerten Investment Properties		-22,3	-26,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7	50,8	74,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-479,9	197,6
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	52,1	0,8
Materialaufwand	10	-491,0	-562,6
Personalaufwand	11	-134,8	-103,4
Abschreibungen	12	-8,5	-4,9
Sonstige betriebliche Erträge	13	56,8	61,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-91,0	-117,0
Finanzerträge	15	21,6	30,5
Finanzaufwendungen	16	-376,6	-361,9
Ergebnis vor Steuern		-371,4	290,8
Ertragsteuern	17	107,8	-249,4
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-263,6	41,4
Aufgegebener Geschäftsbereich			
Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich (nach Steuern)	32	5,9	6,4
Periodenergebnis		-257,7	47,8
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		-256,9	46,3
Minderheitenanteile		-0,8	1,5

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2008	31.12.2007
Aktiva			
	Immaterielle Vermögenswerte	18	14,0
	Sachanlagen	19	12,8
	Investment Properties	20	7.780,2
	Finanzielle Vermögenswerte	21	46,6
	Sonstige Vermögenswerte	22	25,5
	Laufende Ertragsteueransprüche		0,2
	Latente Steueransprüche	17	13,2
	Langfristige Vermögenswerte	7.892,5	7.989,4
	Vorräte	23	1.919,5
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	86,0
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21	1,7
	Sonstige Vermögenswerte	22	19,1
	Laufende Ertragsteueransprüche		77,3
	Flüssige Mittel	25	253,5
	Kurzfristige Vermögenswerte	2.357,1	2.834,6
	Summe Aktiva	10.249,6	10.824,0
Passiva			
	Gezeichnetes Kapital		0,1
	Kapitalrücklage		682,2
	Gewinnrücklagen		787,1
	Sonstige Rücklagen		-22,7
	Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG	1.446,7	1.729,2
	Minderheitenanteile		9,4
	Eigenkapital	26	1.456,1
	Rückstellungen	27	334,9
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	1,0
	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	6.911,7
	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	158,5
	Sonstige Verbindlichkeiten	31	5,1
	Latente Steuerschulden	17	528,5
	Langfristige Schulden	7.939,7	8.096,9
	Rückstellungen	27	230,1
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	32,4
	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	194,5
	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	24,6
	Sonstige Verbindlichkeiten	31	372,2
	Kurzfristige Schulden	853,8	987,7
	Schulden	8.793,5	9.084,6
	Summe Passiva	10.249,6	10.824,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2008	2007
Periodenergebnis		-257,7	47,8
Abschreibungen	12	8,5	4,9
Zinsaufwendungen/-erträge		356,8	344,0
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-16,1	-7,7
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,0	-
Ergebnis aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs (nach Steuern)	32	-5,9	-1,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	479,9	-197,6
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	-52,1	-0,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	13	-1,9	-7,8
Veränderung der Vorräte		62,4	216,6
Veränderung der Forderungen und Vermögenswerte		62,3	95,3
Veränderung der Rückstellungen		-15,4	-8,4
Veränderung der Verbindlichkeiten		-35,8	82,6
Veränderung der latenten Steuern		-91,0	28,3
Ertragsteuerzahlungen		-10,7	-55,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		483,3	540,6
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		30,5	29,9
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,3	0,1
Aus-/Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Netto)	32	-20,8	14,1
Einzahlungen aus dem Abgang von Beteiligungen und Ausleihungen		0,1	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	20	-138,0	-359,9
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übrigem Anlagevermögen	18	-4,2	-2,5
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	21	-6,5	-22,0
Zinseinzahlungen		21,4	26,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-117,2	-313,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	320,8	582,6
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	-528,2	-856,4
Transaktionskosten		-4,6	-5,5
Zinsauszahlungen		-267,0	-287,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-479,0	-566,7
Liquiditätswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-112,9	-340,0
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	25	366,4	706,4
Flüssige Mittel am Bilanzstichtag	25	253,5	366,4

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Aufstellung der im Konzern-Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in Mio. €	2008	2007
Periodenergebnis	-257,7	47,8
Cashflow Hedges		
Fair Value-Änderungen der Periode	-30,3	3,7
Steuern auf Fair Value-Änderungen	4,3	-0,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung	0,5	-
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-0,1	-
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen (Other Comprehensive Income)	-25,6	2,9
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Total Comprehensive Income)	-283,3	50,7
davon entfallen auf:		
Anteilseigner der DAIG	-282,5	49,2
Minderheitenanteile	-0,8	1,5

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	Eigenkapital vor Minderheitenanteilen	Minderheitenanteile	Eigenkapital
Stand 1. Januar 2008	0,1	682,2	1.044,0	2,9	1.729,2	10,2	1.739,4
Periodenergebnis			-256,9		-256,9	-0,8	-257,7
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen (OCI)*				-25,6	-25,6		-25,6
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Total Comprehensive Income)			-256,9	-25,6	-282,5	-0,8	-283,3
Stand 31. Dezember 2008	0,1	682,2	787,1	-22,7	1.446,7	9,4	1.456,1
Stand 1. Januar 2007	0,1	682,2	997,7	0,0	1.680,0	8,7	1.688,7
Periodenergebnis			46,3		46,3	1,5	47,8
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen (OCI)*				2,9	2,9		2,9
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Total Comprehensive Income)			46,3	2,9	49,2	1,5	50,7
Stand 31. Dezember 2007	0,1	682,2	1.044,0	2,9	1.729,2	10,2	1.739,4

* Other Comprehensive Income

Siehe Erläuterung (26) im Konzernanhang

Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres bundesweiten Wohnimmobilien-Portfolios, die selektive sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter, sowie den strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

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

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

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und orientiert sich an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

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

Die Geschäftsführung der Deutsche Annington Immobilien GmbH hat den Konzernabschluss am 30. März 2009 zur Weitergabe an die Gesellschafterversammlung freigegeben. Die Gesellschafterversammlung hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob sie den Konzernabschluss billigt.

2 Konsolidierungsgrundsätze

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

Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß der Erwerbsmethode abgebildet. Dabei werden die Anschaffungskosten mit dem auf das Mutterunternehmen entfallenden anteiligen Eigenkapital zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochterunternehmen werden dabei unabhängig von der Höhe des Minderheitenanteils mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Verbleibt ein negativer Unterschiedsbetrag, werden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden 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 Minderheitenanteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

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

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

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

Eine Zweckgesellschaft (SPE) wird konsolidiert, wenn die Deutsche Annington Immobilien GmbH unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Verhältnisses der SPE zur Deutsche Annington Immobilien GmbH und der Risiken und Chancen der SPE zu dem Schluss kommt, dass Beherrschung über die SPE ausgeübt wird.

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

3 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 neben der Deutsche Annington Immobilien GmbH 122 (2007: 117) inländische und ein (2007: 1) ausländisches Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist Anlage zum Konzernanhang.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 7 Unternehmen erworben (2007: 10), die zum Erwerbszeitpunkt keinen Geschäftsbetrieb darstellten. Die Kaufpreise dieser Gesellschaften betragen insgesamt 0,2 Mio. € und wurden vollständig durch Zahlungsmittel beglichen.

Die Abgänge des Geschäftsjahres resultieren aus 2 Verschmelzungen (2007: 2). Liquidationen (2007: 1), Anwachsungen (2007: 1) und Verkäufe (2007: 0) haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

4 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Deutsche Annington Immobilien GmbH und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Zahlungen, die im laufenden Jahr und in früheren Jahren von der DAIG für Betriebskosten geleistet und im laufenden Jahr mit den Mietern abgerechnet wurden, sofern die Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können. Nebenkosten, für die noch keine Abrechnung erfolgt ist, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Darauf entfallende Vorauszahlungen von Mietern werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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) Immaterielle Vermögenswerte

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

c) Sachanlagen

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

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

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

d) Investment Properties

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

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

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

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

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

Entsprechend der Immobilienhandelsstrategie der DAIG werden die Investment Properties, die innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren veräußert werden sollen und für die eine Entwicklungsmaßnahme (z.B. Teilungserklärung) nach erstmaliger Zuordnung begonnen wurde, in das Vorratsvermögen übertragen. Sollten diese Vorratsimmobilien nach Ablauf des sechsjährigen Geschäftszyklus nicht entsprechend der geänderten Nutzungsabsicht veräußert werden können, so werden sie spätestens zu diesem Zeitpunkt gemäß der Bestimmungen des IAS 8 zu Änderungen von Schätzungen in die Kategorie Investment Properties übertragen.

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

e) Leasing

Finanzierungsleasing

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

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

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

Operating-Leasing

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

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

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

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

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

f) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

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

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

g) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Vertraglich erworbene finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn der DAIG der hieraus resultierende Nutzen zusteht. 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.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, die nicht mittels der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen sind, werden zu Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im Eigenkapital 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 Eigenkapital erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Marktübliche Käufe oder Verkäufe werden am Tag des wirtschaftlichen Übergangs erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Abschläge Rechnung getragen. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils des Forderungsbestandes wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem erwarteten Ausfall entspricht.

h) Vorräte

Die Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Als Nettoveräußerungswert wird der voraussichtlich erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten angesetzt. Dabei wird der erzielbare Verkaufserlös aus aktuellen Marktpreisen vergleichbarer Immobilienbestände abgeleitet.

Unter den Vorratsimmobilien werden die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, als Vorratsimmobilien ausgewiesen. Können diese Vorratsimmobilien nach Ablauf des sechsjährigen Geschäftszyklus nicht veräußert werden, so werden sie spätestens zu diesem Zeitpunkt gemäß der Bestimmungen des IAS 8 zu Änderungen von Schätzungen in die Kategorie Investment Properties übertragen. Ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie und dem vorherigen Buchwert wird ergebniswirksam erfasst.

Die Bilanzierung der noch abzurechnenden Betriebskosten erfolgt zu Anschaffungskosten, wobei alle erkennbaren Risiken durch Abwertungen berücksichtigt werden.

i) Fremdkapitalkosten

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

j) Flüssige Mittel

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

k) Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei der DAIG unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten.

l) Steuern

Laufende Ertragsteuern

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

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands (siehe Erläuterung [17] Ertragsteuern) werden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessene Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels der liability method für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge 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 2008 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6% herangezogen.

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

m) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Der bilanzierte Betrag stellt den um die noch nicht verrechneten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und um den noch nicht erfassten nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand bereinigten Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden mittels der Korridor-Methode berücksichtigt. Sie werden erst dann erfolgswirksam erfasst, wenn der am Anfang des Wirtschaftsjahres je Arbeitgeber ermittelte Saldo der kumulierten, noch nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste den Korridor von 10% des Maximums aus Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) und Planvermögen übersteigt. Der den Korridor übersteigende Teil wird über die durchschnittliche Restlebensarbeitszeit der pensionsberechtigten Arbeitnehmer verteilt. Sofern es sich bei den Verpflichtungen um solche für bereits ausgeschiedene Arbeitnehmer handelt, wird der übersteigende Teil im Geschäftsjahr ergebniswirksam verrechnet.

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 Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschießenden Betrages ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

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

Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen werden gebildet, wenn Inanspruchnahmen wahrscheinlich sind und die Kosten zuverlässig geschätzt werden können.

