



GESCHÄFTSBERICHT 2007

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 222.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen und rund 1.400 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Wir bieten unseren Kunden deutschlandweit an rund 650 Standorten Wohnungen zur Miete und zum Kauf, ergänzt um kundenorientierte Serviceleistungen.

Mit dem Selbstverständnis eines dienstleistungsorientierten Bestandshalters 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	Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	898,8	1.075,1	19,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	131,3	74,7	-43,1
Adjusted EBITDA	452,3	462,2	2,2
FFO	152,1	190,1	25,0
Investitionen	133,4	384,4	188,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	789,9	540,6	-31,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	20,9	-313,9	-1.601,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-589,1	-566,7	-3,8
Bilanzsumme	10.932,2	10.824,0	-1,0
Langfristige Vermögenswerte	7.059,9	7.989,4	13,2
Kurzfristige Vermögenswerte	3.872,3	2.834,6	-26,8
Eigenkapital	1.688,7	1.739,4	3,0
Eigenkapitalquote in %	15,4	16,1	4,5
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	185.438	190.221	2,6
Wohnungsankäufe (rechtlicher Übergang in 2007, Anzahl WE)	3.311	8.007	141,8
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	7.601	3.945	-48,1
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.385	1.406	1,5

Nah an unseren Stakeh



KUNDE

„Ein Anruf und wir hatten vier Wohnungen zur Auswahl.“

GESELLSCHAFT

» SCHULEN BR

Performance 2007

- Mieteinnahmen um 2 % gesteigert
 - Adjusted EBITDA verbessert und FFO um 25 % ausgebaut
 - Leerstandsquote stark gesenkt von 5,7 % auf 4,2 %
 - 3.945 Wohnungen verkauft
 - rund 8.000 Wohnungen angekauft, Eigenbestand auf 190.221 WE angewachsen
 - Investitionen deutlich ausgebaut
 - Erneuter Zuwachs bei den Verkehrswerten: um 198,4 Mio. Euro
- Kundenservice verbessert
 - Bundesweit ausgebautes Angebot Annington Wohnen Plus
 - Qualitätskontrolle Reparaturservice eingeführt
 - Einsparungen bei den Betriebskosten an Mieter weitergegeben
 - Weitere Kooperationen geschlossen zwecks Einkaufsvorteilen für Mieter
- Mitarbeiterförderung verbessert
 - Beteiligung am Unternehmenserfolg für alle
 - Jobrotation eingeführt
 - Audit berufundfamilie® durchgeführt
 - Programm Balance 2010 gestartet
- Stiftungen und Unternehmen spenden insgesamt 320.000 Euro für soziale Zwecke

„Auf zw
eine

oldern



MARKT

„Zukunftsfähige Wohnungsgesellschaften
müssen wirtschaftlich geführt werden“



AUCHEN DAS ENGAGEMENT
VON ALLEN «

MITARBEITER

„Manchmal wette ich gegen mich selbst –
schaffe ich es oder nicht?“



INTERESSENVERTRETER

ei Seiten, aber an
m gemeinsamen Tisch“



Auf unserem Weg zum besten
Wohnungsunternehmen in
Deutschland sind wir im letzten
Jahr gut vorangekommen.
Auch 2008 behalten wir dieses
Ziel fest im Auge. Zwei Dinge
helfen uns dabei:

Wir sind stark in der Leistung . . .

**. . . und wir sind nah
an unseren Stakeholdern.**

INHALT

2	Management
2	Vorwort
4	Organe
6	Verantwortung
8	Nah an unseren Stakeholdern
20	Konzernlagebericht
22	Das Geschäftsjahr 2007
23	Aufstellung und Strategie
28	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
31	Geschäftsentwicklung
35	Mitarbeiter
36	Finanzwirtschaftliche Analyse
43	Finanzierung
44	Verkehrswerte
47	Risikomanagement
50	Ausblick
52	Konzernabschluss
115	Bestätigungsvermerk
116	Weitere Informationen
118	Anteilsbesitz
120	Unternehmensstruktur und Adressen



Liebe Leser,

wir sind erfolgreich, wenn wir nah an unseren Mietern sind – und nah am Markt.

Wir bei der Deutschen Annington arbeiten an einem großen Ziel:

Wir wollen das beste Unternehmen unserer Branche sein: wirtschaftlich erfolgreich und zugleich Maßstäbe setzend in Kundenorientierung und Servicequalität. Ich freue mich, dass wir auf diesem Weg auch im vergangenen Jahr vorangekommen sind. Aber wir müssen noch besser werden – und wir werden noch besser werden.

Wir wollen mehr sein als ein reiner Verwalter: Der Begriff Dienstleistung muss eine zentrale Säule unseres Geschäfts sein, über die wir den Kunden in den Mittelpunkt unserer Aufmerksamkeit stellen. Wir wollen unseren Kunden ein Zuhause geben und mehr bieten als nur ein Dach über dem Kopf. So bieten wir einen 24-Stunden Service mit unserer Reparatur-Hotline und den kostenlosen Beratungsdienst Annington Wohnen Plus. Denn nur mit zufriedenen Kunden können wir vernünftige und vor allem nachhaltige Gewinne erzielen. Dabei stehen sozial verantwortliches Handeln und unternehmerischer Erfolg für uns nicht im Widerspruch!

Ich bin der Meinung, dass sozial und mieterorientiert nur sein kann, wer stabil aufgestellt und wirtschaftlich erfolgreich ist. Die Deutsche Annington erfüllt beide Voraussetzungen und wird diesen Vorteil weiter nutzen: Mit Kraft und der Fähigkeit, andere Bestände reibungslos in unsere Strukturen zu integrieren, werden wir unseren Wohnungsbestand weiter gezielt ausbauen.

Wir verstehen uns als aufmerksamer Begleiter an der Seite unserer Mieter. Dies konnten wir auch 2007 wieder zeigen, indem wir mit vielfältigen und neuen Leistungen dafür sorgen, dass sich die Menschen in unseren Wohnungen wohl fühlen – deutschlandweit an mehr als 650 Standorten.

Was erwartet uns 2008? Wir werden uns in allen Bereichen weiter verbessern – mit dem partnerschaftlichen Selbstverständnis eines modernen Bestandshalters und mit dem Blick auf profitables Wachstum.

Wijnand Donkers

Auch geschäftlich blicken wir für 2007 wieder auf ein erfolgreiches Jahr. Durch die Verbesserung der Geschäftsprozesse und eine weitere Senkung der Leerstandsquote auf 4,2 % konnten wir unsere Ertragskraft ausbauen. Alle finanzwirtschaftlichen Kerndaten liegen im erwarteten Rahmen oder wurden übertroffen. Wir konnten 8.000 Wohnungen ankaufen, 4.000 haben wir erfolgreich privatisiert. Dies ist umso erfreulicher, als das wirtschaftliche Umfeld im vergangenen Jahr alles andere als ruhig war.

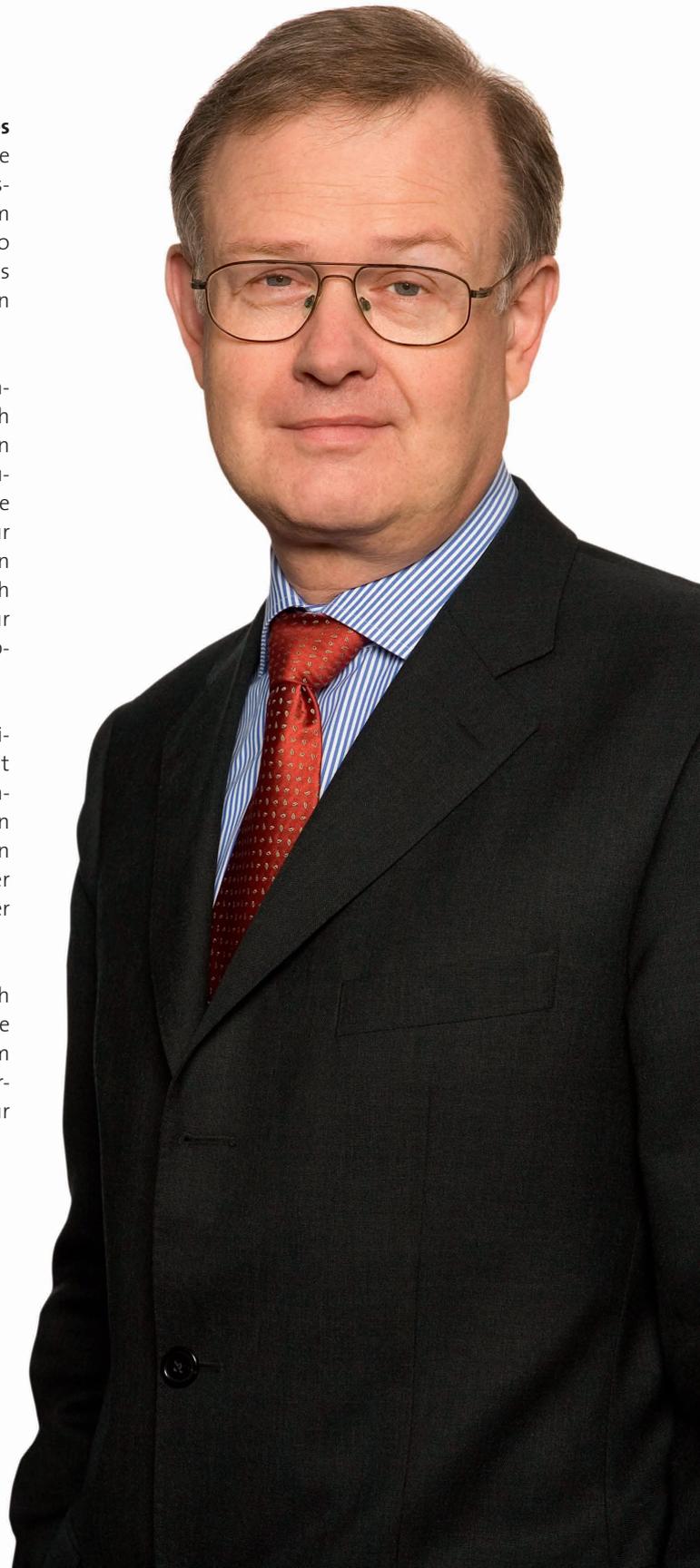
Infolge der U.S.-Hypothekenkrise hat sich die Situation an den internationalen Finanzmärkten in den vergangenen Monaten erheblich verändert. Welche langfristigen Konsequenzen sich daraus ergeben werden, lässt sich zurzeit noch nicht absehen. Aber bereits die aktuellen Veränderungen beeinflussen die Rahmenbedingungen für die private Wohnungswirtschaft in Deutschland spürbar: So ist es für weitere internationale Finanzinvestoren schwieriger geworden, sich in den deutschen Markt einzukaufen. Auch sind die Banken erheblich restriktiver geworden, etwa bei der Vergabe von leveraged loans für fremdfinanzierte Übernahmen. Und für Kredite verlangen sie substantielle Risikoaufschläge.

Wir betreiben ein kapitalintensives Geschäft, für das wir starke Finanzpartner brauchen. Aber nicht nur deshalb setzen wir bereits seit Jahren auf eine hohe Transparenz. Uns ist wichtig, dass uns das Umfeld als verlässlicher Partner wahrnimmt. Im laufenden Jahr werden wir diesen Kurs intensivieren und erstmals auch Halbjahreszahlen publizieren. Damit folgen wir frühzeitig den Empfehlungen der Walker Gruppe, die sich als Expertenteam um eine höhere Transparenz in der europäischen Private Equity-Branche bemüht.

2008 werden wir unseren stabilen Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen. Dies erreichen wir, indem wir die Leistung verbessern, die Effizienz erhöhen und die Möglichkeiten nutzen, die sich auf dem Transfermarkt ergeben. Dabei werden wir gestützt durch eine Unternehmenssteuerreform, durch die sich die Rahmenbedingungen für uns per saldo leicht verbessern.



Dr. Manfred Püschel



Organe

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Wijnand Donkers

Vorsitzender seit 10. Mai 2007

Verantwortungsbereiche:
Akquisition, Strategie, Recht und Beteiligungen,
Asset Management, Unternehmens-
kommunikation, Revision, Personalmanagement,
Procurement/Technik

*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, Facility Management/Liegenschaften,
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH,
Deutsche Annington Verwaltungs 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*



Dr. Wulf Böttger

seit 1. April 2008

Verantwortungsbereiche:
Regionalgesellschaften,
Deutsche Annington Service GmbH,
Deutsche Annington Verwaltungs GmbH

*Jahrgang 1966; promovierter Physiker;
internationale Führungserfahrung bei
McKinsey und Bertelsmann AG;
2003 Wechsel zu AXA Deutschland,
zuletzt als Vorstand Marketing/Vertrieb
und zuständig für die Sparte Sach-
versicherung; 2007 Vorstand Vertrieb
und Marketing bei der MLP AG;
seit April 2008 Mitglied der Geschäfts-
führung der Deutschen Annington*

AUFSICHTSRAT

Guy Hands

Vorsitzender

Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Joseph E. Azrack (bis 10. August 2007)

President & Chief Executive Officer der Citigroup Property Investors, New York

Phillip Burns

Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort (seit 12. Dezember 2007)

Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan

Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Wolfgang König

Unternehmensberater, Esslingen

Sir Thomas Macpherson (bis 7. Februar 2008),

Chairman der Annington Holdings PLC, London

Roger Orf (10. August 2007 bis 12. Dezember 2007)

Head of International Investment der Citigroup Property Investors, London

Wir übernehmen

Wer Entscheidungen trifft, übernimmt Verantwortung. Wir treffen täglich viele Entscheidungen für unsere Kunden, das Unternehmen und die Stakeholder. Dabei tragen wir die Verantwortung für die Folgen und legen regelmäßig Rechenschaft ab. Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung hat für die Deutsche Annington als größtes deutsches Wohnungsunternehmen einen hohen Stellenwert. Sie ist Teil unseres Selbstverständnisses. Wir sehen uns nicht nur als Wirtschaftsunternehmen, das seinen Mietern, Eigentümern und Mitarbeitern verpflichtet ist, sondern auch als ein der Gesellschaft verpflichtetes Unternehmen.

VERANTWORTLICHE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Klare Führungs- und Kontrollstruktur

Wir orientieren uns konsequent an den Prinzipien der Corporate Governance und unterstützen daher die Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft. Unternehmensführung und Aufsichtsrat tauschen sich regelmäßig aus und arbeiten einvernehmlich zusammen. Wichtige Themen erörtern sie zeitnah. Unternehmensrelevante Entscheidungen treffen sie gemeinsam. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus fünf Mitgliedern. Er bestellt die Geschäftsführung und nimmt seine Kontrollaufgaben sorgfältig wahr. Die Geschäftsführung besteht seit dem Einstieg von Dr. Wulf Böttger als Chief Operating Officer am 1. April aus drei Geschäftsführern: Wijnand Donkers, Dr. Wulf Böttger und Dr. Manfred Püschel. Die Geschäftsverteilung wurde entsprechend angepasst. Die Geschäftsführung wird von zwei Generalbevollmächtigten, dem Leiter des Bereichs Recht & Beteiligungen, Dr. Michael Bütter, und dem Leiter Akquisitionen, Mark Ennis, unterstützt.

Verpflichtung zu einem Code of Conduct

Auf Basis unserer Unternehmensprinzipien haben wir einen Verhaltenskodex erarbeitet, der unsere bisher gültigen verschiedenen Leitlinien und Regelwerke abbildet und zusätzliche Standards setzt. Er wird künftig Grundlage aller unternehmensweit geltenden Compliance-Regeln sein.

Umfassende Finanzberichterstattung

Wir informieren umfassend über unser Geschäft: Im Sinne einer transparenten Finanzberichterstattung erstellen wir freiwillig einen ausführlichen Geschäftsbericht nach internationalen Standards (IRFS), der auch auf unserer Internetseite publiziert wird. Beginnend mit dem zweiten Halbjahr 2008 werden wir auch eine regelmäßige Zwischenberichterstattung gemäß IFRS veröffentlichen.

Freiwillige Transparenz gemäß Walker Report

Dabei folgen wir auch den Transparenzanforderungen des Walker Reports, einem britischen Richtlinienkatalog für Offenlegungspflichten bei Unternehmen, die mit Private Equity finanziert sind.

Verantwortung

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Motivierte und leistungsfähige Mitarbeiter

Ein wichtiger Schlüssel zum Unternehmenserfolg sind motivierte und qualifizierte Mitarbeiter. Entsprechend ehrgeizig ist unser Ziel: Wir wollen das beste Team in der Wohnungswirtschaft beschäftigen. Dabei setzen wir auf eine offene Führungskultur. Unter dem Schlagwort „Führen mit Zielen“ haben wir im gesamten Unternehmen einen Prozess verankert, der diese Absicht stützt. Unsere Personalentwicklung bietet Nachwuchsführungskräften die Chance, Verantwortung zu übernehmen und hilft mit geeigneten Förderprogrammen, die neuen Aufgaben zu bewältigen

Kultur der Ideen und Erfolg für alle

Wir fördern und fordern: Unsere Mitarbeiter sind permanent aufgefordert, Ideen einzubringen, mit den Führungskräften über Verbesserungen zu diskutieren und neue Lösungsvorschläge einzubringen. Dabei setzen wir auf eine transparente und offene interne Kommunikation. Wer Verantwortung übernimmt, kann maßgeblich zu unserem Erfolg beitragen. In unterschiedlichen Abstufungen sind alle Mitarbeiter bei uns am Unternehmenserfolg beteiligt.

Work life balance

Durch zeitgemäße Beschäftigungskonzepte geben wir engagierten Mitarbeitern, die Möglichkeit, Ihre Talente optimal zu entfalten. Derzeit arbeiten nahezu 20 % unserer Beschäftigten mit flexiblen Arbeitszeitmodellen. Wir sind 2007 im Audit berufundfamilie der Hertie-Stiftung von Ministerin Ursula von der Leyen als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert worden. Darauf aufsetzend entwickeln wir diesen Weg mit einem internen Projekt unter dem Motto „Balance 2010“ konsequent weiter.

Aktiver Corporate Citizen

Wir pflegen einen intensiven Austausch mit den Interessengruppen in unserem Unternehmensumfeld. Wir treffen uns regelmäßig mit Mietervertretern aus den Mietervereinen, diskutieren im Gemeinsamen Ausschuss mit den Vertretern des Bundes-Eisenbahnvermögens und der Eisenbahngewerkschaften und wir sitzen bundesweit an den kommunalen runden Tischen und engagieren uns für unsere Wohnungsbestände. Die Deutsche Annington bringt sich sichtbar in ihr Umfeld ein – mit Aktionen zum Thema Müllvermeidung oder auch mit der Unterstützung von Nachbarschaftsinitiativen.

Jede unserer wirtschaftlichen Maßnahmen richten wir zuallererst an den Bedürfnissen unserer Kunden aus. Über unsere regionalen Kundencenter und regelmäßige Kundenbefragungen erfahren wir, was unsere Kunden bewegt. Mit einer dialogorientierten Öffentlichkeitsarbeit halten wir unsere Kunden auf dem Laufenden.

Soziales Engagement über den Alltag hinaus

Über unsere beiden Stiftungen verfügen wir über ein Stiftungskapital von fast 6 Millionen Euro. Unsere Stiftungen leisten unbürokratisch Hilfe für Vereine, soziale Einrichtungen oder Familien in Notlagen. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen mit vielen Sponsoringmaßnahmen vor Ort in den Regionen und unterstützt so Nachbarschaftsinitiativen, Jugendarbeit und den Nachwuchssport.

Nah an unseren Stakeholdern

- 10 — Interessenvertreter
- 12 — Kunde
- 14 — Gesellschaft
- 16 — Markt
- 18 — Mitarbeiter





Wer wie wir in seinem Markt einen Führungsanspruch erhebt, ist auf vielen Ebenen gefordert. **Wir wollen das beste Wohnungsunternehmen Deutschlands sein. Das erreichen wir durch exzellente Leistung und durch Nähe zum Markt:** Wir hören genau hin, was unsere Mieter und Kunden wollen. Und wir stehen im ständigen Austausch mit unserem Umfeld: mit der Politik, mit Wohnungsmarktexperten und mit den Interessengruppen. Die Grundlage sind leistungsstarke und motivierte Mitarbeiter, die sich voll für die Interessen unseres Unternehmens und unserer Kunden einsetzen.



„Auf zwei Seiten, aber an einem gemeinsamen Tisch“

Zur Person:

Andreas Müller ist unter anderem bei der Tarifgemeinschaft TRANSNET/GdBA zuständig für den Bereich Soziales und damit auch für die Sozialbetriebe der Bahn wie beispielsweise Bahnsozialwerk und Bahn-Betriebskrankenkasse. Er ist seit 2005 Mitglied im Gemeinsamen Ausschuss der Deutschen Annington, in dem sich Vertreter der Bahn AG, der Gewerkschaften, des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) und der Deutschen Annington regelmäßig mit Angelegenheiten der Mieter beschäftigen.

Zugegeben: Die TRANSNET war zunächst kein Freund der Privatisierung der Eisenbahnerwohnungsgesellschaften. Gemeinsam mit dem Hauptpersonalrat beim Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hatte sie bis 2000 versucht, die Privatisierung der Sozialeinrichtung „Eisenbahnerwohnungen“ zu verhindern. Die Auseinandersetzung darüber führte bis zum Bundesverwaltungsgericht, das im Juni 2000 schließlich den Weg zum Verkauf der Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften an private Investoren frei machte.

Aber der Widerstand der Arbeitnehmervertreter war nicht vergebens, denn im Zuge der Gespräche und Verhandlungen wurden bis zur Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes viele **Schutzrechte für die Mieter** in die Verträge eingearbeitet. Diese Schutzrechte, dokumentiert im sogenannten Wohnungsfürsorgevertrag, bieten den ehemaligen Eisenbahn-Mietern bis heute ein großes Maß an **Sicherheit**. Zwar hat die TRANSNET den Wohnungsfürsorgevertrag nicht ausgehandelt; jedoch hat sie zusammen mit dem Hauptpersonalrat dafür gesorgt, dass das zuständige Bundesministerium viele Forderungen in den Vertrag aufnahm.

Interessenvertreter

Kunde

Gesellschaft

Markt

Mitarbeiter

Bis heute sehen wir als Arbeitnehmervertreter unsere Hauptaufgabe darin, diese vereinbarten Schutzrechte durchzusetzen. Eine den Gewerkschaften in anderen Feldern immer wieder vorgeworfene „Blockadehaltung“ gibt es aber nicht. Vielmehr wird bei Streitigkeiten über die Vertragsauslegung schon im Vorfeld versucht, eine positive Klärung für die Mieter herbeizuführen. Dies geschieht zumeist über direkte Kontakte zu den Geschäftsstellen der Gesellschaften der Deutschen Annington und über die Zusammenarbeit im paritätisch besetzten **„Gemeinsamen Ausschuss“**. Dieser „Gemeinsame Ausschuss“ besteht seit 2002 und ist gleichermaßen mit Vertretern der Deutschen Annington als auch der TRANSNET und des BEV besetzt. Das Gremium trifft sich regelmäßig zwei bis drei Mal pro Jahr.

Ein Beispiel für unsere kritische wie konstruktive Begleitung ist das von der Deutschen Annington gestartete Eigentumsprogramm. Wir begrüßen es, dass Eisenbahnmitarbeiter die Möglichkeit erhalten, ihre Wohnung oder ihr Haus zu kaufen, wenn sie das wollen. Andererseits ist es aber auch unsere Aufgabe, die Einhaltung der Schutzrechte der Mieter zu überwachen und für eine sozialverträgliche Mieterprivatisierung zu sorgen.

Mit der Deutschen Annington gab und gibt es hier eine **vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit**. Die uns bekannt gewordenen Probleme sind in der Regel schnell im Sinne der Mieter gelöst worden. Natürlich ist die Anzahl der zu klärenden Fälle durch das Wachstum und die neue Struktur der Deutschen Annington angestiegen. Altbekannte Ansprechpartner sind nicht mehr da, was unter anderem zur Folge hat, dass zum Beispiel Fragen zur Nebenkostenabrechnung erst nach einigem Hin und Her beantwortet werden können. In vielen Detailfragen müssen wir die Mieter oft an unseren Mietrechtsschutz verweisen.

Trotzdem sind wir mit dem bisherigen Verfahren im Großen und Ganzen zufrieden, da es uns immer wieder gelungen ist, zum einen Grundsatzfragen zufriedenstellend zu klären, zum anderen aber auch in Detailfragen Lösungen zu erzielen. Hier sei unsere jährliche Zusammenkunft mit allen unseren Ortsbevollmächtigten erwähnt, wo auch Detailfragen direkt angesprochen und gelöst werden können.

