

Zwischenfinanzbericht

Deutsche Annington Immobilien SE

zum 1. Halbjahr 2015

in Mio. €				Veränderung
Kennzahlen	H1 2015	H1 2014		in %
Mieteinnahmen	628,0	376,7		66,7
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	426,6	236,0		80,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	221,4	138,9		59,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,5	22,4		-12,9
Bereinigtes EBITDA	446,1	258,4		72,6
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	265,2	141,5		87,4
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	107,1	69,1		55,0
davon substanzwahrende Instandhaltungen	40,1	11,0		264,5
davon Modernisierungsmaßnahmen	118,0	61,4		92,2
Zinsaufwand FFO	-153,1	-98,9		54,8
FFO 1	264,3	130,3		102,8
davon entfallen auf Aktionäre	251,5	130,3		93,0
davon entfallen auf EK-Hybrid	12,8	-		-
FFO 2	283,8	152,7		85,9
AFFO	224,6	119,5		87,9
FFO 1 pro Aktie in €* in Mio. €	0,74	0,54		35,9

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2015: 358.462.018, 30.06.2014: 240.242.425

	30.06.2015	31.12.2014		Veränderung
Bilanzielle Kennzahlen				in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	21.299,2	12.759,1		66,9
EPRA NAV	10.087,5	6.578,0		53,4
LTV in %*	56,4	49,7		6,7 pp
EPRA NAV pro Aktie in €**	28,14	24,22		16,2

* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit den Akquisitionen Franconia und GAGFAH

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2015: 358.462.018, 31.12.2014: 271.622.425

	H1 2015	H1 2014		Veränderung
Nicht-finanzielle Kennzahlen				in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	389.950	211.726		84,2
davon eigene Wohnungen	348.216	184.682		88,5
davon Wohnungen Dritter	41.734	27.044		54,3
Anzahl erworbener Einheiten	148.709	11.307		-
Anzahl verkaufter Einheiten	4.050	1.892		114,1
davon Verkäufe Privatisierung	1.221	1.190		2,6
davon Verkäufe Non-Core	2.829	702		303,0
Leerstandsquote in %	3,5	3,8		-0,3 pp
EPRA Leerstandsquote in %	3,2	3,4		-0,2 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,58	5,56		0,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ² (like-for-like inkl. DeWAG/ohne GAGFAH/Vitus/Franconia)	5,73	5,58		2,7
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni)	5.877	3.283		79,0

in Mio. €				Veränderung
Sonstige Finanzkennzahlen	H1 2015	H1 2014		in %
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	20,8		-
EBITDA IFRS	386,1	225,8		71,0
EBT	144,2	100,6		43,3
Periodenergebnis	84,9	70,0		21,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	313,2	194,1		61,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.110,9	-263,2		-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	546,5	-149,5		-

Inhalt

2	Brief des Vorstands
5	Konzern-Zwischenlagebericht
6	Grundlagen des Konzerns
14	Wirtschaftsbericht
25	Nachtragsbericht
26	Chancen und Risiken
27	Prognosebericht
31	Verkürzter Konzernzwischenabschluss
32	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
33	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
34	Konzernbilanz
36	Konzern-Kapitalflussrechnung
38	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
40	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
73	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
74	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
75	Informationen
76	Glossar
79	Kontakt/Finanzkalender

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

nach den großen Schritten in den vergangenen Monaten freue ich mich Ihnen berichten zu können, dass wir weiterhin in allen Bereichen voll auf Kurs sind. Die Integration der GAGFAH verläuft nach Plan. Und auch das operative Geschäft entwickelt sich wie erwartet positiv. So konnten wir den FFO 1 (Funds From Operations) gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 um 103 % auf 264,3 Mio. € bzw. 0,74 € pro Aktie verbessern. Die Leerstandsquote lag zum Stichtag 30. Juni 2015 weiter auf dem sehr niedrigen Niveau von 3,5 % (Vorjahr: 3,8%). Der EPRA NAV (Net Asset Value) stieg von 6.578,0 Mio. € zum Jahresende 2014 um 53,4 % auf 10.087,5 Mio. € zum Ende des 1. Halbjahres 2015 an. Das entspricht einem NAV von 28,14 € pro Aktie.

Diese hervorragende Leistung haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erzielt, bei denen ich mich an dieser Stelle für ihren Einsatz bedanken will. Auf Basis dieser gesunden Entwicklung waren wir ein weiteres Mal auch auf der Akquisitionsseite erfolgreich: So konnten wir zum 8. Juli 2015 die baden-württembergische SÜDEWO Gruppe mit knapp 20.000 Wohneinheiten erwerben. Mit den neuen Wohnungen verdoppeln wir unsere Präsenz in dem für uns strategisch wichtigen südwestdeutschen Raum. Wie auch die vergangenen Zukäufe liegt das Portfolio in Regionen mit der Aussicht auf eine weiter sehr positive Entwicklung: Die Bestände konzentrieren sich unter anderem auf die Städte Stuttgart, Ulm und Mannheim, weisen eine geringe Leerstandsquote von nur 2,4 % aus und bieten ein attraktives Wachstumspotenzial.

Wir sind in den vergangenen Monaten und Jahren schnell und stark gewachsen. Naheliegend ist die Frage, ob das Unternehmen diese dynamische Entwicklung wirtschaftlich und operativ verkraften kann. Aufbauend auf den Erfahrungen vorheriger Integrationen kann ich Ihnen versichern: Wir haben den Weg, den wir gerade gehen, akribisch vorbereitet, und wir wissen sehr genau, was wir tun:

Mit unseren Zukäufen investieren wir nicht in kurzfristige Gewinne, sondern in nachhaltige Erträge für unsere Anleger. Zugleich sichern und verbessern wir unsere Leistungen für unsere Kunden. Und ein zentraler Schlüssel dafür, dass wir beides erreichen, sind weitere Skaleneffekte, die wir auch über unsere Akquisitionen erreichen.

Dass uns das Wachstum so rasch gelungen ist, liegt daran, dass die Rahmenbedingungen für die Umsetzung unserer Pläne in den letzten zwei Jahren sehr günstig waren. Dabei nutzen wir gezielt die Chancen, die wir für uns sehen.

Lassen Sie mich bitte noch einmal betonen: Unser Geschäftsmodell setzt nicht auf kurzfristige Wachstumsgewinne durch Akquisitionen, sondern auf langfristige Profitabilität aus einem stabilen operativen Geschäft heraus. Daran wollen wir uns messen lassen.

Dieses auf nachhaltigen Unternehmenserfolg aufgebaute Vorgehen spiegelt sich auch in unserem Commitment wider, kontinuierlich in unseren Bestand zu investieren. Wir wollen unseren Kunden ein attraktives Zuhause in bezahlbaren Wohnungen bieten. Dazu müssen unsere Wohnungen einem zeitgemäßen Standard entsprechen und eine lange Verweildauer bis ins Alter hinein ermöglichen. Deshalb investieren wir auch in



v.l.n.r.: Dr. A. Stefan Kirsten, Thomas Zinnöcker, Rolf Buch, Gerald Klinck, Klaus Freiberg

diesem Jahr eine erhebliche Summe von bis zu 640 Mio. € in Instandhaltung und Modernisierung. Das sind rund 31 € pro Quadratmeter, eine Zahl, die weit über dem Durchschnitt der Branche liegt. Solche Investitionen zahlen sich nur über die Zeit aus. Und diese haben wir in unser Geschäftsmodell fest eingeplant.

Zur Finanzierung des Kaufs der SÜDEWO-Gruppe haben wir Anfang Juli erfolgreich eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund 2,3 Mrd. € durchgeführt. Von den Emissionserlösen verwenden wir 1,9 Mrd. € für den Erwerb der SÜDEWO-Gruppe. Mit den verbleibenden rund 300 Mio. € werden wir die Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens weiter reduzieren. Dabei behalten wir unser Ziel im Auge, den Verschuldungsgrad (Loan To Value) des Unternehmens wieder unter die Marke von 50 % zu senken. Aktuell liegt der Verschuldungsgrad bei 56,4 %, also auf Höhe des Vorquartals von 56,3 %; unter Einbeziehung der Kapitalerhöhung und der SÜDEWO-Akquisition liegt dieser Wert pro forma bei 50,0 %.

Was bringt das zweite Halbjahr 2015? Im Vorstand gehen wir davon aus, dass wir die positive Entwicklung auch im kommenden Halbjahr fortsetzen können und bestätigen und konkretisieren unsere Prognose für das Jahr 2015: Wir rechnen für das Gesamtjahr 2015 mit einem Mietwachstum (like-for-like) von 2,6 bis 2,8%. Damit werden die Mieteinnahmen voraussichtlich auf rund 1,4 Mrd. € steigen. Unverändert streben wir eine Leerstandsquote zum Jahresende von rund 3% an. Für den FFO 1 erwarten wir einen Wert zwischen 560–580 Mio. €. Der EPRA NAV (Net Asset Value) wird auf 27,50–28,50 € pro Aktie steigen. Als Dividende für das Jahr schlagen wir einen Betrag von 0,94 € pro Aktie vor. Die entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 27%.

Stellvertretend für meine Kollegen im Vorstand und unser Führungsteam danke ich Ihnen für Ihr Vertrauen in unseren Weg – einen Weg, den wir zukünftig für Sie alle wahrnehmbar unter dem neuen Namen VONOVIA fortsetzen werden.

Bochum, im August 2015

Ihr Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'R. Buch'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Rolf Buch (CEO)

Konzern- Zwischenlagebericht

6	Grundlagen des Konzerns
14	Wirtschaftsbericht
25	Nachtragsbericht
26	Chancen und Risiken
27	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Unternehmen und Geschäftsmodell

Das Unternehmen

Durch die Eintragung einer gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Handelsregister von Düsseldorf am 6. März 2015 wurde das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG SE) für alle Aktien der GAGFAH S.A. vom 1. Dezember 2014 vollzogen und es entstand der zweitgrößte börsennotierte Immobilienkonzern in Kontinentaleuropa mit einem Immobilienwert von rund 21 Mrd. €. Das 2. Quartal 2015 war dementsprechend von intensiven Integrationsarbeiten geprägt, die im Wesentlichen mit dem Jahresende 2015 abgeschlossen sein sollen.

Die so neu formierte DAIG SE-Gruppe (DAIG) wird im Laufe des Jahres 2015 in Vonovia SE-Gruppe umfirmiert werden. Der Auftritt unter neuem Namen wird untermauert durch ein geschärft formuliertes Unternehmensleitbild.

Das neu formierte Unternehmen bietet Menschen deutschlandweit ein verlässliches und bezahlbares Zuhause sowie den Mietern kundenorientierten Service rund um das Thema Wohnen, auch durch Übernahme von Verantwortung in gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht. Auch das neu formierte Unternehmen ist ein langfristig orientierter Bewirtschafter von Wohnimmobilien, das durch seine Investitionsprogramme dabei außerdem städtebauliche und gesellschaftliche Verantwortung übernimmt. Gleichzeitig wird der Immobilienbestand durch Akquisitionen und Verkäufe gezielt weiterentwickelt. Auch zukünftig wird somit ein umfassender Ansatz für die Wohnungswirtschaft mit einem integrierten und skalierbaren Geschäftsmodell mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft verfolgt.

Durch einen strukturierten Maßnahmenplan werden die Stärken der vorherigen DAIG SE sowie der vorherigen GAGFAH S.A. in der Vonovia SE als wichtiger Gestalter der Wohnungswirtschaft kombiniert. Diese Integration zweier starker und komplementärer Marktführer schafft sowohl skalenbezogene als auch strategische Potenziale zum Nutzen der Mieter wie auch der Eigentümer des neu formierten Gesamtunternehmens in einem gesamtgesellschaftlichen Kontext.

Die Ziele dieser Verbindung liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz in Deutschland, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte, in der Verfolgung strategischer Potenziale durch die Ausschöpfung von Produkt- und Serviceinnovationen sowie in einer Optimierung der Strukturen.

Die durch die Umsetzung der Finanzierungsstrategie der DAIG erreichte Flexibilität und Variabilität in der Finanzierung erlaubt es auch zukünftig, das Geschäft organisch wie auch durch Akquisitionen innovativ weiterzuentwickeln.

Mit Wirkung zum 1. April 2015 sind nun auch die Bestände des erworbenen Franconia-Portfolios in den Konzern-Zwischenabschluss mit einbezogen.

Insgesamt bewirtschaftet die DAIG zum 30. Juni 2015 348.216 eigene Wohnungen, 82.196 Garagen und Stellplätze sowie 3.370 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 41.734 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die DAIG bietet bundesweit Wohnraum in rund 700 Städten und Gemeinden.

Am 14. Juni 2015 hat die DAIG weiterhin einen Anteilsübertragungsvertrag mit einer Investorengruppe über den Erwerb des sogenannten SÜDEWO-Gesellschaftsportfolios abgeschlossen. Die Investorengruppe und das Gesellschaftsportfolio wurden durch die Patrizia Immobilien AG beraten und verwaltet. Der Immobilienbestand der SÜDEWO-Gruppe umfasst rund 19.800 Wohneinheiten, die sich im Wesentlichen in Baden-Württemberg befinden. Der Kaufpreis betrug rund 1,1 Mrd. € netto zuzüglich der übernommenen Schulden in Höhe von 0,8 Mrd. €. Der Erwerb wurde am 8. Juli 2015 vollzogen.

Zur Finanzierung des Kaufpreises und zur weiteren Rückführung des Verschuldungsgrades hat die DAIG im 2. Quartal 2015 eine Kapitalerhöhung zur Emission von 107.538.606 neuen Aktien mit Bezugsrechten zum Preis von 20,90 € durchgeführt, deren Börsenzulassungsprospekt am 16. Juni 2015 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wurde. Die neuen Aktien wurden am 3. Juli 2015 durch Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf geschaffen und damit die Kapitalerhöhung über netto 2.216 Mio. € wirksam.

Die Kapitalerhöhung sowie der Erwerb der SÜDEWO-Gruppe werden somit ab dem 3. Quartal 2015 im Konzernabschluss der DAIG abgebildet.

Die DAIG SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

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

Portfoliostruktur

Mit Wirkung zum 1. April 2015 wurde durch die Akquisition „Franconia“ ein Paket von 4.110 Wohnungen, 202 Gewerbeimmobilien sowie 1.949 Garagen und Stellplätzen in das Portfolio der DAIG aufgenommen.