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

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

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

n) Finanzielle Verbindlichkeiten

Vertraglich eingegangene finanzielle Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn die DAIG hieraus in Anspruch genommen werden kann. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

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

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

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

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

o) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden unabhängig vom Zweck oder der beabsichtigten Verwendung erstmalig mit ihren beizulegenden Zeitwerten als Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt. Die Marktwerte von Instrumenten zur Sicherung von Zinsrisiken werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Diskontierung erfolgt anhand der marktüblichen Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

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

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

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

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

p) Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

Baukostenzuschüsse werden, soweit sie Baumaßnahmen betreffen, von den Herstellungskosten abgesetzt und über die Nutzungsdauer der zugehörigen Vermögenswerte aufgelöst. Betreffen die Baukostenzuschüsse nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen, erfolgt eine sofortige ertragswirksame Vereinnahmung.

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

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird ergebniswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

q) 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.

r) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen sowie aufgegebene Geschäftsbereiche

Sofern der Buchwert eines langfristigen Vermögenswertes oder einer Veräußerungsgruppe überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird, wird dieser langfristige Vermögenswert bzw. die Veräußerungsgruppe als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Hierzu muss der langfristige Vermögenswert bzw. die Veräußerungsgruppe sofort veräußerbar und eine Veräußerung höchstwahrscheinlich sein.

Unmittelbar vor der Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten, wird der Buchwert der langfristigen Vermögenswerte (und sämtlicher Vermögenswerte und Schulden einer Veräußerungsgruppe) in Übereinstimmung mit den für sie maßgeblichen IFRS bestimmt. Bei erstmaliger Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“ werden langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

Langfristige Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten werden oder Teil einer zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppe sind, werden nicht mehr abgeschrieben. Zinsen oder andere Aufwendungen, die den Verbindlichkeiten einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde, zuzuordnen sind, werden jedoch weiterhin erfasst.

Ein aufgegebener Geschäftsbereich ist ein Unternehmensbestandteil, der veräußert wurde oder als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird und der einen gesonderten, wesentlichen Geschäftszweig oder geographischen Geschäftsbereich darstellt, Teil eines einzelnen, abgestimmten Plans zur Veräußerung eines gesonderten, wesentlichen Geschäftszweigs oder geographischen Geschäftsbereiches ist oder ein Tochterunternehmen darstellt, das ausschließlich mit der Absicht einer Weiterveräußerung erworben wurde.

Die Darstellung der Vergleichsperiode der Gewinn- und Verlustrechnung wird so angepasst, als ob der Geschäftsbereich bereits zu Beginn der Vergleichsperiode aufgegeben wurde.

s) Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend angepasst.

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

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

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

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der tatsächlichen Steuerbelastung, als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanz- und GuV-Posten für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Ermessensausübung 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 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 Ermessensausübung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht davon auszugehen, dass sich die getroffenen Annahmen und bestmöglichen Schätzungen, basierend auf den Verhältnissen zum Bilanzstichtag, wesentlich ändern werden.

Andere Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties, Vorratsimmobilien oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

- Die DAIG erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste mittels der Korridormethode. Die Anwendung einer anderen Methode zur Erfassung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, in Übereinstimmung mit IAS 19, würde zu einer erheblich abweichenden Pensionsrückstellung führen und auch ggf. einen wesentlich abweichenden Effekt auf die Gewinn- und Verlustrechnung haben.
- Die Bilanzierung von weiteren Anteilskäufen, nachdem bereits Beherrschung besteht, d.h. der Erwerb von Minderheitenanteilen, ist durch die IFRS nicht geregelt. In Übereinstimmung mit IAS 8.10 hat das Management entschieden, solche Käufe als Eigenkapitaltransaktionen abzubilden. Erhöhungen oder Verminderungen des Anteilsbesizes an Tochterunternehmen ohne eine Änderung der Beherrschungsmöglichkeiten werden ebenso wie jegliche Zu- oder Abschläge direkt im Eigenkapital erfasst.

t) 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 2008 anzuwenden.

Der folgende geänderte Standard war erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2008 anzuwenden, betrifft jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- Änderungen des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ (diese Änderungen betreffen die rückwirkende Umklassifizierung bestimmter Finanzinstrumente)

Die folgenden Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2008 anzuwenden, betreffen jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- IFRIC 11 „IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“
- IFRIC 14 „IAS 19 – Die Begrenzung des Ansatzes von Vermögenswerten, Verpflichtung zu Mindestbeitragszahlungen und ihr Zusammenspiel“

Der folgende Standard war im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden, die DAIG hat sich jedoch für eine vorzeitige Anwendung entschieden:

- Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Im Rahmen der Konvergenzbestrebungen soll der überarbeitete IAS 1 weiter an die Regelungen nach US-GAAP angepasst werden und dadurch die Analyse und den Vergleich von Abschlüssen erleichtern. Der neue Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die DAIG hat sich bereits für eine vorzeitige Anwendung der Änderungen von IAS 1 entschieden und den Konzernabschluss um eine Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen ergänzt.

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Änderungen von Standards		
IAS 23	„Fremdkapitalkosten“	1.1.2009
IAS 27	„Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“	1.1.2010*
IAS 32	„Finanzinstrumente: Darstellung“ und IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“	1.1.2009
IAS 39	„Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“	1.1.2010
IFRS 1	„Umstrukturierung des Standards“	1.1.2009*
IFRS 2	„Anteilsbasierte Vergütung“	1.1.2009
IFRS 3	„Unternehmenszusammenschlüsse“	1.1.2010*
Neue Standards		
IFRS 8	„Geschäftssegmente“	1.1.2009
Neue Interpretationen		
IFRIC 12	„Dienstleistungsvereinbarungen“	1.1.2008*
IFRIC 13	„Kundenbindungsprogramme“	1.1.2009
IFRIC 15	„Vereinbarungen zum Bau von Immobilien (Real Estate)“	1.1.2009*
IFRIC 16	„Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“	1.1.2009*
IFRIC 17	„Sachdividenden“	1.1.2010*

* noch nicht endorsed

Änderungen zu IAS 23 „Fremdkapitalkosten“

Die wesentliche Änderung des Standards betrifft die Streichung des Wahlrechts, Fremdkapitalkosten direkt als Aufwand zu erfassen, die direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können. Unternehmen müssen demnach zukünftig solche Fremdkapitalkosten als Teil der Anschaffungskosten der qualifizierten Vermögenswerte aktivieren. Die Änderungen des IAS 23 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, anzuwenden. Die DAIG erwartet aus den Änderungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“

Wesentliche Änderungen des IAS 27 betreffen die Vorschriften zur Bilanzierung von Transaktionen zwischen nicht beherrschenden und beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns sowie die Bilanzierung im Falle des Verlusts der Beherrschung über ein Tochterunternehmen. Transaktionen, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, sind erfolgsneutral als Eigenkapitaltransaktion zu erfassen. Ferner regelt der Standard, wie ein Entkonsolidierungserfolg berechnet und eine verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen bewertet werden muss. Die Änderungen des IAS 27 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, anzuwenden; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG erwartet aus den Änderungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ und IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Fragen zur Abgrenzung zwischen Eigen- und Fremdkapital. Insbesondere besteht nun im Rahmen der Neufassung unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, kündbare Instrumente (puttable instruments) als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die DAIG erwartet aus den Änderungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Die Ergänzung zu IAS 39 konkretisiert, wie die Grundprinzipien des Hedge Accounting in zwei speziellen Situationen – der Designation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft und der Designation eines einseitigen Risikos in einem Grundgeschäft – anzuwenden sind. Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG erwartet aus den Änderungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IFRS 1 „Umstrukturierung des Standards“

Die Änderungen beinhalten ausschließlich den formalen Aufbau des IFRS 1, während dessen Inhalt unverändert bleibt. Durch die neue Struktur soll die Klarheit und Anwendbarkeit des Standards verbessert werden. Der überarbeitete IFRS 1 ersetzt den gegenwärtigen IFRS 1 und ist anwendbar für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderungen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Änderungen zu IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“

Durch die Änderungen zu IFRS 2 wird klargestellt, dass Ausübungsbedingungen nur Leistungsbedingungen und Zielerreichungsbedingungen sind. Darüber hinaus wird präzisiert, dass die Bilanzierungsregeln zur vorzeitigen Planbeendigung unabhängig davon gelten, ob der Plan vom Unternehmen selbst oder einer anderen Partei beendet wird. Die Änderungen sind rückwirkend auf Geschäftsjahre anzuwenden die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die DAIG erwartet aus den Änderungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich unter anderem auf die bilanzielle Behandlung von Minderheitenanteilen, die erfolgswirksame Neubewertung für sukzessive Unternehmenserwerbe sowie Vorgaben zum Ansatz der Anschaffungskosten und der Anschaffungsnebenkosten. Nach der Neuregelung kann die Bewertung von Minderheitenanteilen entweder zum beizulegenden Zeitwert oder mit dem anteiligen Nettovermögen erfolgen. Der überarbeitete Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Änderungen des IFRS 3 werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRS 8 „Geschäftssegmente“

IFRS 8 ersetzt IAS 14 und passt die Segmentberichterstattung an die Regelungen des SFAS 131 an. Der Standard verlangt von einem kapitalmarktorientierten Unternehmen oder im Falle eines konsolidierten Konzernabschlusses mit einem kapitalmarktorientierten Mutterunternehmen die Anwendung des management approach zur Berichterstattung über die finanzielle Performance der operativen Segmente. Operative Segmente sind definiert als Teile eines Unternehmens, deren operatives Ergebnis regelmäßig von einem zentralen Entscheidungsträger überwacht wird und als Entscheidungsgrundlage für die Ressourcenallokation und für die Erfolgskontrolle dient und für die gesonderte Finanzinformationen zur Verfügung stehen. Der Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die DAIG erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 12 „Dienstleistungsvereinbarungen“

Dienstleistungsvereinbarungen sind Vereinbarungen, bei denen die Regierung oder Unternehmen des öffentlichen Sektors mit privaten Unternehmen Verträge zur Erbringung von öffentlichen Leistungen abschließen. IFRIC 12 behandelt die Frage, wie Unternehmen die sich aus derartigen vertraglichen Vereinbarungen ergebenden Rechte und Pflichten nach geltenden IFRS zu bilanzieren haben. Die Interpretation ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. IFRIC 12 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“

Die Interpretation IFRIC 13 regelt die Bilanzierung von Kundenbonusprogrammen, die von den Herstellern bzw. Dienstleistungsanbietern selbst oder durch Dritte betrieben werden. IFRIC 13 schreibt vor, dass die Erlöse aus Verkäufen in zwei Komponenten aufzuteilen sind. Ein Teil entfällt auf das aktuelle Geschäft, durch das die Prämien entstanden sind. Der andere Teil entfällt auf das zukünftige Geschäft, das aus den einzulösenden Prämien resultiert. Dieser Teil ist solange als Schuld zu bilanzieren, bis die Prämie vom Kunden eingelöst wird und die Verpflichtung aus der Prämie erfüllt ist. IFRIC 13 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen, anzuwenden. Die DAIG erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 15 „Vereinbarungen zum Bau von Immobilien (Real Estate)“