Ein Beispiel aus der jüngsten Vergangenheit ist die Frage, wie angesichts neuer geplanter Modernisierungen der Begriff **Luxussanierung**, die laut § 3.2 des Wohnungsfürsorgevertrages nicht zulässig ist, auszulegen sei. Hier prallten zunächst zwei Positionen aufeinander. Die Deutsche Annington sprach davon, man wolle schließlich keine „goldenen Wasserhähne“ einbauen, sondern die Wohnqualität durch bessere Wärmedämmung, neue Heizungsanlagen und den Anbau von Balkonen verbessern. Die Gewerkschaft befand, dass „alles, was zu einer Mietsteigerung höher als 5 % führe“, schon Luxussanierung sei. Aber, wie immer, haben beide Seiten nach ausgiebigen Diskussionen einen tragfähigen Kompromiss geschlossen.

Generell begrüßen wir die Modernisierungsmaßnahmen, denn ökologisch sinnvolle Maßnahmen wirken auf Dauer auch finanziell entlastend auf die Mieter bei den Energiekosten, was zurzeit bei steigenden Ölpreisen nicht zu unterschätzen ist. Künftig werden vor jeder angekündigten Modernisierungsmaßnahme die Mieter über die geplante Maßnahme unter Einbindung des zuständigen TRANSNET-Servicebüros informiert. Bei berechtigten Beschwerden von Mietern gegen die Modernisierungsmaßnahmen wird die Deutsche Annington in **Einzelgesprächen** nach einer einvernehmlichen Lösung suchen. Sollte es darüber hinaus noch Härtefälle geben, wird gemeinsam versucht, eine individuelle Lösung zu finden. Hier kann gegebenenfalls die gemeinnützige Deutsche Annington-Stiftung **unbürokratisch** Hilfe leisten. Auch sollen solche Sanierungsmaßnahmen generell überwiegend im dauerhaften Mietbestand erfolgen und nicht dazu führen, das Verkaufsprogramm attraktiver zu gestalten.

An diesem konkreten Beispiel zeigt sich, dass die Mechanismen funktionieren, sei es über die Diskussion im „Gemeinsamen Ausschuss“, sei es über den direkten Draht der Beteiligten, die sich bei Problemen direkt **miteinander in Verbindung** setzen. Dass die Deutsche Annington am Dialog interessiert ist, zeigt auch das jüngste Beispiel: So wurde seitens des Unternehmens angeregt, bei den Regionalgesellschaften Mieterbeiräte zu schaffen, ein Vorhaben, das die TRANSNET natürlich unterstützt.

„Mit der Deutschen Annington gab und gibt es eine **vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.**“



Frau Kalkowski, willkommen bei der Deutschen Annington. Seit Februar wohnen Sie in Marl, in einer Wohnung, die Sie im Rahmen der regionalen Aktion „Familiensinn macht Sinn“ gemietet haben. Wie wurden Sie auf die Aktion aufmerksam?

„Ganz neu bin ich ja eigentlich nicht bei der Deutschen Annington, ich hatte früher schon mal eine Wohnung von diesem Unternehmen gemietet. Und war ganz zufrieden mit diesem Vermieter. Als ich im Herbst vergangenen Jahres die Plakate mit der Familiensinn-Aktion in der Stadt hängen sah, habe ich mich gefreut, dass die Deutsche Annington Familien unterstützt und diese Aktion anbot. Ich sagte zu meinem Freund: Du, das wäre doch was für uns! Nach der Geburt unseres Söhnchens Leon vor zehn Monaten waren wir so halb auf Wohnungssuche, wollten eigentlich mehr Platz, waren aber irgendwie zu beschäftigt, um ernsthaft Anzeigen zu studieren.“



Interessenvertreter

Kunde

Gesellschaft

Markt

Mitarbeiter

„Ein Anruf und wir hatten vier Wohnungen zur Auswahl.“

13

Melanie Kalkowski

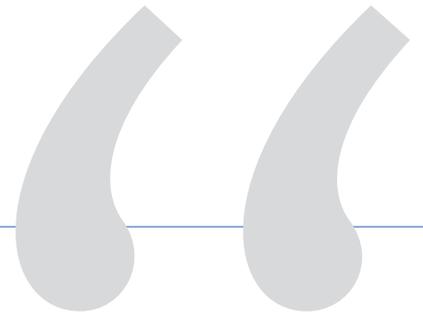
Einzelhandelskauffrau in Elternzeit

Wilfried Bender

Monteur

Söhnchen Leon

10 Monate



Und wie lief Ihre Wohnungssuche?

„Es ging wirklich unglaublich schnell. Ein Anruf und wir hatten vier Wohnungen zur Auswahl. Dabei hatte ich den Kundenbetreuern eine ganze Reihe von Wünschen genannt: Die Wohnung sollte zum Beispiel ein extra Kinderzimmer für Leon haben und einen eigenen Garten. Im Dezember haben wir uns die Wohnungen angesehen. Und eine war die Richtige. Erdgeschoss, Kinderzimmer, eigener Garten vor dem Balkon. Wir haben sofort unterschrieben. Unser Vermieter zog im Januar aus, wir wenig später ein.“

Welche Vorteile bringt Ihnen und Ihrer Familie denn konkret die Familiensinn-Aktion?

„Wir zahlen für unsere 3 1/2 Zimmer mit Balkon und Garten eine relativ niedrige Grundmiete. Einen Monat Grundmiete bekamen wir für unseren kleinen Leon geschenkt, denn für jedes Kind im Haushalt unter 14 gibt es einen Monat mietfrei. Und diese günstige Miete bleibt drei Jahre gleich – was für mich in der Elternzeit ein

wichtiges Argument ist, denn ich muss in dieser Familienphase gut planen und das Geld vorausschauend einteilen können.“

Wie lebt es sich jetzt im neuen Zuhause?

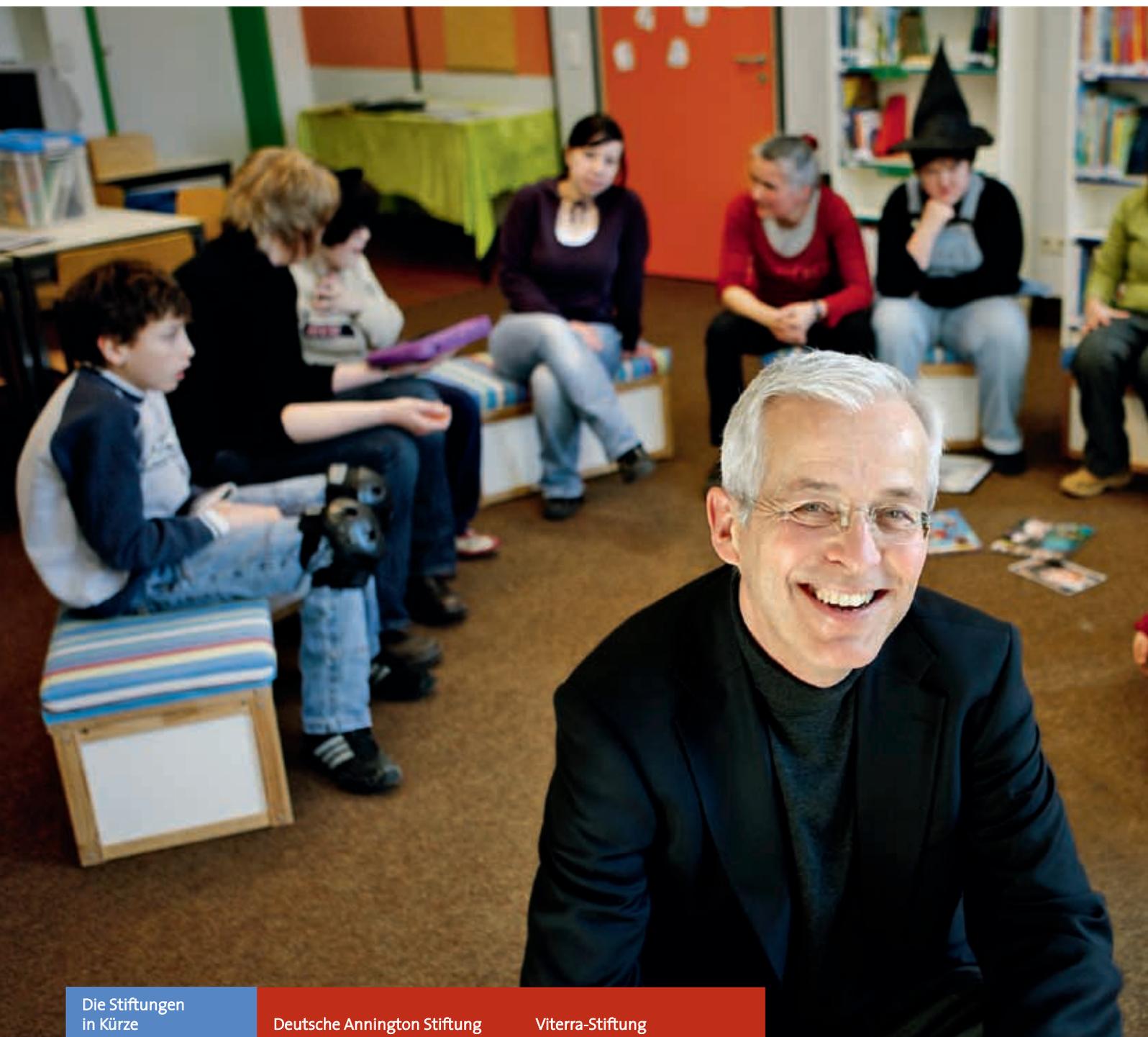
„Es ist schon schön, dass wir jetzt mehr Platz für uns haben. Noch sind nicht alle Zimmer komplett möbliert, nicht alle Kisten ausgepackt. Wir haben uns vorgenommen, ein Zimmer nach dem anderen fertig einzurichten. Um unseren Garten werden wir uns aber sicher noch vor dem Sommer kümmern. Eines steht dabei schon fest: Der kleine Teich vom Vermieter wird zugeschüttet, damit Leon sicher spielen kann. Alles andere wird sich ergeben.“

Und wie sieht es aus mit Kritik am Vermieter?

„Na ja, einen Schwachpunkt der Wohnung habe ich schon zu bemängeln: Die Rollläden. Sie müssten erneuert werden. Im Schlafzimmer geht die Jalousie schon immer von alleine runter.“

» SCHULEN BRAUCHEN

14



Die Stiftungen in Kürze	Deutsche Annington Stiftung	Viterra-Stiftung
gegründet	2002	2002
Stiftungskapital (nur der Ertrag wird ausgeschüttet)	5 Millionen Euro	720.000 Euro
Zweck	Soziales, Zusammenleben/ Hilfe zur Selbsthilfe/ Ausbildung	Zusammenleben von Generationen und Kulturen im Bestand

DAS ENGAGEMENT

15

VON ALLEN «

Die Schulen haben zu wenig Geld. Aber das ist nichts Neues. Seit 32 Jahren bin ich Lehrer, seit 17 Jahren Schulleiter. Meine Arbeit macht mir Spaß, aber diese Mängelverwaltung war schon immer so. An unserer Schule, der einzigen für geistig behinderte Kinder in ganz Dortmund, arbeiten über 100 Lehrer. Wir betreuen 400 Kinder. Unser Lehrmitteletat fürs ganze Jahr liegt bei 15.000 Euro. Dieses Geld muss reichen fürs Porto, das Material für den Werkunterricht, unsere Kopien – ach, was weiß ich noch. Aktuelle Bücher und teure Spezialmittel für unsere Schwerstbehinderten sind da oft nicht drin. Und die Eltern unserer Schüler können das nicht immer alles zusätzlich stemmen. Deshalb freut es uns umso mehr, dass wir von der Stiftung der Deutschen Annington so großzügig unterstützt worden sind. Unsere Schulbücherei ist dadurch ein ganzes Stück attraktiver geworden.“

Frank Schmidt-Kamann ist seit zwei Jahren Schulleiter der Max-Wittmann-Schule in Dortmund. 2007 hat seine Schule von der Stiftung der Deutschen Annington rund 5.000 Euro erhalten zum Kauf von Büchern und interaktiven Lernmitteln für die Schulbücherei.

Die zwei Stiftungen der Deutschen Annington haben im letzten Jahr im gesamten Bundesgebiet rund 20 Institutionen und 67 bedürftige Familien mit Spenden in Höhe von 220.000 Euro unterstützt. Einige Beispiele für das Engagement:

- Spende für den Pausenhofumbau der Neptunschule in Nürnberg
- Zuschuss für die Erweiterung der Beschallungsanlage und Kauf von Bühnenvorhängen für die Harkortschule in Marl
- Kauf eines Containers für den Spielplatz der Jugendfreizeitstätte Dortmund-Nette
- Spende für die Installation von Rollläden für die Kita Wurzelzwerge in Ahrensburg
- Bezuschussung einer Ferienfreizeit in Marl-Drewer
- Unterstützung einer Familienfreizeit der Kindertagesstätte St. Augustinus in Essen
- Spende für den neuen Fußboden des Vereinshauses Ruscherei Altengroden e.V. in Wilhelmshaven
- Zuschuss zum Zirkusprojekt der Maria-Kunigunda-Schule in Essen
- Zuschuss zum Straßenfest der Siedlung Teutoburgia in Herne
- Spende für den Streicherklassenunterricht der Bonifatiuschule in Marl
- Zuschuss für den Förderverein des ev. KG Astrid Lindgren Dortmund-Rahm e.V. zum Kauf einer Sonnenmarkise und von Tretrollern
- Spende für den Kinderladen, Verein für Kindererziehung in Bochum zum Kauf von Rollrasen und eines Gartenhauses für die Außenfläche
- Spende für die Umgestaltung des Schulhofs der Bernetalschule in Essen
- Spende für die Ruhrfeld City, Zentrum zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund
- Spende für die Kita Hohenfriedbergstraße in Gelsenkirchen für den Kauf einer Waschmaschine und von Spielgeräten für den Spielplatz

Über die Stiftungen hinaus engagiert sich die Deutsche Annington über ihre sieben Regionalgesellschaften für zahlreiche Projekte vor Ort.

So wurde beispielsweise in 2007 für 80.000 Euro ein neuer Spielplatz in Essen-Katernberg gebaut und eine Kita in Gelsenkirchen erhielt für fünf Jahre mietfreie Räume. Darüber hinaus unterstützen wir die Jugendarbeit von zahlreichen Sportvereinen durch Sach- und Geldspenden für Ausrüstung und Turniere. So stellen wir unter anderem für den Fußballnachwuchs des FC Augsburg sechs Wohnungen nahe des Augsburgs Stadions mietfrei zur Verfügung.





Prof. Dr. Ulrich Teichmann



„Zukunftsfähige Wohnungsgesellschaften müssen wirtschaftlich geführt werden“

Prof. Dr. Ulrich Teichmann ist Inhaber des Lehrstuhls Geld und Kredit an der Technischen Universität Dortmund. Er ist Verfasser in vielfacher Auflage erschienener Lehrbücher in den Bereichen Konjunktur-, Wachstums- und Wirtschaftspolitik. Sein Forschungsgebiet erstreckt sich von der Analyse der Verhaltensweisen auf Finanzmärkten bis hin zur Immobilienwirtschaft. Hier nahm er viele Jahre die Funktion des wissenschaftlichen Leiters der Deutschen Kongresstage der Immobilienwirtschaft in Lübeck wahr.

Herr Prof. Dr. Teichmann, wohin entwickelt sich derzeit die deutsche Wohnungswirtschaft?

Die Wohnungswirtschaft hat sich verändert durch den Einstieg großer privater Investoren. Das beschleunigt die stärkere Professionalisierung der Branche. Marktwirtschaftliche Grundsätze gelten verstärkt: alle Unternehmen, egal ob in öffentlicher oder in privater Hand, müssen rentabel arbeiten. Denn nur mit dem so verdienten Geld können sie letztlich auch ihre Wohnungsbestände attraktiv erhalten. Die Politik denkt heute verstärkt darüber nach, wie man in Zusammenarbeit mit der Privatwirtschaft die Wahrnehmung der öffentlichen Aufgaben verbessern kann. Der Staat kann nicht alles, die Privaten können nicht alles. Letztlich finde ich, Geld ist Geld, egal ob in öffentlicher oder privater Hand. Geld dient auch dem Wandel. Wohnungen sind immobil. Sie können fest gemauert in der Erde nicht bewegt werden. Sie bleiben unverrückbar dort, wo sie sind: vor Ort als Angebot von Wohnraum. Sie gehen ja nicht weg. Aber im Gegenzug kommt Geld herein – und das eröffnet neue Gestaltungsspielräume.

Manche befürchten, dass durch den Wechsel von Wohnungsbeständen in private Hand sozialer Gestaltungsspielraum verloren geht. Wie sehen Sie das?

Die Einhaltung bestimmter sozialer Auflagen kann man doch regeln, über eine sachverständige Gestaltung der Mieterrechte. Da lässt sich vieles festschreiben: Investitionsverpflichtungen, Kündigungsklauseln, Belegungsrechte, besondere Schutzrechte für die Mieter und vieles mehr. Der eigentliche Kauf und Verkauf sollte das sein, was es immer ist: eine Sache des Preises. Und die Frage nach dem Gestaltungsspielraum beantwortet sich meiner Meinung nach folgendermaßen: wer Geld hat, kann gestalten. Durch unrentable Wohnungsgesellschaften kommt jedenfalls kein Geld herein.

Interessenvertreter

Kunde

Gesellschaft

Markt

Mitarbeiter



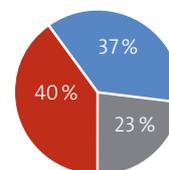
17

ANBIETERSTRUKTUREN AUF DEM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT 2006

Wohnungsbestand in Deutschland
in Mio.

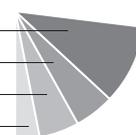
39,6

● Selbstnutzer	16,0
● Private Kleinanbieter	14,5
● Professionelle Anbieter	9,1



Von den professionellen Anbietern sind:

● Privatwirtschaftliche Eigentümer	4,0	10%
● Kommunale Wohnungsunternehmen	2,1	5%
● Genossenschaften	2,1	5%
● Übrige	0,9	3%



Quelle: Bundesamt für Bauordnung und Raumwesen,
Veröffentlichung: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006

Hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt nach ihrer Ansicht durch den Einstieg ausländischer Investoren verändert?

Ja, aber nach meiner Ansicht ist das bis jetzt begrenzt. Angesichts von über 23 Millionen Mietwohnungen sind rund 650.000 an private Investoren verkaufte Wohnungen recht wenig. Das und das durchaus opportunistische Verhalten der Investoren hat meiner Meinung auch nach nicht dazu geführt, dass dieser Wandel zum Nachteil der Mieter und Kommunen ausgefallen wäre. Diese Gesellschaften wollen ja wirtschaftlich erfolgreich sein – und dazu brauchen sie die Mieter und letztlich auch die Kommunen, in denen sie Wohnungsbestände halten.

Worin bestehen Ihrer Meinung nach die künftigen, wesentlichen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in Deutschland?

Meiner Meinung besteht die wichtigste Aufgabe darin, Wohnungsgesellschaften wirtschaftlich zu führen. Die Politik hat den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingestellt und das Thema Sozialwohnungen mehr und mehr zurück-

gefahren. Viele Städte sind verschuldet, ihre Wohnungsgesellschaften nicht besonders profitabel. Große Wohnungsbestände in Deutschland stammen aus der Blütezeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, den 60er und 70er Jahren. Das bedeutet: in den nächsten Jahren stehen hier verstärkt Investitionen an, Geld, das die öffentliche Hand nicht hat. Letztlich muss jedes Wohnungsunternehmen, mit Blick auf die Rentabilität, darauf achten, dass seine Wohnungen gut nachgefragt werden. Unattraktive Wohnungen lassen sich schlecht vermieten.

Und wo sehen Sie Risiken?

Unvorhersehbares lässt sich nicht ausschließen. Risiken könnten aus unterschiedlichen Interessenlagen resultieren. Hier sehe ich aber eher eine Identität. Die Wohnungsunternehmen leben von der Leistungsfähigkeit, der Attraktivität der Stadt. Und die öffentliche Hand sollte auf finanzkräftige Unternehmen setzen, die in ihre Bestände investieren. Es geht auch ohne private Investoren, aber mit ihnen geht es besser.



„Manchmal wette ich gegen mich selbst – schaffe ich es oder nicht?“

Christina Schultze arbeitet seit 23 Jahren für die Deutsche Annington – mit Erfolg

Das macht manche Menschen aus: Ihnen gelingt es, eine viel gescholtene Schwäche in einen handfesten Vorteil fürs Leben umzumünzen. „Im letzten Schuljahr bin ich vom Lehrer viermal umgesetzt worden, weil ich mit meinen Banknachbarn so viel schwatzte. Was damals die Lehrer Nerven kostete, ist heute mit das beste Kapital in meinem Beruf“, lacht Christina Schultze, Kundenbetreuerin der Vermietungsabteilung bei der Deutschen Annington Ost. Jeden Tag ist die Berlinerin in der Hauptstadt unterwegs, bringt Wohnungen an den Mann oder die Frau, bereitet Termine vor, telefoniert mit Interessenten – und trifft, zur ihrer Freude, viele Menschen.



Zum Besichtigungstermin in der Wohnanlage Schäferstraße in Spandau, nahe der Havel im Nordwesten Berlins, kommt sie im Annington-Smart angekurvt, mit einem Lächeln auf den Lippen – und sie wird es den ganzen Termin über nicht verlieren. Obwohl die Immobilie derzeit eher ihr Sorgenkind ist („Ich sage nur: Nachtstrom-Speicherheizung“). Christina Schultze scherzt mit dem Hauswart Dago Schmolt, begrüßt herzlich ein älteres Ehepaar, das zu einer zweiten Wohnungsbesichtigung kommt.

„So eine freundliche Kundenbetreuerin“, freut sich der Interessent, Detlef Maaß. Er sucht mit seiner Frau Angelika eine kleinere Wohnung, jetzt wo die Kinder aus dem Haus sind. Die 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon soll es werden. Im leeren Wohnzimmer werden letzte Einzelheiten verhandelt, schon mit Zollstock die neuen Gardinen ausgemessen und schließlich ein Termin zur Unterzeichnung des Mietvertrags vereinbart.

Interessenvertreter

Kunde

Gesellschaft

Markt

Mitarbeiter



Standorte der 70 Servicebüros der Deutschen Annington

19

„Ja, ohne Reden geht in diesem Beruf gar nichts, extrovertiert muss man sein. Aber dieser Beruf ist weit mehr, als nur Wohnungen aufschließen. Am wichtigsten ist die qualifizierte Beratung der Kunden“, erklärt die gelernte Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Christina Schultze hat ihr Geschäft von der Pike auf gelernt. 1985 startete sie gleich nach dem Abitur als Auszubildende beim Wohnungsunternehmen Deutschbau in Berlin. In den 23 Jahren seither hat sich bei ihrem Arbeitgeber viel getan. Aber die Mutter zweier Kinder sieht das pragmatisch: „Die Welt dreht sich eben weiter. Der ganze Berliner Wohnungsmarkt hat sich verändert: Früher suchte der Kunde uns, heute suchen wir den Kunden. Das Unternehmen hat sich verändert, aus Deutschbau, Viterra und anderen Firmen wurde Deutsche Annington. Ich kriege hier ein gutes Gehalt, und wer seine Arbeit vernünftig macht, hat immer einen verhältnismäßig sicheren Arbeitsplatz. Und es geht genauso wie früher immer noch um Wohnungen, oder?“

Sie kennt das Unternehmen aus vielen Perspektiven, arbeitete mal als Sachbearbeiterin, dann in der Mietenberechnung, leitete auch schon ein Kundencenter. Zwei Söhne, Niklas (11) und Lukas (7), kamen – Christina Schultze konnte und kann dank flexibler Arbeitszeiten Familie und Beruf gut unter einen Hut bringen.

Seit 2003 arbeitet sie nun 30 Stunden pro Woche, seit 2006 als Vermieterin, ist hier für die berühmte „Spreeschlange“ in Berlin-Mitte, die Theklastraße im Stadtteil Steglitz und die Schäferstraße in Spandau zuständig, insgesamt etwa 1.100 Wohnungen. „Meine Arbeit hat viele Facetten, wird nie langweilig. Die Mischung aus Büroarbeit und Außenterminen ist genial. Und ich kann meinen Dienstplan auf den meines Mannes abstimmen, der bei der Berliner Feuerwehr im Schichtdienst arbeitet“, zieht sie ihre persönliche Vorteilsbilanz.