Zum Zeitpunkt der Übernahme stellt sich das Ankaufs-Portfolio wie folgt dar:

Wohnungsbestand Franconia

	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² / Monat)
Franconia	4.110	251,1	3,0	17,0	5,80

Zum 30. Juni 2015 stellt sich das Gesamtportfolio der DAIG wie folgt dar:

Wohnungsbestand Deutsche Annington

30.06.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand	Ist-Miete	
			(in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Strategic	278.366	17.231	2,5	1.152,3	5,72
Aktives Management	192.106	11.762	2,5	774,5	5,64
Gebäudemodernisierung	49.411	3.091	2,6	205,4	5,69
Wohnungsmodernisierung	36.849	2.378	2,5	172,4	6,19
Non-Strategic	31.676	1.958	6,9	104,9	4,81
Privatisierung	21.477	1.465	4,7	93,8	5,60
Non-Core	16.697	1.023	11,4	48,3	4,50
Gesamt	348.216	21.677	3,5	1.399,3	5,58

Strategic

In diesem Portfolio befinden sich Standorte mit grundsätzlich deutlich überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir die Strategie der **werterhöhenden Bewirtschaftung** verfolgen. Zum strategischen Portfolio gehören die Portfoliocluster Aktives Management („Operate“), Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“), sowie Wohnungsmodernisierung („Optimise Apartments“):

Aktives Management („Operate“)

Eine **operative Werterhöhung** in diesem Teilportfolio erreichen wir durch Mietsteigerungen, Reduzierung von Leerständen, effiziente und nachhaltig ausgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosteneffizienz durch die Nutzung von Skaleneffekten. Die Standorte und Objekte des hinzuerworbenen GAGFAH-Teilportfolios, die für das neue Gesamtunternehmen von strategischer Bedeutung sind, wurden diesem Teilportfolio zugeordnet. Die Analysen zu Modernisierungspotenzialen innerhalb dieses Teilbestands werden gemäß der unternehmensinternen Integrationsprozesse im Nachgang ermittelt und veröffentlicht.

Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“)

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

Wohnungsmodernisierung („Optimise Apartments“)

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

Non-Strategic („Non-Strategic“)

Im Rahmen einer aktuellen Portfolioüberprüfung wurden Standorte und Teilbestände identifiziert, die zur weiteren strategischen Entwicklung der DAIG nicht zwingend notwendig und somit im Non-Strategic-Portfolio zusammengefasst sind.

Das Non-Strategic-Portfolio zeichnet sich vornehmlich durch mittlere Lage- und Objektqualitäten aus; die Ergebnisbeiträge aus der Bewirtschaftung sind stabil und im Rahmen der Möglichkeiten in den Teilmärkten auch leicht steigend.

Das Portfolio enthält dabei einerseits Standorte, die mittelfristig eher unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen, und andererseits Lagen, die im Verhältnis zum Gesamtportfolio der DAIG peripher liegen und auch keine strategischen Ankaufsregionen berühren.

Privatisierung & Non-Core

Privatisierung („Privatise“)

Sowohl die DAIG als auch die GAGFAH verfolgen die Privatisierung von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Durch die **Privatisierung** von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem gegenüber dem Verkehrswert signifikanten Preisaufschlag generieren wir zusätzlichen Mehrwert.

Non-Core („Non-Core“)

Zur Optimierung der Portfolios werden Gebäude, die mittel- bis langfristig nur über ein **begrenzt**es Entwicklungspotenzial verfügen, an private und institutionelle Investoren veräußert. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale sind vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität. Somit sind diese Objekte für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung durch unsere standardisierten Prozesse nicht geeignet.

Die Zuordnung der Objekte zum Non-Core-Portfolio erfolgte bei GAGFAH und DAIG grundsätzlich nach vergleichbaren Kriterien.

Insgesamt bleibt es bei der etablierten Vorgehensweise, alle Verkaufs- und Ankaufsentscheidungen auf der Grundlage einer umfassenden und proprietären Analyse des deutschen Marktes in Abhängigkeit von zu erzielenden Renditen und zukünftigen Wertsteigerungspotenzialen vorzunehmen. Für die Berechnung des Wachstumspotenzials haben wir auf der Grundlage von Korrelationsanalysen sowohl externer als auch unternehmensinterner Daten eine **proprietäre Scorecard** entwickelt, mit der wir die zukünftige Entwicklung der lokalen Märkte besser als durch öffentlich verfügbare Studien prognostizieren können. Ein wesentlicher, differenzierender Faktor ist hier die Einbeziehung der Marktkenntnis unserer lokalen Regionalmanager in ganz Deutschland, zusätzlich zu Informationen über erwartete großräumige demografische Entwicklungen.

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands nach Bundesländern

30.06.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	124.757	7.875	4,0	482,3	5,32
Sachsen	44.976	2.566	4,0	151,3	5,13
Berlin	30.670	1.916	1,4	127,8	5,64
Niedersachsen	26.251	1.665	4,9	102,8	5,42
Hessen	25.179	1.591	2,1	130,8	7,00
Schleswig-Holstein	24.336	1.453	3,6	88,9	5,32
Bayern	20.054	1.307	1,8	95,3	6,19
Baden-Württemberg	14.801	943	3,1	68,2	6,23
Bremen	12.312	743	4,3	42,4	5,02
Hamburg	10.995	692	0,9	52,2	6,34
Rheinland-Pfalz	5.605	383	3,9	24,4	5,52
Thüringen	2.638	165	4,1	10,7	5,65
Brandenburg	2.422	162	4,7	10,9	5,87
Mecklenburg-Vorpommern	1.666	111	8,9	6,2	5,22
Sachsen-Anhalt	1.524	103	10,8	5,1	4,63
Saarland	30	2	10,0	0,1	4,76
Gesamt	348.216	21.677	3,5	1.399,3	5,58

Wohnungsbestand 25 größte Standorte

30.06.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dresden	37.887	2.148	2,8	130,5	5,22
Berlin	30.670	1.916	1,4	127,8	5,64
Dortmund	20.238	1.248	2,9	72,5	5,00
Essen	12.267	760	4,9	46,2	5,34
Frankfurt am Main	11.779	723	1,1	64,6	7,53
Kiel	11.453	665	1,7	41,3	5,26
Bremen	11.105	677	4,1	39,1	5,07
Hamburg	10.995	692	0,9	52,2	6,34
Gelsenkirchen	8.492	521	7,3	27,3	4,73
Bochum	7.561	434	2,9	27,0	5,34
Hannover	7.237	463	2,1	32,4	5,95
Köln	6.375	447	1,1	36,8	6,94
Duisburg	5.558	336	5,3	19,5	5,11
München	5.222	346	0,8	27,8	6,74
Bonn	5.197	365	1,8	27,3	6,36
Herne	4.998	303	5,0	17,1	4,94
Bielefeld	4.647	307	2,5	17,8	4,97
Heidenheim an der Brenz	3.937	240	5,8	15,9	5,91
Osnabrück	3.915	248	4,4	15,2	5,35
Düsseldorf	3.517	227	2,7	19,0	7,20
Braunschweig	3.301	204	0,4	13,2	5,42
Gladbeck	3.219	198	3,2	11,6	5,05
Zwickau	3.103	174	11,3	7,9	4,29
Wiesbaden	2.622	176	2,8	15,8	7,72
Herten	2.616	167	5,6	8,8	4,67
Zwischensumme der 25 größten Standorte	227.911	13.985	2,9	914,6	5,62
Übrige Orte	120.305	7.692	4,6	484,7	5,52
Gesamt	348.216	21.677	3,5	1.399,3	5,58

Steuerungssystem

Steuerungskennzahlen

Im Mittelpunkt unserer Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Branchenüblich drückt sich dieser im Nettovermögen oder Net Asset Value (NAV) aus, dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen in diese Bestände sowie einem aktiven Portfoliomanagement streben wir dabei nach einem stetigen Wachstum unserer Ertragskraft.

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

Finanzielle und nicht-finanzielle Kennzahlen

Hinsichtlich der Beschreibung der finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen des Steuerungssystems wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 verwiesen, die unverändert Gültigkeit haben. Dieser steht auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com zur Verfügung.

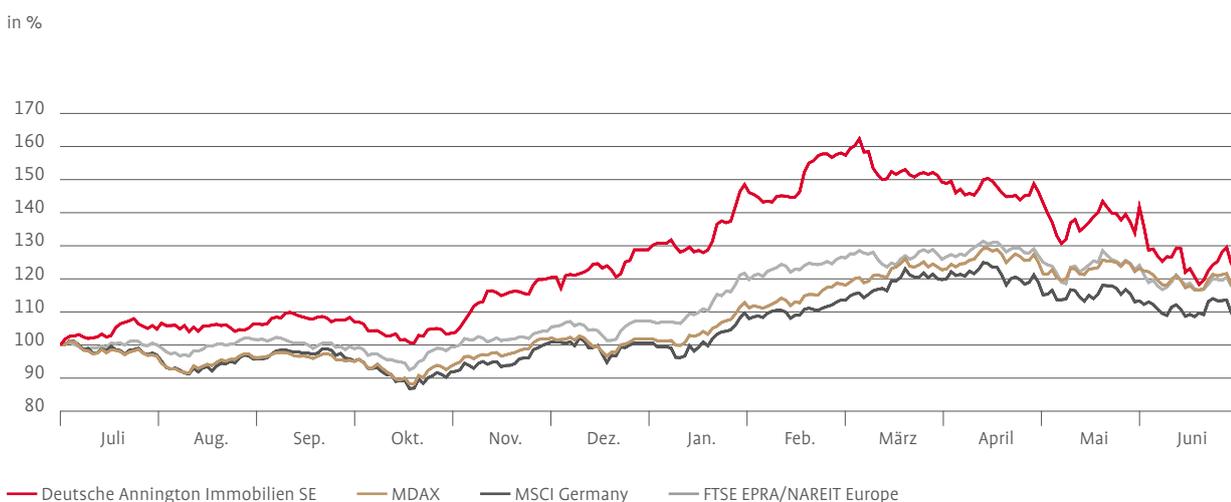
Aktie und Kapitalmarkt

Aktienkursentwicklung

Der Schlusskurs der Aktie der Deutschen Annington lag am 30. Juni 2015 bei 25,30 € und damit unter dem Schlusskurs vom 30. Dezember 2014. Die Aktie der Deutschen Annington hat sich aber verglichen mit den Indizes MDAX, MSCI und EPRA besser entwickelt. Diese gute Entwicklung ist vor allem in der GAGFAH-Transaktion begründet. Neben der allgemein schlechteren Kursperformance der Märkte lässt sich der Kursrückgang der DAIG in der ersten Jahreshälfte 2015 v.a. mit dem Anstieg der Zinsen für zehnjährige Staatsanleihen erklären. In jüngster Zeit erholt sich der Kurs mit dem Markt, aber auch aufgrund verstärkter Kommunikation und dem Abschluss weiterer Transaktionen.

Die Marktkapitalisierung der Deutschen Annington betrug zum Stichtag 30. Juni 2015 rund 9,1 Mrd. €, der Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse lag bei 94,07%.

Kursentwicklung der Aktie vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015*



* DAIG vs. MSCI Germany, EPRA und MDax 01.07.2014 – 30.06.2015

Informationen zur Aktie

Nach Andienung von mehr als 90 % der Stimmrechte an der GAGFAH S.A. im 1. Quartal 2015 bestand für die außenstehenden Aktionäre der GAGFAH S.A. nach dem luxemburger Übernahmerecht ein weiteres Andienungsrecht. Infolge der Ausübung dieses bis zum 10. Mai 2015 laufenden Andienungsrechts wurden im 2. Quartal 2015 weitere 4.355.790 Aktien der DAIG SE als Teil der Gegenleistung an die andienenden Aktionäre der GAGFAH S.A. ausgegeben. Dementsprechend erhöhte sich das Grundkapital der DAIG SE von 354.106.228 € um 4.355.790 € auf 358.462.018 €, eingeteilt in 358.462.018 auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennbetrag. Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2015 an voll dividendenberechtigt.

Informationen zur Aktie zum 30. Juni 2015

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	358,5 Millionen
Grundkapital in EUR	358.462.018 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

Des Weiteren hat die DAIG SE im Juni 2015 eine Erhöhung des Grundkapitals von 358.462.018 € um 107.538.606 € auf 466.000.624 € beschlossen und ein Bezugsangebot an die bestehenden Aktionäre zu einem Bezugspreis von 20,90 € bis zum 30. Juni 2015 unterbreitet. Dieses Bezugsangebot wurde zu 98,1% angenommen. Die restlichen Aktien aus der Kapitalerhöhung wurden von dem die Transaktion begleitenden Konsortialführer J.P. Morgan Securities plc am Markt veräußert. Die Kapitalerhöhung wurde im Juli wirksam.

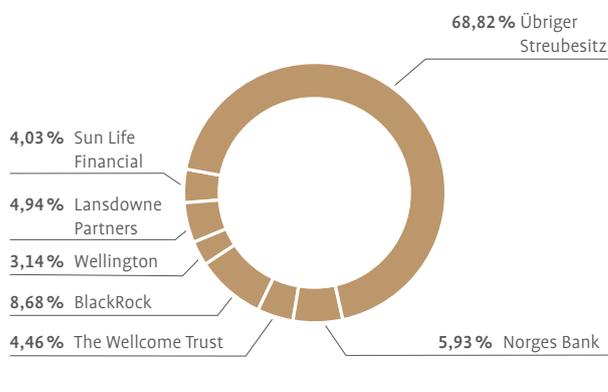
Streubesitz weiter erhöht

Der Aktionär Abu Dhabi Investment Authority teilte uns am 20. April 2015 mit, dass er die Meldeschwelle von 3 % unterschritten hat.

Der einzige Aktionär, der nach Deutsche Börse-Definition nicht zum Freefloat zählte, war die Norges Bank, die bezogen auf das zum Stichtag 30. Juni 2015 bestehende Grundkapital gemäß der zuletzt am 27. Mai 2014 erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen 5,93 % hielt. Dadurch ergab sich ein Freefloat zum Stichtag in Höhe von 94,07%.

Konkret stellt sich die Aktionärsstruktur der DAIG SE am 30. Juni 2015 wie folgt dar:

Aktionärsstruktur



Investor-Relations-Aktivitäten

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 nahm der Vorstand turnusmäßig an Kapitalmarkt-Konferenzen in Europa und den USA teil. Darüber hinaus hat der Vorstand die Investoren auf zwei Roadshows in Europa und den USA im 1. Halbjahr 2015 über die Integrationsfortschritte informiert. Im Juni folgten jeweils Roadshows in Asien, den USA und anschließend in Europa mit Schwerpunkt Kapitalerhöhung (Rights Issue) und SÜDEWO-Akquisition.