Die Interpretation IFRIC 15 soll eine einheitliche Bilanzierung in Unternehmen gewährleisten, die Grundstücke erschließen und Einheiten, wie beispielsweise Wohnungen oder Häuser verkaufen, bevor diese fertig gestellt sind. IFRIC 15 definiert Kriterien, nach denen sich die Bilanzierung entweder nach IAS 11 „Fertigungsaufträge“ oder nach IAS 18 „Erträge“ zu richten hat. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. IFRIC 15 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRIC 16 „Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“

Die Interpretation IFRIC 16 beschäftigt sich mit der Klarstellung von Sachverhalten, die sich mit der Bilanzierung der Absicherung von Fremdwährungsrisiken innerhalb eines Unternehmens und seiner ausländischen Geschäftsbetriebe ergeben. IFRIC 16 regelt, was als Risiko bei einer Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb anzusehen ist und wo innerhalb der Unternehmensgruppe das Sicherungsinstrument zur Minderung dieses Risikos gehalten werden darf. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen. IFRIC 16 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRIC 17 „Sachdividenden“

Die Interpretation IFRIC 17 regelt, wie ein Unternehmen andere Vermögenswerte als Zahlungsmittel zu bewerten hat, die es als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner überträgt. Eine Dividendenverpflichtung ist anzusetzen, wenn die Dividende von den zuständigen Organen genehmigt wurde und nicht mehr im Ermessen des Unternehmens steht. Diese Dividendenverpflichtung ist zum beizulegenden Zeitwert der zu übertragenden Nettovermögenswerte anzusetzen. Die Differenz zwischen der Dividendenverpflichtung und dem Buchwert des zu übertragenden Vermögenswertes ist erfolgswirksam zu erfassen. IFRIC 17 tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. IFRIC 17 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

in Mio. €	2008	2007
Mieteinnahmen	711,1	681,4
Abgerechnete Betriebskosten	295,0	367,2
Erlöse aus der Vermietung	1.006,1	1.048,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	23,0	26,5
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.029,1	1.075,1

Die abgerechneten Betriebskosten liegen mit 295,0 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 367,2 Mio. €. Nach der Optimierung der Abrechnungsprozesse erfolgte Anfang 2007 ein Abbau der noch für Vorjahre mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten.

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Buchgewinn in Höhe von 34,7 Mio. € (2007: 67,0 Mio. €) erzielt.

Aus der Veräußerung von Investment Properties wurde ein Buchgewinn in Höhe von 16,1 Mio. € (2007: 7,7 Mio. €) realisiert.

8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden gemäß des Fair Value-Modells bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. Dezember 2008 zu einem Nettoverlust in Höhe von 479,9 Mio. € (2007: Nettogewinn 197,6 Mio. €). Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden unter Punkt [20] Investment Properties gegeben.

9 Wertveränderungen der Vorratsimmobilien

Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehalten werden, werden als Vorratsimmobilien klassifiziert und innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen. Wenn der Buchwert der Vorratsimmobilien den Nettoveräußerungswert übersteigt, werden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert in Form von Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden für einzelne Vorratsimmobilien Wertminderungen in Höhe von insgesamt 29,8 Mio. € (2007: 37,9 Mio. €) erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten in Höhe von 9,0 Mio. € (2007: 1,3 Mio. €). Vor Rückübertragungen von Vorratsimmobilien in die Investment Properties erfolgt eine ergebniswirksame Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien. Die Anpassung auf den Fair Value von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien betrug im Geschäftsjahr 2008 72,9 Mio. € (2007: 37,4 Mio. €).

10 Materialaufwand

in Mio. €	2008	2007
Aufwendungen für Betriebskosten	316,2	383,9
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	118,0	119,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	56,8	58,8
	491,0	562,6

Der deutliche Rückgang der Aufwendungen für Betriebskosten resultiert im Wesentlichen aus der Optimierung der Abrechnungsprozesse (siehe Erläuterung [6] Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung).

11 Personalaufwand

in Mio. €	2008	2007
Löhne und Gehälter	119,0	84,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	15,8	18,7
	134,8	103,4

Die Personalaufwendungen beinhalten Kosten für Restrukturierungsmaßnahmen, Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 35,2 Mio. € (2007: 6,1 Mio. €).

Für den Long Term Incentive Plan (LTIP) sind in den Personalaufwendungen 2,4 Mio. € (2007: 2,7 Mio. €) enthalten (siehe Erläuterung [27] Rückstellungen). Die Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung für Leistungen aus dem LTIP wurden von der Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, übernommen (siehe Erläuterung [40] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 7,2 Mio. € (2007: 7,2 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2008 waren 1.302 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2007: 1.406) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.322 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2007: 1.390) beschäftigt. Die Auszubildenden sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

12 Abschreibungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,2 Mio. € (2007: 2,5 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2007: 1,5 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme und 0,6 Mio. € auf Wertminderungen für Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 5,3 Mio. € (2007: 2,4 Mio. €); davon entfielen 4,0 Mio. € auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2008	2007
Schadenersatz und Kostenerstattungen	19,4	13,2
Auflösung von Rückstellungen	14,9	23,1
Auflösung von Wertberichtigungen	1,0	3,5
Vereinnahmung negativer Unterschiedsbetrag	-	7,8
Übrige	21,5	14,3
	56,8	61,9

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 9,7 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2007: 9,0 Mio. €).

14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2008	2007
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	27,4	16,5
Wertberichtigungen auf Forderungen	11,0	15,9
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	9,7	11,5
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	4,8	5,7
Vermessungskosten	2,3	1,3
Gerichts- und Notarkosten	2,1	4,3
Werbungskosten	1,9	7,1
Verkaufsvorbereitungskosten	1,4	4,2
Übrige	30,4	50,5
	91,0	117,0

Die Erhöhung der Prüfungsgebühren und Beratungskosten gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der geplanten Neuorganisation des Unternehmens ab 2009.

15 Finanzerträge

in Mio. €	2008	2007
Erträge aus übrigen Beteiligungen	1,9	1,9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17,8	26,7
	21,6	30,5

16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 376,6 Mio. € (2007: 361,9 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 12,2 Mio. € (2007: 10,7 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 3,8 Mio. € (2007: 1,7 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien so genannten EK02-Bestands in Höhe von 9,2 Mio. € erfasst.

Im Rahmen der Marktbewertung der Derivate wurde im Berichtsjahr der hedge-ineffektive Teil der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts mit 6,5 Mio. € als Erhöhung (2007: 0,9 Mio. € als Minderung) des Zinsaufwands erfasst.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus originären Finanzinstrumenten über:

in Mio. €	2008	2007
Zinserträge	17,8	26,7
Zinsaufwendungen	-376,6	-361,9
Zinsergebnis	-358,8	-335,2
abzüglich		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	12,2	10,7
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	3,1	1,4
Zinsergebnis Marktbewertung Derivate gem. IAS 39	6,5	-0,9
Zinsergebnis aus originären Finanzinstrumenten	-337,0	-324,0

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

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2008	2007
Darlehen und Forderungen	LaR	17,1	26,3
Finanzielle Vermögenswerte Available for Sale	AfS	0,1	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-354,2	-350,4
		-337,0	-324,0

* Siehe Erläuterung (33) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

17 Ertragsteuern

in Mio. €	2008	2007
Laufende Ertragsteuern	7,8	24,2
Nachversteuerung des steuerfreien sog. EK02-Bestands	0,5	197,8
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-25,1	-0,3
Latente Steuern	-91,0	27,7
	-107,8	249,4

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2008 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2007: 26,4%). Einschließlich der Gewerbebeitragsteuer von annähernd 15,8% (unter Berücksichtigung der Abzugsfähigkeit bei der Körperschaftsteuer) beträgt für 2008 der kombinierte Steuersatz 31,6% (2007: 40%).

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde eine Nachversteuerung des bisher steuerfreien so genannten EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3% eingeführt. Die hieraus resultierende Steuer ist ab 2008 in zehn gleich hohen Jahresraten zahlbar.

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 eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen wahrscheinlich ist. Soweit dies auf Basis der Ergebnisse der Vergangenheit und der prognostizierten Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nicht gegeben ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen.

Demzufolge wurden für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 43,3 Mio. € (2007: 44,2 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 103,9 Mio. € (2007: 108,2 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

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

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt mit dem kombinierten Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6% (2007: 31,6%). Die Auswirkungen der erweiterten Grundstücks Kürzung entsprechend dem deutschen Gewerbesteuerengesetz wurden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

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

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

Zum 31. Dezember 2008 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 978,0 Mio. € (2007: 885,0 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 495,3 Mio. € (2007: 469,0 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2008 zu Erträgen in Höhe von 1,1 Mio. € (2007: Aufwendungen in Höhe von 69,1 Mio. € -insbesondere durch die Änderungen der Regelungen zum Verlustvortrag durch das Unternehmenssteuerreformgesetz 2008).

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2008 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 2,0 Mio. € (2007: 0,5 Mio. €).

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 941,3 Mio. € (2007: 817,4 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge betreffen ausschließlich deutsche Gesellschaften und sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Darüber hinaus bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 467,7 Mio. € (2007: 456,5 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem in Deutschland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung. Der für 2008 kombinierte Steuersatz von 31,6% (2007: 40,0%) setzt sich zusammen aus der Körperschaftsteuer von 15,0% (2007: 25,0%), dem Solidaritätszuschlag von 5,5% und dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz.

in Mio. €	2008	2007
Ergebnis vor Steuern	-371,4	290,8
Ertragsteuersatz der Gesellschaft in %	31,6	40,0
Erwarteter Steueraufwand	-117,4	116,3
Gewerbesteuereffekte	-0,2	-15,0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	3,4	10,4
Steuerfreies Einkommen	-0,1	-0,3
Effekt Steuersatzänderung	-	-140,0
Nachversteuerung des steuerfreien sog. EKo2-Bestands	0,5	197,8
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-1,1	69,1
Nicht angesetzte zusätzliche Verlustvorträge	32,9	13,0
Nutzung von Verlustvorträgen ohne aktive latente Steuern	-2,0	-0,5
Steuereffekte aus Vorjahren	-25,1	-0,3
Steuersatzdifferenzen Ausland	-	0,4
Steuerfreier Effekt aus Erstkonsolidierungen	-	-3,1
Übrige (netto)	1,3	1,6
Effektive Ertragsteuern	-107,8	249,4
Effektiver Steuersatz in %	29,0	85,8

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

in Mio. €	31.12.2008	31.12.2007
Investment Properties	23,1	2,6
Sachanlagen	0,6	0,1
Vorräte	28,0	37,8
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	8,8	9,4
Pensionsrückstellungen	18,2	20,7
Übrige Rückstellungen	11,7	12,9
Verbindlichkeiten	22,9	24,6
Passive Rechnungsabgrenzungskosten	0,5	-
Steuerliche Verlustvorträge	10,1	12,6
Aktive latente Steuern	123,9	120,7

in Mio. €	31.12.2008	31.12.2007
Immaterielle Vermögenswerte	3,1	3,5
Investment Properties	465,9	517,7
Sachanlagen	0,3	0,9
Vorräte	80,0	94,3
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	-
Forderungen	-	1,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	-
Übrige Rückstellungen	8,4	8,9
Verbindlichkeiten	75,0	99,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	6,1	6,1
Passive latente Steuern	639,2	731,6
Passive latente Steuern (netto)	515,3	610,9

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 zum 31. Dezember 2008 bilanziert:

in Mio. €	31.12.2008	31.12.2007
Aktive latente Steuern	13,2	16,5
Passive latente Steuern	528,5	627,4
Passive latente Steuern (netto)	515,3	610,9

Die Veränderung der latenten Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral direkt über das Eigenkapital erfasst wurde, beträgt -4,2 Mio. € (2007: 0,8 Mio. €).