Von 8 bis 12 Uhr ist die Vermieterin täglich im Innendienst. Dann beantwortet Christina Schultze an ihrem Schreibtisch in der Zentrale der Deutschen Annington Ost Mails und Anrufe von Interessenten, verfasst Mietverträge, veranlasst Zeitungsannoncen für Objekte. „Immer mehr Wohnungsanfragen kommen übrigens auf Englisch. Berlin wird international gefragter“, freut sie sich für ihre Heimatstadt. Nachmittags und abends stehen dann Wohnungsbesichtigungen an.

Der variable Arbeitstag ist für Christina Schultze ein großer Trumpf: „Bei welcher Firma kann man sich sonst die Zeit so frei einteilen? Klar überlegt man in 23 Jahren immer mal, woanders hin zu wechseln. Aber eine echte Alternative habe ich nicht gefunden.“ Vieles hat so Platz im Alltag der Kundenbetreuerin und Mutter: Vormittags die feste Bürozeit, daheim sein, wenn die Kinder aus der Schule kommen und spät am Nachmittag noch ein Wohnungsbesichtigungs-Termin.

Mit Elan leben, mit Disziplin Aufgaben anpacken – das entspricht dem Naturell von Christina Schultze. Und so wie die begeisterte Schwimmerin täglich ihre Bahnen zieht, geht sie auch ihren Beruf an. Mit Ehrgeiz. „Manchmal schließe ich bei einer Wohnungsbesichtigung eine Wette mit mir selbst ab: Nimmt der Interessent die Wohnung oder nicht? Und wenn ich es dann schaffe, ihn doch noch zu überzeugen und für die Deutsche Annington einen passenden Mieter gefunden habe, dann bin ich mit mir zufrieden.“ Sie will Erfolg. Genau wie das Unternehmen. „Klar sind unsere Ziele bei der Deutschen Annington ambitioniert. Aber Druck gibt es doch heute in jeder Firma, bei uns jedoch noch viel Freiheit dazu.“ Und hin und wieder Blumen – von zufriedenen Kunden, die sich für die freundliche Betreuung von Christina Schultze bedanken.

Konzernlagebericht

20

- 22 — Das Geschäftsjahr 2007
- 23 — Aufstellung und Strategie
- 28 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 31 — Geschäftsentwicklung
- 35 — Mitarbeiter
- 36 — Finanzwirtschaftliche Analyse
- 43 — Finanzierung
- 44 — Verkehrswerte
- 47 — Risikomanagement
- 50 — Ausblick





Work-Life-Balance für Nicola Faes. Motiviert, leistungsstark und effizient: Das Wissen und die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter sind ein Eckpfeiler der Deutschen Annington. Im Rahmen unseres Programms „Balance 2010“ schaffen wir auch für junge Mütter die Bedingungen, unter denen sie Beruf und Familie miteinander vereinbaren können.

DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

Auf dem Weg zum besten Wohnungsunternehmen in Deutschland sind wir mit der Deutschen Annington ein gutes Stück vorangekommen: **Wir konnten im vergangenen Jahr nicht nur unsere Geschäftsprozesse verbessern. Auch beim Wachstum konnten wir den nächsten Schritt gehen.**

Unsere Ertragskraft haben wir 2007 weiter gestärkt. Das adjusted EBITDA hat sich von 452,3 Mio. € auf 462,2 Mio. € verbessert. Unseren FFO haben wir deutlich von 152,1 Mio. € um 25 % auf 190,1 Mio. € ausgebaut. In unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung konnten wir die Leerstandsquote erneut deutlich senken: von 5,7 % auf 4,2 %. Im Vertrieb haben wir rund 4.000 Wohnungsverkäufe realisiert. Gleichzeitig haben wir unsere Akquisitionstätigkeit verstärkt und konnten im Laufe des Jahres rund 8.000 Wohnungen ankaufen.

Mit einem neu formierten Management haben wir unsere Führungsposition in einem herausfordernden Marktumfeld weiter gestärkt. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen günstig, sodass wir auch für das laufende Geschäftsjahr mit einer zufriedenstellenden Entwicklung rechnen.

AUFSTELLUNG UND STRATEGIE

Aufstellung: Die Deutsche Annington – Erfolg mit tiefen Wurzeln

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 220.000 bewirtschafteten Wohnungen und rund 1.400 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Die Gruppe blickt auf eine über 100-jährige Geschichte zurück.

In unserem Unternehmen sind im Laufe der Jahre zehn Wohnungsgesellschaften aufgegangen. Die älteste Wohnungsgesellschaft, deren Bestand wir heute noch bewirtschaften, war die Gesellschaft für Stahlindustrie mbH mit Sitz in Bochum, gegründet 1895. Sie verschmolz als Urbana Beteiligungs GmbH 1997 auf die VEBA Immobilien AG, die spätere Viterra AG. Zum Ende des letzten Jahrzehnts bzw. zu Beginn des neuen stießen Gesellschaften wie die Frankfurter Siedlungsgesellschaft, die Wohnbau Rhein-Main AG und die Deutschbau AG zu Viterra. Die Deutsche Annington wurde im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften gegründet. Mit dem Erwerb von Viterra durch die Deutsche Annington im Sommer 2005 entstand Deutschlands größtes Wohnimmobilienunternehmen. Heute vereint die Deutsche Annington Immobilien Gruppe das umfangreiche Know-how dieser Vorgängergesellschaften unter einem Dach.

Die Deutsche Annington ist Deutschlands größter Vermieter von Wohnungen

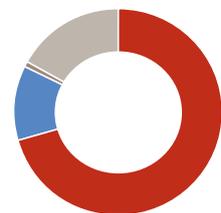
Mit einem Bestand von rund 222.000 bewirtschafteten Wohnungen ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe heute das größte private Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 190.221 eigene Wohnungen, 45.166 Garagen und Stellplätze sowie 1.575 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 31.957 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften.

Geschäftsaktivität fußt auf drei Säulen

Die Deutsche Annington hat das Ziel, langfristig und profitabel zu wachsen. Dazu verfolgen wir drei Kernaktivitäten:

- **Langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung:** Wir verstehen uns als verantwortungsbewusster Vermieter und bieten unseren Kunden ein wettbewerbsfähiges Angebot. Wir setzen auf Service vor Ort. 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 und vorrangig mit Blick auf unsere Mieter. Nachrangig sprechen wir auch Kapitalanleger an. Mieter und Kommunen beziehen wir in diesen Prozess frühzeitig mit ein.

**EINHEITEN DER DEUTSCHEN ANNINGTON
 IMMOBILIEN GRUPPE
 IN DER BEWIRTSCHAFTUNG**
 (zum 31. Dezember 2007)



● Eigene Wohnungen	190.221
● Wohnungen Dritter	31.957
● Gewerbeimmobilien	1.575
● Garagen und Stellplätze	45.166

- Strategischer Ankauf von Wohnungsportfolios: Als langfristig wirtschaftendes Wohnungsunternehmen wollen wir unseren Wohnungsbestand bundesweit ausbauen und pflegen. Dabei konzentrieren wir uns vor allem auf Portfolios in städtischen Räumen.

Selbstverständnis: soziale Verantwortung und langfristige Entwicklung

In unserem Geschäft setzen wir auf langfristige Unternehmensentwicklung und ein entsprechend nachhaltiges Engagement. Um unseren Erfolg messen zu können, haben wir feste Maßstäbe für Servicequalität und Mieterzufriedenheit definiert. Unser Selbstverständnis ist klar formuliert.

- **Wir sind ein sozial verantwortlicher Vermieter und Bestandshalter und nehmen unsere Verantwortung ernst**

Wir geben über 500.000 Menschen ein Zuhause. 24% unserer Wohnungen sind sozial gefördert und preisgebunden. Unsere Bestände stammen aus dem Zusammenschluss mit verschiedenen 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. Über unsere Stiftungen bieten wir Hilfe in sozialen Härtefällen und unterstützen Projekte im Kinder- und Jugendbereich. Den Zusammenhalt in unseren Mietergemeinschaften fördern wir durch die Unterstützung von Mieterfesten, Initiativen und Vereinen. Parallel unterstützen wir durch unser Sponsoring soziale und kulturelle Aktivitäten.

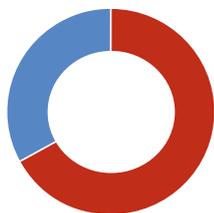
- **Wir stellen den Kunden in den Mittelpunkt**

Die Deutsche Annington hat den Anspruch, breiten Bevölkerungskreisen bezahlbare Wohnungen und erstklassigen Service zu bieten. Wir sehen uns nicht als Wohnungsverwalter, sondern als ein kundenorientierter Dienstleister. An 365 Tagen im Jahr steht unsere kostenlose Servicehotline 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. Gleichzeitig gewährleisten wir eine hohe Qualität unserer Dienstleister durch begleitende Qualitätskontrollen.

- **Wir privatisieren mit Augenmaß**

Mit dem selektiven Verkauf von Wohnungen folgen wir dem Wunsch vieler Mieter nach Eigentum als Teil ihres Vermögensaufbaus und ihrer Altersvorsorge. Als fokussierter Bestandshalter sind wir nicht auf die Privatisierungserlöse angewiesen. Eine Mischung aus Mietern und Eigentümern in unseren Wohnquartieren ist auch deshalb von Vorteil, weil sie das Wohnumfeld stabilisiert. Unsere Privatisierungen richten sich vorrangig an Mieter, Selbstnutzer und Kleinanleger. 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.

**BESTANDSSTRUKTUR
DER DEUTSCHEN ANNINGTON
NACH GROSSSTÄDTEN SOWIE
MITTLEREN UND KLEINEN STÄDTEN**



● Großstädte	67%
● Mittlere und kleine Städte	33%

● Wir setzen auf nachhaltige Wertsteigerung

Das weitere Wachstum unserer Organisation und unseres Immobilienbestandes ist ein zentrales Element unserer Strategie. Als eines der finanzstärksten Unternehmen der Wohnungswirtschaft setzen wir auf die nachhaltige und wertsteigernde Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien. Dazu investieren wir fortlaufend in unsere Bestände.

Aufteilung in sieben Regionalgesellschaften sichert Nähe zum Kunden

Die Deutsche Annington setzt auf Präsenz vor Ort. Nähe zu unseren Mietern und zu den Kommunen ist für uns ein Schlüssel zum Erfolg. Unsere Gruppe haben wir daher in sieben Regionalgesellschaften organisiert. Geführt wird das Unternehmen zentral von der Deutschen Annington Immobilien GmbH, ergänzt um unsere Servicegesellschaften.

Wohnungsbestand verteilt sich auf 650 Städte und Gemeinden

Die Deutsche Annington bietet bundesweit Wohnraum in 650 Städten und Gemeinden. Mit mehr als 67% befindet sich die Mehrzahl der Wohnungen in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern, rund 33% liegen in mittleren und kleinen Städten und Gemeinden. Damit sind wir ein wichtiger Partner vieler Kommunen in Deutschland.

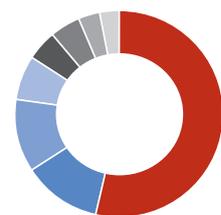
Regionale Schwerpunkte in NRW und Süddeutschland

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, Essen, Frankfurt am Main und Berlin. Unser Bestandsschwerpunkt liegt in den alten Bundesländern (95,4% inklusive der Bundeshauptstadt Berlin), dort insbesondere in Nordrhein-Westfalen (über 53%).

Mietstruktur weist gesunde Kerndaten auf

Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine Durchschnittskaltmiete von 4,78 € pro Quadratmeter/Monat (2006: 4,67 € pro Quadratmeter/Monat). 52% unserer Wohnungen verfügen über Wohnflächen bis 64 Quadratmeter. Damit ist die Deutsche Annington ein großer Anbieter von bezahlbaren Wohnungen mittlerer Größe. Für das Segment der kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen sagen Branchenexperten derzeit die besten Marktchancen voraus, da das Segment der kleinen Haushalte (bedingt durch die Zunahme an Singles, Allein-erziehenden und Rentnern) überproportional wächst. Unsere Kundenzufriedenheit ist hoch: Durchschnittlich wohnt ein Mieter rund 15 Jahre bei der Deutschen Annington, im bundesdeutschen Durchschnitt dauert ein Mietverhältnis rund neun Jahre.

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES
 DER DEUTSCHEN ANNINGTON
 NACH BUNDESLÄNDERN



● Nordrhein-Westfalen	53,7%
● Hessen	12,1%
● Bayern und Baden-Württemberg	11,6%
● Schleswig-Holstein und Hamburg	6,9%
● Berlin	4,8%
● Neue Bundesländer	4,6%
● Niedersachsen und Bremen	3,4%
● Rheinland-Pfalz und Saarland	3,0%

DATEN ZUM WOHNUNGSPORTFOLIO DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IM ÜBERBLICK

Portfolio zum 31.12.2007	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 %
Deutsche Annington Nord GmbH	19.878	10,4	1.274.966	64	76,1	10,9	4,96	4,7
Deutsche Annington Ost GmbH	17.335	9,1	1.124.423	65	64,6	9,2	4,72	11,3
Deutsche Annington Rheinland GmbH	24.086	12,7	1.626.410	68	97,8	14,0	5,07	3,3
Deutsche Annington Ruhr GmbH	36.844	19,4	2.291.657	62	122,8	17,5	4,48	3,9
Deutsche Annington Süd GmbH	16.949	8,9	1.123.550	66	62,9	9,0	4,68	1,7
Deutsche Annington Süd-West GmbH	31.928	16,8	2.112.512	66	136,7	19,5	5,37	2,9
Deutsche Annington Westfalen GmbH	43.201	22,7	2.644.839	61	139,0	19,9	4,38	3,8
Gesamt	190.221	100	12.198.358	64	699,9	100	4,78	4,2
TOP 20 STÄDTE								
Dortmund	18.147	9,5	1.107.949	61	57,6	8,2	4,32	4,2
Essen	10.823	5,7	671.582	62	38,3	5,5	4,74	4,2
Frankfurt	10.785	5,7	671.479	62	50,1	7,2	6,18	1,3
Berlin	9.118	4,8	597.986	66	37,1	5,3	5,14	2,6
Gelsenkirchen	8.724	4,6	530.732	61	26,2	3,7	4,13	2,1
Bochum	7.715	4,1	447.914	58	24,9	3,6	4,62	2,9
München	5.371	2,8	356.893	66	23,7	3,4	5,53	0,5
Duisburg	4.837	2,5	292.637	60	15,4	2,2	4,36	4,4
Bonn	4.808	2,5	338.166	70	22,5	3,2	5,51	2,4
Köln	4.758	2,5	310.505	65	20,6	2,9	5,50	2,0
Herne	4.754	2,5	292.298	61	14,6	2,1	4,16	2,1
Gladbeck	3.844	2,0	235.636	61	12,2	1,7	4,56	7,7
Herten	3.116	1,6	202.992	65	10,1	1,4	4,15	2,8
Düsseldorf	2.706	1,4	176.829	65	12,4	1,8	5,84	1,7
Marl	2.615	1,4	176.187	67	10,6	1,5	5,00	4,3
Bottrop	2.318	1,2	146.240	63	8,0	1,1	4,54	3,5
Aachen	2.263	1,2	151.044	67	8,3	1,2	4,60	2,2
Wiesbaden	2.145	1,1	139.363	65	10,9	1,6	6,27	2,8
Bergkamen	2.032	1,1	134.502	66	6,9	1,0	4,27	6,8
Kassel	2.018	1,1	125.814	62	6,4	0,9	4,21	2,9
Zwischensumme Top 20 Städte	112.897	59,4	7.106.746	63	416,7	59,5	4,88	3,1
Übrige Orte	77.324	40,6	5.091.612	66	283,1	40,5	4,64	5,8
Gesamt	190.221	100	12.198.358	64	699,9	100	4,78	4,2

* Stand zum Monatsanfang Dezember

Strategie: Unternehmensentwicklung setzt ganzheitlich an

Für 2007 und die nahe Zukunft haben wir unsere Aufmerksamkeit auf vier Felder konzentriert, auf denen wir weitere Verbesserungen anstreben:

1. Wachstum: gezielte Akquisitionen

Wir wollen durch den Ankauf neuer Wohnungen profitabel wachsen. Dabei suchen wir bundesweit attraktive Wohnungsbestände, die vorrangig in städtischen Zentren liegen. Diese neuen Portfolios können wir rasch und organisch in unsere Gruppe integrieren. Dank unserer soliden finanziellen Kapazitäten sind wir auch jederzeit in der Lage, größere Wohnungsportfolios anzukaufen.

2. Mitarbeiter: Intensivierung der Personalarbeit

Fähige und engagierte Mitarbeiter sind ein wesentlicher Baustein unseres Erfolgs. Dank einer kontinuierlichen Aus- und Weiterbildungspolitik besitzen wir heute ein qualifiziertes Team. Mit unserer modernen Personalarbeit schaffen wir gleichzeitig ein leistungsorientiertes wie motivierendes Arbeitsumfeld. Erfolg ist nach unserem Selbstverständnis die Summe der Arbeit unserer Mitarbeiter.

3. Verantwortung: Stärken des sozialen Profils

Wir agieren langfristig und verstehen uns als Partner unserer Kunden. Deshalb investieren wir in unsere Kundenbeziehungen und pflegen den Dialog. Rund eine halbe Million Menschen leben in den Wohnungen der Deutschen Annington. Das bedeutet für uns eine große Verantwortung als Vermieter. Wir sind uns dessen bewusst. Deshalb sind wir und unsere Vorgängergesellschaften in den vergangenen Jahren zahlreiche Verpflichtungen zum Mieterschutz eingegangen. Wir pflegen den Dialog mit politischen Vertretern und Mietervereinen. Unsere Verlässlichkeit diesbezüglich ist beim Deutschen Mieterbund wie auch in der Öffentlichkeit anerkannt.

4. Leistungskraft: Steigern von Prozesseffizienz und Ergebniskraft

Wir verfolgen ein wertorientiertes Geschäftsmodell. Unsere Ziele sind die fortlaufende Wertsteigerung unseres Bestands und eine stetige Ergebnisverbesserung. Die Deutsche Annington verbindet dazu eine klassische Bestandhalterstrategie mit aktivem Portfoliomanagement. Zu den klassischen Bewirtschaftungsmaßnahmen zählen die stete Anpassung unserer Mieterlöse an das Marktniveau, die Verringerung unserer Leerstände durch Service und Kundenbindung und die Steigerung unserer Effizienz. Unter einem aktiven Portfoliomanagement verstehen wir werterhaltende und wertsteigernde Investitionen in Wohnqualität und Umfeld. Dazu zählen nicht nur Modernisierungen, sondern auch die Erhaltung und Pflege von 1.500 Spielflächen. Nur ein werthaltiges Wohnungsangebot sichert uns langfristigen Erfolg.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaft: Deutsche Wirtschaft in robuster Verfassung

Nach dem starken wirtschaftlichen Aufschwung im Jahr 2006 zeigt sich die deutsche Wirtschaft auch 2007 in guter Verfassung. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,6%, trotz Umsatzsteuererhöhung und allgemeinen Verunsicherungen infolge der im Sommer in den USA einsetzenden Finanzmarktkrise. Aufgrund der unklaren konjunkturellen Auswirkungen der Finanzmarktkrise wird das Wirtschaftswachstum im Jahr 2008 voraussichtlich geringer ausfallen.

Die gute Verfassung der deutschen Volkswirtschaft ist nicht nur ein Ergebnis der 2005 einsetzenden zyklischen Erholung, sondern auch eine Folge der umfassenden Anpassungsprozesse an den gestiegenen globalen Wettbewerbsdruck. Die zum Teil weitreichenden Reformen bei der Besteuerung, der Arbeitsmarktpolitik sowie der sozialen Sicherung trugen zum Aufschwung bei.

Wie in den Vorjahren wurde das Wachstum vor allem vom Außenhandel getragen (+11,5%). Die Inlandsnachfrage legte im Vergleich zu 2006 um 1,5% zu. Maßgeblich bedingt durch die Mehrwertsteuererhöhung 2007 sanken die privaten Konsumausgaben leicht um 0,1%. Die Verbraucherpreise legten im gleichen Zeitraum um 2,1% zu.

Die konjunkturelle Erholung wirkte sich 2007 positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt aus: Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 9%. Sie sank damit gegenüber 2006 um weitere 1,8 Prozentpunkte. In den neuen Bundesländern war die Erwerbslosenquote 2007 mit 15,1% nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 7,5%.

Für 2008 verhaltenere wirtschaftliche Entwicklung erwartet

In Verbindung mit den guten Vorgaben des vergangenen Jahres ergibt sich für 2008 voraussichtlich ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,7%. Der Anstieg der Wirtschaftsleistung wird maßgeblich von einer kräftigeren Binnen- nachfrage getragen. Für eine nachlassende Dynamik sorgen Effekte aus dem Ausland. Wichtigste Einflussfaktoren sind die schwer einschätzbare Finanzmarktkrise, die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und die damit verbundenen Abwertungstendenzen des US-Dollars.

Klimaindikatoren belegen lediglich verlangsamte Dynamik

Der ifo-Geschäftsklimaindex der gewerblichen Wirtschaft hat sich im Dezember 2007 nach einer leichten Verbesserung im November weiter abgekühlt. Die in Deutschland ansässigen Unternehmen beurteilen ihre gegenwärtige Geschäftslage wesentlich verhaltener. Der Indikatorwert lag aber weiterhin klar über dem langjährigen Durchschnitt. Die Aussichten für das erste Halbjahr 2008 werden unverändert als durchwachsen eingeschätzt. Für das Bauhauptgewerbe tendiert der Geschäftsklimaindikator leicht nach oben.

Wohnungsmarkt: Rückläufiger Neubau vergrößert mittelfristig Bedarfslücke

Die Anzahl der Baufertigstellungen ging 2007 weiter zurück, bedingt unter anderem durch die Mehrwertsteuererhöhung und die Abschaffung der degressiven Abschreibung für Mietwohngebäude.

Mittelfristig entsteht nach Einschätzung der Deutschen Annington eine Bedarfslücke, die auf die Preis- und Mietentwicklung bei Wohnimmobilien einen deutlichen Einfluss haben wird. Diese Einschätzung teilen wir mit Wohnungsmarktextperten. So geht Empirica bis 2010 von einem jährlichen Bedarf in Höhe von 330.000 neuen Wohneinheiten aus. Nach einer Studie der Bausparkasse LBS werden in Deutschland von 2005 bis 2010 jährlich aber nur etwa 270.000 bis 300.000 Wohneinheiten gebaut. Zurzeit sind es deutlich weniger.

Wachsende Zahl kleiner Haushalte verstärkt Nachfrage nach Wohnraum

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist eine wesentliche Bestimmungsgröße für die Nachfrage nach Wohnraum. Die Bevölkerungsentwicklung wird laut Statistischem Bundesamt ab ca. 2012 trotz Zuwanderung rückläufig sein. Für die Zahl der Haushalte aber wird prognostiziert, dass sie in Deutschland von etwa 39 Millionen heute auf über 40,5 Millionen Haushalte bis zum Jahr 2020 ansteigen wird. Hierbei sind es laut Statistischem Bundesamt insbesondere die kleinen Haushaltsgrößen (Single-Haushalte und 2-Personen-Haushalte), die das Wachstum tragen. Da die Deutsche Annington in diesem Marktsegment mit ihrem Wohnungsangebot gut vertreten ist, erwarten wir durch diesen Trend positive Wirkungen auf das Vermietungsgeschäft.