Mitte Juni 2015 fand weiterhin unser Capital Markets Day in Berlin mit 55 Analysten und Investoren statt. Die Veranstaltung umfasste unter anderem eine Management-Präsentation, Round Table-Gespräche sowie eine Property Tour. Schwerpunkt der Gespräche waren innovative Maßnahmen innerhalb diverser Unternehmensbereiche wie Produktmanagement, Finanzierung, IT, M&A und Valuation.

Unserem Anspruch, den Kapitalmarkt regelmäßig und umfassend zu informieren, blieben wir somit treu. So fanden neben weiteren Property- und Operations-Touren zahlreiche Telefonkonferenzen statt, in denen sich Investoren und Analysten im Wesentlichen über die Details zu aktuellen Themen und Kennzahlen informieren ließen.

Nicht zuletzt durch die erfolgreichen Akquisitionen nehmen wir ein weiterhin steigendes Interesse vor allem internationaler Investoren, aber auch deutschsprachiger Privatanleger an der Deutschen Annington wahr.

Ziel unserer Aktivitäten ist es, unsere Aktionärsbasis ebenfalls in anderen Regionen stetig zu erweitern.

Hauptversammlung

Unsere diesjährige Hauptversammlung fand am 30. April 2015 in Düsseldorf statt. Wir haben zu allen Tagesordnungspunkten eine breite Zustimmung erhalten. Zudem wurden keine Widersprüche protokolliert.

Die Hauptversammlung 2016 wird am 12. Mai 2016 wieder in Düsseldorf stattfinden.

Am 4. Mai 2015 erfolgte die Dividendenzahlung für das Jahr 2014 i.H.v. 0,78 €/Aktie.

Corporate Governance

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschaffung orientierter Unternehmensführung, ist für die DAIG ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur, die wiederum durch ein festes Wertesystem und ein festes Verständnis vom Unternehmensleitbild geprägt ist. Weitere Einzelheiten zum Corporate Governance Kodex sind auf der Internetseite des Bereichs Investor Relations unter www.investoren.deutsche-annington.com zu entnehmen.

Wirtschaftsbericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutsches Wirtschaftswachstum festigt sich

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) ist die Konjunktur in Deutschland weiter aufwärts gerichtet. Nachdem sich der Anstieg des BIP im 1. Quartal 2015 mit 0,3 % etwas verlangsamt hat, deuten nicht zuletzt günstige Produktionszahlen auf einen Zuwachs von 0,5 % im 2. Quartal 2015 hin. Nach Angaben des IfW wird das BIP im laufenden Jahr um voraussichtlich 1,8 % zulegen. Eine günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt mit robusten Einkommenszuwächsen sowie temporär wirkende Faktoren wie höhere monetäre Sozialleistungen und Kaufkraftzuwächse aufgrund des Ölpreisverfalls sorgten dafür, dass der private Konsum seit dem 3. Quartal 2014 mit hohen Raten expandiert. Die Unternehmensinvestitionen expandierten zu Jahresbeginn wieder kräftig. Der Investitionsaufschwung dürfte sich festigen, da bei ausgesprochen günstigen Finanzierungsbedingungen geopolitische Risiken und Risiken aus der schwelenden Krise im Euroraum – ausgenommen Griechenland – insgesamt abgenommen haben. Hinzu kommen verbesserte Absatz- und Ertragsaussichten, auch wegen der Abwertung des Euro, und tendenziell aufwärtsgerichtete Kapazitätsauslastungen. Auch die Wohnungsbauinvestitionen legten zuletzt kräftig zu. Die Abwertung des Euro dürfte auch eine raschere Expansion der Exporte im Sommerhalbjahr befördern, nachdem der Jahresauftakt eher verhalten war. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) setzt die Europäische Zentralbank (EZB) ihre expansive Geldpolitik fort. Seit September 2014 liegt der Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,05 %.

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter gut, wenn auch langsamer als im 1. Quartal, berichtet die Bundesagentur für Arbeit. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote im Juni 2015 bei 6,2 % und damit 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreisentwicklung zieht wieder an. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – lag im Mai 2015 0,7 % höher als im Mai 2014 und hat sich damit den vierten Monat in Folge erhöht. Im April hatte die Inflationsrate bei 0,5 % gelegen. Dämpfend wirkte im Mai wie schon in den Vormonaten die Preisentwicklung bei Mineralölprodukten.

Wohnungsmarkt

Wohnungspreise und Mieten steigen weiter

In den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres stiegen die Angebotsmieten weiter an, bundesweit zuletzt im April und im Mai jeweils moderat um 0,3 bzw. 0,4 Prozentpunkte. Das berichtet das Immobilienportal ImmobilienScout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX Immobilienindex. Wegen der beschlossenen Mietpreislösung erwarten die Experten von ImmobilienScout24 mittelfristig eine leicht rückläufige Entwicklung des Preistrends.

Auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind nach Angaben von ImmobilienScout24 seit Jahresbeginn bundesweit weiter gestiegen. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich zuletzt spürbar im April um 0,7 Prozentpunkte und im Mai um 1 Prozentpunkt. Leicht steigende Preise seien auch in den kommenden Monaten wahrscheinlich. Auch die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich im Vergleich zum Vormonat im April deutlich um 1,1 Prozentpunkte und im Mai um 1,2 Prozentpunkte. Die Entwicklung wird sich laut ImmobilienScout24 in den kommenden Monaten ggf. leicht abgeschwächt fortsetzen.

Wohninvestmentmarkt auf Rekordkurs

Nach Angaben der Experten von Dr. Lübke & Kelber Research wurde auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt von Januar bis einschließlich Juni 2015 ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 16,59 Mrd. € erreicht. Damit besteht für 2015 Aussicht auf

ein neues Rekordergebnis im Handel mit deutschen Wohnimmobilien, welches das Ergebnis des Rekordjahres 2005 noch überbietet. Das Ergebnis im 1. Halbjahr 2015 wurde insbesondere durch die Übernahme der GAGFAH S.A. durch die DAIG bestimmt, das Volumen lag aber auch ohne diese Transaktion rund 16 % höher als der Vorjahreswert. Auf Käuferseite dominieren deutsche Investoren und Immobilien-AGs das Geschehen. Zudem stehen B-Standorte mit oftmals günstigeren Risiko-Rendite-Verhältnissen für Investoren weiter im Fokus.

Mietrechtsnovellierungsgesetz tritt in Kraft

Der Deutsche Bundestag hat das Mietrechtsnovellierungsgesetz am 5. März 2015 beschlossen. Das Gesetz wurde am 27. April 2015 im Bundesgesetzblatt verkündet. Unter anderem soll nach dem Gesetz in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Wiedervermietung künftig nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Das Gesetz sieht eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Die Regelung gilt seit dem 1. Juni 2015 für Berlin. Ab dem 1. Juli 2015 wird sie auch in Hamburg und in 22 Städten Nordrhein-Westfalens sowie ab dem 1. August 2015 in 144 Städten und Gemeinden Bayerns gelten. Vonseiten der Immobilienwirtschaft wurde unter anderem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ als Referenzpunkt für Mieterhöhungen bei der Mietpreisbremse kritisiert. Einigkeit seitens der immobilienwirtschaftlichen Verbände besteht darin, dass das Gesetz keinen Beitrag zur Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums in erforderlicher Zahl leistet.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2015

Die Geschäftsentwicklung der DAIG war im 1. Halbjahr 2015 insgesamt überaus erfolgreich. Mit Wirkung zum 6. März 2015 haben wir durch die entsprechende Eintragung im Handelsregister der Stadt Düsseldorf die Aktienmehrheit in Höhe von 88,8 % an der GAGFAH-Gruppe erworben. Durch Andienung der weiteren GAGFAH S.A.-Aktien im Rahmen des Luxemburger Übernahmegesetzes erhöhte sich der Anteil der DAIG am Grundkapital der GAGFAH S.A. auf 93,8 %. Damit wurde ein bedeutsamer Schritt in der Expansion unseres Immobilienportfolios erreicht.

Die GAGFAH S.A. sowie ihre Tochtergesellschaften werden in den Konzernabschluss der DAIG SE einbezogen. Dieser Erwerb führte zu einer signifikanten Änderung des Vermögens, des Eigenkapitals wie auch der Schulden. Außerdem stieg die Anzahl der Mitarbeiter auf rund 5.900 an. Der Betrag der Investment Properties stieg durch die Akquisition um 8,2 Mrd. € an. Durch die Einbeziehung der GAGFAH S.A. erhöhten sich die originären Finanzverbindlichkeiten um 4,8 Mrd. €.

Die erworbenen Portfolien der DeWAG, Vitus und Franconia sind vollständig in das Portfolio und die Prozesse der DAIG integriert und haben ebenfalls zum erfolgreichen 1. Halbjahr 2015 beigetragen.

Mit Wirkung zum 1. April 2015 wurden die Geschäftszahlen des Franconia-Portfolios erstmalig in die Berichterstattung des Konzerns einbezogen.

Gesamtentwicklung des Geschäfts

Im 1. Halbjahr 2015 entwickelten sich insgesamt die operativen Kennzahlen der DAIG weiterhin positiv. Zum Ende des 1. Halbjahres 2015 bewirtschaftete die DAIG 348.216 eigene Wohnungen. In den Ergebniskennzahlen des 1. Halbjahres 2015 sind die DeWAG und Vitus mit den Halbjahreswerten, die GAGFAH-Gruppe mit den Werten der Monate März bis Juni 2015 und die Franconia mit den Werten April bis Juni 2015 enthalten. Dem gegenüber stehen die Geschäftszahlen der DAIG des 1. Halbjahres 2014 inklusive DeWAG für die Monate April bis Juni 2014, jedoch ohne die Akquisitionen GAGFAH, Vitus und Franconia.

Im 1. Halbjahr 2015 entwickelten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entsprechend unseren Erwartungen und betragen insgesamt 927,8 Mio. € (H1 2014: 551,3 Mio. €). Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen 221,4 Mio. € (H1 2014: 138,9 Mio. €). Dabei trug das GAGFAH-Portfolio mit 284,8 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 78,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2015 bei. Das DeWAG-Portfolio trug mit 41,7 Mio. € (H1 2014: 20,9 Mio. €) zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 7,4 Mio. € (H1 2014: 19,4 Mio. €) zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2015 bei. Das Vitus-Portfolio trug mit 58,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 16,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2015 bei. Das Franconia-Portfolio trug mit 7,3 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung bei.

Unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen entwickelten sich ebenfalls erwartungsgemäß. Insgesamt konnte im 1. Halbjahr 2015 das FFO 1 mit 264,3 Mio. € eine Steigerung um 102,8 % im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 verzeichnen. Das EBITDA IFRS betrug im 1. Halbjahr 2015 386,1 Mio. € und lag damit 71,0 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2014. Das bereinigte EBITDA konnte um 72,6 % von 258,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 auf 446,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 gesteigert werden. Unser NAV stieg von 6.578,0 Mio. € zum Jahresende 2014 um 53,4 % auf 10.087,5 Mio. € zum Ende des 1. Halbjahres 2015 an.

Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen stellen die Entwicklung der Ertragslage der DAIG zum 1. Halbjahr 2015 dar. Diese Kennzahlen sind durch die Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe mit dem Ergebnisbeitrag der Monate März bis Juni 2015 sowie durch den Ergebnisbeitrag des 1. Halbjahres 2015 des DeWAG-/Vitus-Portfolios und den Ergebnisbeitrag der Franconia im 2. Quartal 2015 beeinflusst. Den Geschäftszahlen 2015 stehen die Geschäftszahlen der DAIG des 1. Halbjahres 2014 inklusive der DeWAG mit den Monaten April bis Juni 2014, jedoch ohne die Akquisitionen GAGFAH, Vitus und Franconia gegenüber.

Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Deutsche Annington

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	927,8	551,3
davon Mieteinnahmen	628,0	376,7
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	426,6	236,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	221,4	138,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,5	22,4
EBITDA IFRS	386,1	225,8
Bereinigtes EBITDA	446,1	258,4
FFO 1	264,3	130,3
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	283,8	152,7
AFFO	224,6	119,5
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni)	5.877	3.283
Anzahl erworbener Einheiten	148.709	11.307
Anzahl verkaufter Einheiten	4.050	1.892
davon Verkäufe Privatisierung	1.221	1.190
davon Verkäufe Non-Core	2.829	702
Leerstandsquote in %	3,5	3,8
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	5,58	5,56
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	348.216	184.682

Bewirtschaftung

Anschließend an das positive 1. Quartal 2015 entwickelte sich unser Kerngeschäft Bewirtschaftung auch im 2. Quartal 2015 weiter positiv. Basierend auf dem erweiterten Portfolio konnten wir das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** von 236,0 Mio. € im

1. Halbjahr 2014 um 80,8% auf 426,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 deutlich steigern.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Mieteinnahmen	628,0	376,7
Aufwendungen für Instandhaltung	-107,1	-69,1
Bewirtschaftungskosten	-94,3	-71,6
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	426,6	236,0

Die **Mieteinnahmen** stiegen von 376,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 um 66,7% auf 628,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 an. Dabei trugen das GAGFAH-Portfolio 190,7 Mio. €, das DeWAG-Portfolio 30,7 Mio. € (Q2 2014: 15,4 Mio. €), das Vitus-Portfolio 37,6 Mio. € und das Franconia-Portfolio 4,9 Mio. € bei. Lässt man den Zugang der akquirierten Portfolios unberücksichtigt, stiegen die Mieteinnahmen von 376,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 (inkl. DeWAG im 2. Quartal) auf 394,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2015.

Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,56 € Ende des 1. Halbjahres 2014 auf 5,58 € Ende des 1. Halbjahres 2015 an. Der geringe Anstieg ist in den Akquisitionen begründet, die zum Teil mit geringeren Durchschnittsmieten als das Portfolio des Vorjahres in den aktuellen Wert eingehen. So gingen zum Ende des 1. Halbjahres 2015 der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,45 €/m², der DeWAG-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,91 €/m², der Vitus-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,10 €/m² und der Franconia-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,82 €/m² in den Konzernwert ein. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter auf like-for-like Basis lag hingegen bei 5,73 € Ende des 1. Halbjahres 2015, was einer Steigerung von 2,7% im Vergleich zum Ende des 1. Halbjahres 2014 entspricht. In diesem Wert ist erstmals das DeWAG-Portfolio enthalten, welches auch im Vorjahr bereits zum Bestand gehörte. Die Entwicklung des Leerstands wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus.