Für aufgelaufene Ergebnisse von Tochtergesellschaften werden latente Steuerschulden nicht angesetzt, da sie voraussichtlich dauerhaft bei den Tochtergesellschaften verbleiben bzw. keiner Besteuerung unterliegen (Outside basis differences).

Erläuterungen zur Konzernbilanz

18 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2008	7,5	1,2	15,8	24,5
Zugänge	0,8	2,8	-	3,6
Abgänge	-0,9	-	-	-0,9
Stand: 31. Dezember 2008	7,4	4,0	15,8	27,2
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2008	5,9	0,2	4,7	10,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	0,3	1,6	2,6
Wertminderungen	0,6	-	-	0,6
Abgänge	-0,8	-	-	-0,8
Stand: 31. Dezember 2008	6,4	0,5	6,3	13,2
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2008	1,0	3,5	9,5	14,0
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2007	7,5	-	15,8	23,3
Zugänge	0,5	1,2	-	1,7
Abgänge	-0,5	-	-	-0,5
Stand: 31. Dezember 2007	7,5	1,2	15,8	24,5
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2007	5,6	-	3,2	8,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,8	0,2	1,5	2,5
Abgänge	-0,5	-	-	-0,5
Stand: 31. Dezember 2007	5,9	0,2	4,7	10,8
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2007	1,6	1,0	11,1	13,7

19 Sachanlagen

in Mio. €	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2008	13,5	0,9	23,3	–	37,7
Zugänge	–	–	0,7	–	0,7
Abgänge	–	–	–5,1	–	–5,1
Umbuchungen	0,5	–	–0,1	–	0,4
Stand: 31. Dezember 2008	14,0	0,9	18,8	–	33,7
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2008	0,4	0,8	19,4	–	20,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,0	1,1	–	1,3
Wertminderungen	4,0	–	–	–	4,0
Abgänge	–	0,0	–5,0	–	–5,0
Umbuchungen	–0,1	0,1	0,0	–	0,0
Stand: 31. Dezember 2008	4,5	0,9	15,5	–	20,9
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2008	9,5	0,0	3,3	–	12,8
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2007	13,5	0,8	25,8	1,1	41,2
Zugänge	0,0	–	0,8	–	0,8
Abgänge	–	0,0	–3,2	0,0	–3,2
Umbuchungen	–	0,1	–0,1	–1,1	–1,1
Stand: 31. Dezember 2007	13,5	0,9	23,3	0,0	37,7
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2007	0,2	0,7	20,4	0,8	22,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,1	2,2	0,0	2,5
Abgänge	0,0	0,0	–3,2	0,0	–3,2
Umbuchungen	–	0,0	0,0	–0,8	–0,8
Stand: 31. Dezember 2007	0,4	0,8	19,4	0,0	20,6
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2007	13,1	0,1	3,9	0,0	17,1

Zum 31. Dezember 2008 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 6,7 Mio. € (2007: 10,3 Mio. €) durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

20 Investment Properties

in Mio. €	
Stand 1. Januar 2008	7.870,6
Zugänge	75,9
Aktiviert Modernisierungskosten	66,6
Umbuchung von geleisteten Anzahlungen	1,0
Umbuchungen zu Vorratsimmobilien	-43,2
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	312,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-0,6
Abgänge	-22,3
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	-479,9
Stand 31. Dezember 2008	7.780,2
Stand 1. Januar 2007	6.908,6
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	188,9
Zugänge	365,6
Aktiviert Modernisierungskosten	9,2
Umbuchungen zu Vorratsimmobilien	-10,3
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	236,7
Umbuchungen von Sachanlagen	0,3
Abgänge	-26,0
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	197,6
Stand 31. Dezember 2007	7.870,6

Die Zugänge in Höhe von 75,9 Mio. € (2007: 365,6 Mio. €) beziehen sich auf den Erwerb von insgesamt 1.364 Wohneinheiten (2007: 4.659) und 11 Gewerbeimmobilien.

Aufgrund einer geänderten Einschätzung hinsichtlich der Veräußerbarkeit wurden in Höhe von 312,1 Mio. € (2007: 236,7 Mio. €) Immobilien von den Vorratsimmobilien in die Investment Properties umbucht.

In Höhe von 32,2 Mio. € (2007: 32,1 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 [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Buchwerte der Investment Properties sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung [28] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Langfristige Mietverträge

Bei den langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien handelt es sich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	2008	2007
Summe der Mindestleasingzahlungen	13,2	23,5
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	1,6	5,7
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	9,2	11,1
Fälligkeit nach 5 Jahren	2,4	6,7

Die Mindestleasingzahlungen der Viterra Logistikimmobilien GmbH & Co. KG, Essen, sind ab 2008 nicht mehr enthalten, da deren Gewerbeimmobilien im Dezember 2007 veräußert wurden.

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

Verkehrswerte (Fair Values)

Zum Stichtag 31. Dezember 2008 ermittelte die DAIG in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken.

Bereits im Vorjahr wurde die Vertriebsstrategie dahin gehend angepasst, keine neuen Objekte in Privatisierungsprogramme aufzunehmen und in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Dieser Strategie folgend, haben wir Wohneinheiten, die wir in Vorjahren potenziell als privatisierungsfähig eingestuft hatten, abweichend zu 2007 nicht dem Privatisierungs- sondern dem Bewirtschaftungsportfolio zugeordnet. Die betreffenden Objekte wurden dadurch nicht mehr anhand des Vergleichswertverfahrens, sondern, wie alle anderen Bewirtschaftungsobjekte, mit dem Ertragswertverfahren bewertet (siehe unten). Durch diese Anpassung verringerte sich der Verkehrswert um ca. 520,0 Mio. €.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

Wohnimmobilien

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

Dem Geschäftsmodell folgend wurde zwischen Bewirtschaftungs- und Privatisierungsobjekten unterschieden:

Als Privatisierungsportfolio bezeichnen wir die Gebäude, die sich in der Einzelprivatisierung befinden. Hinzu kommen die Einfamilienhäuser unseres Portfolios, die nach unserer Einschätzung grundsätzlich für einen Einzelvertrieb geeignet sind. In einem ersten Schritt wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zu den Merkmalen der Qualitätsbeurteilung zählten unter anderem das Baualter und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen die Objekte im regelmäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mit Hilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Für das Privatisierungsportfolio unterstellte die DAIG, dass ein gewisser Anteil Wohnungen (in Abhängigkeit von Attraktivität, Qualität und Makrostandort) nicht direkt an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert werden kann und sich dieser Restbestand nur über Abschläge in kleineren Paketen veräußern lässt (*Remainder*-Anteil). Der Wert des Privatisierungsanteils je Gebäude wurde anhand von Vergleichswerten – abgeleitet aus eigenen Verkäufen und umfangreichen Marktrecherchen – ermittelt (*Comparable Method*). Der *Remainder*-Anteil wurde nach einem dem Ertragswertverfahren vergleichbaren und auf das Produkt zugeschnittenen Verfahren bewertet.

Das Bewirtschaftungsportfolio wurde mit dem Ertragswertverfahren (*Income Capitalisation Method*) bewertet. Als Basis dienen dabei die Jahresreinerträge je Gebäude, die sich aus der Nettokaltmiete abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist) und ggf. Erbbauzinsen errechnen.

Die in 2007 und 2008 im Bestand durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Reduzierung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet.

Leerstände berücksichtigte die DAIG durch Leerstands- und Wiedervermietungszenarien unter Ansatz von Marktmieten.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Abzinsung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene. Die dabei angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden aktuell aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden o. Ä. wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Gewerbeobjekte

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

Unbebaute Grundstücke

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

Bewertungsergebnisse

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der DAIG mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken belief sich zum 31. Dezember 2008 auf rund 9.819,8 Mio. € (2007: 10.270,0 Mio. €). Der Rückgang der Verkehrswerte gegenüber dem Vorjahr ist auf die oben beschriebene Umgruppierung von Privatisierungspotenzialen zurückzuführen.

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Regionalgesellschaft						
Deutsche Annington Nord GmbH	19.637	19.878	4.932	4.975	986,8	989,5
Deutsche Annington Ost GmbH	16.581	17.335	2.898	2.964	751,3	778,0
Deutsche Annington Rheinland GmbH	23.893	24.086	8.099	8.110	1.509,5	1.523,5
Deutsche Annington Ruhr GmbH	37.088	36.844	6.515	6.452	1.636,2	1.728,6
Deutsche Annington Süd GmbH	16.752	16.949	8.098	8.169	1.128,0	1.146,8
Deutsche Annington Süd-West GmbH	32.062	31.928	8.307	8.031	2.011,4	1.996,0
Deutsche Annington Westfalen GmbH	43.205	43.201	6.374	6.465	1.725,6	2.024,7
Unbebaute Grundstücke					71,0	82,9
	189.218	190.221	45.223	45.166	9.819,8	10.270,0
davon						
Investment Properties					7.780,2	7.870,6
Vorratsimmobilien und selbst genutzte Immobilien					2.039,6	2.399,4

Aufgrund weitestgehender Verkäufe der Großgewerbeobjekte wird der Verkehrswert der verbliebenen Einheiten innerhalb der Regionalportfolien ausgewiesen (Verkehrswert 2008: 6,8 Mio. €).

Veräußerungsbeschränkungen

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, keine Kündigungen wegen Eigenbedarfs bis 2009 auszusprechen. Bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs generell nicht möglich. 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 2008 noch 10.106 Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 erworbenen 63.626 Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen unterliegen den Veräußerungsbeschränkungen, dass höchstens 50% des Bestandes innerhalb der ersten zehn Jahre veräußert werden dürfen; ausgenommen sind Bestände in den neuen Bundesländern, bei deren Verkauf 25% der Verkaufserlöse an die Deutsche Bundesbahn abzuführen sind und weitere 25% (abzüglich Verkaufskosten) für Modernisierung und Instandhaltung an den verbleibenden Beständen in den neuen Bundesländern einzusetzen sind. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dürfen nur dann an Personen des nicht begünstigten Kreises veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet ist. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2008 noch 44.970 Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die in 2001 und 2002 vom Bund erworbenen 10.413 Wohnungen der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass jährlich ein Verkaufsprogramm mit dem Bund abgestimmt werden muss. Ferner sind Wohnungen bis November 2011 bei Veräußerung zunächst dem Mieter anzubieten. Bei Verkäufen von Eigentumswohnungen kann ein Verkauf an andere Personen als an Mieter nur erfolgen, wenn 50% der Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wohnanlage zuvor an Mieter oder Selbstnutzer (Leerwohnungen) verkauft wurden. Mietern, die das 65. Lebensjahr erreicht haben, ist bei Veräußerung ihrer Wohnung ein lebenslanger Kündigungsschutz einzuräumen. Von den ehemals erworbenen 10.413 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2008 noch 7.662 Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zu unterschiedlich festgelegten Zeitpunkten in der Vergangenheit eine Wohnung angemietet hatten und das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss bis zu unterschiedlich festgelegten Zeitpunkten auf Kündigungen verzichtet werden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter bis zu unterschiedlich festgelegten Zeitpunkten ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2008 noch 2.754 Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Im Zusammenhang mit der in 2006 erfolgten Ausgabe von Schuldverschreibungen (REF Notes) an die German Residential Asset Note Distributor plc. (GRAND) ist die DAIG verpflichtet, einen bestimmten Anteil der Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien für die Rückzahlung dieser Schuldverschreibungen zu verwenden. Insgesamt hat die DAIG sicherzustellen, dass die Gesamtsumme der Verkaufserlöse, abzüglich Verkaufskosten, diese feststehenden Rückzahlungen abdeckt. Sollte diese Vereinbarung nicht erfüllt werden, ist die DAIG verpflichtet, die Differenz selbst zu finanzieren. Falls die DAIG nicht in der Lage sein sollte, das Defizit zu finanzieren, sind keine weiteren Verkäufe von Immobilien erlaubt.