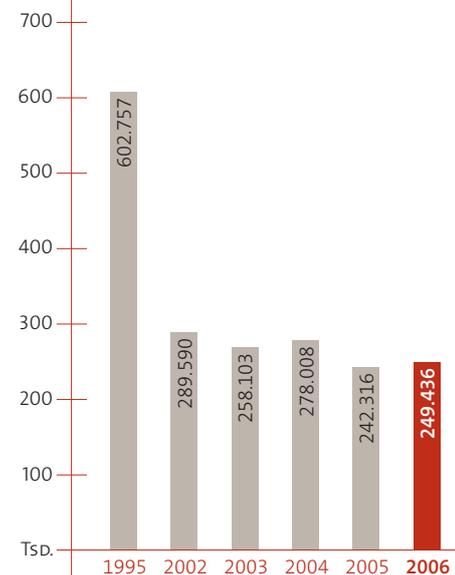
Wohnflächennachfrage steigt kontinuierlich

Mittelfristig erwarten wir zudem einen weiteren Anstieg der Wohnflächennachfrage. So wird laut einer Studie der Bausparkasse LBS die Wohnfläche pro Kopf in den nächsten 25 Jahren in Westdeutschland um 22% (das entspricht 10 Quadratmetern) steigen. In den neuen Bundesländern wird ein Wachstum der Wohnfläche pro Kopf um 45% (das entspricht 17 Quadratmetern) prognostiziert. Die Wohnflächennachfrage wird in den Regionen voraussichtlich sehr unterschiedlich ansteigen: Ein besonders starkes Wachstum wird für die süddeutschen Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg prognostiziert.

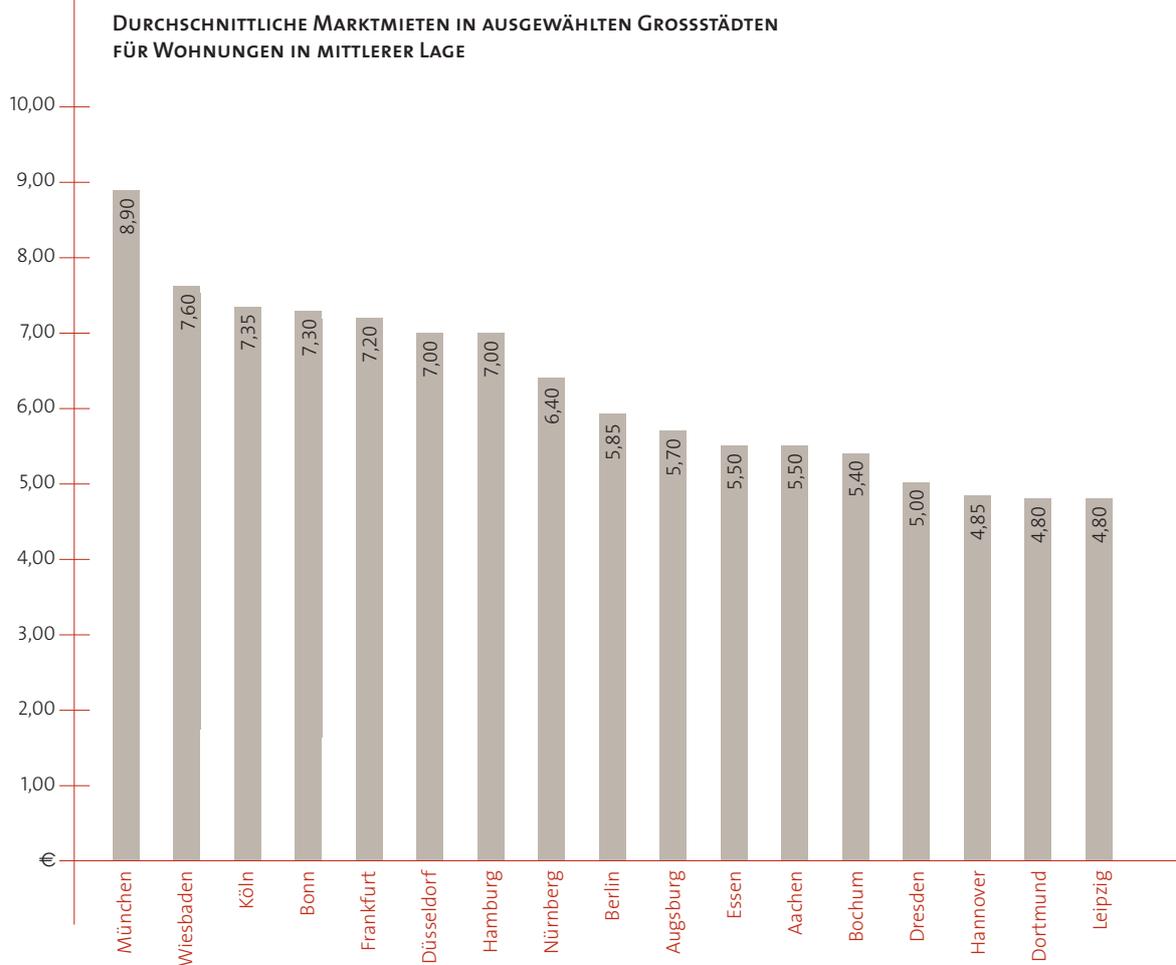
Wohnungsmieten: Märkte verzeichnen insgesamt ansteigende Tendenz

Die Mieten in Deutschland sind im Jahr 2007 – und hier besonders in den Großstädten – leicht gestiegen. Sie stiegen im Vergleich zu 2006 durchschnittlich um 1%. Die Mieten entwickelten sich in Abhängigkeit von Lage, Segment, Ausstattung und Region unterschiedlich.

ENTWICKLUNG DER
BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER
BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
ZWISCHEN 1995 UND 2006



Quelle: Statistisches Bundesamt



Insgesamt stellen wir fest, dass in Großstädten die Tendenz zu Mietanstiegen ausgeprägter ist als in kleineren Städten. Großstädte verzeichneten durchschnittliche Preissteigerungen zwischen 1 und 2% – in kleineren Städten fiel die Preissteigerungsrate mit durchschnittlichen 0,5% moderater aus. In Einzelfällen fielen die Mietpreissteigerungen deutlich höher aus. Wohnungen in guten Lagen – bei guter Ausstattungsqualität – wiesen, unabhängig vom Baufertigstellungsalter, überdurchschnittlich hohe Preisanstiege auf. Zudem wurden gut sanierte Bestandsbauten nach wie vor stärker gefragt als Neubauten. Der Trend zu Mietsteigerungen ist daher vor allem bei Bestandswohnungen in Städten über 300.000 Einwohnern sehr ausgeprägt.

Angesichts der in den vergangenen Jahren stetig rückläufigen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen geht die Deutsche Annington davon aus, dass die Mieten vor allem in Großstädten weiter steigen werden; dort wird auch die Nachfrage nach Bestandswohnungen weiter zunehmen. Hier ist die Deutsche Annington mit ihrem Angebot (67% der Wohnungen liegen in Großstädten) marktgerecht aufgestellt.

Wohnungserwerb durch Private:

Zeitpunkt für Eigentumserwerb nach wie vor günstig

Die Preisentwicklung für Wohnungen ist nach wie vor unverändert günstig. Gebrauchtimmobilien waren 2007 wesentlich stärker nachgefragt als entsprechende Neubauten. Generell ist der Zeitpunkt für den Erwerb von Eigentumswohnungen unseres Erachtens zurzeit günstig. Regional gibt es bei der Preisentwicklung starke Unterschiede und keine einheitlichen Tendenzen. Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit mittlerem Wohnwert werden in den Ballungszentren München, Düsseldorf, Hamburg, Köln und Frankfurt am Main gezahlt.

Immobilienkauf durch Investoren:

Wohnimmobilienbestände weiterhin gefragt

Auch künftig ist davon auszugehen, dass Bestandsimmobilien in mittlerer bis guter Lage und mit guter Rendite ihre Käufer finden. Das seit etwa 2004 bestehende hohe Interesse von Investoren, in Deutschland umfangreiche Wohnimmobilienbestände zu erwerben, hielt auch 2007 an. Als Gründe hierfür sind die relativ niedrige Eigentümerquote in Deutschland (2005 rund 43%), die steigende Anzahl von Haushalten sowie die Werthaltigkeit und Wertsteigerungsmöglichkeiten zu nennen, die eine Immobilie als Anlageobjekt verspricht.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Geschäftsergebnis erneut ausgebaut

Unsere Geschäftsaktivitäten konnten wir 2007 insgesamt erfolgreich vorantreiben. Die Erlöse aus unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung kletterten von 898,8 Mio. € deutlich auf 1.075,1 Mio. €. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sank aufgrund der selektiven Verkaufsaktivitäten von 131,3 Mio. € auf 74,7 Mio. €. In 2007 sind wir zudem deutlich gewachsen und haben mit der Akquisition von insgesamt rund 8.000 Wohneinheiten und deutlich gestiegenen Investitionen von 384,4 Mio. € unsere Wachstumsstrategie fortgeführt.

Unsere beiden wichtigsten Kennzahlen sind das adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und der FFO (Funds from Operations). Das adjusted EBITDA hat sich um 9,9 Mio. € verbessert, der FFO um 38,0 Mio. €. Anhand dieser positiven Entwicklung stellt die Deutsche Annington ihre nachhaltige Ertrags- und Finanzkraft erneut unter Beweis.

Für die Überleitung zum adjusted EBITDA und zum FFO und für weitere Erläuterungen zu unseren Kennzahlen verweisen wir auf die Finanzwirtschaftliche Analyse ab S. 36.

**ÜBERBLICK ZU DEN WESENTLICHEN KENNZAHLEN DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG
DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IN 2007**

in Mio. €	2007	2006
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.075,1	898,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	74,7	131,3
Adjusted EBITDA	462,2	452,3
FFO	190,1	152,1
Investitionen	384,4	133,4
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.406	1.385
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	3.945	7.601
Privatisierung	2.599	4.763
Sonstige Hausverkäufe	1.346	2.838
Wohnungsankäufe (rechtlicher Übergang in 2007, Anzahl WE)	8.007	3.311
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	190.221	185.438

Bewirtschaftung: starke Erträge dank konsequenter Strategie

Unser Kerngeschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung umfasst unsere Aktivitäten in der Vermietung und der Wohneigentumsverwaltung (WEG). Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen von 898,8 Mio. € auf 1.075,1 Mio. € an. Dieser Anstieg ist insbesondere zurückzuführen auf höhere Umsätze aus der Betriebskostenabrechnung infolge verbesserter Abrechnungsprozesse. Darüber hinaus ergaben sich höhere Mietumsätze durch die im Jahresverlauf hinzu gekauften Wohnungen. Zur Verbesserung des adjusted EBITDA trugen im Weiteren zusätzlich folgende operative Faktoren bei: eine deutlich reduzierte Leerstandsquote, Mietanpassungen und Kosteneinsparungen im Rahmen einer allgemeinen Effizienzsteigerung.

Leerstandsquote kann gegenüber dem Vorjahr um 25% gesenkt werden

Insgesamt lag unsere Leerstandsquote zum Jahresende 2007 bei 4,2% (2006: 5,7%). Damit konnten wir unseren Leerstand weiter senken. In der Quote sind unsere sogenannten vertriebsbedingten Leerstände erfasst: Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, vermieten wir nicht neu, da leer stehende Wohnungen besser an Selbstnutzer zu verkaufen sind.

Die regional unterschiedliche Wohnungsnachfrage führt zu unterschiedlichen Leerstandsquoten: Bei unseren Gesellschaften im Süden und Südwesten Deutschlands herrscht nahezu Vollvermietung. In den Rhein-Ruhr-Regionen bewegt sich die Leerstandsquote unter 4%. Dagegen liegt die Leerstandsquote in den neuen Bundesländern signifikant höher.

Mieteinnahmen gesteigert

Im Geschäftsjahr 2007 konnten wir unsere Mieteinnahmen um 2% erhöhen. Damit liegen wir etwa in der Größenordnung der Inflationsrate. Angesichts der im zweiten Halbjahr 2007 stärker gestiegenen Inflationsrate erwarten wir für die Zukunft auch einen stärkeren Anstieg der Mieten.

Leistungsangebot wurde weiter auf den demografischen Wandel ausgerichtet

Ein wichtiges Thema in der deutschen Gesellschaft ist der demografische Wandel. Bereits heute sind rund 19% der Bevölkerung über 65 Jahre alt; bis 2050 wird dieser Anteil an der Bevölkerung nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes auf bis zu 36% steigen. Die Deutsche Annington stellt sich bereits seit 2003 darauf ein, insbesondere über das Senioren-Betreuungsprogramm „Annington Wohnen Plus“, für das wir zwischenzeitlich in Schwerpunktsiedlungen eigene Beratungsbüros vor Ort eröffnet hatten. Angesichts der hohen Nachfrage haben wir im Sommer 2007 über eine Kundenbefragung die Kundenwünsche genauer ermittelt und unser Angebot an die Bedürfnisse angepasst.

Seit dem 1. Oktober 2007 bieten wir unseren Beratungsservice „Annington Wohnen Plus“ bundesweit und kostenlos an. Dabei kooperieren wir mit der ÖRAG Service GmbH in Düsseldorf. Über eine kostenfreie 0800-Rufnummer können alle Kunden der Deutschen Annington nun ein umfangreiches Angebot nutzen. Geschulte Servicekräfte der ÖRAG vermitteln Pflegekräfte, Essen auf Rädern, Haushaltshilfen oder Fachleute für altersgerechten Wohnungsumbau vor Ort. Die Vermittlung aus der geprüften Dienstleisterdatenbank der ÖRAG ist unentgeltlich und unabhängig; unsere Kunden zahlen lediglich die von ihnen geordnete Dienstleistung.

Wohnungseigentumsverwaltung wurde optimiert

Die Deutsche Annington und ihre Vorgängergesellschaften haben in den letzten zehn Jahren über 50.000 Wohnungen verkauft, den überwiegenden Teil davon an ehemalige Mieter. Diesen Kunden bieten wir nach dem Kauf den Service einer Wohnungseigentumsverwaltung an. Dies übernimmt unser Tochterunternehmen Deutsche Annington Service GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. 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 bis hin zur individuellen Anpassung der Eigentumswohnung.

Im vierten Quartal 2007 haben wir die Deutsche Annington Service GmbH einer Restrukturierung unterzogen, um die Servicequalität zu verbessern und die Ertragskraft zu steigern. Gegen Ende des Geschäftsjahrs betreute die Deutsche Annington Service GmbH rund 1.916 (2006: 2.200) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt mehr als 53.766 (2006: 56.750) Wohnungs- und Teileigentums-einheiten.

Vertrieb: Strategie des selektiven Verkaufs fortgesetzt

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ging 2007 von 131,3 Mio. € im Jahr 2006 auf 74,7 Mio. € zurück. Bereits 2006 haben wir unser Privatisierungsprogramm deutlich reduziert. 2007 setzten wir die Strategie des selektiven Verkaufs fort. Unser Verkauf stellt nunmehr im Wesentlichen auf die Einzelprivatisierung von ausgewählten Wohnungsbeständen ab. 2007 haben wir auf diesem Weg bundesweit 3.945 (2006: 7.601) Wohnungen verkauft; davon wurden 2.599 (2006: 4.763) Wohnungen privatisiert. 2007 haben wir unsere Tochtergesellschaft Deutsche Annington Vertriebs GmbH mit sämtlichen Funktionen in unsere Holding bzw. die Regionalgesellschaften integriert.

Akquisition: Rund 8.000 neue Wohnungen in unser Portfolio integriert

Auch 2007 setzten wir unsere Ankaufsstrategie weiter fort – aufgrund hoher Preise sind wir allerdings selektiv aktiv geworden: 2007 erwarben wir 8.007 Wohneinheiten in 27 Paketen, womit wir unsere Marktpräsenz besonders in den Ballungsregionen entlang der Rheinschiene stärken konnten. Neben den Akquisitionen haben wir systematisch unsere Akquisitionskraft gestärkt – durch den Aufbau einer erfahrenen Mannschaft, regelmäßige Roadshows, gezielte Öffentlichkeitsarbeit und Gespräche mit Entscheidern.

Spitzenposition im deutschen Wohnungsmarkt gefestigt

Nachdem 2006 geprägt war von der Integration Viterras, haben wir 2007 genutzt, um unsere Leistungen weiter zu verbessern, die Kosten zu senken und unsere internen Strukturen zu straffen. 2007 konnten wir die rund 8.000 Wohnungen (bei gleichbleibenden Personalkennzahlen) zügig in unser Portfolio integrieren. Mit neuen Maßnahmen zur Mitarbeitermotivation wie der Einführung einer Feedback- und Ideenkultur sowie mit der wirtschaftlichen Beteiligung am Unternehmenserfolg für alle Mitarbeiter haben wir bei der Personalarbeit neue Akzente gesetzt. Mit der Zertifizierung als familienfreundliches Unternehmen im Rahmen des audit berufundfamilie® starten wir ein Projekt zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Auch in unseren Wohnsiedlungen haben wir uns 2007 sozial engagiert und zusätzlich über unsere beiden Stiftungen sowie über unser Sponsoring rund 320.000 € für soziale und kulturelle Zwecke gespendet.

MITARBEITER

Effizienz durch Umbau der Beschäftigungsstruktur weiter verbessert

Zum Jahresende 2007 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 1.406 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2006: 1.385 Mitarbeiter). Im ersten Halbjahr 2007 haben wir die Vertriebsbereiche neu aufgestellt und die Zentralfunktionen Akquisition und Asset Value Management neu gegliedert und verstärkt. Alle damit verbundenen personellen Maßnahmen wurden zum 31. Dezember 2007 vollständig und sozialverträglich abgeschlossen. Das Durchschnittsalter in unserer Gruppe liegt bei 42,4 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 11,8 Jahren.

Personalentwicklung ist strategisch und operativ im Unternehmen verankert

2007 haben wir dem Personalmanagement eine besonders hohe Aufmerksamkeit gewidmet. Für die Personalarbeit haben wir vier wichtige Kernfelder identifiziert: gute Mitarbeiter gewinnen, Potenzialanalyse betreiben, Personalentwicklung verstärken und die Stärkung unserer Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern:

Gute Mitarbeiter gewinnen

Nachdem wir 2006 bedingt durch die Übernahme von Viterra einen größeren Personalabbau vornehmen mussten, haben wir im Geschäftsjahr 2007 unsere Personalstruktur konsolidiert. Mit der weiteren Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr wollen wir durch verbesserte Recruitment-Maßnahmen vermehrt Leistungsträger gewinnen.

Potenzialanalyse betreiben

Unsere 2006 eingeführten Personalentwicklungsrounden haben wir weiter verbessert. In den Runden identifizieren wir Potenziale für Schlüsselpositionen und Führungskräftenachwuchs. Die Potenzialträger durchlaufen im Anschluss ein eigens für sie konzipiertes Development-Center. Hier werden ihre Stärken und Entwicklungsfelder ermittelt, die in einem persönlichen Entwicklungsgespräch zu Handlungsoptionen führen. Unsere beiden Förderprogramme Management-BASIS-Programm (für Nachwuchsführungskräfte) und Annington-Professionals-Programm (für Spezialisten/künftige Projektleiter) starteten im zweiten Halbjahr 2007.

Personalentwicklung verstärken

Die Entwicklung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter bilden einen wesentlichen, zunehmend strategischen Erfolgsfaktor. Zur operativen Personalentwicklung gehört unter anderem die Konzeption von Weiterbildungsmaßnahmen in Anlehnung an die Strategie und die Ziele des Unternehmens. 2007 haben wir eine große Anzahl solcher Weiterbildungsmaßnahmen realisiert. Dabei lag der Fokus auf maßgeschneiderten Inhouse-Schulungen und einem Angebot an externen Seminaren für Spezialisten. Als weitere Entwicklungsmaßnahme setzen wir verstärkt auf das Instrument der Jobrotation.

Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern übernehmen

2007 haben wir das unternehmensweite Projekt „Balance 2010“ gestartet. Mit unserem Angebot zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf durchliefen wir das audit berufundfamilie® der gemeinnützigen Hertie-Stiftung und erhielten im Juni 2007 das Grundzertifikat. Ein Element unseres Angebots sind flexible Arbeitszeiten: 19,3% unserer Beschäftigten üben mittlerweile eine Teilzeitbeschäftigung aus (2006: 16,5%). Weitere durch eine Mitarbeiterumfrage identifizierte Themen sind Gesundheitsmanagement sowie die Unterstützung bei Kinderbetreuung und Pflege von Angehörigen.

Ausbildung führte 2007 für 39 junge Menschen zu einem erfolgreichen Abschluss

2007 stellte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 23 Auszubildende ein. 39 Auszubildende legten ihre Abschlussprüfung erfolgreich ab, 28 wurden in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Unsere Ausbildungsquote liegt bei 5,2%.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE ANALYSE

Spitzenposition in 2007 weiter gestärkt

Im vergangenen Geschäftsjahr baute die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihre Spitzenposition weiter aus. Dies spiegeln die wesentlichen operativen Kennzahlen deutlich wider: Das Rohergebnis aus der Bewirtschaftung stieg deutlich um 40,4 Mio. €, der Leerstand sank um ein Viertel auf 4,2% und die Marge bei den Privatisierungen konnten wir, trotz eines verhaltenen Marktes, von 28,9% auf 30,1% verbessern. Ein um 9,9 Mio. € verbessertes adjusted EBITDA und ein um 25% gestiegener FFO belegen den erfolgreichen Kurs des Unternehmens.

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 2007 um 40,4 Mio. € gestiegen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington ihr Rohergebnis aus der Bewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr deutlich um 7,6% von 530,9 Mio. € auf 571,3 Mio. € gesteigert. Diese Verbesserung in unserem Kerngeschäftsfeld haben wir im Wesentlichen durch folgende operative Faktoren erzielen können: Senken des Leerstands, Mietanpassungen und Effizienzsteigerungen.

Wir haben unsere Leerstandsquote erneut gesenkt: von 5,7% im letzten Jahr auf aktuell 4,2%. Diese Quote enthält auch die für die Privatisierung vorgesehenen leer stehenden Einheiten. Gleichzeitig haben wir durch kontinuierliche Mietanpassungen auf das Marktniveau und zusätzliche Mieten aus unseren Bestandsankäufen im vergangenen Jahr eine weitere Ergebnissteigerung erzielt. Parallel haben wir das Instandhaltungsmanagement effizienter gestaltet. Dies wirkte sich ebenfalls positiv auf unser Ergebnis aus.

Im Zuge einer forcierten Betriebskostenabrechnung sind die Umsätze aus der Nebenkostenabrechnung in 2007 gestiegen. Dem standen entsprechend höhere Materialaufwendungen gegenüber. Die Erlöse aus der Vermietung beinhalten in 2007 zu 65% Einnahmen aus Nettokaltmieten und zu 35 % 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

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2007	2006
Erlöse aus der Vermietung	1.048,6	871,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	26,5	27,7
Materialkosten	-503,8	-367,9
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	571,3	530,9

Marge im Immobilienvertrieb auf über 30 % verbessert

Im vergangenen Jahr haben wir unsere selektive Vertriebsstrategie konsequent fortgeführt und unser Vertriebsprogramm an die veränderten Marktbedingungen angepasst. Trotz unseres reduzierten Angebots konnten wir die Marge für unser Vertriebsprogramm auf über 30% verbessern. Unser Verkaufsprogramm wird überwiegend aus dem in der Bilanz unter Vorratsimmobilien geführten Bestand betrieben. Insgesamt haben wir in 2007 3.945 Wohnungen veräußert (2006: 7.601 Wohnungen). Mehr als 70% unserer Verkäufe gingen in Einzelprivatisierungen an unsere Mieter und an Selbstnutzer.

ROHERGEBNIS AUS DEM VERTRIEB

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2007	2006
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	248,0	454,6
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-173,3	-323,3
Rohergebnis aus dem Vertrieb	74,7	131,3
Marge	30,1%	28,9%

Immobilienbestand zeigt erneut Wertzuwachs

Das Ergebnis aus der Neubewertung der Investment Properties und der Überprüfung der Vorratsimmobilien fassen wir im Bewertungsergebnis der Immobilien zusammen. Die Bewertung des Immobilienbestandes hat in 2007 zu einem Ergebnis in Höhe von 198,4 Mio. € geführt. Im Wesentlichen ist dies auf die positive Mietentwicklung zurückzuführen.

Wie im Vorjahr haben wir 2007 die Verkehrswerte unseres Immobilienbestandes im Rahmen einer detaillierten, internen Fair Value-Bewertung ermittelt. Der Konzernabschlussprüfer hat diese Verkehrswerte auftragsgemäß in die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts eingeschlossen. Für weitere Details zu unserer Verkehrswertermittlung verweisen wir auf das entsprechende Kapitel ab S. 44.