Die Leerstandsquote konnten wir von 3,8% Ende des 1. Halbjahres 2014 weiter auf 3,5% Ende des 1. Halbjahres 2015 senken. Die EPRA-Leerstandsquote lag Ende des 1. Halbjahres 2015 bei 3,2% gegenüber 3,4% Ende des 1. Halbjahres 2014.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen im 1. Halbjahr 2015 107,1 Mio. €, wovon 29,8 Mio. € auf das GAGFAH-Portfolio, 4,3 Mio. € auf das DeWAG-Portfolio (H1 2014: 3,2 Mio. €), 6,4 Mio. €

auf das Vitus-Portfolio und 1,8 Mio. € auf das Franconia-Portfolio entfielen. Die Aufwendungen für den Immobilienbestand ohne die akquirierten Portfolios lagen mit 64,7 Mio. € proportional zum verkaufsbedingt kleineren Portfolio leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Verglichen mit einem Volumen von 61,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 haben wir im 1. Halbjahr 2015 unser wert erhöhendes Modernisierungsprogramm um über 92,2 % auf 118,0 Mio. € nahezu verdoppelt. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 40,1 Mio. € haben wir somit im 1. Halbjahr 2015 ein Gesamtvolumen von 265,2 Mio. € (H1 2014: 141,5 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Aufwendungen für Instandhaltung	107,1	69,1
Substanzwahrende Investitionen	40,1	11,0
Modernisierungsmaßnahmen	118,0	61,4
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	265,2	141,5
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	168,8	78,6
davon eingekaufte Drittleistungen	96,4	62,9

* Inkl. konzerninterne Gewinne 1. Halbjahr 2015: 11,5 Mio. € (davon 0,4 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon Modernisierung 1,5 Mio. €); 1. Halbjahr 2014: 8,0 Mio. € (davon 0,2 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon Modernisierung 0,8 Mio. €)

Bezogen auf die Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies eine Steigerung der Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung um rund 14 % von 12,36 € im 1. Halbjahr 2014 auf 14,15 € im 1. Halbjahr 2015. Dies ist im Wesentlichen auf das gesteigerte Modernisierungsvolumen zurückzuführen.

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten alle Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Instandhaltungsaufwendungen zuzuordnen sind. Zudem erfassen wir hier auch sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie zum Beispiel Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger. Im 1. Halbjahr 2015 lagen die Bewirtschaftungskosten mit 94,3 Mio. € akquisitionsbedingt 22,7 Mio. € über dem Wert des 1. Halbjahres 2014. Dieser Anstieg wurde maßgeblich durch die zusätzlichen Bewirtschaftungskosten des GAGFAH-Portfolios beeinflusst.

Vertrieb

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

Im 1. Halbjahr 2015 stellten sich die Verkäufe in der Privatisierung wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.221	1.190
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	123,6	118,3
Verkehrswertabgänge*	-92,8	-88,6
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	30,8	29,7
Verkehrswert-Step-up in %	33,2	33,5

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im 1. Halbjahr 2015 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 1.221 wie erwartet leicht über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Veräußerungserlöse stiegen von 118,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 auf 123,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 an. Der Verkehrswert-Step-up lag mit rund 33 % auf dem hohen Vorjahresniveau. Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden in 2015 328 Einheiten und aus dem DeWAG-Portfolio wurden 44 Einheiten (H1 2014: 110 Einheiten) privatisiert. Aus dem Vitus-Portfolio und dem Franconia-Portfolio wurden im 1. Halbjahr 2015 keine Einheiten privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	2.829	702
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	97,8	20,6
Verkehrswertabgänge*	-97,0	-19,1
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,8	1,5
Verkehrswert-Step-up in %	0,8	7,9

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Wir haben den opportunistischen Verkauf fortgesetzt und somit Objekte veräußert, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen (Non-Core). Mit 2.829 Wohneinheiten lag dieser Verkauf im 1. Halbjahr 2015 erwartungsgemäß deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2014. Dabei wurden aus dem GAGFAH-Portfolio 1.074 Non-Core Einheiten, aus dem Vitus-Port-

folio 427 Non-Core Einheiten und aus dem DeWAG-Portfolio und dem Franconia-Portfolio keine Non-Core Einheiten im 1. Halbjahr 2015 veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb im 1. Halbjahr 2015 wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	221,4	138,9
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-204,8	-120,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	15,2	11,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	31,8	29,3
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-15,2	-11,3
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	15,0	13,2
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	31,6	31,2
Vertriebskosten	-12,1	-8,8
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,5	22,4

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 31,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 um 1,3 % auf 31,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 an. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im 1. Halbjahr 2015 in Summe -0,2 Mio. € nach 1,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2014.

Im 1. Halbjahr 2015 lagen die Vertriebskosten mit 12,1 Mio. € 37,5 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2014 von 8,8 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die insgesamt gestiegene Anzahl von Verkäufen zurückzuführen. Das bereinigte EBITDA Vertrieb lag mit 19,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2015 unter dem Ergebnis von 22,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2014.

Sondereinflüsse

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

Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Für das 1. Halbjahr 2015 stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	2,1	1,3
Akquisitionskosten	50,7	25,3
Refinanzierung und Eigen- kapitalmaßnahmen	0,6	-
Abfindungen/Altersteilzeit	6,8	4,1
Summe Sondereinflüsse	60,2	30,7

Im 1. Halbjahr 2015 waren die Sondereinflüsse im Wesentlichen bestimmt durch 50,7 Mio. € Akquisitionskosten, hauptsächlich im Rahmen der GAGFAH-Übernahme.

Im 1. Halbjahr 2015 stieg das bereinigte EBITDA insgesamt auf 446,1 Mio. € an und lag damit um 72,6 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2014 von 258,4 Mio. €. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergab sich im 1. Halbjahr 2015 ein EBITDA IFRS

von 386,1 Mio. €, welches 71,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres lag.

FFO

Im 1. Halbjahr 2015 konnten wir im Wesentlichen bedingt durch unsere Akquisitionen GAGFAH, DeWAG, Vitus und Franconia unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts Bewirtschaftung, das FFO 1, gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 um 134,0 Mio. € oder 102,8 % auf 264,3 Mio. € steigern.

Die Überleitung der wesentlichen finanziellen Kennzahlen stellt sich wie folgt dar. Generell ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen des 1. Halbjahres 2014 die oben genannten Akquisitionen (bis auf DeWAG im 2. Quartal 2014) nicht enthalten sind:

Funds From Operations (FFO)

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Periodenergebnis	84,9	70,0
Finanzergebnis	237,1	142,6
Ertragsteuern	59,3	30,6
Abschreibungen	4,8	3,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	–	-20,8
= EBITDA IFRS	386,1	225,8
Sondereinflüsse	60,2	30,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-0,2	1,9
= Bereinigtes EBITDA	446,1	258,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,5	22,4
= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	426,6	236,0
Zinsaufwand FFO	-153,1	-98,9
Laufende Ertragsteuern	-9,2	-6,8
= FFO 1	264,3	130,3
Substanzwahrende Investitionen	-39,7	-10,8
= AFFO	224,6	119,5
FFO 2 (FFO 1 inkl. Vertriebs-ergebnis)	283,8	152,7
FFO 1 pro Aktie in €*	0,74	0,54
AFFO pro Aktie in €*	0,63	0,50

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 30.06.2015: 358.462.018; 30.06.2014: 240.242.425

Das Finanzergebnis lag im 1. Halbjahr 2015 mit -237,1 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2014 mit -142,6 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die Finanzierungskosten für unsere Akquisitionen beigetragen. Das operative FFO-relevante Zinsergebnis lag im 1. Halbjahr 2015 akquisitionsbedingt mit -153,1 Mio. € um 54,8 % unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2014.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Erträge aus Ausleihungen	1,0	1,0
Zinserträge	0,7	1,4
Zinsaufwendungen	-238,8	-145,0
Finanzergebnis*	-237,1	-142,6
Anpassungen:		
Transaktionskosten	53,8	2,1
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	0,9	24,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-14,8	13,8
Derivate	35,4	-4,1
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	4,6	5,5
Zinsabgrenzungen	27,9	31,1
Sonstige Effekte	4,1	2,3
Zinszahlungssaldo	-125,2	-67,8
Korrektur Zinsabgrenzungen	-27,9	-31,1
Zinsaufwand FFO	-153,1	-98,9

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Periodenergebnis

Im 1. Halbjahr 2015 betrug das Periodenergebnis 84,9 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2014 von 70,0 Mio. €. Das Periodenergebnis für das 1. Halbjahr 2015 ist geprägt durch ein deutlich verbessertes operatives Ergebnis, daneben aber auch durch Sondereinflüsse aus Akquisitions- und Transaktionskosten sowie durch einen erhöhten Steueraufwand. Das Periodenergebnis im 1. Halbjahr 2014 wurde maßgeblich durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von 20,8 Mio. € beeinflusst.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	30.06.2015		31.12.2014	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	23.776,9	97,4	12.980,0	87,9
Kurzfristige Vermögenswerte	624,7	2,6	1.779,2	12,1
Aktiva	24.401,6	100,0	14.759,2	100,0
Eigenkapital	8.730,9	35,8	5.962,2	40,4
Langfristige Schulden	14.687,2	60,2	8.292,9	56,2
Kurzfristige Schulden	983,5	4,0	504,1	3,4
Passiva	24.401,6	100,0	14.759,2	100,0

Das **Eigenkapital** der DAIG erhöhte sich im Verlauf des 1. Halbjahres 2015 von 5.962,2 Mio. € um 2.768,7 Mio. € auf 8.730,9 Mio. €. Wesentlicher Treiber für diese Erhöhung war die gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung am 6. März 2015 im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe. Der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile um insgesamt 157,7 Mio. € ist im Wesentlichen auf die GAGFAH-Transaktion zurückzuführen. Weiterhin trug das Periodenergebnis des 1. Halbjahres 2015 mit 84,9 Mio. € zu der Steigerung bei, wie auch versicherungsmathematische Gewinne aus Pensionsverpflichtungen mit 29,6 Mio. € und Veränderungen aus Hedge-Accounting mit 8,3 Mio. €. Gegenläufig nahm das Eigenkapital ab aufgrund der Dividendenzahlung in Höhe von 276,2 Mio. € sowie durch die Berücksichtigung von Transaktionskosten. Zu den weiteren Erläuterungen in Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Information im Kapitel [20] „Eigenkapital“ im Konzernanhang.

Die **Eigenkapitalquote** zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 betrug 35,8 % im Vergleich zum 31. Dezember 2014 mit 40,4 %. Die Verminderung der Eigenkapitalquote hängt zusammen mit der erstmaligen Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe.

Das **Gesamtvermögen** der DAIG-Gruppe beträgt zum 30. Juni 2015 24.401,6 Mio. € im Vergleich zu 14.759,2 Mio. € zum Ende des Jahres 2014, wobei der Anstieg mit 8.553,4 Mio. € im Wesentlichen durch die Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe begründet ist. Die **langfristigen Vermögenswerte** des Konzerns umfassen mit 21.196,5 Mio. € (31.12.2014: 12.687,2 Mio. €) im Wesentlichen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inkl-

sive selbstgenutzter Bestände und zur Veräußerung gehaltener Immobilien 21.296,7 Mio. € (31.12.2014: 12.757,1 Mio. €) (GAV oder Gross Asset Value). Die Investment Properties stiegen im Vergleich zum 31.12.2014 durch die einbezogenen GAGFAH-Bestände um 8.184,8 Mio. €. Das langfristige Vermögen enthält als Resultat der Kaufpreisaufteilung der Akquisitionen einen Goodwill in Höhe von 2.292,8 Mio. €, der mit 106,0 Mio. € auf die Akquisitionen DeWAG und Vitus und mit 2.186,8 Mio. € auf die vorläufige Kaufpreisallokation der GAGFAH-Gruppe entfällt.

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

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** beinhalten zum 30. Juni 2015 im Wesentlichen originäre finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 12.203,9 Mio. € sowie passive latente Steuern von 1.624,9 Mio. €. Der Anstieg der originären Verbindlichkeiten resultiert aus der Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe; einerseits aus der Finanzierung der Kaufpreisverpflichtung und zum anderen durch die Einbeziehung der GAGFAH-Finanzverbindlichkeiten in den DAIG-Konzern. In den langfristigen Rückstellungen werden neben den Pensionsverpflichtungen in Höhe von 476,0 Mio. € die Altlastenrückstellungen in Höhe von 22,4 Mio. € sowie langfristige Personalrückstellungen aus Altersteilzeitprogrammen in Höhe von 17,5 Mio. € ausgewiesen. Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ferner den langfristigen Anteil aus den LTIP-Programmen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen neben den sonstigen Rückstellungen die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für Tilgung und Zinsen in Höhe von 266,4 Mio. €.

Verkehrswerte

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten für unsere Immobilienbestände dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände. Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der DAIG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Im 2. Quartal 2015 ist keine Anpassung der Fair Values vorgenommen worden. Die Wertentwicklung unserer umfangreichen Modernisierungen ist durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt. Die Verkehrswerte der mit dem 1. Quartal erstmalig einbezogenen Bestände der GAGFAH-Gruppe wurden durch ein externes Gutachten neu bewertet und im Rahmen der vorläufigen Allokation des Gesamtkaufpreises mit einem Verkehrswert in Höhe von 8.184,8 Mio. € erfasst. Darüber hinaus gibt es im 1. Halbjahr 2015 keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem 31.12.2014.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der DAIG mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2015 auf rund 21.299,2 Mio. €.

Weitere Details zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir im Konzernanhang. Außerdem sei an dieser Stelle auf den zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 verwiesen. Diesen finden Sie auf der Internetseite der DAIG unter www.deutsche-annington.com.

EPRA Finanzkennzahlen

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

Leerstandsquote

Die **EPRA Leerstandsquote** zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios. Für das 1. Halbjahr 2015 stellt sich die Kennzahl wie folgt dar:

in Mio. €	30.06.2015	30.06.2014
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	50,8	29,5
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	1.566,0	858,2
EPRA Leerstandsquote in %	3,2	3,4

Net Asset Value

Die DAIG hat in der NAV Darstellung in 2014 eine Angleichung an die Behandlung wichtiger Marktbegleiter durchgeführt und sich damit hinsichtlich der Berücksichtigung der latenten Steuern stärker an den sog. EPRA-Best-Practice Guidelines orientiert. Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital im Wesentlichen durch erfolgte Kapitalmaßnahmen um 3.509,5 Mio. € von 6.578,0 Mio. € auf 10.087,5 Mio. € oder um 53,4 %.