21 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2008		31.12.2007	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,7	-	1,7	-
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	34,7	-	34,9	-
Langfristige Wertpapiere	2,7	-	2,3	-
Sonstige Ausleihungen	5,4	-	0,7	-
Derivate	-	-	6,4	-
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (Restricted Cash)	2,1	-	2,1	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	1,7	-	1,7
	46,6	1,7	48,1	1,7

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree Schlange von Quistorp KG.

Der Anstieg der sonstigen Ausleihungen zum Vorjahr resultiert zum einen aus der Gewährung eines zinslosen Darlehens an den Wohnimmobilien-Kooperation Deutsche Annington e.V., Düsseldorf, in Höhe von nominal 4,1 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Der erstmalige Ansatz zum beizulegenden Zeitwert führte zu einer Abzinsung von 1,3 Mio. €.

Darüber hinaus wurde der B&O Service und Messtechnik AG, Bad Aibling, ein Darlehen in Höhe von 2,0 Mio. € gewährt. Das Darlehen wird mit 4% verzinst. Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs erbringt die B&O eine Sicherheitsleistung in Form einer selbstschuldnerischen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft über 2,0 Mio. €.

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

Derivate werden ausführlich in Kapitel [35] Derivative Finanzinstrumente erläutert.

Im Rahmen von Finanzierungen wurden der DAIG für Bankguthaben in Höhe von 2,1 Mio. € (2007: 2,1 Mio. €) Verfügungsbeschränkungen auferlegt (restricted cash). Bestandteile der flüssigen Mittel, für die Verfügungsbeschränkungen für mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag bestehen, sind als langfristige finanzielle Vermögenswerte auszuweisen.

22 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2008		31.12.2007	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen	-	0,5	-	1,0
Forderungen an Versicherungen	11,1	2,9	9,2	3,5
Übrige sonstige Vermögenswerte	13,6	13,7	13,3	16,7
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	2,0	0,9	1,7
	25,5	19,1	23,4	22,9

Der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen steht unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten ein entsprechender Ausgleichsanspruch in Höhe von 11,3 Mio. € (2007: 12,9 Mio. €) gegenüber.

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten eine Forderung in Höhe von 1,9 Mio. € gegenüber der Monterey Holdings I S.á.r.l., Luxemburg ausgewiesen (siehe Erläuterung [40] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

23 Vorräte

in Mio. €	31.12.2008	31.12.2007
Vorratsimmobilien	1.625,2	1.910,3
Betriebskosten	294,3	288,5
	1.919,5	2.198,8

Die Vorratsimmobilien der DAIG entwickelten sich wie folgt:

in Mio. €	
Stand 1. Januar 2008	1.910,3
Zugänge	2,9
Umbuchungen von Investment Properties	43,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-312,1
Abgänge	-71,2
Wertanpassungen	52,1
Stand 31. Dezember 2008	1.625,2
Stand 1. Januar 2007	2.270,5
Zugänge	12,4
Umbuchungen von Investment Properties	10,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-236,7
Umbuchungen von Anlagen im Bau	0,3
Abgänge	-147,3
Wertanpassungen	0,8
Stand 31. Dezember 2007	1.910,3

Die Buchwerte der Vorratsimmobilien sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet (siehe Erläuterung [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten).

Zu Veräußerungsbeschränkungen siehe Erläuterung [20] Investment Properties.

24 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	4,3	-2,3	42,3	5,8	1,3	0,0	6,7	8,5	66,6*
Forderungen aus Vermietung	31,3	-13,1							18,2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,2						1,2
Stand zum 31. Dezember 2008	35,6	-15,4	43,5	5,8	1,3	0,0	6,7	8,5	86,0
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	4,8	-3,3	66,9	0,0	0,5	3,9	1,9	43,9	118,6*
Forderungen aus Vermietung	32,8	-15,5							17,3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,5						1,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,2						0,2
Stand zum 31. Dezember 2007	37,6	-18,8	68,6	0,0	0,5	3,9	1,9	43,9	137,6

* 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.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Der deutliche Rückgang der insgesamt kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 86,0 Mio. € (2007: 137,6 Mio. €) beruht im Wesentlichen auf Zahlungseingängen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen in den meisten Fällen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einer Vielzahl von 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. Während zum 31. Dezember 2008 fällige offene Mietforderungen aus bestehenden Mietverhältnissen in Höhe von 25% einzelwertberichtigt sind, werden fällige offene Mietforderungen aus zum Bilanzstichtag beendeten Mietverhältnissen in voller Höhe einzelwertberichtigt.

Noch nicht fällige Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen werden hingegen für bestehende Mietverhältnisse in Höhe von 12,5% und für zum Berichtszeitpunkt beendete Mietverhältnisse in Höhe von 50% wertberichtigt.

Nach Abwägung von Nutzen und Kosten ist eine weitere Aufteilung der Forderungen aus Betreuungstätigkeit sowie der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen nach Fälligkeiten nicht vorgenommen worden, da diese Information zur Beurteilung des Kreditrisikos weder wesentlich noch relevant ist.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2008	18,8
Zuführung	7,9
Inanspruchnahme	-11,2
Auflösung	-0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2008	15,4

Auf sonstige Finanzforderungen wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen 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. €	2008	2007
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	1,3	2,0
Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen	0,5	0,5

25 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 251,1 Mio. € (2007: 363,5 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 2,4 Mio. € (2007: 2,9 Mio. €).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mittel in Höhe von 84,7 Mio. € (2007: 124,2 Mio. €) enthalten, die im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen verpfändet wurden. In Höhe von 38,4 Mio. € (2007: 66,4 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

Langfristige Guthaben bei Kreditinstituten, für die Verfügungsbeschränkungen für mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag bestehen, sind unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

26 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien GmbH beträgt unverändert 75.000 € und ist vollständig eingezahlt. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg. Das gezeichnete Kapital ist in Anteile im Nennbetrag von 25.000 €, 26.000 €, 23.250 € und 750 € aufgeteilt.

Die Kapitalrücklage beträgt 682,2 Mio. € und hat sich im Geschäftsjahr 2008 nicht verändert.

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier wird der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges kumulativ erfasst, bis das gesicherte Grundgeschäft ergebniswirksam wird. Darüber hinaus umfassen die sonstigen Rücklagen die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten bis zur Ausbuchung dieser Vermögenswerte.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Unter den Minderheitenanteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der DAIG sind:

- eine adäquate Renditeerzielung für Investoren unter Beachtung der relevanten Risikosituation zu gewährleisten,
- die Kapitaldienstfähigkeit jederzeit sicherzustellen und
- durch finanzielle Flexibilität die Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie umsetzen zu können.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder der Geschäftsführung monatlich über die Ergebnisentwicklung und damit über die Entwicklung des Konzerneigenkapitals informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

27 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2008		31.12.2007	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	263,4	-	268,4	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	97,1	-	133,6
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	32,2	1,3	29,8	2,1
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	23,1	37,2	24,3	31,3
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	33,7	-	2,4
Vertraglich vereinbarte Garantien	1,8	2,6	15,4	3,9
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	17,3	-	17,4
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	2,4	-	2,7
Sonstige übrige Rückstellungen	14,4	38,5	20,7	66,2
	71,5	133,0	90,2	126,0
	334,9	230,1	358,6	259,6

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.08	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Änderungen Konsolidie- rungskreis	Um- buchung Übertrag	Zinsanteil	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.08
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutz- maßnahmen	31,9	4,2	-2,0	-	-	2,4	-3,0	33,5
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	55,6	22,5	-5,1	-	-	1,3	-14,0	60,3
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	2,4	33,7	-0,6	-	-	-	-1,8	33,7
Vertraglich vereinbarte Garantien	19,3	0,3	-8,5	-	-	-	-6,7	4,4
Noch nicht abgerech- nete Lieferungen und Leistungen	17,4	12,4	-3,5	-	-	-	-9,0	17,3
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	2,7	1,5	-1,4	-	0,0	-	-0,4	2,4
Sonstige übrige Rückstellungen	86,9	5,7	-11,6	-	0,0	-0,6	-27,5	52,9
	216,2	80,3	-32,7	-	0,0	3,1	-62,4	204,5

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 gegen Einmalbeitrag abgeschlossen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

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

Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2008	2007
Abzinsungsfaktor	5,85	5,50
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00
Erwartete Rendite des Planvermögens	4,50	4,50

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der Wert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Die erwartete Rendite wurde bis 2007 nur für den am Anfang des Jahres als Planvermögen zu klassifizierenden Wertanteil der Rückdeckungsversicherungen festgestellt. Als Planvermögen wird ab 2008 der gesamte Wert der Rückdeckungsversicherungen angesetzt; der Ausgleich erfolgt durch einen zu aktivierenden Vermögenswert in Höhe des festgestellten Unterschiedsbetrages. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen Sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

in Mio. €	2008	2007
DBO zum 1. Januar	255,0	291,1
Zinsaufwand	13,5	12,0
Laufender Dienstzeitaufwand	2,1	3,0
Versicherungsmathematische Gewinne	-2,7	-32,8
Gezahlte Leistungen	-18,4	-18,6
Umbuchung Überbrückungsgeld Pensionen	-	0,3
DBO zum 31. Dezember	249,5	255,0

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

in Mio. €	31.12.2008	31.12.2007
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	18,5	22,0
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	231,0	233,0
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	249,5	255,0
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-18,8	-17,9
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne	32,2	31,3
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	262,9	268,4
Zu aktivierender Vermögenswert	0,5	-
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	263,4	268,4

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2008	2007
Zinsaufwand	13,5	12,0
Laufender Dienstzeitaufwand	2,1	3,0
Erwartete Rendite des Planvermögens	-0,8	-0,8
Zu berücksichtigende Amortisation	-1,9	-
	12,9	14,2

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,9 Mio. € (2007: 0,9 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2008	2007
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	17,9	17,6
Zu aktivierender Vermögenswert	0,5	-
Erwartete Erträge aus Planvermögen	0,8	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne	0,1	0,1
Gezahlte Leistungen	-0,5	-0,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	18,8	17,9

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

in Mio. €	2008	2007	2006	2005	2004
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	249,5	255,0	291,1	309,9	37,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-18,8	-17,9	-17,6	-17,1	-
Fehlbetrag des Plans	230,7	237,1	273,5	292,8	37,8

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

	2008	2007	2006
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	2,6	2,1	-2,9
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. des Vermögens des Plans (in %)	0,6	0,7	1,7
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens (in Mio. €)	0,1	0,1	0,1

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 11,3 Mio. € (2007: 12,9 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Vitterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist eine entsprechende langfristige Forderung ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen 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 Rückstellung für den Long Term Incentive Plan (LTIP). Das Vergütungssystem der DAIG enthält für das Key Management und die oberen Führungskräfte neben Grundvergütung und variabler Vergütung auch eine langfristige Komponente, den LTIP. Durch die Einführung dieses LTIP in 2007 sind alle bereits vorher bestehenden individuellen Incentive-Vereinbarungen aufgehoben worden. Die Vergütungen aus dem LTIP sind teilweise an den Eintritt bestimmter Ereignisse (Börsengang, Trade Sale) bzw. an bestimmte Haltefristen gebunden. Die Höhe der Vergütungen an das Key Management ist im Wesentlichen abhängig von der Wertentwicklung des Konzerns bis zum Eintritt der zahlungsauslösenden Ereignisse.