In der Bilanz unterscheiden wir zwischen Investment Properties und Vorratsimmobilien. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden unter Investment Properties zu Verkehrswerten bilanziert. Zum Verkauf bestimmte Immobilien werden unter Vorratsimmobilien zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

WERTVERÄNDERUNGEN DER IMMOBILIEN

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2007	2006
Nettoerträge aus der Bewertung von Investment Properties	197,6	360,7
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	0,8	-2,8
Bewertungsergebnis der Immobilien	198,4	357,9

Adjusted EBITDA weiterhin verbessert

Insgesamt zeigt das adjusted EBITDA im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 9,9 Mio. €. In der Überleitung zum adjusted EBITDA sind die sonstigen Erträge und Aufwendungen erfasst, die nicht den erläuterten Teilergebnissen zugeordnet werden. Die hier aufgeführten Positionen enthalten neutrale Auf-

wendungen und Erträge. Dies sind insbesondere Aufwendungen für Personalmaßnahmen, Aufwendungen für die rechtliche, steuerliche und IT-Integration sowie kapitalmarktorientierte Maßnahmen. Nach Eliminierung der neutralen Anteile konnten diese sonstigen operativen Positionen in 2007 von 209,9 Mio. € auf 183,8 Mio. € und damit um über 12% reduziert werden. Diese Kostensenkung belegt eine merkliche Verbesserung der Effizienz in 2007.

ÜBERLEITUNG ZUM ADJUSTED EBITDA

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2007	2006
Rohergebnis aus Bewirtschaftung und Vertrieb	646,0	662,2
Sonstige betriebliche Erträge	61,9	75,9
Erträge aus Beteiligungen und Finanzanlagen	3,8	3,9
Sonstiger Materialaufwand	-58,8	-53,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-117,0	-150,4
Personalaufwand	-103,4	-128,2
Eliminierung des neutralen Ergebnisses	29,7	42,4
Saldo Sonstige operative Erträge und Aufwendungen	-183,8	-209,9
Adjusted EBITDA	462,2	452,3

FFO wächst deutlich um 25 %

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington eine der wichtigen Ergebniskennzahlen für den wirtschaftlichen Erfolg signifikant verbessert: der FFO stieg von 152,1 Mio. € in 2006 auf 190,1 Mio. € in 2007. 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. Der um 38,0 Mio. € gestiegene FFO belegt die wirtschaftliche Leistungskraft und die breite Ertragsbasis unserer Gruppe.

Ein wesentlicher Faktor für den verbesserten FFO war unter anderem auch der geringere Netozinsaufwand von -247,9 Mio. € (2006: -275,7 €). Unsere Umfinanzierung, die wir Mitte 2006 abgeschlossen haben, führte 2007 zu günstigeren Finanzierungsbedingungen. Dies sowie die getätigten Tilgungen führten zu geringeren Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr. Da der Steueraufwand für die EK02-Abgeltungssteuer einen einmaligen Sondereffekt darstellt, wurde dieser Steueraufwand bei der Ermittlung des FFO nicht berücksichtigt.

ÜBERLEITUNG ZUM FFO

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2007	2006
Adjusted EBITDA	462,2	452,3
Nettozinsaufwand im FFO	-247,9	-275,7
Ertragsteueraufwand im FFO	-24,2	-24,5
FFO	190,1	152,1

Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten durch Einmaleffekte beeinflusst

Bei der Überleitung vom adjusted EBITDA zum Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten zeigen sich drei wesentliche Effekte: die Veränderung des Bewertungsergebnisses der Immobilien sowie die Veränderungen beim Ertragsteueraufwand und bei den latenten Steuern. Der höhere Aufwand bei den Ertragsteuern resultiert aus der gesetzlichen Neuregelung zur EK02-Ablösung. Im Gegenzug gehen wir davon aus, dass damit die steuerlichen Voraussetzungen für mögliche künftige Gewinnausschüttungen erheblich verbessert wurden. Der niedrige Aufwand an latenten Steuern in 2007 ist maßgeblich durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 bedingt.

Bereinigt um das Bewertungsergebnis der Immobilien (198,4 Mio. €) und die außerordentlichen Steuereffekte entwickelte sich das Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ähnlich positiv wie das adjusted EBITDA.

ÜBERLEITUNG ZUM ERGEBNIS AUS FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

in Mio. €	2007	2006
Adjusted EBITDA	462,2	452,3
Neutrales Ergebnis	-29,7	-42,4
Bewertungsergebnis der Immobilien	198,4	357,9
Abschreibungen	-4,9	-4,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26,7	21,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-361,9	-356,2
Ertragsteueraufwand aus EK02-Ablösung	-197,8	-
Laufende Ertragsteuern	-23,9	-14,8
Latenter Steueraufwand	-27,7	-182,8
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	41,4	231,1

Vermögens- und Finanzlage: Eigenkapitalquote nochmals verbessert

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir die Eigenkapitalquote der Deutschen Annington Immobilien Gruppe von 15,4% in 2006 auf 16,1% in 2007 erneut gesteigert. Das Eigenkapital stieg demzufolge von 1.688,7 Mio. € im Jahr 2006 auf 1.739,4 Mio. € im Jahr 2007. Weiterhin haben wir den Anteil der kurzfristigen Schulden an der Bilanzsumme von 13,6% auf 9,1% durch Tilgungen und Umfinanzierungen in den langfristigen Bereich reduziert. Im Geschäftsjahr 2007 investierte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe mit 384,4 Mio. € deutlich mehr als im Vorjahr (2006: 133,4 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden rund 8.000 Wohnungen angekauft.

DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

in Mio. €	2007	%	2006	%
Langfristige Vermögenswerte	7.989,4	73,8	7.059,9	64,6
Kurzfristige Vermögenswerte	2.834,6	26,2	3.872,3	35,4
AKTIVA	10.824,0	100,0	10.932,2	100,0
Eigenkapital	1.739,4	16,1	1.688,7	15,4
Langfristige Schulden	8.096,9	74,8	7.758,9	71,0
Kurzfristige Schulden	987,7	9,1	1.484,6	13,6
PASSIVA	10.824,0	100,0	10.932,2	100,0

Der Ankauf der oben genannten Wohnungen (+554,5 Mio. €) sowie die im Jahr 2007 erfolgte Fair Value-Anpassung der Investment Properties (+197,6 Mio. €) führten zu einer deutlichen Erhöhung der langfristigen Vermögenswerte in 2007. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr Vorratsimmobilien, die nicht mehr für den Verkauf vorgesehen sind, in die Investment Properties umgebucht (+236,7 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte liegen in 2007 deutlich unter den Vorjahreswerten. Diese Verminderung resultiert insbesondere aus der Veränderung der Vorratsimmobilien. Im Geschäftsjahr 2007 hat die Deutsche Annington Wohnungen im Wert von -147,3 Mio. € veräußert. Weiterhin haben wir 236,7 Mio. € in die Investment Properties umgegliedert. Die Ende 2006 vorhandenen flüssigen Mittel haben wir verstärkt zur Finanzierung unserer Investitionen sowie zur Tilgung unserer Finanzverbindlichkeiten eingesetzt.

Mit über 300 Mio. € Investitionen weiterhin auf Wachstumskurs

Im Geschäftsjahr 2007 hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe einen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von 540,6 Mio. € erwirtschaftet (2006: 789,9 Mio. €). Dieser enthält vor allem die Einzahlungen aus dem Vermietungsgeschäft sowie aus der Veräußerung der zum Verkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das reduzierte Privatisierungsprogramm zurückzuführen.

In 2007 haben wir verstärkt Immobilienbestände erworben. Dies führte zu einem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -313,9 Mio. €, während der Cashflow aus der Investitionstätigkeit des Vorjahres (+20,9 Mio. €) insbesondere durch den Verkauf des Bereichs Development beeinflusst war. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit spiegelt in 2007 vor allem die Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der neu erworbenen Immobilienbestände sowie Darlehensstilgungen wider.

Die bei der indirekten Ermittlung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen sind um die Auswirkungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises und zahlungsunwirksame Sachverhalte bereinigt. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der veröffentlichten Konzernbilanzen ist daher nicht möglich.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2007	2006
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	540,6	789,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-313,9	20,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-566,7	-589,1
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-340,0	221,7
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	706,4	484,7
Flüssige Mittel lt. Bilanz	366,4	706,4

FINANZIERUNG

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 gezielt strukturierte Banken- und Kapitalmarktfinanzierungen 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 oft Kreditlaufzeiten von bis zu sieben Jahren vereinbart. Diese Finanzierungen beinhalten oft variable Zinsen, die auf Basis Euribor vereinbart werden. Um sich vor kurzfristigen Zinsänderungen abzusichern, schließt die Deutsche Annington 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.

Mittelfristige Kreditvereinbarung über 250 Mio. € abgeschlossen

Im Februar 2007 schloss die Deutsche Annington Immobilien Gruppe mit Barclays Capital eine Kreditvereinbarung über insgesamt 250,0 Mio. € ab. Diese Kreditvereinbarung hat eine Laufzeit bis Ende 2013. Zweck der Vereinbarung sind die Refinanzierung der im Dezember 2006 mit Barclays Capital abgeschlossenen Kreditvereinbarung über 200,0 Mio. € sowie die Finanzierung von Portfolioerwerben, die durch Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien GmbH abgeschlossen wurden. Insgesamt wurden aus dieser Kreditvereinbarung bis zum 31. Dezember 2007 235,6 Mio. € in Anspruch genommen.

Neue Akquisitionslinie für drei Jahre vereinbart

Im Mai 2007 schloss die Deutsche Annington Immobilien Gruppe mit Barclays Capital sowie mit Citibank eine Akquisitionslinie über insgesamt 500,0 Mio. € ab. Die Akquisitionslinie hat eine Laufzeit bis Mai 2010. Zweck dieser Akquisitionslinie ist die Finanzierung von Portfolioerwerben, die durch Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien GmbH abgeschlossen wurden bzw. werden. Im Berichtsjahr wurden aus dieser Linie insgesamt 265,5 Mio. € in Anspruch genommen. Die nicht zum 31. Dezember 2007 in

Anspruch genommenen Beträge in Höhe von 234,5 Mio. € stehen für weitere Portfolioerwerbe zu Verfügung. Im Rahmen der Akquisitionslinie stellten die Kreditnehmer ebenfalls Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH hat im Rahmen der zur Verfügung gestellten Akquisitionslinie eine Ausfallbürgschaft über 500,0 Mio. € übernommen. Im Rahmen dieser Ausfallbürgschaft besteht die Verpflichtung ein Nettovermögen von mindestens 500,0 Mio. € vorzuhalten. Die Verzinsung der Kreditziehungen 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 – 5,02%. Diese Kreditvereinbarung besitzt keine feste Tilgungsstruktur. Tilgungen sind jedoch zwingend bei Wohnungsverkäufen vorgesehen.

Verschuldungsgrad der 2006 durchgeführten Verbriefungstransaktion gesenkt

Die 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahrs mit 5.309,4 Mio. € (2006: 5.735,2 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2007 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 425,8 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 191,1 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad wurde damit deutlich unterschritten.

VERKEHRSWERTE

Verkehrswertermittlung durch stärkere Differenzierung auf Objektebene weiter verfeinert

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 2007 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. Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Kriterien 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 verzeichnet wurden, 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 oder nach unserer Einschätzung grundsätzlich dafür 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) abgeleitet. Maßgeblich für die Beurteilung der Makrostandortqualität war der Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene. Für das Privatisierungsportfolio unterstellte die Deutsche Annington, 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). Dieser 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.

Leerstände berücksichtigte die Deutsche Annington 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 mithilfe 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 wurden anhand von Einzelgutachten und teilweise mittels Angeboten aus laufenden Vertriebsaktivitäten bewertet.

- **Unbebaute Grundstücke**

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

Verkehrswert beläuft sich auf 10,3 Mrd. €

Der Konzernabschlussprüfer hat diese Verkehrswerte auftragsgemäß in die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts eingeschlossen. Somit wird das Ergebnis dieser Prüfung im Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Deutschen Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2007 berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe belief sich zum 31. Dezember 2007 auf 10.270,0 Mio. € (2006: 9.890,1 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

VERKEHRSWERTE DES IMMOBILIENBESTANDES DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl übrige Mieteinheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Regionalgesellschaft						
Deutsche Annington Nord GmbH	19.878	18.370	4.975	4.232	988,9	823,8
Deutsche Annington Ost GmbH	17.335	18.073	2.964	2.803	768,1	733,3
Deutsche Annington Rheinland GmbH	24.086	19.920	8.110	6.315	1.523,5	1.270,6
Deutsche Annington Ruhr GmbH	36.844	36.991	6.452	6.296	1.724,3	1.684,9
Deutsche Annington Süd GmbH	16.949	16.966	8.169	8.285	1.146,9	1.164,1
Deutsche Annington Süd-West GmbH	31.928	31.658	8.031	7.313	1.996,1	1.940,9
Deutsche Annington Westfalen GmbH	43.201	43.460	6.465	6.477	2.024,2	1.984,5
Gewerbeobjekte					15,1	207,5
Unbebaute Grundstücke					82,9	80,5
	190.221	185.438	45.166	41.721	10.270,0	9.890,1

RISIKOMANAGEMENT

Rahmen und Gesamtschätzung

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 bestehen Verhaltensregeln, die in Richtlinien oder sonstigen Vorgaben an Führungskräfte und Mitarbeiter niedergelegt sind. 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 Immobilien GmbH abgegeben. Zusätzlich zu den Controllingberichten erfolgt eine qualitative Berichterstattung über standardisierte, wöchentliche Reports der Führungskräfte an die Geschäftsführung. Dieser Prozess stellt unseres Erachtens sicher, dass alle Führungskräfte regelmäßig wesentliche Themen an die Geschäftsführung berichten.

Gesamtschätzung: 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 demografischen Entwicklungen in den bundesdeutschen Ballungsräumen aus: Danach gibt es Regionen mit 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 auch das Ruhrgebiet gehören. Allerdings wird diese Entwicklung vermutlich abgefedert 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 voraussichtlich frühestens ab 2020 eintreten.

Obwohl derzeit Schwellenhaushalte kaum öffentliche Förderung für einen Immobilienkauf erhalten, gehen wir aufgrund des anhaltend niedrigen Hypothekenzinsniveaus von einer stabilen Nachfrage aus. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen, kann dies Auswirkungen auf die Nachfrage haben. Ebenso können Marktpreisänderungen Auswirkungen sowohl auf die Nachfrage nach Wohneigentum als auch auf unsere Akquisitionstrategie haben. Sollten die Preise für Wohnungsportfolios stärker steigen als wir erwarten, kann die Deutsche Annington möglicherweise ihre Wachstumsziele nur unter höheren Kosten erreichen. Derzeit beobachten wir eine Stabilisierung der Preise.

Leistungswirtschaftliche/Operative Risiken

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

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 begegnet diesem Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung zur Erkennung relevanter Bergschadenpotenziale. Auf Basis dieser Ergebnisse werden sukzessive geeignete Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Herbeiführung von Rechtssicherheit in den betroffenen Einzelfällen eingeleitet.

Risiko aus der Verkehrswertentwicklung

Unserer Verkehrswertermittlung liegen Annahmen zugrunde, 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 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 Gesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sind sowohl durch Fremddarlehen als auch durch Gesellschafterdarlehen finanziert. Bei diesen Finanzierungen sind die derzeit geltenden Steuergesetze und Steuer Richtlinien und auch die aktuelle Rechtsprechung zur Absetzbarkeit von Zinsen berücksichtigt.

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

Bedingt durch die US-amerikanische Subprime-Krise 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 363,5 Mio. € sowie über Kreditlinien von 105,0 Mio. €, sodass wir, auch vor dem Hintergrund der Subprime-Krise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe als gewährleistet ansehen.

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

Risiken aus einer eventuell veränderten Gesetzgebung zum Umweltschutz

Bei der Bewirtschaftung unseres Portfolios setzen wir auf Nachhaltigkeit und achten bei Instandhaltungsmaßnahmen auf den Einsatz energie- und emissionssparender Techniken. Derzeit werden weitere Umweltauflagen insbesondere für Wohnungseigentümer diskutiert. Die Deutsche Annington verfolgt die Diskussion und wird über ihre Verbandsgremien aktiv an der Debatte teilnehmen.

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 in den Bereichen Informationstechnologie und Personal sind zurzeit nicht erkennbar.

AUSBLICK

In 2008 weitere Verbesserungen im Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung angestrebt

Die Deutsche Annington legt ihren Schwerpunkt weiterhin klar auf die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände. 2008 konzentrieren wir uns vor allem darauf, unsere Bewirtschaftungsprozesse weiter zu verbessern. Die Felder, auf denen wir uns weiter steigern wollen, sind klar: Kundenzufriedenheit, Mietentwicklung, Leerstandsquote, Kosten und Qualität. Parallel dazu suchen wir nach weiteren Akquisitionsmöglichkeiten. Dass wir beides zur gleichen Zeit erfolgreich können, die Integration neuer Wohnungsbestände und die Verbesserung der Arbeitsabläufe, haben wir bereits in den vergangenen Jahren unter Beweis gestellt. 2008 gehen wir davon aus, dass wir weitere Skaleneffekte realisieren können.

Privatisierung wird selektiv fortgeführt

Als Ergänzung zum Kerngeschäftsfeld werden wir selektiv weitere Wohnungen verkaufen. 2007 hat die Deutsche Annington das Verkaufsprogramm reduziert, da sich unsere Renditevorstellungen im Markt derzeit nicht durchsetzen ließen. Angesichts der seit 1995 um zwei Drittel gesunkenen Neubauzahlen gewinnt die Gebrauchtimmoblie zwar an Attraktivität, aber solange sich die Marktbedingungen nicht ändern, gehen wir auch für 2008 nicht von einer Ausweitung des Verkaufsprogramms aus. Angesichts unserer Erfahrung bei der sozial verträglichen Mieterprivatisierung und unserer Marktkenntnis sind wir aber in der Lage, das Geschäftsfeld Vertrieb zügig auszubauen, sobald die Nachfrage steigt. Langfristig sehen wir für die Mieterprivatisierung in Deutschland immer noch gute Marktchancen.

Änderungen der Steuergesetzgebung führen zu günstigen Rahmenbedingungen

Aus dem Unternehmensteuerreformgesetz 2008 ergeben sich für die Deutsche Annington Auswirkungen aus der Senkung der Steuersätze und gegenläufige Effekte aus der eingeführten Einschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen (Zinsschranke). Per saldo sehen wir für unsere Geschäftstätigkeit eine Verbesserung der Rahmenbedingungen. Des Weiteren hat der Bundesrat am 30. November 2007 der Verabschiedung des Jahressteuergesetzes 2008 zugestimmt. Die für die Deutsche Annington wesentlichste Änderung betrifft die Auflösung und Nachversteuerung des bisher unversteuerten Eigenkapitals (EK02) mit einem Steuersatz von 3%. Zukünftig sind damit wie bei jedem „normalen“ Unternehmen Gewinne und Gewinnrücklagen ohne zusätzliche Besteuerung ausschüttbar.

Ergebnis: für 2008 weitere Verbesserung der Kennzahlen adjusted EBITDA und FFO angestrebt

Unser Ziel für das kommende Geschäftsjahr ist es, den stabilen Wachstumskurs fortzusetzen und eine weitere Verbesserung bei unseren operativen Kennzahlen adjusted EBITDA und FFO zu erzielen. Bereits 2007 haben wir dazu schon Maßnahmen eingeleitet. So wollen wir unsere Prozesse fortlaufend vereinfachen und unsere Kostenstruktur verbessern. 2008 planen wir zudem, unsere Messungen der Kundenzufriedenheit zu intensivieren, um damit weitere Hinweise darauf zu erhalten, wo wir Kundenservice und damit unsere Kundenzufriedenheit verbessern können. Dadurch erhoffen wir uns positive Effekte auf die Leerstandsquote. Durch ein neu aufgelegtes Modernisierungsprogramm an ausgewählten nachfragestarken Standorten werden wir in 2008 selektiv Mietanpassungen über dem Durchschnitt realisieren können. Gleichzeitig investieren wir damit in die Werthaltigkeit unseres Bestandes. Die Chancen auf attraktive Zukäufe in 2008 beurteilen wir ebenfalls positiv.

Mittelfristig streben wir auch 2009 weitere Verbesserungen in unserem Kerngeschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung und im Immobilienvertrieb an. Aufgrund der Größe unseres Geschäftes gehen wir davon aus, dass Maßnahmen, die wir für 2008 planen, teilweise erst für das Geschäftsjahr 2009 ergebnisrelevant sein werden.

Konzernabschluss

52

- 54 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 Konzernbilanz
- 56 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 57 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 58 Konzernanhang





Spielraum für Leon und Kim. Wohnen bedeutet mehr als trockene vier Wände und ein warmes Dach über dem Kopf. Besonders unsere Kinder brauchen Orte, an denen sie ihre Energie entfalten können. In Verbindung mit unseren Beständen bewirtschaften wir mit der Deutschen Annington deutschlandweit 1.500 Spielplätze, für die wir jährlich eine Summe von rund 300.000 Euro aufwenden.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

54

in Mio. €	Erläuterungen	2007	2006
Fortgeführte Geschäftsbereiche			
Erlöse aus der Vermietung		1.048,6	871,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		26,5	27,7
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6	1.075,1	898,8
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		214,3	409,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-147,3	-286,3
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties		33,7	44,8
Buchwert der veräußerten Investment Properties		-26,0	-37,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7	74,7	131,3
Nettoerträge aus der Bewertung von Investment Properties	8	197,6	360,7
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	0,8	-2,8
Materialaufwand	10	-562,6	-421,4
Personalaufwand	11	-103,4	-128,2
Abschreibungen	12	-4,9	-4,0
Sonstige betriebliche Erträge	13	61,9	75,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-117,0	-150,4
Finanzerträge	15	30,5	25,0
Finanzaufwendungen	16	-361,9	-356,2
Ergebnis vor Steuern		290,8	428,7
Ertragsteuern	17	-249,4	-197,6
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		41,4	231,1
Aufgegebener Geschäftsbereich			
Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich (nach Steuern)	32	6,4	-24,0
Periodenergebnis		47,8	207,1
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		46,3	207,1
Minderheitenanteile		1,5	0,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernanhang

Konzernbilanz

55

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2007	31.12.2006
Aktiva			
	Immaterielle Vermögenswerte	18	13,7
	Sachanlagen	19	17,1
	Investment Properties	20	7.870,6
	Finanzielle Vermögenswerte	21	48,1
	Sonstige Vermögenswerte	22	23,4
	Latente Steueransprüche	17	16,5
	Langfristige Vermögenswerte	7.989,4	7.059,9
	Vorräte	23	2.198,8
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	137,6
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21	1,7
	Sonstige Vermögenswerte	22	22,9
	Laufende Ertragsteueransprüche		107,2
	Flüssige Mittel	25	366,4
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	32	-
	Kurzfristige Vermögenswerte	2.834,6	3.872,3
	Summe Aktiva	10.824,0	10.932,2
Passiva			
	Gezeichnetes Kapital		0,1
	Kapitalrücklage		682,2
	Gewinnrücklagen		1.044,0
	Sonstige Rücklagen		2,9
	Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG	1.729,2	1.680,0
	Minderheitenanteile		10,2
	Eigenkapital	26	1.739,4
	Rückstellungen	27	358,6
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	0,5
	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	6.931,9
	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	173,8
	Sonstige Verbindlichkeiten	31	4,7
	Latente Steuerschulden	17	627,4
	Langfristige Schulden	8.096,9	7.758,9
	Rückstellungen	27	259,6
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	38,7
	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	283,8
	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	24,0
	Sonstige Verbindlichkeiten	31	381,6
	Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	32	-
	Kurzfristige Schulden	987,7	1.484,6
	Schulden	9.084,6	9.243,5
	Summe Passiva	10.824,0	10.932,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

56

in Mio. €	Erläuterungen	2007	2006
Periodenergebnis		47,8	207,1
Abschreibungen	12	4,9	4,0
Zinsaufwendungen/-erträge		344,0	343,2
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-7,7	-7,8
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-	-25,0
Ergebnis aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs (nach Steuern)	32	-1,5	24,5
Nettoerträge aus der Bewertung von Investment Properties	20	-197,6	-373,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	13	-7,8	-
Veränderung der Vorräte		215,8	187,0
Veränderung der Forderungen und Vermögenswerte		95,3	159,1
Veränderung der Rückstellungen		-8,4	-47,9
Veränderung der Verbindlichkeiten		82,6	151,8
Veränderung der latenten Steuern		28,3	183,2
Ertragsteuerzahlungen		-55,1	-15,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		540,6	789,9
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		29,9	47,6
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,8
Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Nettozufluss)	32	14,1	60,0
Einzahlungen aus dem Abgang von Beteiligungen und Ausleihungen	13	0,1	25,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	20	-359,9	-129,7
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen		-2,5	-3,6
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften (Nettoabfluss)		-22,0	-0,1
Zinseinzahlungen		26,3	20,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-313,9	20,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	582,6	5.942,8
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	-856,4	-6.265,0
Transaktionskosten		-5,5	-76,6
Kapitaleinzahlung des Gesellschafters	26	-	214,6
Zinsauszahlungen		-287,4	-404,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-566,7	-589,1
Liquiditätswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-340,0	221,7
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	25	706,4	484,7
Flüssige Mittel am Bilanzstichtag	25	366,4	706,4

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen (direkt im Eigenkapital erfasster Ertrag bzw. Aufwand)			Eigenkapital vor Minderheitenanteilen	Minderheitenanteile	Eigenkapital
				gesamt	aus Cashflow-Hedges	aus Währungs-umrechnung			
Stand 1. Januar 2007	0,1	682,2	997,7	0,0	0,0	0,0	1.680,0	8,7	1.688,7
Periodenergebnis			46,3				46,3	1,5	47,8
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderungen				2,9	2,9		2,9		2,9
Gesamtergebnis der Periode			46,3	2,9	2,9		49,2	1,5	50,7
Stand 31. Dezember 2007	0,1	682,2	1.044,0	2,9	2,9	0,0	1.729,2	10,2	1.739,4
Stand 1. Januar 2006	0,1	202,7	784,4	27,7	27,0	0,7	1.014,9	16,8	1.031,7
Periodenergebnis			207,1				207,1	0,0	207,1
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderungen				-27,7	-27,0	-0,7	-27,7		-27,7
Gesamtergebnis der Periode			207,1	-27,7	-27,0	-0,7	179,4	0,0	179,4
Kapitalerhöhung		479,5					479,5		479,5
Auf-/Abstockung von Minderheitenanteilen			6,2				6,2	-8,1	-1,9
Stand 31. Dezember 2006	0,1	682,2	997,7	0,0	0,0	0,0	1.680,0	8,7	1.688,7

Siehe Erläuterung (26) im 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 war bis zum 14. Juni 2007 die Deutsche Annington S.A., Luxemburg. Am 15. Juni 2007 wurden alle Anteile der DAIG von der Deutsche Annington S.A., Luxemburg, an die Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, übertragen. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 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 Kaufoptionen, 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 Deutschen Annington Immobilien GmbH hat den Konzernabschluss am 3. April 2008 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 Deutschen 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 potenzielle 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 Deutschen Annington Immobilien GmbH sowie ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

3 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 neben der Deutschen Annington Immobilien GmbH 117 (2006: 102) inländische und ein (2006: 0) ausländisches Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist Anlage zum Konzernanhang (siehe Seite 118 ff.).