Der Geschäfts- und Firmenwert ist in der Darstellung des NAV enthalten. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sog. bereinigter NAV ausgewiesen.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Eigenkapital der Aktionäre der DAIG	7.523,8	4.932,6
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.445,5	1.581,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	158,9	88,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-40,7	-23,7
EPRA NAV	10.087,5	6.578,0
Goodwill	-2.292,8	-106,0
Bereinigtes NAV	7.794,7	6.472,0
EPRA NAV pro Aktie in €**	28,14	24,22

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.06.2015: 358.462.018; 31.12.2014: 271.622.425

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2015	H1 2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	313,2	194,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.110,9	-263,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	546,5	-149,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.251,2	-218,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.564,8	547,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	313,6	329,2

Der Anstieg des Cashflows aus der **betrieblichen Tätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem höheren Zahlungsmittelüberschuss aus dem operativen Geschäft. Zu diesem Anstieg leisteten die erworbenen Portfolios der DeWAG, Vitus und GAGFAH seit dem Zeitpunkt ihrer Einbeziehung einen spürbaren positiven Beitrag.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Akquisition der GAGFAH-Gruppe sowie durch die Auszahlungen für den Erwerb des sog. Franconia-Portfolios. Weiterhin war der Cashflow aus Investitionstätigkeit beeinflusst durch Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Einzahlungen aufgrund von Verkäufen.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist für das 1. Halbjahr 2015 gekennzeichnet durch die Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme der GAGFAH-Gruppe. Der Umfang der Eigenkapitalfinanzierung betrug 114,5 Mio. €. Der Umfang der Fremdkapitalmaßnahmen betrug 1.967,5 Mio. € und resultiert mit 1.000,0 Mio. € aus der Ziehung im Rahmen der EMTN-Daueremission (European Midterm-Notes-Program) und in Höhe von 923,0 Mio. € aus der Zwischenfinanzierung der GAGFAH-Transaktion. Die Tilgungen betreffen die bereits wieder erfolgte Rückführung dieser Brückenfinanzierung sowie Regel- und Sondertilgungen sowohl aus dem ehemaligen DAIG- wie auch aus dem ehemaligen GAGFAH-Bereich. Die Transaktionskosten aus den Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen führten zu Auszahlungen in Höhe von 71,6 Mio. €. Die Zinsauszahlungen im 1. Halbjahr 2015 lagen mit 127,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahresvergleichswert von 72,3 Mio. €. Auszahlungen erfolgten im 1. Halbjahr 2015 ferner für die Dividendenzahlung in Höhe von 276,2 Mio. € an Aktionäre der DAIG sowie Dividendenzahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner in Höhe von 19,4 Mio. €.

Finanzierung

Die Verantwortung für die Finanzierung der Unternehmensgruppe im Ganzen und der Konzerngesellschaften im Einzelnen liegt bei der DAIG. Diese beschafft die notwendigen Finanzmittel

entsprechend der Finanzierungsstrategie flexibel auf den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Hierzu bedient sich die DAIG wesentlich ihrer niederländischen Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. Die als Deutsche Annington Finance B.V., Amsterdam, gegründete niederländische Finanzierungsgesellschaft wurde mit Eintrag vom 7. Juli 2015 im Handelsregister von Amsterdam in Vonovia Finance B.V. umfirmiert.

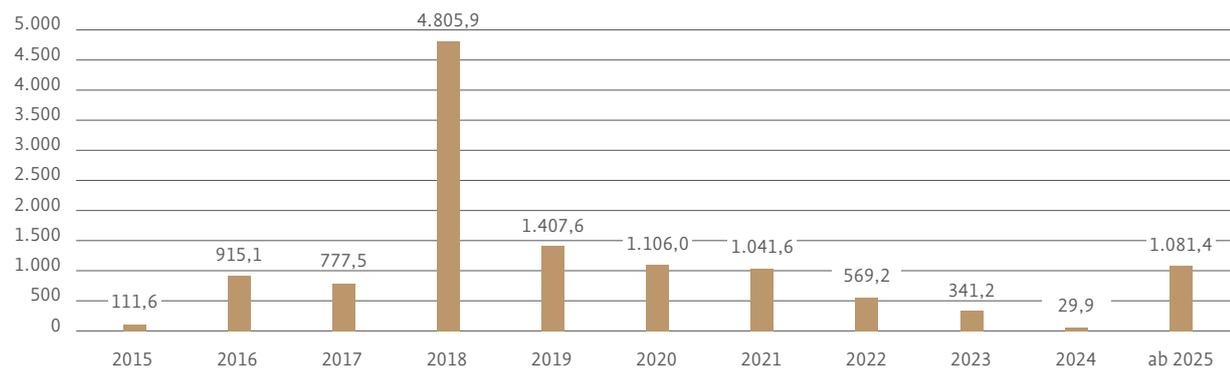
In der Folge des Börsengangs im Jahre 2013 verbunden mit der Verleihung des Investment-Grade-Ratings durch Standard & Poor's Rating Service hat die DAIG einen jederzeitigen Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten erhalten, um entsprechend der Finanzierungsstrategie eine ausgewogene und flexible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

Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit der DAIG mit Veröffentlichung vom 10. März 2015 heraufgestuft. Danach ist nunmehr das „long-term corporate credit rating“ von BBB auf BBB+ mit stabilem Ausblick angehoben worden. Das „short-term credit rating“ wurde mit A-2 bestätigt. Im Gleichklang dazu wurde die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen von BBB auf BBB+ angehoben. Weiterhin wurde die Kreditwürdigkeit der nachrangigen sogenannten Hybridanleihen von BB+ auf BBB- heraufgestuft und somit das bis dahin bestehende vorläufige Rating vom 1. Dezember 2014 mit BBB- bestätigt.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung der DAIG stellte sich zum 30. Juni 2015 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 30.06.2015 in Mio. €



Hinsichtlich detaillierter Angaben zu den Finanzierungen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang zu „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten“. Der Betrag der fälligen Finanzierungen im Jahr 2018 ist im Wesentlichen auf die Finanzierungen der nunmehr mit einbezogenen GAGFAH-Gruppe zurückzuführen, deren Finanzierung durch drei CMBS-Finanzierungen geprägt ist. Hier sind jeweils detaillierte Regelungen enthalten, um die Verlängerung oder Verkürzung der Laufzeiten zu erwirken.

Einhaltung von Finanzkennzahlen

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

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

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

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

in Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.470,3	6.664,8
Fremdwährungseffekte ¹⁾	-154,4	-84,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-313,6	-1.564,8
Vorgehaltene Mittel für Franconia-Ankauf ²⁾	–	322,5
Vorgehaltene Mittel für GAGFAH-Ankauf ²⁾	–	1.000,0
Bereinigtes Net Debt	12.002,3	6.338,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	21.299,2	12.759,1
LTV	56,4 %	49,7 %

¹⁾ Siehe hierzu Textziffer [22] im Anhang

²⁾ Bereinigung von Eigenkapitalinstrumenten

in Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.470,3	6.664,8
Summe Aktiva	24.401,6	14.759,2
LTV Bond Covenants	51,1 %	45,2 %

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten.

Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital

Durch Eintragung im Handelsregister vom 6. März 2015 wurde das Eigenkapital der DAIG SE als Folge der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Vollzugs des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der DAIG SE für sämtliche Aktien der GAGFAH S.A. um 2.657,7 Mio. € erhöht. Die gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung wurde auf Basis des Prospekts vom 5. März 2015 durch die BaFin genehmigt. Die Kapitalerhöhung wurde dem Genehmigten Kapital entnommen.

In der Folge eines erweiterten Andienungsrechts nach luxemburger Recht wurde das Eigenkapital mit Wirkung vom 22. Mai 2015 um weitere 4.355.790 Aktien bzw. 128,3 Mio. € erhöht.

Unter Berücksichtigung der zum 30. Juni 2015 beschlossenen aber noch nicht vollzogenen Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht um 107.538.606 Aktien aus dem Genehmigten Kapital belaufen sich das Genehmigte Kapital 2013 auf 1.900.790,00 € und das Genehmigte Kapital 2015 auf 63.257.928,00 €.

Erhöhung des Fremdfinanzierungsvolumens

Zur Absicherung des öffentlichen Übernahmeangebots hatte die Deutsche Annington eine Akquisitionskreditlinie in Höhe von

6,5 Mrd. € abgeschlossen. Hiervon wurde lediglich die Tranche A mit rund 1 Mrd. € in Anspruch genommen. Die Kreditlinie ist zum 30. Juni 2015 bereits wieder vollständig zurückgeführt worden.

Am 12. März 2015 hat die Finanzaufsichtsbehörde des Großherzogtums Luxemburg (CSSF: Commission de Surveillance du Secteur Financier) die Aktualisierung des Basisprospekts für die EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Program) genehmigt. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Basisprospekts wurde das Volumen des EMTN-Programms von 5.000 Mio. € auf 8.000 Mio. € erhöht. Im Nachgang dazu wurde am 30. März 2015 aus dem EMTN-Programm eine Anleihe mit zwei Tranchen zu je 500 Mio. € platziert.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum 30. Juni 2015 313,6 Mio. €. Zum 31. Dezember 2014 umfasste diese Position ferner kurzfristige Wertpapiere in Höhe von 850,0 Mio. €. Die Abnahme der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der Begleichung der Barkaufpreiskomponente für die GAGFAH-Gruppe sowie aus Kaufpreiszahlung für das sog. Franconia-Portfolio.

In Höhe von 71,2 Mio. € (31.12.2014: 32,8 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Darin enthalten sind 31,8 Mio. €, die im Rahmen der Übernahme der GAGFAH hinzugekommen sind.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eintragung der Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten im Handelsregister am 3. Juli 2015 und Nettozufluss aus der Kapitalerhöhung am 7. Juli 2015

Mit Eintragung vom 3. Juli 2015 wurde die Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten zu 20,90 € pro Aktie durch Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf wirksam und die 107.538.606 neuen Aktien geschaffen. Der Nettozufluss aus der Kapitalerhöhungsmaßnahme in Höhe von 2.216 Mio. € erfolgte am 7. Juli 2015.

Vollzug des Erwerbs der sog. SÜDEWO-Gruppe

Die DAIG SE hatte am 14. Juni 2015 einen Anteilsübertragungsvertrag mit einer Investorengruppe über den Erwerb des sog. SÜDEWO-Gesellschaftsportfolios zum Preis von rund 1,1 Mrd. € zuzüglich übernommener Verbindlichkeiten in Höhe von 0,8 Mio. € abgeschlossen. Dieser Erwerb wurde nach Erteilung der Genehmigung durch die Kartellbehörden am 8. Juli 2015 vollzogen. Die SÜDEWO-Gruppe wird ab Juli 2015 in den Konzernabschluss der DAIG einbezogen. Die Integration in die Bewirtschaftungsprozesse der DAIG wird im Wesentlichen im Anschluss an die Integration der GAGFAH-Gruppe im 2. Quartal des Folgejahres 2016 vollzogen werden.

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 und den bereits im Quartalsabschluss zum 31. März 2015 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Quartalsabschluss zum 30. Juni 2015 keine weiteren darüber hinausgehenden Chancen und Risiken oder wesentliche Änderungen zu diesen zu benennen.

Über die bisher schon im Geschäftsjahr erfolgte Akquisition der GAGFAH-Gruppe hinaus wurde zum 14. Juni 2015 der Erwerb der SÜDEWO-Gruppe mit weiteren ca. 19.800 Wohneinheiten bekannt gegeben und am 8. Juli 2015 vollzogen. Seit dem 1. April 2015 sind nun auch die Bestände des sog. Franconia-Portfolios in den Konzernabschluss der DAIG einbezogen.

Das bisher bereits existierende Risiko falscher Investitionsentscheidungen und die Gefahr einer überhöhten Kaufpreiszahlung, insbesondere durch eine fehlerhafte Beurteilung übernommener Immobilienbestände und Bewirtschaftungsprozesse einschließlich inhärenter Risiken, bestehen weiter fort. Diesen Risiken wird durch adäquate Due Diligence-Arbeiten im Rahmen des Akquisitionsprozesses sowie durch einen strukturierten Integrationsprozess begegnet.

Deshalb sei an dieser Stelle noch einmal explizit auf die Chancen und Risiken im Zusammenhang mit Akquisitionen verwiesen, wie diese insbesondere im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 dargestellt sind. Diese umfassen neben Markt-, Bestands- und Umfeld-Risiken weiterhin Integrationsrisiken, finanzielle Risiken, steuerliche und rechtliche Risiken. Außerdem besteht das Risiko, dass die erwarteten Vorteile aus dem Zusammenschluss, insbesondere erwartete Synergien, nicht in dem Umfang oder nicht im ursprünglich geplanten Zeitraum realisiert werden können. Dies kann weiterhin dazu führen, dass der bilanzierte Goodwill nach einem Impairmenttest nicht mehr gerechtfertigt werden kann und somit Goodwillabschreibungen das Konzernergebnis und damit das Eigenkapital möglicherweise signifikant belasten.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Die bestehende Risikomanagementorganisation und der bestehende Risikomanagementprozess bestehen unverändert fort.

Prognosebericht

Weiterer Kurs des Konzerns

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Deutsche Konjunktur weiter aufwärtsgerichtet

Die deutsche Wirtschaft setzte im ersten Vierteljahr ihren Aufschwung fort, nachdem sich die gesamtwirtschaftliche Leistung bereits im Schlussquartal 2014 kräftig erhöhte, berichtet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) wird das BIP im Verlauf von 2015 um voraussichtlich 1,8 % zulegen. In 2016 könnte sich das Expansionstempo auf 2,1 % beschleunigen.