Die übrigen Rückstellungen beinhalten zum 31. Dezember 2008 eine Rückstellung für den LTIP in Höhe von 9,2 Mio. € (2007: 9,8 Mio. €).

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen, die durch Personalreduzierungen im Zusammenhang mit der geplanten Neuorganisation des Unternehmens ab 2009 anfallen. Im Oktober 2008 wurden die Pläne zur Restrukturierung des Unternehmens der Öffentlichkeit vorgestellt und ein Zeit- und Maßnahmenplan kommuniziert.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften begeben im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Garantien für Produkthaftung zu Gunsten der Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Geschäftsbauten oder Grundstücken. Für diese Produkthaftungsgarantien sind im DAIG-Konzern zum 31. Dezember 2008 Rückstellungen in Höhe von 1,1 Mio. € (2007: 3,4 Mio. €) gebildet.

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

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

28 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2008		31.12.2007	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	22,4	-	22,6
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1,0	10,0	0,5	16,1
	1,0	32,4	0,5	38,7

29 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2008		31.12.2007	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.360,2	125,0	1.428,0	84,7
gegenüber anderen Kreditgebern	5.523,4	61,7	5.503,8	192,0
Derivate	28,1	-	0,1	-
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	7,8	-	7,1
	6.911,7	194,5	6.931,9	283,8

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2008	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2009	2010	2011	2012	2013	ab 2014
Verbriefungstransaktionen									
GRAND plc.	5.153,4	2013	3,37 %	80,4	63,9	122,7	133,3	4.753,1	0,0
Hallam Finance plc.	200,0	2011	3,89 %	8,0	8,0	184,0	0,0	0,0	0,0
Akquisitionsdarlehen									
Akquisitionsfinanzierung I	232,2	2013	4,73 %	2,0	2,0	2,0	2,0	224,2	0,0
Akquisitionsfinanzierung II	275,0	2015	5,45 %	2,9	4,2	4,4	4,6	4,7	254,2
Hypothekendarlehen	1.409,3	2031	3,40 %	133,4	74,0	86,1	81,2	66,1	968,5
(davon Prolongationen)				(90,1)	(32,6)	(44,9)	(43,3)	(30,8)	(23,6)
	7.269,9			226,7	152,1	399,2	221,1	5.048,1	1.222,7

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 7.266,4 Mio. € (2007: 7.204,5 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen von 0,0% bis 8,0% (durchschnittlich rund 3,51%) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung bzw. in den Fällen von variablen Finanzierungen um mittels Fixed Payer Swaps zinsgesicherte Finanzierungen handelt.

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

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 213,6 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 314,5 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 324,4 Mio. € gegenüber. Darin enthalten sind 22,5 Mio. € aufgenommene Finanzmittel zur Akquisitionsfinanzierung und 3,8 Mio. € im Rahmen des Erwerbs von Immobilienbeständen übernommene Verbindlichkeiten.

Die im Jahr 2007 im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen mit Barclays Capital abgeschlossene Kreditvereinbarung über ursprünglich 250,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis Ende 2013 valutierte zum 31. Dezember 2008 mit 232,2 Mio. € (2007: 235,6 Mio. €). Im Rahmen dieser Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Die Verzinsung der Inanspruchnahme erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps ab. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt – unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen – 4,73% (inkl. Marge). Tilgungen erfolgen pflichtgemäß bei Wohnungsverkäufen sowie zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Verschuldungsgrades.

Die DAIG hat im April 2008 einen Darlehensvertrag mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG über maximal 300,0 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2015 abgeschlossen und mit 288,0 Mio. € ausgeschöpft. Das Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2008 mit 275,0 Mio. €. Zweck dieser Kreditvereinbarung war die Refinanzierung der von Barclays Capital sowie Citibank bereitgestellten Akquisitionslinie über 500,0 Mio. €, die zum Rückzahlungszeitpunkt mit 287,2 Mio. € in Anspruch genommen war, sowie die Finanzierung eines weiteren Portfolioerwerbs. Im Rahmen des Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer einen Fixed Payer Swap mit einem Zinssatz von 5,45% (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtsondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Die oben genannte 500,0 Mio. € Akquisitionslinie von Barclays Capital sowie Citibank wurde im Oktober 2008 gekündigt.

Im Dezember 2008 haben Tochtergesellschaften der DAIG zur Finanzierung des Erwerbs eines Portfolios Darlehensverträge mit der Kreissparkasse Köln über insgesamt 6,1 Mio. € abgeschlossen. Der Zinssatz dieser Annuitätendarlehen beträgt 4,45% und ist bis zum 31.12.2015 festgeschrieben. Sicherheiten werden in Form von Grundschulden zur Verfügung gestellt. Die Auszahlung dieser Darlehen erfolgt in 2009.

Die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc.) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahres mit 5.153,4 Mio. € (2007: 5.309,4 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt 3,37% bis Juli 2010 und erhöht sich auf Grund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66%. Im Geschäftsjahr 2008 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 156,0 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 178,5 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad wurde damit deutlich unterschritten. Im Rahmen der Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2008 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 88,4 Mio. € (2007: 87,9 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2008			31.12.2007		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,2	0,2	4,0	4,5	0,3	4,2
Fällig in 1 bis 5 Jahren	17,6	3,1	14,5	17,3	3,0	14,3
Fällig nach 5 Jahren	248,4	178,5	69,9	252,9	183,5	69,4
	270,2	181,8	88,4	274,7	186,8	87,9

30 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3%. Die Steuer ist ab 2008 in zehn gleich hohen Jahresraten zu zahlen.

31 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2008		31.12.2007	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	314,1	-	307,7
Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung	-	43,1	-	42,5
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,1	13,7	3,8	29,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	1,3	0,9	2,0
	5,1	372,2	4,7	381,6

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten überwiegend von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 2,5 Mio. € (2007: 2,6 Mio. €) sonstige Steuern. Eine nachträgliche Kaufpreisanpassung für Viterra in Höhe von 15,0 Mio. € wurde Anfang 2008 beglichen.

32 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen und aufgegebene Geschäftsbereiche

Die DAIG hat in 2006 entschieden, sich auf das Kerngeschäft – Vermietung, Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien – zu fokussieren und den Geschäftsbereich Development zu veräußern. Der gesamte Geschäftsbereich Development wurde als aufgegebenen Geschäftsbereich definiert. Die zum 31. Dezember 2006 noch verbliebenen Teile des Geschäftsbereiches wurden als zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe klassifiziert und im Dezember 2007 veräußert.

Die Ergebnisse des aufgegebenen Geschäftsbereiches gliedern sich wie folgt:

in Mio. €	2008	2007
Erträge	-	21,1
Aufwendungen	-	-11,3
Ergebnis aus dem operativen Geschäft	-	9,8
Ertragsteuern	-	-4,9
Nettoergebnis aus dem operativen Geschäft	-	4,9
Gewinn aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereiches vor Steuern	6,5	3,8
Ertragsteuern auf den Gewinn aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereiches	-0,6	-2,3
Gewinn aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereiches	5,9	1,5
Gewinn des Berichtsjahres	5,9	6,4

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Cashflows des angegebenen Geschäftsbereiches:

in Mio. €	2008	2007
Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-7,4	22,3
Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20,8	14,4
Netto-Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-	-17,6
Netto-Cashflow des angegebenen Geschäftsbereiches	-28,2	19,1

Der negative Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in 2008 resultiert in Höhe von 7,4 Mio. € aus nachträglichen Gewerbesteuerzahlungen.

Ende 2006 wurde zwischen der DAIG und der Deutschen Post ein Vergleich geschlossen, der vorsah, dass die ursprünglich an DAIG veräußerten Gewerbeimmobilien der Viterra Logistikimmobilien GmbH & Co. KG, Essen per 31. Dezember 2007 von der Deutschen Post zurück erworben werden müssen. Die daraus resultierende nachträgliche Kaufpreisanpassung an E.ON für Viterra führte im Februar 2008 zu einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit des angegebenen Geschäftsbereiches in Höhe von 15,0 Mio. €. Weitere -5,8 Mio. € (2007: -1,2 Mio. €) resultieren aus Inanspruchnahmen von im Zusammenhang mit dem Verkauf des Geschäftsbereiches gebildeten Rückstellungen.

Die Steuern auf das Ergebnis aus dem angegebenen Geschäftsbereich weichen von den hypothetisch ermittelten Steuern, bei Unterstellung einer Steuerrate von 31,6% (2007: 40%) auf das Ergebnis vor Steuern, wie folgt ab:

in Mio. €	2008	2007
Gewinn vor Steuern	6,5	13,6
Steuerrate des Unternehmens in %	31,6	40,0
Erwarteter Steueraufwand	2,1	5,5
Gewerbesteuereffekte	-	0,7
Nicht abzugsfähige betriebliche Aufwendungen	-	1,0
Steuerfreie Effekte	-2,4	-
Steuereffekte früherer Jahre	0,9	-
Tatsächlicher Steueraufwand	0,6	7,2
Tatsächliche Steuerrate in %	9,2	52,8

Sonstige Erläuterungen und Angaben

33 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2008	Wertansatz Bilanz nach IAS 39		
			Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten
Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
Flüssige Mittel	LaR	253,5	253,5		
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	2,1	2,1		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	66,6		66,6	
Forderungen aus Vermietung	LaR	18,2		18,2	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,2		1,2	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	0,0		0,0	
Sonstige Finanzforderungen					
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	34,7		34,7	
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,4		5,4	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	1,7		1,7	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte					
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,7			
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7			1,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte mit Hedge Beziehung					
Cashflow Hedges	n.a.	0,0			
Schulden					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	22,4		22,4	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	11,0		11,0	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.485,2		1.485,2	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.496,7		5.496,7	
übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	n.a.	7,8			
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	88,4			
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit Hedge Beziehung					
Cashflow Hedges	n.a.	28,1			
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables	LaR	383,4	255,6	127,8	0,0
Available-for-Sale financial assets	AfS	4,4	0,0	0,0	1,7
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	7.015,3	0,0	7.015,3	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen					
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19					
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		11,3			
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,5			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		263,4			

Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2008	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39			Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2007
					Buchwerte 31.12.2007	Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungs- kosten				
			253,5	LaR	366,4	366,4				366,4	
			2,1	LaR	2,1	2,1				2,1	
			66,6	LaR	118,6		118,6			118,6	
			18,2	LaR	17,3		17,3			17,3	
			1,2	LaR	1,5		1,5			1,5	
			0,0	LaR	0,2		0,2			0,2	
			41,3	LaR	34,9		34,9			34,9	
			5,4	LaR	0,7		0,7			0,7	
			1,7	LaR	1,7		1,7			1,7	
	2,7		2,7	AfS	2,3			2,3		2,3	
			1,7	AfS	1,7		1,7			1,7	
			0,0	n.a.	6,4			0,9	5,5	6,4	
			22,4	FLAC	22,6		22,6			22,6	
			11,0	FLAC	16,6		16,6			16,6	
			1.567,0	FLAC	1.512,7		1.512,7			1.505,9	
			5.675,9	FLAC	5.607,9		5.607,9			5.535,0	
7,8			7,8	n.a.	7,1			7,1		7,1	
		88,4	109,6	n.a.	87,9				87,9	92,3	
5,5	22,6		28,1	n.a.	0,1			0,1		0,1	
0,0	0,0		390,0	LaR	543,4	368,5	174,9	0,0	0,0	543,4	
0,0	2,7		4,4	AfS	4,0	0,0	0,0	1,7	0,0	4,0	
0,0	0,0		7.276,3	FLAC	7.159,8	0,0	7.159,8	0,0	0,0	7.080,1	
					12,9						
					0,5						
					268,4						

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

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

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, 0,9 Mio. € (2007: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2007: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2007: 0,0 Mio. €).