Zum 1. Januar 2007 wurden die bislang nicht konsolidiert verbundenen Unternehmen Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG, Düsseldorf, und die Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH, Essen, erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Vermögenswerte und Schulden dieser Gesellschaften stellen sich zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wie folgt dar:

in Mio. €	Buchwert	beizulegender Zeitwert
Investment Properties	4,1	15,9
Finanzielle Vermögenswerte	0,1	-
Flüssige Mittel	0,2	0,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7,7	4,2
Latente Steuerschulden	-	6,4
Sonstige Verbindlichkeiten	0,2	0,2
Einbezogenes Nettovermögen	-3,5	5,3
Beteiligungsbuchwert		0,8
Negativer Unterschiedsbetrag		-4,5
Ergebnis vor Steuern seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt		0,6

Der bei der erstmaligen Einbeziehung der Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG, Düsseldorf, entstandene negative Unterschiedsbetrag in Höhe von 4,5 Mio. € wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgswirksam erfasst.

Zum 1. Oktober 2007 wurden 100% der Anteile der Nawon International Estates B.V., Nieuwegein, erworben (später umfirmiert in: DA DMB Netherlands B.V., Sitzverlegung nach Eindhoven).

Das erworbene Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Buchwert	beizulegender Zeitwert
Investment Properties	173,0	173,0
Latente Steueransprüche	1,2	1,2
Vorräte	10,2	10,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,3	3,0
Sonstige Vermögenswerte	0,1	0,1
Flüssige Mittel	3,2	3,2
Rückstellungen	-	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	150,0	141,2
Latente Steuerschulden	2,9	7,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,7	1,7
Sonstige Verbindlichkeiten	12,0	12,0
Erworbenes Nettovermögen	21,4	28,4
Kaufpreis		25,1
Negativer Unterschiedsbetrag		-3,3
Ergebnis vor Steuern seit dem Erwerbszeitpunkt		0,6

Der bei der Erstkonsolidierung der DA DMB Netherlands B.V., Eindhoven, entstandene negative Unterschiedsbetrag in Höhe von 3,3 Mio. € wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgswirksam erfasst.

Der Umsatz der DA DMB Netherlands B.V., Eindhoven, seit dem Erwerbsstichtag beträgt 7,4 Mio. €. Falls der Unternehmenserwerb bereits am 1. Januar 2007 stattgefunden hätte, wäre der Konzernumsatz um 11,8 Mio. € höher ausgefallen als der tatsächlich erfasste Umsatz. Das Konzernergebnis vor Steuern hätte sich um 1,0 Mio. € erhöht, wenn der Unternehmenszusammenschluss bereits am 1. Januar 2007 vollzogen worden wäre.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 9 weitere Unternehmen erworben (2006: 8), die zum Erwerbszeitpunkt keinen Geschäftsbetrieb darstellten. Darüber hinaus wurden 8 Unternehmen (2006: 45) aufgrund von Neugründungen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Kaufpreise für die Anteile der erworbenen Gesellschaften wurden vollständig durch Zahlungsmittel beglichen.

Die Abgänge des Geschäftsjahres resultieren aus 2 Verschmelzungen (2006: 16), einer konzern-internen Anwachsung (2006: 4) und einer Liquidation (2006: 0). Verkäufe haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden (2006: 17).

4 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Deutschen 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.

Abschlüsse von ausländischen Tochterunternehmen werden auf Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Grundsätzlich wird die jeweilige Landeswährung als funktionale Währung zugrunde gelegt. Die in fremder Währung aufgestellten Jahresabschlüsse einbezogener Konzernunternehmen werden wie folgt in die funktionale Währung des Konzerns (Euro) umgerechnet:

Die Bilanz wird zu Stichtagskursen umgerechnet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird zu einem Kurs umgerechnet, der einen Näherungswert für den Umrechnungskurs am Tag des Geschäftsvorfalles darstellt (Durchschnittskurs). Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung bei den Vermögens- und Schuldposten gegenüber der Umrechnung des Vorjahres sowie Umrechnungsdifferenzen zwischen Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst.

Im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs Development wurden in 2006 sämtliche ausländischen Tochterunternehmen, deren Jahresabschlüsse in fremder Währung aufgestellt wurden, verkauft.

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. Darüber hinaus wurden die beizulegenden Zeitwerte auch aus aktuellen Marktpreisen vergleichbarer Immobilienbestände abgeleitet (Vergleichswertverfahren/ Comparable Method). Beide Verfahren zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties setzen auf aktuellen Marktdaten auf. 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 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

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.

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 Vorräte 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 Vorräten werden auch 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 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.

[i] Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, sondern erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

[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] 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 angemessen Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels der liability method für sämtliche temporären 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 2007 ein Steuersatz von 40,0% herangezogen. Durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 reduziert sich ab dem 1. Januar 2008 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer auf 31,5%.

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.

[I] 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 Korridormethode 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 ausschließlich um solche für bereits ausgeschiedene Arbeitnehmer handelt, wird der übersteigende Teil sofort im Wirtschaftsjahr ergebniswirksam verrechnet, weil es keine Restdienstzeit gibt.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt. Der Zinsaufwand der Jahreskosten wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

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

Übrige Rückstellungen

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

Rückstellungen für 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, der den betroffenen Parteien mitgeteilt worden ist.

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.

[m] 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.

[n] Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivativen 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.

[o] 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.

[p] 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.

[q] 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 geografischen Geschäftsbereich darstellt, Teil eines einzelnen, abgestimmten Plans zur Veräußerung eines gesonderten, wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs 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.

[r] 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 mithilfe eines Rating-Systems ermittelt. Die DAIG vergleicht diese Bewertungen regelmäßig mit tatsächlichen Marktdaten und tatsächlichen Transaktionen.

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der 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.

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 selbst genutzte 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 Anteilsbesitzes an Tochterunternehmen ohne eine Änderung der Beherrschungsmöglichkeiten werden ebenso wie jegliche Zu- oder Abschläge direkt im Eigenkapital erfasst.

[s] 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 2007 anzuwenden.

Die folgenden geänderten Standards wurden durch die DAIG erstmalig angewendet:

Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Im Rahmen der Änderungen von IAS 1 sind zusätzliche Angaben zu den ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen zu machen. Hierbei handelt es sich um die Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen. Darüber hinaus müssen Erläuterungen zum Kapitalmanagement erfolgen.

IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ verlangt ausführliche Angaben über die Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Finanzlage und die Ertragskraft eines Unternehmens sowie qualitative und quantitative Angaben bzgl. der mit den Finanzinstrumenten verbundenen Risiken.

Durch IFRS 7 sind zusätzliche Angaben zur Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, zur Risikoberichterstattung sowie zum Hedge Accounting im Konzernanhang der DAIG erfolgt.

Die folgenden Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2007 anzuwenden, betreffen jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- IFRIC 7 „Anwendung des Anpassungsansatzes unter IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern“
- IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2“
- IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“
- IFRIC 10 „Zwischenberichterstattung und Wertminderung“

[t] Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2007 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
IFRS 8	„Geschäftssegmente“	1.1.2009
IFRIC 11	„Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“	1.1.2008
IFRIC 12	„Dienstleistungsvereinbarungen“	1.1.2008 *
IFRIC 13	„Kundenbindungsprogramme“	1.1.2009 *
IFRIC 14	„IAS 19 – Die Begrenzung des Ansatzes von Vermögenswerten, Verpflichtung zu Mindestbeitragszahlungen und ihr Zusammenspiel“	1.1.2008 *
	Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“	1.1.2009 *
	Änderungen an IAS 23 „Fremdkapitalkosten“	1.1.2009 *

* noch nicht endorsed

IFRS 8 „Geschäftssegmente“

IFRS 8 ersetzt IAS 14 und passt die Segmentberichterstattung an die Regelungen des SFAS 131 an. Der Standard verlangt von einem Unternehmen 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. Die DAIG analysiert derzeit die potenziellen Effekte, die der IFRS 8 auf den Konzernabschluss haben könnte.

IFRIC 11 „Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“

IFRIC 11 verlangt, dass aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen, bei denen ein Unternehmen Waren oder Dienstleistungen erhält und als Gegenleistung eigene Eigenkapitalinstrumente gewährt, als equity-settled zu bilanzieren sind, unabhängig davon, wie die Eigenkapitalinstrumente beschafft werden. Darüber hinaus enthält die Interpretation Richtlinien, ob aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen einer Konzerngesellschaft als equity-settled oder als cash-settled zu bilanzieren sind, wenn Eigenkapitalinstrumente des Mutterunternehmens gewährt werden. IFRIC 11 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

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. 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 so lange als Schuld zu bilanzieren, bis die Prämie vom Kunden eingelöst wird und die Verpflichtung aus der Prämie erfüllt ist. IFRIC 13 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRIC 14 „IAS 19 – Die Begrenzung des Ansatzes von Vermögenswerten, Verpflichtung zu Mindestbeitragszahlungen und ihr Zusammenspiel“

Die Interpretation IFRIC 14 befasst sich mit dem Zusammenspiel einer zum Bilanzstichtag bestehenden Verpflichtung, zusätzliche Beträge in einen Pensionsplan einzuzahlen und den Regelungen in IAS 19 zur Wertobergrenze eines positiven Saldos zwischen Planvermögen und leistungsorientierter Verpflichtung. Durch den IFRIC 14 soll sichergestellt werden, dass Unternehmen einen Planvermögensüberschuss als Vermögenswert konsistent bilanzieren. IFRIC 14 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

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. Die Änderungen beinhalten u. a. weitere Erläuterungen zum Eigenkapital bzw. zu Eigenkapitalveränderungen sowie Anpassungen von Begriffen der Abschlussbestandteile. Die DAIG wird die Auswirkungen des überarbeiteten IAS 1 abschätzen und daraufhin den Anwendungszeitpunkt bestimmen.

Änderungen an IAS 23 „Fremdkapitalkosten“

Das IASB hat am 29. März 2007 Änderungen zu IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ veröffentlicht. 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. Der Standard ist erstmals auf Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte anzuwenden, deren Anfangszeitpunkt für die Aktivierung am oder nach dem 1. Januar 2009 liegt. Die Änderungen des IAS 23 werden 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. €	2007	2006
Mieteinnahmen	681,4	670,1
Abgerechnete Betriebskosten	367,2	201,0
Erlöse aus der Vermietung	1.048,6	871,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	26,5	27,7
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.075,1	898,8

Der Anstieg der abgerechneten Betriebskosten resultiert aus einer Optimierung des Abrechnungsprozesses. In den in 2007 abgerechneten Betriebskosten sind neben den Abrechnungen der Betriebskosten des Jahres 2006 auch noch Abrechnungen für das Jahr 2005 enthalten.

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Buchgewinn in Höhe von 67,0 Mio. € (2006: 123,5 Mio. €) erzielt.

Aus der Veräußerung von Investment Properties wurde ein Buchgewinn in Höhe von 7,7 Mio. € (2006: 7,8 Mio. €) realisiert.

8 Nettoerträge 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. Zum 31. Dezember 2007 wurde ein Nettoertrag in Höhe von 197,6 Mio. € (2006: 360,7 Mio. €) vereinnahmt.

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 37,9 Mio. € (2006: 2,8 Mio. €) erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten in Höhe von 1,3 Mio. € (2006: 0,0 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 umbuchten Vorratsimmobilien betrug im Geschäftsjahr 2007 37,4 Mio. € (2006: 0,0 Mio. €).

10 Materialaufwand

in Mio. €	2007	2006
Aufwendungen für Betriebskosten	383,9	233,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	119,9	134,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	58,8	53,5
	562,6	421,4

Die deutliche Erhöhung der Aufwendungen für Betriebskosten resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr deutlichen Anstieg der mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten (siehe Erläuterung [6] Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung).

11 Personalaufwand

in Mio. €	2007	2006
Löhne und Gehälter	84,7	108,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	18,7	20,2
	103,4	128,2

Die Personalaufwendungen beinhalten Kosten für Restrukturierungsmaßnahmen, Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 6,1 Mio. € (2006: 15,8 Mio. €).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 7,2 Mio. € (2006: 7,5 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2007 waren 1.406 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2006: 1.385) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.390 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2006: 1.481) beschäftigt. Die Auszubildenden sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

12 Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 2,5 Mio. € (2006: 2,5 Mio. €); davon entfielen 1,5 Mio. € (2006: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2,4 Mio. € (2006: 1,5 Mio. €).

13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2007	2006
Auflösung von Rückstellungen	23,1	27,9
Schadenersatz und Kostenerstattungen	13,2	4,0
Vereinnahmung negativer Unterschiedsbetrag	7,8	-
Auflösung von Wertberichtigungen	3,5	6,6
Buchgewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	-	24,4
Übrige	14,3	13,0
	61,9	75,9

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 4,9 Mio. € die Auflösung der Rückstellung, die im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben gebildet wurde, mit 4,9 Mio. € Rückstellungen für Grundbuchumschreibungen und Grundschuldbestellungen sowie mit 3,0 Mio. € die Auflösung einer Rückstellung wegen Leerstandskosten für den Standort Grugaplatz, Essen.

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 9,0 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2006: 2,0 Mio. €).

Weiterhin enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge 7,8 Mio. €, die durch die ertragswirksame Erfassung des negativen Unterschiedsbetrags aus der erstmaligen Konsolidierung der Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG, Düsseldorf, und der DA DMB Netherlands B.V., Eindhoven, begründet sind.

Der im Vorjahr ausgewiesene Buchgewinn aus dem Abgang von Beteiligungen in Höhe von 24,4 Mio. € betrifft den Verkauf der Beteiligung Rhein Lippe Wohnen GmbH, Duisburg. Der Buchwert der Beteiligung betrug 0,6 Mio. €.

14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2007	2006
Zuführung zu Rückstellungen	25,9	20,2
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	16,5	18,4
Wertberichtigungen auf Forderungen	15,9	21,4
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	11,5	12,6
Werbungskosten	7,1	2,1
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	5,7	11,2
Gerichts- und Notarkosten	4,3	17,1
Verkaufsvorbereitungskosten	4,2	8,2
Berichtigung Verkäufe früherer Jahre	2,8	2,9
Vermessungskosten	1,3	2,4
Verkaufsnebenkosten	0,9	2,0
Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen	0,8	1,4
Grunderwerbsteuer	0,2	3,9
Übrige	19,9	26,6
	117,0	150,4

In den Werbungskosten des laufenden Jahres sind 5,0 Mio. € zur Ausstattung eines Fonds zur Förderung von Maßnahmen und Einrichtungen im sozialen und kulturellen Bereich enthalten.

In den Gerichts- und Notarkosten des Vorjahres sind Aufwendungen aus Eigentumsumschreibungen in Höhe von 13,4 Mio. € enthalten, die im Zusammenhang mit den Umstrukturierungs- und Refinanzierungsmaßnahmen standen.

15 Finanzerträge

in Mio. €	2007	2006
Erträge aus übrigen Beteiligungen	1,9	2,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26,7	21,1
	30,5	25,0

16 Finanzaufwendungen

in Mio. €	2007	2006
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	361,9	356,2
davon aus verbundenen Unternehmen	-	28,2
	361,9	356,2

Die Finanzaufwendungen 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 10,7 Mio. € (2006: 11,1 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 1,7 Mio. € (2006: 1,0 Mio. €) enthalten.

Im Rahmen der Marktbewertung der Derivate wurde im Berichtsjahr der hedge-ineffektive Teil der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts mit 0,9 Mio. € (2006: 0,0 Mio. €) als Minderung des Zinsaufwands erfasst.

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

in Mio. €	2007	2006
Zinserträge	26,7	21,1
Zinsaufwendungen	-361,9	-356,2
Zinsergebnis	-335,2	-335,1
abzüglich		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gemäß IAS 19	10,7	11,1
Zinsergebnis übrige Rückstellungen gemäß IAS 37	1,4	0,4
Zinsergebnis Marktbewertung Derivate gemäß IAS 39	-0,9	0,0
Zinsergebnis aus originären Finanzinstrumenten	-324,0	-323,6

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

in Mio. €	Bewertungskategorie gemäß IAS 39 *	2007	2006
Darlehen und Forderungen	LaR	26,3	20,4
Zur Veräußerung vorgesehene finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten **	FLAC	-350,4	-344,1
Zinsergebnis aus originären Finanzinstrumenten		-324,0	-323,6

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

** Zinsströme aus Cashflow Hedges werden netto in den finanziellen Verbindlichkeiten aufgeführt.

17 Ertragsteuern

in Mio. €	2007	2006
Laufende Ertragsteuern	24,2	24,5
Nachversteuerung des steuerfreien sog. EK02-Bestands	197,8	-
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-0,3	-9,7
Latenter Steueraufwand	27,7	182,8
	249,4	197,6

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2007 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 26,4 %. Einschließlich der Gewerbebeertragsteuer von annähernd 13,6% (unter Berücksichtigung der Abzugsfähigkeit bei der Körperschaftsteuer) beträgt für 2007 die Steuerbelastung 40% (gerundet).

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde eine Nachversteuerung des bisher steuerfreien sogenannten EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3% eingeführt. Die hieraus resultierende Steuer ist ab 2008 in zehn gleich hohen Jahresraten zahlbar und führt in 2007 zu einem außerordentlichen Steueraufwand von 197,8 Mio. €.

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 44,2 Mio. € (2006: 66,5 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 108,2 Mio. € (2006: 46,8 Mio. €) keine 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.

Durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 reduziert sich ab dem 1. Januar 2008 der bisherige Körperschaftsteuersatz von 25% auf 15%. Unter Berücksichtigung der Senkung der Gewerbesteuermesszahl und der Abschaffung des Betriebsausgabenabzugs der Gewerbesteuer führt die Unternehmensteuerreform 2008 insgesamt dazu, dass der kombinierte Steuersatz für die Körperschaft- und die Gewerbesteuer von derzeit 40,0% auf 31,6% sinkt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt demzufolge mit dem kombinierten Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6% (2006: 40,0%). Aus dieser Steuersatzsenkung resultiert im Geschäftsjahr ein latenter Steuerertrag von 140,0 Mio. €. Die Auswirkungen der erweiterten Grundstücks Kürzung entsprechend dem deutschen Gewerbesteuergesetz wurden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 wurden in Deutschland die Regelungen zum Verlustvortrag geändert, sodass 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 2007 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 885,0 Mio. € (2006: 897,1 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 469,0 Mio. € (2006: 432,0 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 2007 insbesondere durch die Änderungen der Regelungen zum Verlustvortrag durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 zu Aufwendungen in Höhe von 69,1 Mio. € (2006: 21,3 Mio. €).

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2007 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,5 Mio. € (2006: 1,8 Mio. €).

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 817,4 Mio. € (2006: 413,9 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 456,5 Mio. € (2006: 360,2 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 noch für 2007 anzuwendende Steuersatz von 40% setzt sich zusammen aus der Körperschaftsteuer von 25%, dem Solidaritätszuschlag von 5,5% und dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz.

in Mio. €	2007	2006
Ergebnis vor Steuern	290,8	428,7
Ertragsteuersatz der Gesellschaft in %	40,0	40,0
Erwarteter Steueraufwand	116,3	171,5
Gewerbesteureffekte	-15,0	-5,0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	10,4	12,9
Steuerfreies Einkommen	-0,3	-10,2
Effekt Steuersatzänderung	-140,0	-
Nachversteuerung des steuerfreien sog. EKO2-Bestands	197,8	-
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	69,1	21,3
Nicht angesetzte zusätzliche Verlustvorträge	13,0	10,0
Nutzung von Verlustvorträgen ohne aktive latente Steuern	-0,5	-1,8
Steuereffekte aus Vorjahren	-0,3	-1,0
Steuersatzdifferenzen Ausland	0,4	-
Steuerfreier Effekt aus Erstkonsolidierungen	-3,1	-
Übrige (netto)	1,6	-0,1
Effektive Ertragsteuern	249,4	197,6
Effektiver Steuersatz in %	85,8	46,1

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

in Mio. €	31.12.2007	31.12.2006
Investment Properties	2,6	13,9
Sachanlagen	0,1	7,4
Vorräte	37,8	52,3
Finanzielle Vermögenswerte	0,0	2,9
Forderungen	-	6,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	9,4	23,0
Pensionsrückstellungen	20,7	31,2
Übrige Rückstellungen	12,9	23,3
Verbindlichkeiten	24,6	0,5
Steuerliche Verlustvorträge	12,6	137,2
Aktive latente Steuern	120,7	297,7

in Mio. €	31.12.2007	31.12.2006
Immaterielle Vermögenswerte	3,5	5,1
Investment Properties	517,7	509,3
Sachanlagen	0,9	2,6
Vorräte	94,3	144,0
Forderungen	1,0	0,0
Übrige Rückstellungen	8,9	2,3
Verbindlichkeiten	99,2	149,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	6,1	2,7
Unversteuerte Gewinne (§ 6b EStG)	0,0	52,4
Passive latente Steuern	731,6	867,4
Passive latente Steuern (netto)	610,9	569,7

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 2007 bilanziert:

in Mio. €	31.12.2007	31.12.2006
Aktive latente Steuern	16,5	53,1
Passive latente Steuern	627,4	622,8
Passive latente Steuern (netto)	610,9	569,7

Aktive latente Steuern im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich wurden in 2006 unter der Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Aus den Erstkonsolidierungen ergaben sich passive latente Steuern (netto) von 12,3 Mio. €. Die Veränderung der latenten Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral direkt über das Eigenkapital erfasst wurde, beträgt 0,8 Mio. € (2006: 38,4 Mio. €).

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

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 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
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2006	8,3	-	15,8	24,1
Zugänge	2,0	-	-	2,0
Abgänge	-1,4	-	-	-1,4
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,5	-	-	-0,5
Sonstige Umbuchungen	-0,9	-	-	-0,9
Stand: 31. Dezember 2006	7,5	-	15,8	23,3
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2006	7,4	-	1,6	9,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,9	-	1,6	2,5
Abgänge	-1,4	-	-	-1,4
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,4	-	-	-0,4
Sonstige Umbuchungen	-0,9	-	-	-0,9
Stand: 31. Dezember 2006	5,6	-	3,2	8,8
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2006	1,9	-	12,6	14,5

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag uneingeschränkt werthaltig.