Nach Einschätzung der Experten des IfW bleibt die Dynamik beim privaten Konsum hoch, wird aber nicht mehr ganz so rasch zulegen wie in den vergangenen Quartalen. Der Investitionsaufschwung festigt sich und wird in 2016 – getragen von den anhaltend günstigen monetären Rahmenbedingungen – voraussichtlich zum wesentlichen Treiber der Konjunktur. In einem weiterhin schwierigen internationalen Umfeld behaupten sich die Exporte und werden durch die Abwertung des Euro zusätzlich stimuliert, während die Importe aufgrund der hohen konjunkturellen Dynamik in Deutschland in deutlich beschleunigtem Tempo zulegen dürften. Die Beschäftigung bleibt weiter aufwärts gerichtet. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte in 2015 und 2016 im Durchschnitt um 220.000 bzw. 320.000 zunehmen. Es gibt jedoch erste Anzeichen dafür, dass die Einführung des Mindestlohns bereits zu Arbeitsplatzverlusten geführt hat. Nachdem die Inflation durch den Ölpreisverfall spürbar gedämpft wurde, zieht sie wieder an und dürfte 2016 bei knapp 2 % liegen. Getrieben durch die günstige Konjunktur verzeichnen die öffentlichen Haushalte laut IfW weiterhin Überschüsse.

Risiken für die deutsche Konjunktur ergeben sich laut IfW insbesondere aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld. Erhebliche Belastungen könnten aus einer Verschärfung geopolitischer Spannungen wie dem Ukrainekonflikt oder aus einem etwaigen Staatsbankrott Griechenlands oder Austritt Griechenlands aus der Währungsunion entstehen. Allerdings sind die Risiken für Deutschland aus einer weiteren Verschärfung der Krise um Griechenland wohl deutlich geringer als noch vor einigen Jahren. Das IfW sieht zudem die Gefahr, dass die Wirtschaftspolitik die gute Konjunktur als „Ruhekissen“ auffasst.

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung mit geringerer Dynamik

Die Landesbausparkassen (LBS) rechnen 2015 mit einer weiterhin lebhaften Immobiliennachfrage mit steigenden Preisen, allerdings bei 2 % bis 3 % mit geringerer Dynamik als in den letzten drei Jahren. Dämpfend wirkt laut Deutsche Bank die Angebotsausweitung, aber die Nachfrage dürfte wegen günstiger Finanzierungsbedingungen, geringen Renditen alternativer Anlagen, hoher Nettozuwanderung, weiterer Urbanisierung sowie der verringerten Haushaltsgröße hoch bleiben. Der Preisdruck könnte sich insgesamt moderat abschwächen. Mit dem etwas verlangsamt Anstieg der Immobilienpreise fiel der Anstieg der Kaltmieten geringer aus. Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 bestätigen einen weiteren Anstieg von Angebotsmieten und -preisen seit Jahresbeginn 2015. Leicht steigende Preise bei Neubauwohnungen seien auch in den kommenden Monaten wahrscheinlich, der Preisanstieg bei Bestandswohnungen wird sich gegebenenfalls leicht abgeschwächt fortsetzen. Die im Juni in Kraft getretene Mietpreislöscher hat sich nach Angaben von ImmobilienScout24 im Mai noch nicht bemerkbar gemacht. Zu beobachten bleibt, wie der Markt auf

die Begrenzung reagieren wird. Sie wird voraussichtlich mittelfristig dämpfend auf den Anstieg der Mieten wirken. Als erstes Bundesland hat Berlin die neue Regelung zum 1. Juni 2015 eingeführt. Hamburg sowie 22 Städte in Nordrhein-Westfalen folgen zum 1. Juli 2015 und 144 Städte und Gemeinden in Bayern folgen am 1. August 2015.

Die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt ist laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln fundamental gerechtfertigt. Der Preisauftrieb sei vor allem von Nachfrageeffekten bestimmt und auch ein weiterer Anstieg der Preise ließe nicht auf eine spekulative Blase schließen. Die Experten des Forschungsinstituts empirica sahen zum 2. Quartal 2015 bundesweit keine Blase. Mieten und Kaufpreise wachsen jedoch in 173 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 83 Kreisen zeigt der Blasenindex eine hohe Gefahr. Nur in 10 Kreisen kann ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden. Aufgrund wachsender verfügbarer Einkommen und niedriger Zinsen ist Wohneigentum in Deutschland laut Deutsche Bank Research im Ländervergleich sowie über einen längeren Zeitraum hinweg betrachtet weiterhin relativ erschwinglich. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist jedoch regional teils sehr unterschiedlich.

Deutscher Wohnungsneubau bleibt hinter Bedarf zurück

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland ist im vergangenen Jahr erneut deutlich gestiegen. Die Fertigstellungszahlen von ca. 245.300 Wohnungen in 2014 und voraussichtlich 255.000 Wohnungen in 2015 bleiben jedoch hinter dem Bedarf zurück, den der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) auf rund 300.000 neue Wohnungen bzw. das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumplanung (BBSR) auf ca. 272.000 neue Wohnungen im Jahresdurchschnitt bis 2020 beziffert. Laut Deutschem Mieterbund (DMB) liegt der tatsächliche Neubaubedarf sogar bei 400.000 Wohnungen pro Jahr, insbesondere werden bezahlbare Mietwohnungen benötigt. Die stagnierenden Baugenehmigungen im 1. Quartal 2015 seien laut BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. ein „Alarmsignal“. Gründe für den Bedarf sind laut HDB vor allem die anhaltende Zuwanderung und der demografische Wandel hin zu immer kleineren Haushalten. Trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs werden laut BBSR die Metropolen sowie zahlreiche kleinere Groß- und Universitätsstädte weiter wachsen.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts

Prognose für das Geschäftsjahr 2015

Der Start in das Geschäftsjahr 2015 war für die Deutsche Annington sehr erfolgreich. Durch den Zusammenschluss mit der GAGFAH konnten wir unser Portfolio deutlich vergrößern. Zusätzlich konnten wir durch den Erwerb der SÜDEWO unser Portfolio um weitere rund 20.000 Einheiten vergrößern. Unsere im 1. Quartal 2015 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2015 haben wir entsprechend angepasst.

Für das neue Gesamtportfolio ergibt sich nachstehende Prognose für das Geschäftsjahr 2015:

	Ist 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Prognose 2015 im Geschäftsbericht 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Aktuelle Prognose 2015 Quartalsbericht Q1 2015 (DAIG einschl. GAGFAH)	Aktuelle Prognose 2015 Quartalsbericht H1 2015 (einschl. SÜDEWO)
EPRA NAV/Aktie*	23,04 €	23 – 24 €	ca. 27 €	27,50 – 28,50 €
FFO 1	286,6 Mio. €	340 – 360 Mio. €	530 – 550 Mio. €	560 – 580 Mio. €
FFO 1/Aktie*	1,00 €	1,19 – 1,27 €	1,41 – 1,45 €	1,20 – 1,24 €
CSI	Steigerung um 5,7 % (=+3 Indexpunkte)	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %
Monatliche Ist-Miete pro m ² (like-for-like)	5,55 €	Steigerung um 2,6 – 2,8 %	Steigerung um 2,6 – 2,8 %	Steigerung um 2,6 – 2,8 %
Leerstandsquote	3,4 %	rd. 3,3 %	rd. 3 %	rd. 3 %
Instandhaltung inkl. sub- stanzwahrende Investitionen	173,8 Mio. €	rd. 200 Mio. €	rd. 320 Mio. €	rd. 340 Mio. €
Modernisierung	171,7 Mio. €	> 200 Mio. €	280 – 300 Mio. €	280 – 300 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.238	ca. 1.600	ca. 2.200	ca. 2.900
Step-up Privatisierung	37,6 %	ca. 30 %	ca. 30 %	ca. 30 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	1.843	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	10,9 %	auf Vorjahresniveau	0 %	0 %

* Aufgrund der jüngst erfolgten Bezugsrechtsaktienemission, bei der die neuen Aktien mit einem Abschlag erworben werden konnten, wurden alle Kennzahlen pro Aktie bereinigt, um sie mit den Werten inklusive der Bezugsrechtsemission vergleichbar zu machen (TERP Adjustierung). Der Anpassungsfaktor berechnet sich aus dem letzten Aktienkurs vor Abzug der Bezugsrechte (26,46 €) geteilt durch den angenommenen Aktienkurs nach der Emission der neuen Aktien (25,18 €) (TERP, theoretical ex-rights price). Dementsprechend ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,051, durch den die Istwerte sowie die ursprünglichen Prognosen des EPRA NAV/Aktie und FFO1/Aktie zur Herstellung der Vergleichbarkeit dividiert wurden. Die Korrektur der Prognose Q1 2015 erfolgte abweichend hiervon mit einem vorläufigen Anpassungsfaktor von 1,0605, da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der SÜDEWO-Transaktion noch kein finaler Anpassungsfaktor bestimmt werden konnte. Die oben genannten adjustierten Zahlen sind in der SÜDEWO Announcement Präsentation so veröffentlicht und hier übernommen worden.

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2015 basiert auf der aktuell für den Gesamtkonzern ermittelten Hochrechnung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt.

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

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

Insgesamt beabsichtigen wir im laufenden Geschäftsjahr unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter auszubauen. Unser Ziel ist es, unseren Kunden ein „Zuhause“ mit bestmöglichem Service und zu einem fairen Mietpreis anzubieten. Unseren Kapitalgebern wollen wir weiterhin eine risiko-adäquate Rendite sichern.

Auch 2015 wollen wir unseren Unternehmenswert weiter steigern. Wir erwarten eine Steigerung des EPRA NAV pro Aktie zum Jahresende 2015 auf 27,50 – 28,50 €.

Ebenso beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft im laufenden Berichtsjahr weiter deutlich zu verbessern, u.a. getrieben durch die in 2014 und 2015 getätigten Akquisitionen. Für das FFO 1 erwarten wir einen Anstieg in 2015 auf 560 bis 580 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,20 € bis 1,24 € und beinhaltet die in 2014 abgeschlossenen Akquisitionen von DeWAG und Vitus-Gruppe, den GAGFAH-Zusammenschluss (mit zehn Monaten) sowie die anteiligen Jahreswerte aus den 2015 realisierten Franconia- und SÜDEWO-Akquisitionen. In der Prognose ist die SÜDEWO lediglich mit einem FFO 1-Beitrag für das 2. Halbjahr 2015 berücksichtigt. Da der SÜDEWO-Kauf vollständig durch Eigenkapital (107,5 Mio. neue Aktien) finanziert ist, ergibt sich ein Rückgang des FFO 1 pro Aktie in 2015. Der volle Ergebnisbeitrag aller Akquisitionen inklusive geplanter Synergien wird sich in 2016 auswirken. Darüber hinaus berücksichtigen wir in dieser Prognose keine größeren Akquisitionen weiterer Immobilienbestände.

Weiterhin streben wir auch für 2015 eine Verbesserung unseres Kundenservices an. Damit einhergehend erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5% gegenüber 2014.

Im Segment Bewirtschaftung planen wir, in 2015 unsere Strategie konsequent weiter fortzuführen und in unsere Immobilienbestände zu investieren. Unser Investitionsprogramm in 2015 liegt weiterhin bei 280 – 300 Mio. €. Die Schwerpunkte liegen dabei unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorengerechten Umbau von Wohnungen. Darüber hinaus planen wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen mit einem Volumen von rund 340 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 640 Mio. € oder rund 31 € pro qm in 2015. Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir 2015 weiterhin eine Steigerung von 2,6 bis 2,8%. Zum Jahresende 2015 erwarten wir eine Leerstandsquote von ca. 3%. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen von 789 Mio. € in 2014 (DAIG ohne GAGFAH) auf rund 1,4 Mrd. € Ende 2015 steigen werden.

Für den Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) gehen wir von einem Niveau aus, das bedingt durch die Akquisitionen bei rund 340 Mio. € liegen wird.

Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir den Verkauf von ca. 2.900 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von ca. 30%. Zudem werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden aus dem Subportfolio „Non-Core“ zu Preisen, die in etwa den Verkehrswerten entsprechen, auch 2015 fortsetzen.

Düsseldorf, den 13. August 2015



Rolf Buch
(CEO)



Thomas Zinnöcker
(CRO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Verkürzter Konzern-Zwischenabschluss

32	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
33	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
34	Konzernbilanz
36	Konzern-Kapitalflussrechnung
38	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
40	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
73	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
74	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 30. Juni

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014	01.04.– 30.06.2015	01.04.– 30.06.2014
Erlöse aus der Vermietung		913,8	542,3	532,9	281,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		14,0	9,0	8,1	4,5
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5	927,8	551,3	541,0	286,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		221,4	138,9	98,4	78,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-204,8	-120,9	-89,0	-66,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		15,2	11,3	7,9	5,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6	31,8	29,3	17,3	17,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	0,0	20,8	0,0	1,0
Aktivierete Eigenleistungen		65,3	34,2	38,8	20,7
Materialaufwand	8	-425,4	-246,4	-253,6	-127,1
Personalaufwand	9	-138,1	-87,9	-77,4	-43,8
Abschreibungen		-4,8	-3,4	-2,3	-1,8
Sonstige betriebliche Erträge		36,9	19,8	17,1	10,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-113,2	-74,9	-51,3	-35,1
Finanzerträge		2,7	2,8	2,0	1,4
Finanzaufwendungen	10	-238,8	-145,0	-140,0	-85,2
Ergebnis vor Steuern		144,2	100,6	91,1	43,4
Ertragsteuern	11	-59,3	-30,6	-36,5	-11,7
Periodenergebnis		84,9	70,0	54,6	31,7
davon entfallen auf:					
Aktionäre der DAIG		60,8	67,3	41,2	30,4
Hybridkapitalgeber der DAIG		14,8	-	7,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner		9,3	2,7	6,0	1,3
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	12	0,19	0,29	0,12	0,13

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 30. Juni

in Mio. €	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014	01.04.– 30.06.2015	01.04.– 30.06.2014
Periodenergebnis	84,9	70,0	54,6	31,7
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	64,1	-22,4	-25,3	3,5
Realisierte Gewinne/Verluste	-52,1	2,6	52,0	-3,2
Steuereffekt	-3,7	6,1	-8,0	0,4
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden könnten	8,3	-13,7	18,7	0,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	44,1	-24,8	73,8	-12,7
Steuereffekt	-14,5	8,2	-24,3	4,2
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	29,6	-16,6	49,5	-8,5
Sonstiges Ergebnis	37,9	-30,3	68,2	-7,8
Gesamtergebnis	122,8	39,7	122,8	23,9
davon entfallen auf:				
Aktionäre der DAIG	93,9	37,0	101,1	22,6
Hybridkapitalgeber der DAIG	14,8	-	7,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	14,1	2,7	14,3	1,3