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

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

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

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

in Mio. €	Bewertungs-Kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Erträge aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis
				Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten		
2008								
Darlehen und Forderungen	LaR	17,1	1,9	-7,8	-0,8	-	-	10,4
Finanzielle Vermögenswerte Available for Sale	AfS	0,1	-	0,0	-	-	1,9	2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-354,2	-	-	-	0,9	-	-353,3
		-337,0	1,9	-7,8	-0,8	0,9	1,9	-340,9
2007								
Darlehen und Forderungen	LaR	26,3	1,9	-10,4	-1,5	-	-	16,3
Finanzielle Vermögenswerte Available for Sale	AfS	0,1	-	0,0	-	-	1,9	2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-350,4	-	-	-	-	-	-350,4
		-324,0	1,9	-10,4	-1,5	0,0	1,9	-332,1

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst die DAIG grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

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.

34 Risikomanagement

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

Zinsrisiken

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

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

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

Kreditrisiken

Im DAIG-Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen. Die DAIG hat eine konzernweit gültige Richtlinie eingesetzt, um sicherzustellen, dass Mietverträge nur mit Mietern mit guter Bonität abgeschlossen werden. Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Rahmen von Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z.B. dem Schuldendienstdeckungsgrad und dem Verschuldungsgrad verpflichtet. Eine Verletzung dieser Finanzkennzahlen führt zu einer Kündigungsmöglichkeit durch die Kreditgeber. Im Berichtsjahr hat die DAIG alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft. Auf der Grundlage der aktuellen Unternehmensplanung der DAIG wird davon ausgegangen, dass diese Finanzkennzahlen auch in der Zukunft eingehalten werden.

Marktrisiken

(a) Währungsrisiko

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

(b) Preisrisiko

Die DAIG unterliegt, wie im Vorjahr, Immobilienpreisrisiken sowie Preisrisiken hinsichtlich Marktmieten.

Liquiditätsrisiken

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken verwendet die DAIG Liquiditätsprognosen und Liquiditätspläne.

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

in Mio. €	Buchwert	Cashflows					
	31.12. 2008	2009		2010		2011 bis 2015	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.485,2	54,2	118,3	48,1	65,3	207,6	745,7
gegenüber anderen Kreditgebern	5.496,7	191,2	108,4	204,0	86,8	673,1	5.266,5
übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7,8		0,0		0,0		2,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	88,4	4,2		4,3		22,6	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit Hedge Beziehung							
Cashflow Hedges	28,1	7,2	0,0	9,7	0,0	17,8	0,0

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der DAIG sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form einer Betriebsmittelkreditlinie und, sofern erforderlich, Barmitteln vorgehalten.

Darstellung der Finanzierungsreserve aus Kreditlinien:

in Mio. €	Kreditlinien	Ausnutzung	freie Kreditlinien	freie Kreditlinien
	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
Restlaufzeit				
< 1 Jahr	100,0	0,0	100,0	105,0
> 1 Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	0,0	100,0	105,0

Bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise haben sich die Finanzierungsbedingungen sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der DAIG verschlechtert. Insgesamt kann dies zur Folge haben, dass die DAIG im Rahmen von Akquisitionen und/oder Refinanzierungen einen höheren Eigenkapitaleinsatz erbringen muss, um sich zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu finanzieren.

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 251,1 Mio. €. Ergänzt um die oben genannten Finanzierungsreserven aus Kreditlinien kann, auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG als gewährleistet angesehen werden.

35 Derivative Finanzinstrumente

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

Im Rahmen der Refinanzierung der Akquisitionsfinanzierung II wurden die Zinssicherungen bei Barclays Capital und Citibank abgelöst und durch Swaps bei der Landesbank Hessen-Thüringen sowie der SEB AG fortgesetzt. Das Nominalvolumen der Zinsswaps hat sich zum 31. Dezember 2008 auf insgesamt 525,6 Mio. € erhöht. Die Zinskonditionen variieren zwischen 4,075% und 4,400% bei Laufzeiten von 6,25 bis 6,75 Jahren.

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Durchschnitts- Zinssatz
Akquisitionsfinanzierung I				
Grundgeschäfte	237,2	29.12.2006	31.12.2013	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	237,6	20.07.2007	20.10.2013	4,205%
Akquisitionsfinanzierung II				
Grundgeschäfte	288,0	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	288,0	21.07.2008	20.04.2015	4,400%

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2008 mit ihren negativen Marktwerten (clean present fair values) in Höhe von insgesamt 28,1 Mio. € unter den Sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das Eigenkapital im Geschäftsjahr ergebnisneutral mit 25,6 Mio. € belastet. Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtszeitraum nach Abzug latenter Steuern ein Verlust in Höhe von 2,3 Mio. €.

Ein Zinsswap, der zum 31. März 2008 nicht mehr Bestandteil der Hedge-Beziehung war, konnte im zweiten Quartal 2008 redesigniert werden. Aus dem Wegfall der Hedge Beziehung ergab sich im Berichtszeitraum nach Abzug latenter Steuern ein Verlust in Höhe von 2,7 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2008 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer hypothetischen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
+ 50 Basispunkte	+10,8	+0,4	+11,2
- 50 Basispunkte	-11,1	-0,4	-11,5

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

36 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Bei der indirekten Ermittlung des Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist das Periodenergebnis um Auswirkungen von nicht zahlungswirksamen Geschäftsvorfällen, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie um Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne weiteres möglich.

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

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“ zeigt die um zahlungsunwirksame Schuldübernahmen bereinigten Investitionen. Im Rahmen des Erwerbs diverser Immobilienbestände wurden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 3,8 Mio. € (2007: 14,7 Mio. €) übernommen. In entsprechender Höhe wurden die „Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten“ angepasst.

Der Posten „Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten“ beinhaltet überwiegend die Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der neu erworbenen Immobilienbestände im Berichtsjahr. Nicht enthalten sind hier die im Rahmen von Immobilienerwerben übernommenen, zuvor bereits bestehenden Darlehensverbindlichkeiten.

Der Posten „Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten“ spiegelt die im Berichtsjahr zurückgeführten Darlehensverbindlichkeiten wider. Hierin enthalten ist auch die Rückführung der in Anspruch genommenen Akquisitionslinie über 500,0 Mio. €, die von Barclays Capital sowie Citibank bereitgestellt wurde und die zum Rückzahlungszeitpunkt mit 287,2 Mio. € in Anspruch genommen war. Die Refinanzierung bei der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG ist in den „Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel unterliegen in Höhe von 40,8 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2007: 69,3 Mio. €).

37 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Annington Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften Garantien zu Gunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben.

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten betreffen im Wesentlichen Bürgschaften für Gewährleistungsansprüche und Vertragserfüllungsbürgschaften. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet bzw. richten sich nach der zugrunde liegenden Laufzeit eines Darlehens. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Im Rahmen von Unternehmensverkäufen hat die Rechtsvorgängerin des Tochterunternehmens Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH gegenüber den Käufern Freistellungsvereinbarungen in Bezug auf Steuer-, Rechts- sowie sonstige Risiken gegeben. Die Freistellungsvereinbarungen bewegen sich im üblichen Rahmen der bei solchen Transaktionen gegebenen Zusagen. Die Laufzeiten der Vereinbarungen betragen in der Regel zwei bis drei Jahre, in wenigen Einzelfällen auch 10, 15 oder maximal 30 Jahre.

38 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	31.12.2008	31.12.2007
Summe der Mindestleasingzahlungen	269,2	254,2
Fällig innerhalb eines Jahres	12,6	12,3
Fällig in 1 bis 5 Jahren	38,4	39,6
Fällig nach 5 Jahren	218,2	202,3

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 12,9 Mio. € (2007: 14,2 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingzahlungen betreffen insbesondere angemietete Immobilien und Erbbauzinsen.

Ferner bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung von Dienstleistungen in Höhe von 154,8 Mio. € (2007: 151,0 Mio. €).

39 Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche

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

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

40 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des DAIG-Konzerns.

Ebenso werden weder Geschäftsbeziehungen von DAIG-Gesellschaften mit verbundenen und assoziierten Unternehmen des DAIG-Konzerns noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.á.r.l., Luxemburg, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung übernommen. In Höhe der übernommenen Verpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.á.r.l., Luxemburg, von 1,9 Mio. € in den Sonstigen Vermögenswerten aus.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2008 wurden Leistungen in Höhe von 1,1 Mio. € (2007: 1,7 Mio. €) erbracht.

Im Jahr 2008 stand die Citibank N.A. sowie deren Tochtergesellschaft Citigroup Global Markets Limited mit der DAIG in den folgenden Geschäftsbeziehungen:

Im Mai 2007 wurde mit Barclays Capital sowie Citibank eine Akquisitionslinie über insgesamt 500,0 Mio. € abgeschlossen. Diese Akquisitionslinie wurde im Oktober 2008 gekündigt und die in Anspruch genommenen Darlehensbeträge zurückgeführt. Eine ausführliche Beschreibung der Finanzierung ist in der Erläuterung [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten erfolgt.

Im Rahmen der Umfinanzierung der Akquisitionsdarlehen wurden ebenfalls die zu Sicherungszwecken eingesetzten Zinssicherungen der Citibank N. A., London Branch abgelöst bzw. durch neue Zinssicherungen bei der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG ersetzt. Durch die Ablösung der Zinssicherungen bei der Citibank N. A., London Branch konnte der positive Marktwert in Höhe von 5,0 Mio. € realisiert werden.

Zwischen der Citibank und der DAIG wurden in 2006 Kooperationsvereinbarungen bezüglich zukünftiger Projekte geschlossen. Die Vereinbarungen enden im März 2009.