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 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
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2006	–	1,6	41,2	1,2	44,0
Zugänge	–	–	1,4	0,3	1,7
Abgänge	–	–0,2	–9,4	–0,3	–9,9
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–	–	–2,3	–	–2,3
Sonstige Umbuchungen	13,5	–0,6	–5,1	–0,1	7,7
Stand: 31. Dezember 2006	13,5	0,8	25,8	1,1	41,2
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2006	–	1,4	33,8	0,9	36,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,1	1,3	–	1,6
Abgänge	–	–0,2	–9,1	–0,1	–9,4
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–	–	–1,9	–	–1,9
Sonstige Umbuchungen	–	–0,6	–3,7	–	–4,3
Stand: 31. Dezember 2006	0,2	0,7	20,4	0,8	22,1
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2006	13,3	0,1	5,4	0,3	19,1

Sämtliche Sachanlagen sind zum Bilanzstichtag uneingeschränkt werthaltig.

20 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2007	6.908,6
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	188,9
Zugänge	365,6
Aktivierete 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
Stand: 1. Januar 2006	6.561,9
Zugänge	133,8
Aktivierete Modernisierungskosten	1,7
Umbuchungen zu Vorratsimmobilien	-23,0
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	81,4
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-204,7
Sonstige Umbuchungen	23,6
Abgänge	-39,8
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	360,7
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties, umgebucht zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	13,0
Stand: 31. Dezember 2006	6.908,6

Die Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises betreffen mit 173,0 Mio. € die Erstkonsolidierung der DA DMB Netherlands B.V., Eindhoven, und mit 15,9 Mio. € die Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG, Düsseldorf. Infolge dieser Erstkonsolidierungen stieg der Wohnungsbestand der DAIG um insgesamt 3.614 Wohneinheiten.

Die Zugänge in Höhe von 365,6 Mio. € beziehen sich auf den Erwerb von insgesamt 4.659 Wohneinheiten.

Aufgrund einer geänderten Einschätzung hinsichtlich der Veräußerbarkeit wurden in Höhe von 236,7 Mio. € (2006: 81,4 Mio. €) Immobilien von den Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgebucht.

In Höhe von 32,1 Mio. € (2006: 31,7 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 zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung (29) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

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. €	2007	2006
Summe der Mindestleasingzahlungen	23,5	43,5
Fällig innerhalb eines Jahres	5,7	26,3
Fällig in 1 bis 5 Jahren	11,1	10,0
Fällig nach 5 Jahren	6,7	7,2

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

Verkehrswerte (Fair Values)

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

Die DAIG ermittelte zum Stichtag 31. Dezember 2007 in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken. Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Kriterien 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 verzeichnet wurden, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung der DAIG entspricht somit den IFRS-Vorschriften.

Dem Geschäftsmodell folgend wurde zwischen Bewirtschaftungs- und Privatisierungsobjekten unterschieden:

Als Privatisierungsportfolio werden die Gebäude bezeichnet, die sich in der Einzelprivatisierung befinden oder nach Einschätzung der DAIG grundsätzlich dafür 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) abgeleitet. Maßgeblich für die Beurteilung der Makrostandortqualität war der Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene. Der Wert des Privatisierungsanteils je Gebäude wurde anhand von Vergleichswerten – abgeleitet aus eigenen Verkäufen und umfangreichen Marktrecherchen – ermittelt (Comparable Method).

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). Dieser 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 nichtumlegbarer 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.

Leerstände berücksichtigte die DAIG 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 mithilfe 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 wurden anhand von Einzelgutachten und teilweise mittels Angeboten aus laufenden Vertriebsaktivitäten bewertet.

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 belief sich zum 31. Dezember 2007 auf 10.270,0 Mio. € (2006: 9.890,1 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Übrige Mieteinheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Regionalgesellschaft						
Deutsche Annington Nord GmbH	19.878	18.370	4.975	4.232	988,9	823,8
Deutsche Annington Ost GmbH	17.335	18.073	2.964	2.803	768,1	733,3
Deutsche Annington Rheinland	24.086	19.920	8.110	6.315	1.523,5	1.270,6
Deutsche Annington Ruhr GmbH	36.844	36.991	6.452	6.296	1.724,3	1.684,9
Deutsche Annington Süd GmbH	16.949	16.966	8.169	8.285	1.146,9	1.164,1
Deutsche Annington Süd-West GmbH	31.928	31.658	8.031	7.313	1.996,1	1.940,9
Deutsche Annington Westfalen	43.201	43.460	6.465	6.477	2.024,2	1.984,5
Gewerbeobjekte					15,1	207,5
Unbebaute Grundstücke					82,9	80,5
	190.221	185.438	45.166	41.721	10.270,0	9.890,1
davon						
Investment Properties					7.870,6	6.908,6
Vorratsimmobilien und selbst genutzte Immobilien					2.399,4	2.807,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte					0,0	174,5

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.

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.

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.

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.

Im Zusammenhang mit der in 2006 erfolgten Ausgabe von Schuldverschreibungen (REF Notes) an die German Residential Asset Note Distribution 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. €	31.12.2007		31.12.2006	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	-	-	0,8	-
Übrige Beteiligungen	1,7	-	1,7	-
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	34,9	-	34,0	-
Langfristige Wertpapiere	2,3	-	2,3	-
Sonstige Ausleihungen	0,7	-	0,9	-
Derivate	6,4	-	-	-
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (Restricted Cash)	2,1	-	3,0	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	1,7	-	1,7
	48,1	1,7	42,7	1,7

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

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

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. € (2006: 3,0 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. €	31.12.2007		31.12.2006	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen	-	1,0	-	0,0
Forderungen an Versicherungen	9,2	3,5	6,9	0,9
Übrige sonstige Vermögenswerte	13,3	16,7	13,8	26,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	1,7	1,2	1,6
	23,4	22,9	21,9	28,5

Der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterro-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen steht unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten ein entsprechender Ausgleichsanspruch in Höhe von 12,9 Mio. € (2006: 13,7 Mio. €) gegenüber.

23 Vorräte

in Mio. €	31.12.2007	31.12.2006
Vorratsimmobilien	1.910,3	2.270,5
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-	3,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen/unfertigen Bauten	-	1,9
Betriebskosten	288,5	355,0
	2.198,8	2.630,7

Die Veränderung der Vorratsimmobilien resultiert insbesondere aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien sowie aus Umgliederungen in die Investment Properties; siehe auch Erläuterung (7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

Die Buchwerte der Vorratsimmobilien sind überwiegend durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe auch 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	4,8	-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: 31. Dezember 2007	37,6	-18,8	68,6	0,0	0,5	3,9	1,9	43,9	137,6
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	6,1	-3,2	116,9	0,0	13,2	22,1	23,4	70,4	248,9*
Forderungen aus Vermietung	26,0	-17,1							8,9
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,5						0,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
Stand: 31. Dezember 2006	32,1	-20,3	117,4	0,0	13,2	22,1	23,4	70,4	258,3

* 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 137,6 Mio. € (2006: 258,3 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 2007 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.

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 2007	20,3
Zuführung	10,5
Inanspruchnahme	11,9
Auflösung	0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2007	18,8

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. €	2007	2006
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	2,0	0,9
Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen	0,5	0,3

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 363,5 Mio. € (2006: 703,1 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 2,9 Mio. € (2006: 3,3 Mio. €).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mittel in Höhe von 124,2 Mio. € (2006: 194,8 Mio. €) enthalten, die im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen verpfändet wurden. In Höhe von 66,4 Mio. € (2006: 120,7 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 Deutschen Annington Immobilien GmbH beträgt unverändert 75.000 € und ist vollständig eingezahlt. Mutterunternehmen der DAIG ist seit dem 15. Juni 2007 die Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg. An diesem Tag wurden alle Anteile der DAIG von dem bisherigen alleinigen Anteilseigner Deutsche Annington S.A., Luxemburg, an die Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, übertragen. 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 2007 nicht verändert.

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

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Diese Änderungen entstehen zum einen durch die Umrechnung von Abschlüssen von ausländischen Tochterunternehmen (nur Vorjahr). Zum anderen wird hier 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 Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2007	2006
Differenzen aus Währungsumrechnung	-	-0,7
Fair Value-Änderung bei Cashflow Hedges	2,9	-27,0
Direkt im Eigenkapital erfasster Ertrag bzw. Aufwand	2,9	-27,7
Periodenergebnis	47,8	207,1
Gesamtergebnis der Periode	50,7	179,4
davon entfallen auf:		
Anteilseigner der DAIG	49,2	179,4
Minderheitenanteile	1,5	0,0

Die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen aus Cashflow Hedges teilen sich wie folgt auf:

in Mio. €	2007	2006
Stand: 1. Januar	0,0	27,0
Fair Value-Gewinne der Periode	3,7	96,1
Steuern auf Fair Value-Gewinne der Periode	-0,8	-38,4
Übertragung in das Ergebnis	-	-141,1
Steuern auf Übertragung in das Ergebnis	-	56,4
Stand: 31. Dezember	2,9	0,0

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.

27 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2007		31.12.2006	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	268,4	-	272,0	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	133,6	-	129,1
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	29,8	2,1	32,9	2,3
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	24,3	31,3	22,7	30,5
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	2,4	-	6,9
Vertraglich vereinbarte Garantien	15,4	3,9	3,6	16,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	17,4	-	30,9
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	2,7	-	3,5
Sonstige übrige Rückstellungen	20,7	66,2	45,5	85,3
	90,2	126,0	104,7	175,7
	358,6	259,6	376,7	304,8

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.07	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Änderungen Konsolidie- rungskreis	Umbuchung Übertrag	Zinsanteil	Inanspruch- nahme	Stand 31.12.07
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	35,2	2,4	-2,2	-	-	-	-3,5	31,9
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	53,2	22,3	-4,1	-	-0,3	1,1	-16,6	55,6
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	6,9	2,1	-2,0	-	-	-	-4,6	2,4
Vertraglich vereinbarte Garantien	19,9	4,0	-1,9	-	0,4	-	-3,1	19,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	30,9	11,3	-6,0	0,0	-0,7	-	-18,1	17,4
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	3,5	0,8	-0,4	-	1,6	-	-2,8	2,7
Sonstige übrige Rückstellungen	130,8	35,3	-23,8	0,3	-2,5	0,3	-53,5	86,9
	280,4	78,2	-40,4	0,3	-1,5	1,4	-102,2	216,2

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 %	2007	2006
Abzinsungsfaktor	5,50	4,25
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	1,75
Erwartete Rendite des Planvermögens	4,50	3,25

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Die erwartete Rendite des Planvermögens wurde bis 2006 auf Basis des Garantiezinses dieser Rückdeckungsversicherungen bestimmt. Nachdem der maßgebliche Versicherer auch in den von Zeiten rückgängiger Zinsentwicklung geprägten vergangenen Jahren eine Verzinsung von 4,5% erwirtschaften konnte, wurde mit Wirkung ab 2007 auf den erhöhten Satz umgestellt. Der Wert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Die erwartete Rendite wird nur für den am Anfang des Jahres als Planvermögen zu klassifizierenden Wertanteil der Rückdeckungsversicherungen festgestellt.

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

in Mio. €	2007	2006
DBO zum 1. Januar	291,1	309,9
Zinsaufwand	12,0	11,6
Laufender Dienstzeitaufwand	3,0	3,4
Versicherungsmathematische Gewinne	-32,8	-6,1
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	-	0,3
Gezahlte Leistungen	-18,6	-18,3
Verbindlichkeiten, die im Rahmen von Veräußerungen von Tochterunternehmen übertragen wurden	-	-9,6
Sonstige Abgänge	0,0	-0,1
Umbuchung Überbrückungsgeld Pensionen	0,3	-
DBO zum 31. Dezember	255,0	291,1

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

in Mio. €	31.12.2007	31.12.2006
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	22,0	21,2
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	233,0	269,9
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	255,0	291,1
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-17,9	-17,6
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	31,3	-1,5
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	268,4	272,0

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2007	2006
Zinsaufwand	12,0	11,6
Laufender Dienstzeitaufwand	3,0	3,4
Erwartete Rendite des Planvermögens	-0,8	-0,5
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	-	0,3
	14,2	14,8

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2007	2006
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	17,6	17,1
Erwartete Rendite des Planvermögens	0,8	0,7
Versicherungsmathematische Gewinne	0,1	0,3
Gezahlte Leistungen	-0,6	-0,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	17,9	17,6

Zum 31. Dezember 2007 wurden 17,9 Mio. € (2006: 17,6 Mio. €) mit dem korrespondierenden Barwert verrechnet. Der Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung in Höhe von 0,5 Mio. € wird unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

in Mio. €	2007	2006	2005	2004
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	255,0	291,1	309,9	37,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-17,9	-17,6	-17,1	-
Fehlbetrag des Plans	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:

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

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 12,9 Mio. € (2006: 13,7 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-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 2007 eine Rückstellung für den LTIP in Höhe von 9,8 Mio. € (2006: 2,5 Mio. €).

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften begeben im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Garantien für Produkthaftung zugunsten der Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Geschäftsbauten oder Grundstücken. Für diese Produkthaftungsgarantien sind im DAIG-Konzern zum 31. Dezember 2007 Rückstellungen in Höhe von 3,4 Mio. € (2006: 6,0 Mio. €) gebildet. Die Rückstellungen für vertraglich vereinbarte Garantien sind darüber hinaus für befreiende Schuldübernahmen gebildet worden, die die DAIG im Rahmen von Unternehmensverkäufen gegenüber den Käufern in Bezug auf Steuer-, Rechts- sowie sonstige Risiken gegeben hat.

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

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen zukünftige nicht an Mieter weiterbelastbare Kosten im Zusammenhang mit Wärme-Contracting, Kosten der Eigentumsumschreibungen sowie eine Rückstellung im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen.

28 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2007		31.12.2006	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	–	22,6	–	16,0
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,5	16,1	0,4	16,0
	0,5	38,7	0,4	32,0

29 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2007		31.12.2006	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.428,0	84,7	864,1	273,2
gegenüber anderen Kreditgebern	5.503,8	192,0	5.891,0	222,9
gegenüber nahestehenden Unternehmen	–	–	–	0,1
Derivate	0,1	–	–	–
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	7,1	–	5,3
	6.931,9	283,8	6.755,1	501,5

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2007	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Fälligkeit der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2008	2009	2010	2011	2012	ab 2013
Verbriefungstransaktionen									
GRAND plc.	5.309,4	2013	3,37 %	220,1	206,5	247,1	250,4	215,4	4.169,9
Hallam Finance plc.	207,5	2011	3,88 %	4,6	4,8	5,0	193,1	0,0	0,0
Akquisitionsdarlehen									
Akquisitionsfinanzierung I	235,6	2013	4,73 %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	235,6
Akquisitionsfinanzierung II	265,5	2010	5,02 %	0,0	0,0	265,5	0,0	0,0	0,0
Hypothekendarlehen	1.455,6	2025	2,92 %	87,4	165,1	82,8	83,5	79,1	957,7
	7.473,6			312,1	376,4	600,4	527,0	294,5	5.363,2

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 7.204,5 Mio. € (2006: 7.433,7 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 3,4%) 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 613,4 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 236,6 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 596,9 Mio. € gegenüber. Darin enthalten sind 503,0 Mio. € aufgenommene Finanzmittel zur Akquisitionsfinanzierung und 14,7 Mio. € im Rahmen des Erwerbs von Immobilienbeständen übernommene Verbindlichkeiten. Durch Veränderungen des Konsolidierungskreises nahmen die Nominalverpflichtungen um 157,7 Mio. € zu.

Im Februar 2007 schloss die DAIG mit Barclays Capital eine Kreditvereinbarung über insgesamt 250,0 Mio. € ab. Diese Kreditvereinbarung hat eine Laufzeit bis Ende 2013. Zweck der Vereinbarung ist die Refinanzierung der im Dezember 2006 mit Barclays Capital abgeschlossenen Kreditvereinbarung über 200,0 Mio. € sowie die Finanzierung von Portfolioerwerben, die durch Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien GmbH abgeschlossen wurden. Insgesamt wurden aus dieser Kreditvereinbarung zum 31. Dezember 2007 235,6 Mio. € in Anspruch genommen. Im Rahmen der 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%. Tilgungen erfolgen jedoch zwingend bei Wohnungsverkäufen sowie zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Verschuldungsgrades.

Im Mai 2007 schloss die DAIG mit Barclays Capital sowie mit Citibank eine Akquisitionslinie über insgesamt 500,0 Mio. € ab. Die Akquisitionslinie hat eine Laufzeit bis Mai 2010. Zweck dieser Akquisitionslinie ist die Finanzierung von Portfolioerwerben, welche durch Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien GmbH abgeschlossen wurden bzw. werden. Im Berichtsjahr wurden aus dieser Linie insgesamt 265,5 Mio. € in Anspruch genommen. Die nicht zum 31. Dezember 2007 in Anspruch genommenen Beträge in Höhe von 234,5 Mio. € stehen für weitere Portfolioerwerbe zu Verfügung. Im Rahmen der Akquisitionslinie stellten die Kreditnehmer ebenfalls Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH hat im Rahmen der zur Verfügung gestellten Akquisitionslinie eine Ausfallbürgschaft über 500,0 Mio. € übernommen. Im Rahmen dieser Ausfallbürgschaft besteht die Verpflichtung, ein Nettovermögen von mindestens 500,0 Mio. € vorzuhalten. 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 Kreditziehungen 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 – 5,02%. Diese Kreditvereinbarung besitzt keine feste Tilgungsstruktur. Tilgungen sind jedoch zwingend bei Wohnungsverkäufen vorgesehen.

Die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc.) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahres mit 5.309,4 Mio. € (2006: 5.735,2 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2007 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 425,8 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 191,1 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 2007 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 87,9 Mio. € (2006: 87,5 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2007			31.12.2006		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,5	0,3	4,2	4,5	0,2	4,3
Fällig in 1 bis 5 Jahren	17,3	3,0	14,3	17,4	3,0	14,4
Fällig nach 5 Jahren	252,9	183,5	69,4	257,3	188,5	68,8
	274,7	186,8	87,9	279,2	191,7	87,5

30 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2007 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. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten des Vorjahres betreffen zum 31. Dezember 2006 festgesetzte, aber noch nicht gezahlte nachträgliche Vorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2006.

31 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2007		31.12.2006	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	–	307,7	–	386,8
Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung	–	42,5	–	43,4
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3,8	29,4	3,4	30,9
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	2,0	0,5	0,9
	4,7	381,6	3,9	462,0

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

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen sonstige Steuern mit 2,6 Mio. € (2006: 3,7 Mio. €) sowie die Anfang 2008 fällige nachträgliche Kaufpreisanpassung für Viterra in Höhe von 15,0 Mio. € (2006: 14,4 Mio. €).

32 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen und aufgegebenen 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. €	2007	2006
Erträge	21,1	74,5
Aufwendungen	-11,3	-63,8
Ergebnis aus dem operativen Geschäft	9,8	10,7
Ertragsteuern	-4,9	-10,2
Nettoergebnis aus dem operativen Geschäft	4,9	0,5
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs vor Steuern	3,8	-19,1
Ertragsteuern auf den Gewinn/Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-2,3	-5,4
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs	1,5	-24,5
Gewinn/Verlust des Berichtsjahres	6,4	-24,0

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Cashflows des aufgegebenen Geschäftsbereichs:

in Mio. €	2007	2006
Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	22,3	52,4
Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14,4	64,1
Netto-Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-17,6	-16,1
Netto-Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereichs	19,1	100,4

Die Steuern auf das Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich weichen von den hypothetisch ermittelten Steuern, bei Unterstellung einer Steuerrate von 40% auf das Ergebnis vor Steuern, wie folgt ab:

in Mio. €	2007	2006
Gewinn/Verlust vor Steuern	13,6	-8,4
Steuerrate des Unternehmens in %	40,0	40,0
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag	5,5	-3,4
Gewerbesteuereffekte	0,7	0,6
Nicht abzugsfähige betriebliche Aufwendungen	1,0	13,1
Steuerfreie Effekte aus Entkonsolidierung	-	3,8
Steuereffekte früherer Jahre	-	1,9
Sonstiges (netto)	-	-0,4
Tatsächlicher Steueraufwand	7,2	15,6
Tatsächliche Steuerrate in %	52,8	-185,7

Die Veräußerung der in 2006 noch verbliebenen Teile des Geschäftsbereichs Development hatte folgende Auswirkungen auf die Bilanzpositionen der DAIG:

in Mio. €	2007
Immobilien	174,5
Aktive latente Steuern	2,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	177,0
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-167,9
Vermögenswerte und Schulden (netto)	9,1
Erhaltener Bar-Kaufpreis	14,7
Veräußerungskosten, dem aufgegebenen Geschäftsbereich zurechenbar	-0,6
Veräußerter Bestand an Flüssigen Mitteln	-
Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Nettozufluss)	14,1

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

33 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2007	Nominal- wert	Wertansatz Bilanz	
fortgeführte Anschaf- fungskosten				Anschaf- fungskosten	
Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
Flüssige Mittel	LaR	366,4	366,4		
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	2,1	2,1		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	118,6		118,6	
Forderungen aus Vermietung	LaR	17,3		17,3	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,5		1,5	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	0,2		0,2	
Sonstige Finanzforderungen					
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	34,9		34,9	
Sonstige Ausleihungen	LaR	0,7		0,7	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	1,7		1,7	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte					
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,3			
Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	AfS	0,0			0,0
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7			1,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte mit Hedge Beziehung					
Cashflow Hedges	n.a.	6,4			
Schulden					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	22,6		22,6	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	16,6		16,6	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.512,7		1.512,7	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.607,9		5.607,9	
gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	0,0		0,0	
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	n.a.	7,1			
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	87,9			
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit Hedge-Beziehung					
Cashflow Hedges	n.a.	0,1			
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables	LaR	543,4	368,5	174,9	0,0
Available-for-Sale financial assets	AfS	4,0	0,0	0,0	1,7
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	7.159,8	0,0	7.159,8	0,0
Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach IFRS 5					
Finanzverbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen finanziellen Vermögenswerten		0,0			
Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen					
Rückstellung für Aktienoptionen gemäß IFRS 2		0,0			
Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19			12,9		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen			12,9		
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,5			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		268,4			

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernanhang

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	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2006	Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungskosten	Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2006
			366,4									
			2,1	LaR	706,4	706,4						706,4
				LaR	3,0	3,0						3,0
			118,6	LaR	248,9		248,9					248,9
			17,3	LaR	8,9		8,9					8,9
			1,5	LaR	0,5		0,5					0,5
			0,2	LaR	0,0		0,0					0,0
			34,9	LaR	34,0		34,0					36,9
			0,7	LaR	0,9		0,9					0,9
			1,7	LaR	1,7		1,7					1,7
	2,3		2,3	AfS	2,3					2,3		2,3
			0,0	AfS	0,8			0,8				0,8
			1,7	AfS	1,7			1,7				1,7
0,9	5,5		6,4	n.a.	0,0							0,0
			22,6	FLAC	16,0		16,0					16,0
			16,6	FLAC	16,4		16,4					16,4
			1.505,9	FLAC	1.137,3		1.137,3					1.195,0
			5.535,0	FLAC	6.026,4		6.026,4					6.047,9
			0,0	FLAC	0,1		0,1					0,1
7,1			7,1	n.a.	5,3				5,3			5,3
			87,9	n.a.	87,5						87,5	101,6
	0,1		0,1	n.a.	0,0							0,0
0,0	0,0		543,4	LaR	1.004,3	709,4	294,9	0,0	0,0	0,0		1.007,2
0,0	2,3		4,0	AfS	4,8	0,0	0,0	2,5	0,0	2,3		4,8
0,0	0,0		7.080,1	FLAC	7.196,2	0,0	7.196,2	0,0	0,0	0,0		7.275,4
					174,3							
					0,2							
					13,7							
					0,5							
					272,0							

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 sowie die nicht konsolidierten Tochterunternehmen 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 bei den übrigen Beteiligungen, wie im Vorjahr, um die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, 0,9 Mio. € (2006: 0,9 Mio. €) sowie die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2006: 0,3 Mio. €). Die im Vorjahr unter nicht konsolidierten Tochterunternehmen bilanzierte Gesellschaft Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG, Düsseldorf (2006: 0,8 Mio. €), wurde im Berichtsjahr in den Konzernabschluss einbezogen.

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 Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

in Mio. €	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Erträge aus sonstigen aus Zinsen	aus Folgebewertung			Erträge aus übrigen Beteiligungen	Erträge aus Abgang übriger Beteiligungen	Nettoergebnis
			Erträge aus sonstigen Ausleihungen	Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen			
2007								
Darlehen und Forderungen	LaR	26,3	1,9	-10,4	-1,5	-	-	16,3
Zur Veräußerung vorgesehene finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	0,0	-	1,9	0,0	2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-350,4	-	-	-	-	-	-350,4
		-324,0	1,9	-10,4	-1,5	1,9	0,0	-332,1
2006								
Darlehen und Forderungen	LaR	20,4	1,9	-11,6	-0,6	-	-	10,1
Zur Veräußerung vorgesehene finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	0,0	-	2,0	24,4	26,5
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-344,1	-	-	-	-	-	-344,1
		-323,6	1,9	-11,6	-0,6	2,0	24,4	-307,5

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 „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (AfS) ausgewiesene Ertrag aus dem Abgang übriger Beteiligungen betraf im Vorjahr den Verkauf der Beteiligung Rhein Lippe Wohnen GmbH, Duisburg. Der Buchgewinn wurde ebenfalls 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 potenziell 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 höchster 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 positivem bzw. negativem Marktwert ersichtlich:

in Mio. €	Buchwert	Cashflows					
		2008		2009		2010 bis 2014	
		31.12. 2007.	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.512,7	57,7	73,8	75,7	144,9	235,8	783,3
gegenüber anderen Kreditgebern	5.607,9	201,2	238,2	175,5	231,5	702,6	5.157,6
gegenüber nahestehenden Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7,1	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	87,9	4,5	-	4,2	-	22,2	-
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten und Vermögenswerte:							
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit Hedge-Beziehung							
Cashflow Hedges	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte mit Hedge-Beziehung							
Cashflow Hedges	6,4	-1,6	0,0	-0,3	0,0	-5,3	0,0

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

Darstellung der Finanzierungsreserve aus Kreditlinien:

in Mio. €	Kreditlinien	Ausnutzung	freie Kreditlinien	freie Kreditlinien
	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
Restlaufzeit				
< 1 Jahr	105,0	0,0	105,0	100,0
> 1 Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0
	105,0	0,0	105,0	100,0

Darüber hinaus verbleiben aus zwei Akquisitionslinien zum 31. Dezember 2007 noch nicht in Anspruch genommene Beträge in Höhe von 234,5 Mio. € und 14,4 Mio. € (vgl. Erläuterung [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten).

Bedingt durch die US-amerikanische Subprime-Krise 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 363,5 Mio. €. Ergänzt um die oben genannten Finanzierungsreserven aus Kreditlinien kann, auch vor dem Hintergrund der Subprime-Krise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG als gewährleistet angesehen werden.

35 Derivative Finanzinstrumente

In 2007 hat die DAIG acht neue Zinsswaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von insgesamt 503,1 Mio. € abgeschlossen. Die Zinskonditionen variieren zwischen 4,075% und 4,670% bei Laufzeiten von 6,25 bis 7,25 Jahren. Die Fixed Payer Swaps sichern das Zinsrisiko zweier Akquisitionslinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolioerwerben durch Tochtergesellschaften der Deutschen Annington Immobilien GmbH abgeschlossen wurden.

in Mio. €	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- beginn bis	Laufzeit- ende 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	265,5	31.05.2007	30.11.2007		03.05.2010	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	265,5	31.05.2007	21.04.2008	20.04.2014	20.04.2015	4,365%

Im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting wurden zum 31. Dezember 2007 sechs Derivate mit ihren positiven Marktwerten (clean present fair values) in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. € unter den finanziellen Vermögenswerten und zwei Derivate mit ihren negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. € unter den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurden dem Eigenkapital ergebnisneutral 2,9 Mio. € zugeführt. Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtsjahr nach Abzug latenter Steuern ein Gewinn in Höhe von 0,8 Mio. €. Ausgehend davon 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	+10,6	-0,5	+10,1
- 50 Basispunkte	-9,6	-0,8	-10,4

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 Cashflows 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 „Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ innerhalb des Cashflows aus der Investitionstätigkeit beinhaltet den in 2007 erzielten Kaufpreis für die im Vorjahr noch verbliebenen Teile des Geschäftsbereichs Development abzüglich der diesem Geschäftsbereich zuzuordnenden und abgegebenen Finanzverbindlichkeiten. Des Weiteren sind in diesem Posten die nachlaufenden Kosten aus der Veräußerung des Geschäftsbereichs Development in 2006 enthalten.

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 14,7 Mio. € (2006: 5,7 Mio. €) übernommen. In entsprechender Höhe wurden die „Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten“ angepasst.

Der Posten „Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften“ zeigt im Wesentlichen den für die erstmals in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaft DA DMB Netherlands B.V., Eindhoven, gezahlten Kaufpreis abzüglich des übernommenen Bestandes an flüssigen Mitteln.

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 zum 31. Dezember 2006 in Anspruch genommenen Finanzierung aus der mit Barclays Capital abgeschlossenen Kreditvereinbarung, deren Refinanzierung ebenso in den „Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen wird.

Die flüssigen Mittel unterliegen in Höhe von 69,3 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2006: 124,0 Mio. €). Es handelt sich im Wesentlichen um verpfändete Bankguthaben (restricted cash).

37 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Annington Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten 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.

Im Jahr 2006 sind mehrere Tochtergesellschaften und Geschäftseinheiten aus dem Geschäftsbereich Development veräußert worden. Im Rahmen des Kaufvertrages hat die Verkäuferin 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 Vereinbarungen haben zum Teil Laufzeiten bis zum 13. April 2014.

38 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	31.12.2007	31.12.2006
Summe der Mindestleasingzahlungen	254,2	299,2
Fällig innerhalb eines Jahres	12,3	16,5
Fällig in 1 bis 5 Jahren	39,6	40,0
Fällig nach 5 Jahren	202,3	242,7

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 14,2 Mio. € (2006: 18,0 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingzahlungen betreffen insbesondere angemietete Immobilien und Erbbauzinsen.

Ferner bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung von Dienstleistungen in Höhe von 151,0 Mio. € (2006: 97,2 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.

Viterra hatte im Geschäftsjahr 2000 acht Logistikzentren von der Deutschen Post AG erworben und gleichzeitig an die Deutsche Post zurückvermietet. Im weiteren Verlauf ist die Deutsche Post ihrer vertraglichen Verpflichtung, innerhalb von zwei Jahren nach Übergabe der Objekte rechtsbeständiges Baurecht für alle Standorte zu schaffen, nicht nachgekommen. Infolgedessen hat Viterra am 31. August 2004 von dem vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht und den ursprünglichen Kaufpreis zurückgefordert. Nachdem die Deutsche Post die Zulässigkeit des Rücktritts bestritten hat, hat Viterra den Klageweg eröffnet.

Das Landgericht Essen hat am 17. Februar 2005 der Klage stattgegeben. Gegen dieses in der ersten Instanz ergangene Urteil wurde seitens der Deutschen Post AG am 22. April 2005 beim OLG Hamm Berufung eingelegt. Das Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht Hamm wurde wegen Vergleichsverhandlungen der Parteien ausgesetzt. Am 21. Dezember 2006 haben die Parteien einen notariell beurkundeten Vergleich geschlossen, der unter anderem vorsieht, dass die Deutsche Post die acht Logistikkimmobilien von der Käuferin zurückerwirbt. Der wirtschaftliche Übergang der Logistikkimmobilien hat am 31. Dezember 2007 stattgefunden. Nach vollständiger Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Vergleichsvertrag wird das ruhende Verfahren vor dem Oberlandesgericht Hamm durch die Parteien beendet.

40 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2007 wurden Leistungen in Höhe von 1,7 Mio. € (2006: 0,9 Mio. €) erbracht. Zum Bilanzstichtag bestehen keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesen Gesellschaften (2006: 0,3 Mio. €).

Im Jahr 2007 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. Aus dieser Akquisitionslinie wurden im Berichtsjahr insgesamt 265,5 Mio. € in Anspruch genommen. Eine ausführliche Beschreibung der Finanzierung ist bereits unter Erläuterung (29) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten erfolgt.

Zur Zinssicherung dieser Darlehen sowie für weitere Akquisitionsfinanzierungen hat die Citibank N.A., London Branch, der DAIG sechs Zinssicherungen in Höhe von insgesamt 160,1 Mio. € in Form von Fixed Payer Swaps zur Verfügung gestellt. Die Zinskonditionen variieren zwischen 4,145% und 4,67%. Citibank N.A. zahlt im Austausch gegen diese Festzinssicherungen den jeweiligen 3-Monats-Euribor an die DAIG. Die Laufzeiten dieser Zinssicherungsvereinbarungen enden am 20. April 2014, 20. Oktober 2014, 20. Januar 2015 bzw. am 20. April 2015.

Zwischen der Citibank und der DAIG wurden in 2006 Kooperationsvereinbarungen bezüglich zukünftiger Projekte geschlossen. Die Vereinbarungen enden im September 2007 bzw. im März 2009. Im Berichtsjahr wurde hierfür eine Rückstellung in Höhe von 10,0 Mio. € gebildet.

41 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In 2007 ist die DAIG mit bereits unterzeichneten Kaufverträgen die Verpflichtung zum Erwerb von 1.364 Wohneinheiten zum Kaufpreis von 69,1 Mio. € eingegangen, deren Besitzübergang erst nach dem 31. Dezember 2007 erfolgen wird.

42 Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2007 71,4 Tsd. € (2006: 40,0 Tsd. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 6,7 Mio. € (2006: 4,5 Mio. €). Davon entfallen 0,8 Mio. € (2006: 1,4 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 5,9 Mio. € (2006: 3,1 Mio. €) betreffen einerseits Tantiemansprüche sowie andererseits langfristig fällige Bonusansprüche (LTIP) in Höhe von 4,5 Mio. € (2006: 0,7 Mio. €). Die Ansprüche aus dem LTIP sind an den Eintritt von bestimmten Ereignissen (Börsengang, Trade Sale) als auch an entsprechende Haltefristen gebunden sowie von der Wertentwicklung des Konzerns abhängig.

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 4,1 Mio. € (2006: 4,0 Mio. €), gegenüber aktiven Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen 3,2 Mio. € (2006: 2,9 Mio. €).

AUFSICHTSRAT

Guy Hands, Vorsitzender,

Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Joseph E. Azrack (bis 10. August 2007),

President & Chief Executive Officer der Citigroup Property Investors, New York

Phillip Burns,

Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort (seit 12. Dezember 2007),

Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan,

Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Wolfgang König,

Unternehmensberater, Esslingen

Sir Thomas Macpherson (bis 7. Februar 2008),

Chairman der Annington Holdings PLC, London

Roger Orf (10. August 2007 bis 12. Dezember 2007),

Head of International Investment der Citigroup Property Investors, London

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wijnand Donkers (seit 10. Mai 2007), Vorsitzender

Georg Kulenkampff (bis 9. Mai 2007)

Dr. Wulf Böttger (seit 1. April 2008)

Dr. Manfred Püschel

Jeff E. Kirchhoff (bis 9. Februar 2007)

Düsseldorf, den 3. April 2008



Wijnand Donkers



Dr. Wulf Böttger



Dr. Manfred Püschel

Bestätigungsvermerk

115

Wir haben den von der Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 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 4. April 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Beumer
Wirtschaftsprüfer



Huperz
Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

116

118

Anteilsbesitz

120

Unternehmensstruktur und Adressen

Kontakt





Ein entspannter Nachbarschaftsplausch für Siegfried Müller. Denn als Mieter der Deutschen Annington kann er nicht nur umfangreiche Dienstleistungen nutzen wie die kostenlose 24-Stunden-Reparatur-Hotline oder Preisvorteile bei Kooperationspartnern wie beispielsweise Quelle, Vodafone oder UCI Kino. Seit Herbst 2007 steht ihm auch der bundesweite Service Annington Wohnen Plus zur Verfügung. Hier beraten ihn rund um die Uhr geschulte Servicekräfte qualifiziert zu den Themen Alltag, Freizeit, Pflege und Gesundheit und vermitteln ihm auch jederzeit Hilfe für alle Lebenslagen. Damit er auch im hohen Alter selbstbestimmt in seiner vertrauten Umgebung leben kann.

Anteilsbesitz

118 Anteilsbesitzliste der DAIG zum 31. Dezember 2007

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-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	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 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 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 (vor Umfirmierung: Deutsche Annington Sechste Beteiligungs 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
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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 am Main	100,00
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt am Main	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	Recklinghausen	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00
DREI Immobilienportfolio OI GmbH	München	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siege)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Essen	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Essen	99,60
FSG-Holding GmbH	Essen	94,80
Grundstücksgesellschaft Eins Staufenbergstraße 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
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Zwei GmbH	Grünwald	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
„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 Logistikkimmobilien GmbH & Co. KG	Essen	99,96
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäfts- jahres T€
B. Sonstige Beteiligungen > 20 % Anteil				
FEA Verwaltungs GmbH	Bonn	25,00	22	-1

Die Deutsche Annington

120

DEUTSCHE ANNINGTON

REGIONALGESELLSCHAFTEN

Deutsche Annington Nord

Sophienblatt 100
24114 Kiel
Tel. 0431 | 99074-0
Fax 0431 | 99074-16
nord@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Ost

Hannoversche Straße 19
10115 Berlin
Tel. 030 | 300093-0
Fax 030 | 300093-90
ost@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Rheinland

Merowingerstraße 150
40225 Düsseldorf
Tel. 0211 | 9333-01
Fax 0211 | 9333-490
rheinland@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Ruhr

Bonsiepen 9-12
45136 Essen
Tel. 0201 | 83711-0
Fax 0201 | 83711-800
ruhr@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Süd

Landsberger Straße 308
80687 München
Tel. 089 | 179109-0
Fax 089 | 179109-47 / -66
sued@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Süd-West

Ludwigstraße 43
60327 Frankfurt am Main
Tel. 069 | 63301-0
Fax 069 | 631-4040
sued-west@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Westfalen

Hülshof 24
44369 Dortmund
Tel. 0231 | 57704-0
Fax 0231 | 57704-303
westfalen@deutsche-annington.com

Deutsche Annington
Nord GmbH

Deutsche Annington
Ost GmbH

Deutsche Annington
Rheinland GmbH

Deutsche Annington
Ruhr GmbH

Deutsche Annington
Süd GmbH

Deutsche Annington
Süd-West GmbH

Deutsche Annington
Westfalen GmbH

Deutsche Annington
Service GmbH

Deutsche Annington Service GmbH

Riedhofweg 23
60596 Frankfurt am Main
Tel. 069 | 2411821-563
Fax 069 | 2411821-572
info@deutsche-annington.com

Immobilien Gruppe

121

IMMOBILIEN GMBH

Deutsche Annington Verwaltungs GmbH

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

Deutsche Annington Informationssysteme GmbH

Deutsche Annington Informationssysteme GmbH
Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. 0234 | 314-1000
Fax 0234 | 314-888-1000
info.dais@deutsche-annington.com

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

Die **Deutsche Annington Immobilien Gruppe** wird von einer **Holding**, der Deutschen Annington Immobilien GmbH geführt. Sieben Regionalgesellschaften mit Sitz in Berlin, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Kiel und München betreuen die Mieter in rund 70 Kundencentern und Servicebüros vor Ort.

Hinzu kommen **drei Servicegesellschaften**: Die Deutsche Annington Verwaltungs GmbH erbringt standardisierte Leistungen wie Mieterbuchhaltung und Nebenkostenabrechnung für alle Gesellschaften der Gruppe. Die Deutsche Annington Service GmbH übernimmt die Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) und betreut als Verwalter deutschlandweit rund 54.000 Wohnungen in rund 1.900 Eigentümergemeinschaften. Die Deutsche Annington Informationssysteme GmbH betreibt für die gesamte Gruppe die IT-Infrastruktur.

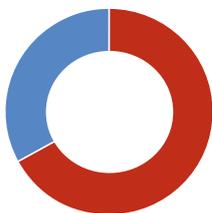
DATEN ZUM WOHNUNGSPORTFOLIO DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IM ÜBERBLICK

REGIONALGESELLSCHAFTEN

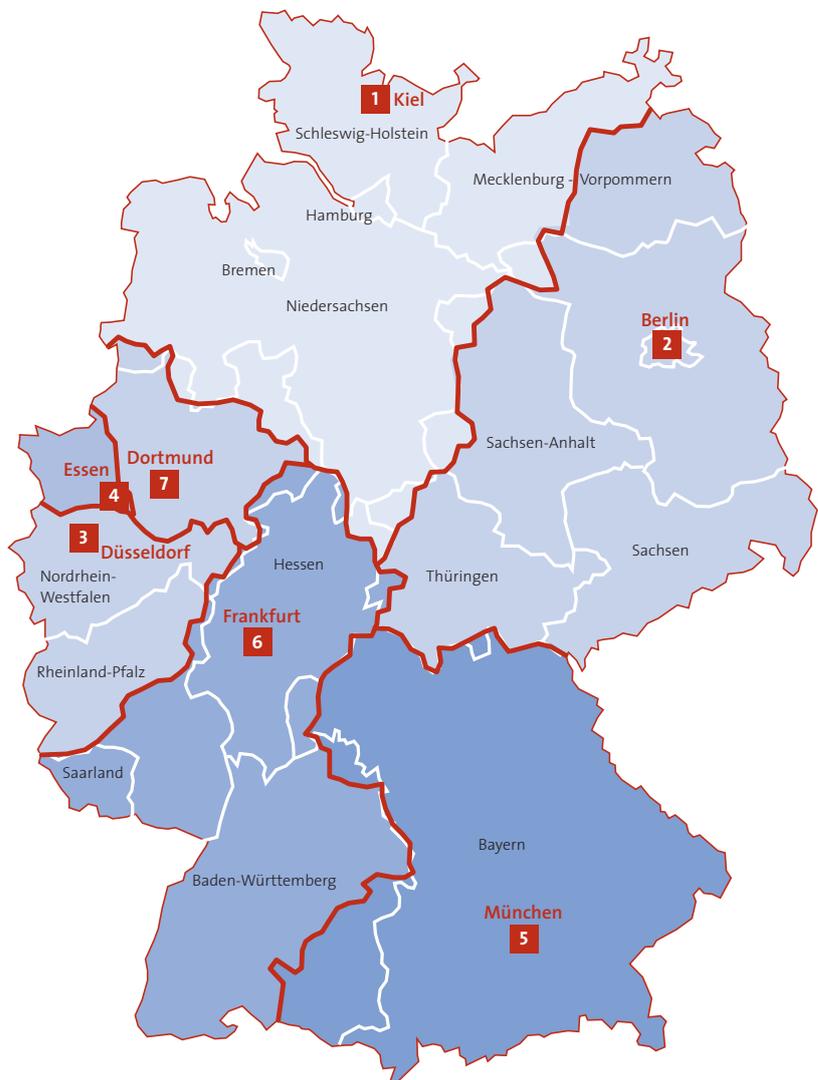
Portfolio zum 31.12.2007		Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokaltmiete/m ² * in €	Leerstand* in %
Deutsche Annington Nord GmbH	1	19.878	10,4	1.274.966	64	76,1	10,9	4,96	4,7
Deutsche Annington Ost GmbH	2	17.335	9,1	1.124.423	65	64,6	9,2	4,72	11,3
Deutsche Annington Rheinland GmbH	3	24.086	12,7	1.626.410	68	97,8	14,0	5,07	3,3
Deutsche Annington Ruhr GmbH	4	36.844	19,4	2.291.657	62	122,8	17,5	4,48	3,9
Deutsche Annington Süd GmbH	5	16.949	8,9	1.123.550	66	62,9	9,0	4,68	1,7
Deutsche Annington Süd-West GmbH	6	31.928	16,8	2.112.512	66	136,7	19,5	5,37	2,9
Deutsche Annington Westfalen GmbH	7	43.201	22,7	2.644.839	61	139,0	19,9	4,38	3,8
Gesamt		190.221	100	12.198.358	64	699,9	100	4,78	4,2

* Stand zum Monatsanfang Dezember

BESTANDSSTRUKTUR DER DEUTSCHEN ANNINGTON NACH GROSSSTÄDTEN SOWIE MITTLEREN UND KLEINEN STÄDTEN



● Großstädte 67%
● Mittlere und kleine Städte 33%

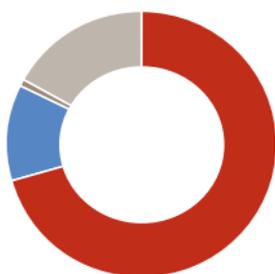


TOP 20 STÄDTE

Portfolio zum 31.12.2007	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 %
Dortmund	18.147	9,5	1.107.949	61	57,6	8,2	4,32	4,2
Essen	10.823	5,7	671.582	62	38,3	5,5	4,74	4,2
Frankfurt	10.785	5,7	671.479	62	50,1	7,2	6,18	1,3
Berlin	9.118	4,8	597.986	66	37,1	5,3	5,14	2,6
Gelsenkirchen	8.724	4,6	530.732	61	26,2	3,7	4,13	2,1
Bochum	7.715	4,1	447.914	58	24,9	3,6	4,62	2,9
München	5.371	2,8	356.893	66	23,7	3,4	5,53	0,5
Duisburg	4.837	2,5	292.637	60	15,4	2,2	4,36	4,4
Bonn	4.808	2,5	338.166	70	22,5	3,2	5,51	2,4
Köln	4.758	2,5	310.505	65	20,6	2,9	5,50	2,0
Herne	4.754	2,5	292.298	61	14,6	2,1	4,16	2,1
Gladbeck	3.844	2,0	235.636	61	12,2	1,7	4,56	7,7
Herten	3.116	1,6	202.992	65	10,1	1,4	4,15	2,8
Düsseldorf	2.706	1,4	176.829	65	12,4	1,8	5,84	1,7
Marl	2.615	1,4	176.187	67	10,6	1,5	5,00	4,3
Bottrop	2.318	1,2	146.240	63	8,0	1,1	4,54	3,5
Aachen	2.263	1,2	151.044	67	8,3	1,2	4,60	2,2
Wiesbaden	2.145	1,1	139.363	65	10,9	1,6	6,27	2,8
Bergkamen	2.032	1,1	134.502	66	6,9	1,0	4,27	6,8
Kassel	2.018	1,1	125.814	62	6,4	0,9	4,21	2,9
Zwischensumme Top 20 Städte	112.897	59,4	7.106.746	63	416,7	59,5	4,88	3,1
Übrige Orte	77.324	40,6	5.091.612	66	283,1	40,5	4,64	5,8
Gesamt	190.221	100	12.198.358	64	699,9	100	4,78	4,2

* Stand zum Monatsanfang Dezember

**EINHEITEN DER DEUTSCHEN ANNINGTON
IMMOBILIEN GRUPPE
IN DER BEWIRTSCHAFTUNG**
(zum 31. Dezember 2007)



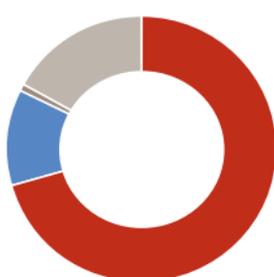
● Eigene Wohnungen	190.221
● Wohnungen Dritter	31.957
● Gewerbeimmobilien	1.575
● Garagen und Stellplätze	45.166

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



● Nordrhein-Westfalen	53,7%
● Hessen	12,1%
● Bayern und Baden-Württemberg	11,6%
● Schleswig-Holstein und Hamburg	6,9%
● Berlin	4,8%
● Neue Bundesländer	4,6%
● Niedersachsen und Bremen	3,4%
● Rheinland-Pfalz und Saarland	3,0%

**EINHEITEN DER DEUTSCHEN ANNINGTON
IMMOBILIEN GRUPPE
IN DER BEWIRTSCHAFTUNG**
(zum 31. Dezember 2007)



● Eigene Wohnungen	190.221
● Wohnungen Dritter	31.957
● Gewerbeimmobilien	1.575
● Garagen und Stellplätze	45.166

Kontakt

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel.: 0234 314-0
Fax: 0234 314-1314
info@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

Hinweise

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen finden Sie im Internet unter www.deutsche-annington.com.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der Deutschen Annington Immobilien GmbH enthält Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen. Sie spiegeln die gegenwärtigen Ansichten des Managements wider und basieren auf entsprechenden 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: Dirk T. Friedrich, Christoph Kniel, Karen Massine, Rolf Öser, Jens Wunderlich

Stand: April 2008

© Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum

www.deutsche-annington.com