41 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In 2008 ist die DAIG mit bereits unterzeichneten Kaufverträgen die Verpflichtung zum Erwerb von 108 Wohneinheiten und 5 Gewerbeimmobilien zum Kaufpreis von 7,1 Mio. € eingegangen, deren Besitzübergang erst nach dem 31. Dezember 2008 erfolgen wird.

42 Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2008 101,9 T€ (2007: 71,4 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 3,1 Mio. € (2007: 6,7 Mio. €). Davon entfallen 1,7 Mio. € (2007: 0,8 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,4 Mio. € (2007: 5,9 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche und im Vorjahr Ansprüche aus dem Long Term Incentive Plan.

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 1,0 Mio. € (2007: 4,1 Mio. €), gegenüber aktiven Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen 3,1 Mio. € (2007: 3,2 Mio. €).

Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender,

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

Phillip Wesley Burns,

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort,

Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan,

Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Wolfgang König,

Unternehmensberater, Esslingen

Sir Thomas Macpherson (bis 7. Februar 2008),

Chairman der Annington Holdings PLC, London

Prof. Dr. Klaus Rauscher (seit 1. August 2008)

Unternehmensberater, Berlin

Dem Aufsichtsrat obliegen nicht die Rechte und Pflichten entsprechend den Vorschriften des Aktiengesetzes.

Geschäftsführung

Wijnand Donkers, Vorsitzender

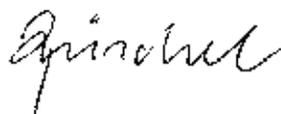
Dr. Manfred Püschel

Dr. Wulf Böttger (seit 1. April 2008 bis 5. Februar 2009)

Düsseldorf, den 30. März 2009



Wijnand Donkers



Dr. Manfred Püschel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Aufstellung der im Konzern-Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

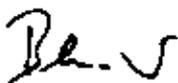
Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung des Mutterunternehmens sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht 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 31. März 2009

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(vormals
KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)



Beumer
Wirtschaftsprüfer



Huperz
Wirtschaftsprüfer

2008

WEITERE INFORMATIONEN

- 102 Anteilsbesitz
- 104 Daten zum Wohnungsportfolio
- Kontakt



Anteilsbesitz

Anteilsbesitzliste der DAIG zum 31. Dezember 2008

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien GmbH	Düsseldorf	100,00
A. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft mbH	Frankfurt	94,90
DA DMB Netherlands BV.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Consulting GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Dienstleistungen Holding GmbH i.L.	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobiliendienstleistung Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Nord GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Ost GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington Ruhr GmbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt	100,00
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Westfalen GmbH	Dortmund	100,00
Deutsche Annington WOG E drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E fünf Bestands GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E sieben Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E sieben Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E vier Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
Grundstücksgesellschaft Eins Stauffenbergstraße mbH	Berlin	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	86,51
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksges. mbH & Co.KG	Grünwald	92,51
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Logistikimmobilien GmbH & Co. KG	Essen	99,96
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

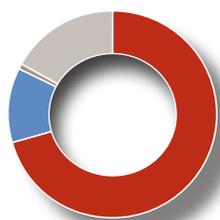
Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T €	Ergebnis des Geschäftsjahres T €
B. Sonstige Beteiligungen > 20 % Anteil				
FEA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	25,00	21	-1

Daten zum Wohnungsportfolio der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Überblick

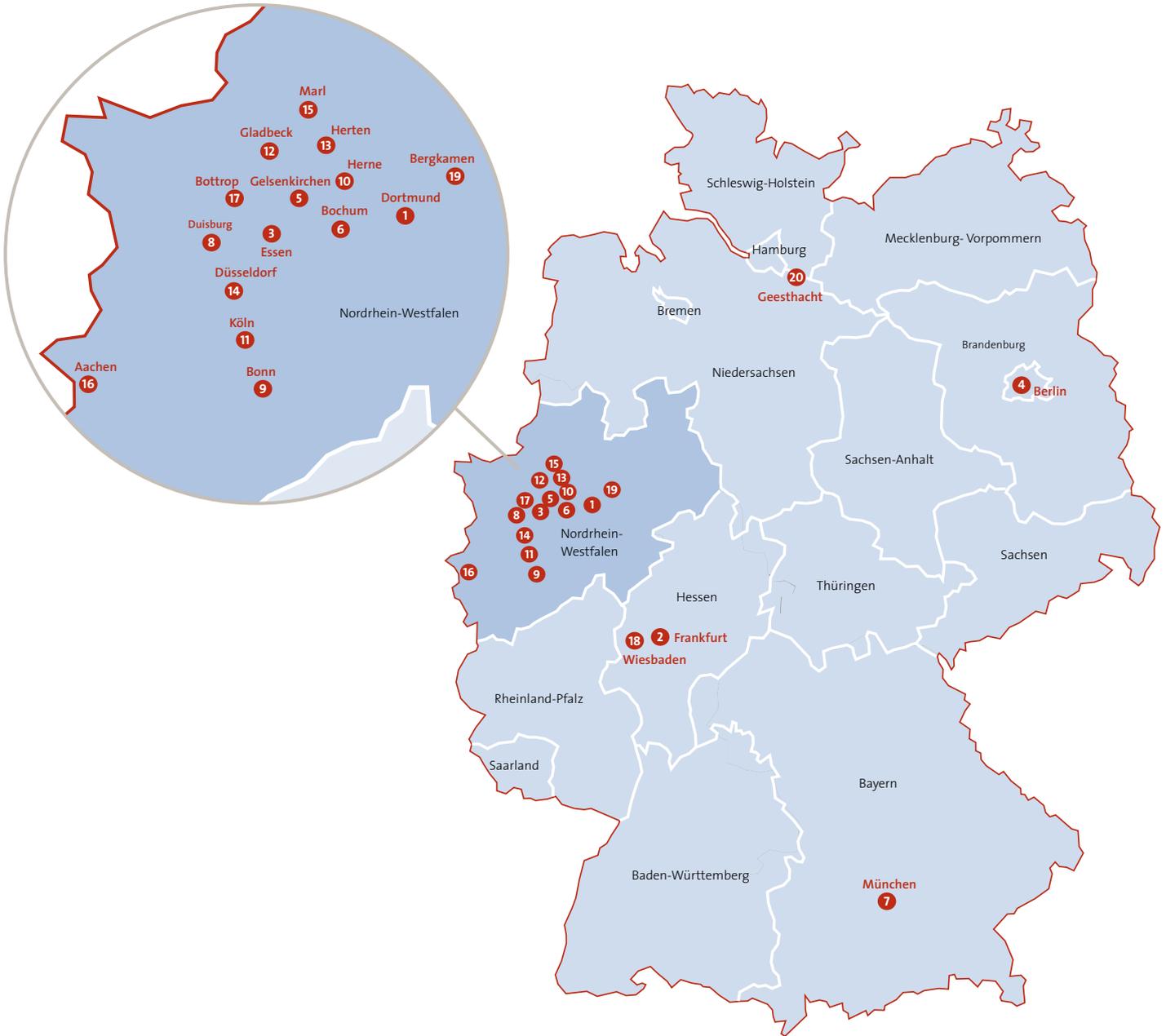
Portfolio zum 31.12.2008	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokaltmiete/m ² * in €	Leerstand* in %
Top 20 Städte								
1 Dortmund	18.083	9,6	1.103.645	61	58,8	8,2	4,39	3,5
2 Frankfurt	10.757	5,7	668.429	62	50,5	7,1	6,29	1,2
3 Essen	10.756	5,7	666.896	62	38,9	5,5	4,82	4,1
4 Berlin	9.070	4,8	594.931	66	37,9	5,3	5,26	2,5
5 Gelsenkirchen	9.056	4,8	547.814	60	28,2	3,9	4,29	3,5
6 Bochum	7.888	4,2	458.361	58	26,1	3,6	4,68	3,0
7 München	5.364	2,8	356.493	66	24,9	3,5	5,82	0,5
8 Duisburg	5.096	2,7	304.606	60	16,7	2,3	4,54	3,3
9 Bonn	4.760	2,5	334.754	70	22,6	3,2	5,64	2,4
10 Herne	4.735	2,5	290.779	61	15,1	2,1	4,29	2,4
11 Köln	4.707	2,5	307.235	65	20,9	2,9	5,70	2,8
12 Gladbeck	3.743	2,0	229.383	61	12,2	1,7	4,63	7,9
13 Herten	3.028	1,6	196.981	65	10,0	1,4	4,24	2,7
14 Düsseldorf	2.704	1,4	176.738	65	12,7	1,8	5,95	1,5
15 Marl	2.605	1,4	175.396	67	10,7	1,5	5,10	4,9
16 Aachen	2.259	1,2	150.312	67	8,5	1,2	4,73	2,3
17 Bottrop	2.246	1,2	141.615	63	7,9	1,1	4,65	3,8
18 Wiesbaden	2.103	1,1	136.353	65	10,5	1,5	6,43	3,7
19 Bergkamen	2.030	1,1	134.384	66	7,1	1,0	4,40	7,6
20 Geesthacht	2.008	1,0	114.664	57	7,3	1,0	5,32	6,5
Zwischensumme Top 20 Städte	112.998	59,7	7.089.769	63	427,5	59,8	5,01	3,2
Übrige Orte	76.220	40,3	5.031.509	66	287,4	40,2	4,76	4,9
Gesamt	189.218	100	12.121.278	64	714,9	100	4,91	3,9

* Stand zum Monatsanfang Dezember

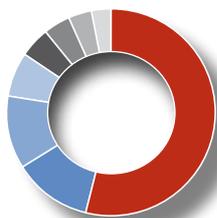
EINHEITEN DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IN DER BEWIRTSCHAFTUNG
(zum 31. Dezember 2008)



● Eigene Wohnungen	189.218
● Wohnungen Dritter	28.441
● Gewerbeimmobilien	1.428
● Garagen und Stellplätze	43.795



**STRUKTUR DES
 WOHNUNGSBESTANDS DER
 DEUTSCHEN ANNINGTON
 NACH BUNDESLÄNDERN**



● Nordrhein-Westfalen	54,0%
● Hessen	12,2%
● Bayern und Baden-Württemberg	11,5%
● Schleswig-Holstein und Hamburg	6,9%
● Berlin	4,8%
● Neue Bundesländer	4,2%
● Niedersachsen und Bremen	3,4%
● Rheinland-Pfalz und Saarland	3,0%

Kontakt

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Philipstraße 3

44803 Bochum

Tel. 0234 314-0

Fax 0234 314-1314

info@deutsche-annington.com

www.deutsche-annington.com

Hinweise

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen finden sich auf der Internetseite unter www.deutsche-annington.com

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien GmbH enthält Aussagen zu zukünftigen Einschätzungen und Erwartungen. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass diese Erwartungen auch eintreffen. Der Geschäftsbericht verwendet auch Quellenangaben. Sie sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus glaubwürdigen Quellen. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass die Deutsche Annington den Wahrheitsgehalt der Angaben nicht überprüft hat.

Impressum

Herausgeber:

Die Geschäftsleitung der

Deutschen Annington Immobilien GmbH

Konzept und Realisierung:

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos: Deutsche Annington Immobilien GmbH

Stand: April 2009

© Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum

365 Tage

www.deutsche-annington.com

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