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2015	31.12.2014
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte	13	2.296,3	108,5
Sachanlagen		62,0	29,0
Investment Properties	14	21.196,5	12.687,2
Finanzielle Vermögenswerte	15	191,8	93,2
Sonstige Vermögenswerte		15,2	47,0
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		15,0	15,0
Langfristige Vermögenswerte		23.776,9	12.980,0
Vorräte	16	32,9	2,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17	88,3	65,1
Finanzielle Vermögenswerte	15	1,4	2,0
Sonstige Vermögenswerte		111,6	77,5
Laufende Ertragsteueransprüche		14,9	13,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18	313,6	1.564,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19	62,0	53,8
Kurzfristige Vermögenswerte		624,7	1.779,2
Summe Aktiva		24.401,6	14.759,2

in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2015	31.12.2014
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		358,5	271,6
Kapitalrücklage		4.771,8	2.076,0
Gewinnrücklagen		2.447,6	2.643,4
Sonstige Rücklagen		-54,1	-58,4
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		7.523,8	4.932,6
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.021,4	1.001,6
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG und der Hybridkapitalgeber		8.545,2	5.934,2
Nicht beherrschende Anteile		185,7	28,0
Eigenkapital	20	8.730,9	5.962,2
Rückstellungen	21	546,4	422,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,9	1,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	22	12.203,9	6.539,5
Derivate	23	138,0	54,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	24	98,8	88,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		38,4	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten	26	35,9	8,6
Latente Steuerschulden		1.624,9	1.132,8
Langfristige Schulden		14.687,2	8.292,9
Rückstellungen	21	338,5	211,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		83,4	51,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	22	266,4	125,3
Derivate	23	91,1	21,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	24	4,7	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		8,0	7,5
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	25	44,4	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	26	147,0	82,2
Kurzfristige Schulden		983,5	504,1
Schulden		15.670,7	8.797,0
Summe Passiva		24.401,6	14.759,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 30. Juni

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Periodenergebnis		84,9	70,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	–	-20,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-15,2	-11,3
Abschreibungen		4,8	3,4
Zinsaufwendungen/-erträge		237,1	142,6
Ertragsteuern	11	59,3	30,6
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-16,6	-18,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		1,5	–
Veränderung der Vorräte		-7,7	0,6
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		32,9	12,3
Veränderung der Rückstellungen		-38,7	-9,5
Veränderung der Verbindlichkeiten		-23,3	-3,6
Ertragsteuerzahlungen		-5,8	-2,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit *		313,2	194,1
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		212,3	194,5
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,1
Ein-/Auszahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		7,4	–
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte		–	0,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	14	-157,4	-76,0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen		-4,6	-5,0
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss) **	3	-2.171,0	47,2
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte		–	-429,3
Zinseinzahlungen		2,3	4,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-2.110,9	-263,2

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	20	114,5	304,0
Auszahlungen an Aktionäre der DAIG SE		-276,2	-168,2
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-19,4	-11,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	22	1.967,5	705,7
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	22	-1.042,0	-854,8
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-4,8	-3,0
Sonstige Transaktionskosten		-66,8	-10,8
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-0,9	-41,5
Sicherheitshinterlegungen Swapgeschäfte		2,1	-
Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		0,0	2,9
Zinsauszahlungen		-127,5	-72,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		546,5	-149,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente		-1.251,2	-218,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.564,8	547,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***	18	313,6	329,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* Im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind im 1. Halbjahr 2015 zahlungswirksame Transaktionskosten für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen in Höhe von 30,8 Mio. € (30.06.2014: 7,8 Mio. €) enthalten.

** davon 228,2 Mio.€ wg. Erwerb Franconia-Gruppe und 67,9 Mio.€ wg. Erwerb Franconia-Portfolio

*** davon mit Verfügungsbeschränkungen 71,2 Mio. € (30.06.2014: 52,5 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
Stand 1. Januar 2014	224,2	1.430,1	2.178,5	-27,3	0,0
Periodenergebnis			67,3		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-16,6	-15,4	0,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				1,7	
Gesamtergebnis			50,7	-13,7	0,0
Kapitalerhöhung	16,0				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		288,0			
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-2,0			
Ausschüttung durch die DAIG SE			-168,2		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,4		
Stand 30. Juni 2014	240,2	1.716,1	2.060,6	-41,0	0,0
Stand 1. Januar 2015	271,6	2.076,0	2.643,4	-58,4	0,0
Periodenergebnis			60,8		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			28,8	44,4	0,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-40,1	
Gesamtergebnis			89,6	4,3	0,0
Kapitalerhöhung	86,9				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		2.699,2			
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-2,9			
Erwerb GAGFAH					
Ausschüttung durch die DAIG SE			-276,2		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung ²⁾		-0,5	-9,2		
Stand 30. Juni 2015	358,5	4.771,8	2.447,6	-54,1	0,0

¹⁾ Das Periodenergebnis der Hybridkapitalgeber der DAIG wurde unter der Berücksichtigung der latenten Steuern ermittelt.

²⁾ Die wesentlichen Veränderungen in der ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderung betreffen die Ausschüttung der GAGFAH für das Geschäftsjahr 2014 sowie Effekte aus der Erstkonsolidierung des am 1. April 2015 vollzogenen kombinierten Anteils- und Grundstückskauf des Franconia-Portfolios.

Siehe auch Erläuterung [20] im Konzernanhang

Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber der DAIG ¹⁾	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-27,3	3.805,5		3.805,5	12,5	3.818,0
	67,3		67,3	2,7	70,0
-15,4	-32,0		-32,0		-32,0
1,7	1,7		1,7		1,7
-13,7	37,0		37,0	2,7	39,7
	16,0		16,0		16,0
	288,0		288,0		288,0
	-2,0		-2,0		-2,0
	-168,2		-168,2		-168,2
	-0,4		-0,4		-0,4
-41,0	3.975,9		3.975,9	15,2	3.991,1
-58,4	4.932,6	1.001,6	5.934,2	28,0	5.962,2
	60,8	14,8	75,6	9,3	84,9
44,4	73,2		73,2	4,8	78,0
-40,1	-40,1		-40,1		-40,1
4,3	93,9	14,8	108,7	14,1	122,8
	86,9		86,9		86,9
	2.699,2		2.699,2		2.699,2
	-2,9		-2,9		-2,9
				140,3	140,3
	-276,2		-276,2		-276,2
	-9,7	5,0	-4,7	3,3	-1,4
-54,1	7.523,8	1.021,4	8.545,2	185,7	8.730,9

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Am 6. März 2015 ist mit dem Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die Aktien der GAGFAH S.A. und der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE der zweitgrößte börsennotierte Immobilienkonzern in Kontinentaleuropa entstanden.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) bietet Menschen deutschlandweit ein verlässliches und bezahlbares Zuhause sowie den Mietern kundenorientierten Service rund um das Thema Wohnen auch durch die Übernahme von Verantwortung in gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht. Die DAIG ist ein langfristig orientierter Bewirtschafter von Wohnimmobilien, der durch seine Investitionsprogramme dabei außerdem städtebauliche und gesellschaftliche Verantwortung übernimmt. Gleichzeitig wird der Immobilienbestand durch Akquisitionen und Verkäufe gezielt weiterentwickelt. Auch zukünftig wird somit ein umfassender Ansatz für die Wohnungswirtschaft mit einem integrierten und skalierbaren Geschäftsmodell mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft verfolgt.

Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philipstraße 3.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2015 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt und umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenabschlusses der DAIG zum 30. Juni 2015 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlenflüsse, welche die Geschäftstätigkeit der DAIG beeinflussten.

2 Konsolidierungsgrundsätze

Nach der Vollkonsolidierungsmethode werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die vom Konzern beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Alle weiteren Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt.

Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse sowie Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag

Insgesamt wurden zum 30. Juni 2015 inklusive der Deutsche Annington Immobilien SE 189 Unternehmen (31.12.2014: 114), davon 157 (31.12.2014: 95) inländische und 32 (31.12.2014: 19) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Veränderungen zum 30. Juni 2015 resultieren im Wesentlichen aus der Akquisition der GAGFAH-Gruppe (67 Gesellschaften) und der Franconia-Gruppe (10 Gesellschaften) sowie aus einer Verschmelzung und einem Verkauf.

Akquisition der GAGFAH S.A.

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 1. Dezember 2014 der Deutschen Annington Immobilien SE an die Aktionäre der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurden nach dem Ablauf der Annahmefrist am 9. Februar 2015, 24:00 Uhr insgesamt 230.954.655 Aktien der GAGFAH S.A. angenommen. Dies entspricht circa 93,82 % des aktuellen Grundkapitals und der Stimmrechte der GAGFAH S.A. 88,79 % der angedienten Aktien wurden durch die Deutsche Annington Immobilien SE übernommen und 5,03 % durch den Co-Investor J.P. Morgan Securities plc, London.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Deutsche Annington Immobilien SE die Beherrschung über die GAGFAH S.A. erlangt hat, ist der 6. März 2015. An diesem Tag wurde die letzte Vollzugsbedingung im Rahmen des Übernahmeangebots, die Eintragung der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister Düsseldorf, erfüllt. Ab dem 6. März 2015 wird diese Transaktion als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 behandelt.

Gemäß Art. 16 in Verbindung mit dem Art. 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote (das „Luxemburger Übernahmegesetz“) wurden bis zum 10. Mai 2015 12.355.521 der GAGFAH S.A.-Aktien der Deutschen Annington SE angedient. Davon entfielen 12.196.224 auf die kombinierte Gegenleistung, die aus einer Barzahlung von 122,52 Euro und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Deutschen Annington für je 14 GAGFAH S.A.-Aktien besteht, und 159.297 entfielen auf die bare Gegenleistung, die gegen eine Barzahlung von 18,68 Euro je Aktie erfolgt. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilserwerb zusammenhängende Transaktion. Dadurch erhöhte sich der Anteil der DAIG am Grundkapital der GAGFAH S.A. von 88,79 % auf 93,80 %.

Die vorläufige übertragene Gegenleistung für den Erwerb der 93,80 % der Aktien am Grundkapital der GAGFAH S.A. setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	2.022,5
Eigenkapitalinstrumente	2.671,5
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	12,1
Gesamtgegenleistung	4.706,1

Die im Rahmen der ursprünglichen Andienung kombinierte Gegenleistung für je 14 GAGFAH S.A.-Aktien setzte sich aus einer Barzahlung von 122,52 Euro und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Deutschen Annington Immobilien S.E. zusammen. Die Aktienkomponente bezieht sich auf 78.060.390 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Deutschen Annington Immobilien SE, die durch

die Deutsche Annington Immobilien SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 32,58 €/Aktie vom 6. März 2015 bewertet und beträgt 2.543,2 Mio. €. Die Barkomponente beläuft sich auf 1.912,8 Mio. €.

Die im Rahmen der erweiterten Andienung nach Luxemburger Recht gewährte Aktienkomponente bezieht sich auf 4.355.790 nennwertlose Stückaktien der Deutschen Annington Immobilien SE, die durch die Deutsche Annington Immobilien SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 29,45 €/Aktie vom 8. Mai 2015 bewertet. Da es sich bei dem 10. Mai 2015 um einen Sonntag handelt, war das Andienungsfristende der 8. Mai 2015. Die Aktienkomponente beträgt 128,3 Mio. €. Die Bewertung der baren Gegenleistung erfolgt mit einem im Rahmen des Andienungsverfahrens festgelegten Preis in Höhe von 18,68 Euro je Aktie. Der Gesamtwert der Barkaufpreiskomponente beträgt 109,7 Mio. €.

Bei der bedingten Gegenleistung handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc. hinsichtlich der ursprünglich erworbenen 5,03 % am Grundkapital der GAGFAH S.A. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells. Die maximale Gegenleistung aus dieser Option ergibt sich bei einer Aktienanzahl von 12.385.559 aus dem garantierten Preis pro Aktie von 18,00 €.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der GAGFAH-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

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

in Mio. €

Investment Properties	8.184,8
Sachanlagen	26,9
Finanzielle Vermögenswerte	20,8
Liquide Mittel	154,8
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	166,1
Summe Vermögenswerte	8.553,4
Nicht beherrschende Anteile	-140,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-4.825,5
Derivate	-108,8
Pensionsverpflichtungen	-163,2
Sonstige Rückstellungen	-128,7
Latente Steuerschulden	-456,5
Sonstige Verbindlichkeiten	-211,1
Summe Schulden	-6.034,1
Nettovermögen zu Zeitwerten	2.519,3
Gegenleistung	4.706,1
Goodwill	2.186,8

Im Rahmen der Segmentierung und Bewertung der durch die Erstkonsolidierung einbezogenen Immobilienbestände der GAGFAH-Gruppe wurden die beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 8.184,8 € Mio. ermittelt. Hinsichtlich der Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel [14] Investment Properties.

Die Beurteilung der sogenannten Multi-Employer-Pläne konnte aufgrund ausstehender aktueller Daten noch nicht abschließend erfolgen. Daher wurde zum 30. Juni 2015 die Verpflichtung mit einem vorläufigen Wert in Höhe von 27,6 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt.

Die nicht beherrschenden Anteile wurden unter Berücksichtigung der mit dem eigentlichen Anteilserwerb zusammenhängenden Transaktion aus der erweiterten Andienung nach luxemburger Recht, der aktuellen Bewertung der Investment Properties sowie weiterer Effekte neu bewertet und betragen 140,3 Mio. €.

Seit dem 1. März 2015 erzielte die GAGFAH-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 284,4 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 129,6 Mio. €. Wenn die GAGFAH-Gruppe bereits zum 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft in Höhe von 423,2 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 183,0 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 33,1 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der GAGAH-Gruppe 62 inländische und fünf ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Nach dem Stichtag des Zwischenabschlusses vollzogene Akquisition SÜDEWO

Am 14. Juni 2015 hat eine Tochtergesellschaft der Deutschen Annington Immobilien SE einen Kaufvertrag mit einer Investorengruppe über den Erwerb von 94,3 % der SÜDEWO-Gruppe geschlossen. Der Immobilienbestand der SÜDEWO-Gruppe umfasst rund 19.800 Wohneinheiten, die sich überwiegend in Baden-Württemberg befinden.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die DAIG die Beherrschung über die SÜDEWO-Gruppe erlangt hat, ist der 8. Juli 2015. Diese Transaktion wird als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 behandelt. Die Gesellschaften der SÜDEWO-Gruppe werden ab diesem Zeitpunkt erstmalig in den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE einbezogen.

Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile setzt sich wie folgt zusammen:

in Mrd. €	
Liquide Mittel	1,063
Put Option	0,065
Gegenleistung für den Anteilserwerb	1,128

Der Preis für den Erwerb von 94,3 % der Anteile beträgt 1,063 Mrd. €.

Der Kaufvertrag beinhaltet eine Put Option in Bezug auf die Andienung der restlichen Anteile. Diese Put Option ist ein Bestandteil der zu übertragenden Gegenleistung und wird nach der anticipated acquisition method entsprechend abgebildet. Die Bilanzierung erfolgt in Höhe des Barwertes des Ausübungspreises.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der SÜDEWO-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einer gutachterlichen Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mrd. €

Investment Properties	1,74
Liquide Mittel	0,17
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,02
Summe Vermögenswerte	1,93
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-0,82
Derivate	-0,03
Pensionsrückstellungen	-0,01
Sonstige Rückstellungen	-0,01
Latente Steuerschulden	-0,23
Sonstige Verbindlichkeiten	-0,04
Summe Schulden	-1,14
Nettovermögen zu Zeitwerten	0,79
Gegenleistung	1,13
Goodwill	0,34

Die Beurteilung der sogenannten Multi-Employer-Pläne konnte aufgrund ausstehender Daten noch nicht abschließend erfolgen. Daher wurde die Verpflichtung mit einem vorläufigen Wert in Höhe von 12,7 Mio. € in den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 1,1 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 5,4 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 4,3 Mio. €.

Wenn die SÜDEWO-Gruppe bereits zum 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft in Höhe von 70,6 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 49,1 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 4,6 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Insgesamt werden durch den Erwerb der SÜDEWO-Gruppe 22 inländische Gesellschaften und eine ausländische Gesellschaft neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Seit dem 31. Dezember 2014 haben sich die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich nicht verändert.

Durch die Erstkonsolidierung der GAGFAH-Gruppe wurden jedoch erstmalig eingebettete derivative Finanzinstrumente im DAIG Konzern-Zwischenabschluss ausgewiesen. Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IAS 39 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss darstellt.

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

Die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses erfordert bei einigen Bilanzposten Ermessensentscheidungen beziehungsweise Schätzungen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung auswirken.

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 und sind im Kapitel „Investment Properties“ gesondert beschrieben.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, betreffen weiterhin Ermessensentscheidungen im Rahmen von Erwerbstransaktionen, ob es sich bei dem jeweiligen Erwerb eines Portfolios um einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 oder einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden handelt.

Sämtliche sonstige Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2014.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010 – 2012
- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011 – 2013
- > Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte zu Änderungen in der Bilanzierung der sonstigen Verbindlichkeiten.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Mieteinnahmen	628,0	376,7
Betriebskosten	285,8	165,6
Erlöse aus der Vermietung	913,8	542,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	14,0	9,0
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	927,8	551,3

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	81,4	69,8
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-64,8	-51,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	16,6	18,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	140,0	69,1
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-140,0	-69,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	15,2	11,3
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	15,2	11,3
	31,8	29,3

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 30. Juni 2015 zu einem positiven Ergebnis von 15,2 Mio. € (1. Halbjahr 2014: 11,3 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der DAIG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Im 1. Halbjahr 2015 ist keine Anpassung der Fair Values vorgenommen worden.

8 Materialaufwand

in Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Aufwendungen für Betriebskosten	279,1	160,6
Aufwendungen für Instandhaltung	109,2	61,3
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	37,1	24,5
	425,4	246,4

9 Personalaufwand

in Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Löhne und Gehälter	113,6	73,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24,5	14,2
	138,1	87,9

Zum 30. Juni 2015 waren 5.877 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (1. Halbjahr 2014: 3.283) in der DAIG beschäftigt. Darin enthalten sind 1.757 übernommene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der GAGFAH-Gruppe.

10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden sowie Transaktionskosten.

Durch die Anwendung der Effektivzinsmethode wurde der Zinsaufwand im Berichtszeitraum in Höhe von 14,8 Mio. € entlastet. Im 1. Halbjahr 2014 waren die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode in Höhe von 13,8 Mio. € belastet.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 4,2 Mio. € (1. Halbjahr 2014: 4,5 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € (1. Halbjahr 2014: 1,0 Mio. €) enthalten.

Im 1. Halbjahr 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 53,8 Mio. €, im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Übernahme der GAGFAH-Gruppe, aufwandswirksam erfasst worden (1. Halbjahr 2014: 2,1 Mio. €).

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 0,9 Mio. € (1. Halbjahr 2014: 24,1 Mio. €) belastet.

Das im Berichtszeitraum angefallene positive Zinsergebnis aus Swaps betrug 18,7 Mio. € (1. Halbjahr 2014: 4,3 Mio. €); negativ wirkte sich hingegen die Wertanpassung der bedingten Kaufpreisverpflichtung zu Gunsten des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc, London in Höhe von 53,9 Mio. € sowie die Wertanpassungen aus anderen Andienungsrechten in Höhe von 0,2 Mio. € aus (1. Halbjahr 2014: 0,2 Mio. € aus anderen Andienungsrechten).

11 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern betreffen mit 7,9 Mio. € laufende Steuern (1. Halbjahr 2014: Steuerertrag 4,9 Mio. €) und mit 51,4 Mio. € (1. Halbjahr 2014: 35,5 Mio. €) latente Steuern. Die laufenden Steuern beinhalten einen Steuerertrag für frühere Jahre in Höhe von 1,3 Mio. € (1. Halbjahr 2014: Steuerertrag von 11,7 Mio. €).

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zugrunde. Der für 2015 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 41,12 % (1. Halbjahr 2014: 30,39 %). Der Anstieg des Konzernsteuersatzes ist im Wesentlichen auf entfallene Verrechnungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den Regelungen der so genannten Zins-schranke zurückzuführen. Der Konzernsteuersatz beinhaltet die deutsche Körperschaft- und Gewerbesteuer.

12 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	60,8	67,3
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	325.758.899	234.496.569
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,19	0,29

Im März und im Mai 2015 erfolgten gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhungen gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 82.483.803 Stück und 4.355.780 Stück. Die Gesamtzahl der Aktien zum 30. Juni 2015 beträgt somit 358.462.018 Stück.

Zum Ende der Berichtsperioden waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

13 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Geschäfts- oder Firmenwerte, die aus den Akquisitionen DeWAG, Vitus und GAGFAH resultieren.

in Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Geschäfts- oder Firmenwert DeWAG	10,7	10,7
Geschäfts- oder Firmenwert Vitus	95,3	95,3
Geschäfts- oder Firmenwert GAGFAH (vorläufig)	2.186,8	–
	2.292,8	106,0

14 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2015	12.687,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	8.184,8
Zugänge aus Erwerb Franconia-Portfolio	298,1
Zugänge	0,5
Aktivierte Modernisierungskosten	155,8
Erhaltene Zuschüsse	-0,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	25,7
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-105,9
Abgänge	-64,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	15,2
Stand: 30. Juni 2015	21.196,5
Stand 1. Januar 2014	10.266,4
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	2.049,3
Zugänge	13,0
Aktivierte Modernisierungskosten	197,9
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-1,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,5
Abgänge	-111,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	371,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,1
Stand: 31. Dezember 2014	12.687,2

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

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte der DAIG beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Im 2. Quartal 2015 ist keine Anpassung der Fair Values vorgenommen worden. Die Wertentwicklung unserer umfangreichen Modernisierungen ist durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt. Darüber hinaus gibt es im 1. Halbjahr 2015 keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2014.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse des Gesamtportfolios stellen sich zum 30. Juni 2015 wie folgt dar:

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	245 € pro Mieteinheit/Jahr	195	350
Instandhaltungskosten Wohnen	9,35 € pro m ² /Jahr	5,92	12,29
Kosten für Wohnungsherrichtung	4,15 € pro m ² /Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,5 € pro m ² /Jahr	5,92	25,68
Kostensteigerung/Inflation	1,7 % pro Jahr		
Marktmiete	6 € pro m ² /Jahr	2,00	13,00
Marktmietsteigerung	1,1 % pro Jahr	0,2 %	1,6 %
Stabilisierte Leerstandsquote	3,2 %	0,5 %	25,8 %
Diskontierungszinssatz	6,0 %	4,8 %	8,5 %
Kapitalisierungszinssatz	4,9 %	3,5 %	7,5 %

* Bereinigung um Einzelfälle; Spanne beinhaltet mind. 98 % aller Bewertungseinheiten

Bewertungsergebnisse	
Nettoanfangsrendite	4,9 %
Istmieten-Multiplikator	14,4-fach
Marktwert pro m ²	951 € pro m ² Mietfläche

Vertragliche Verpflichtungen

Im Rahmen der Akquisition der GAGFAH-Gruppe hat die DAIG verschiedene vertragliche Verpflichtungen hinsichtlich des Immobilienbestandes übernommen. Diese betreffen Regelungen zum Bestandsschutz, zu Verkaufsmaßnahmen und zu Modernisierungsverpflichtungen.

15 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	30.06.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Assoziierte Beteiligungen – at equity	4,1	–	–	–
Übrige Beteiligungen	2,6	–	1,7	–
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,5	–	33,6	–
Wertpapiere	7,1	–	2,9	–
Sonstige Ausleihungen	4,6	–	4,4	–
Derivate	136,8	–	50,6	–
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	3,1	–	–	–
Dividenden von übrigen Beteiligungen	–	1,4	–	2,0
	191,8	1,4	93,2	2,0

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH S.A. wurden zusammengesetzte Finanzinstrumente identifiziert, die die Anforderungen des IAS 39 zur Abspaltung als eingebettetes derivatives Finanzinstrument erfüllen. Hierbei handelt es sich um marktübliche Verlängerungs- bzw. Beendigungsrechte, deren Wert im Wesentlichen durch das Kreditrisiko der Kreditnehmer beeinflusst wird. Die Finanzinstrumente enthalten keine eingebetteten Derivate, aus denen den Kreditnehmern Verpflichtungen entstehen („Stillhalter-Optionen“). Zum Berichtszeitpunkt haben die eingebetteten Derivate einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von insgesamt 9,4 Mio. €; darüber hinaus werden unter den Derivaten die positiven Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 127,4 Mio. € (31.12.2014: 50,6 Mio. €) ausgewiesen.

16 Vorräte

In den Vorräten sind umlagefähige, abgegrenzte Grundsteuern in Höhe von 28,0 Mio. € auf Grund der Anwendung des IFRIC 21 ausgewiesen.

17 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	62,6	49,8
Forderungen aus Vermietung	24,7	14,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,0	0,7
	88,3	65,1

18 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 313,6 Mio. € (31.12.2014: 714,8 Mio. €) sowie zum 31.12.2014 kurzfristige Wertpapiere in Höhe von 850,0 Mio. €.

In Höhe von 71,2 Mio. € (31.12.2014: 32,8 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Darin enthalten sind 31,8 Mio. €, die im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe hinzugekommen sind.

19 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 62,0 Mio. € (31.12.2014: 53,8 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

20 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Durch Eintragung im Handelsregister vom 6. März 2015 wurde das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien SE als Folge der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Vollzugs des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Deutschen Annington Immobilien SE für sämtliche Aktien der GAGFAH S.A. um 2.657.751.786 € erhöht. Davon entfallen entsprechend der Anzahl an neugeschaffenen nennwertlosen Stückaktien 82.483.803 € auf das Grundkapital.

Von den 82.483.803 nennwertlosen Stückaktien aus der Kapitalerhöhung wurden 4.423.413 Aktien durch J.P. Morgan Securities plc. zum Kurs von 25,89 € in bar gezeichnet. Die restlichen 78.060.390 Aktien wurden im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Xetra-Schlusskurs vom 6. März 2015 mit 32,58 € pro Aktie bewertet.

Gemäß Art. 16 in Verbindung mit dem Art. 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote (das „Luxemburger Übernahmegesetz“) wurden bis zum 10. Mai 2015 12.355.521 der GAGFAH S.A.-Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE angedient. Davon entfallen 12.196.224 auf die kombinierte und 159.297 auf die bare Gegenleistung. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilserwerb zusammenhängende Transaktion.

Auf Grundlage des Vorstandsbeschlusses der Deutschen Annington Immobilien SE vom 15. Mai 2015 und der Zustimmung des Finanzausschusses des Aufsichtsrats vom 18. Mai 2015 ist im Rahmen der erweiterten Andienung nach Luxemburger Recht das Grundkapital der Deutschen Annington Immobilien SE gegen gemischte Sacheinlage von 354.106.228,00 € um 4.355.790,00 € auf 358.462.018,00 € durch Ausgabe von 4.355.790 neuen Aktien aus dem Genehmigten Kapital 2013 erhöht worden. Die Neuen Aktien wurden zu einem Ausgabebetrag von 1,00 € pro Aktie ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2015 dividendenberechtigt. Die Kapitalerhöhung wurde am 22. Mai 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die Aktienkomponente bezieht sich auf 4.355.790 nennwertlose Stückaktien der Deutsche Annington Immobilien SE, die durch die Deutsche Annington Immobilien SE gegen die GAGFAH S.A.-Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 29,45 €/Aktie vom 8. Mai 2015 bewertet. Da es sich bei dem 10. Mai 2015 um einen Sonntag handelte, war das Andienungsfristende der 8. Mai 2015.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2015	271.622.425,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 6. März 2015	78.060.390,00
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen vom 6. März 2015	4.423.413,00
Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage vom 22. Mai 2015	4.355.790,00
Stand zum 30. Juni 2015	358.462.018,00

Beschlossene, aber zum Stichtag des Zwischenabschlusses noch nicht vollzogene Kapitalerhöhung

Am 14. Juni 2015 hat der Vorstand nach der Autorisierung durch den Aufsichtsrat vom 12. Juni 2015 beschlossen, das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft von 358.462.018,00 € um 107.538.606,00 € auf 466.000.624,00 € gegen Bareinlagen zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgte aus dem Genehmigten Kapital 2015 durch die Ausgabe von 107.538.606 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von 1,00 € sowie unter voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2015 und Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Der Bezugspreis beträgt 20,90 Euro je Aktie. Die aus der Kapitalerhöhung erzielten Nettoerlöse in Höhe von 2.216,6 Mio. € sollen im Wesentlichen zur Finanzierung der Akquisition der SÜDEWO-Gruppe verwendet werden. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. Juli 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Genehmigtes Kapital

Entwicklung des genehmigten Kapitals 2013

in €

Genehmigtes Kapital 2013	
Stand zum 1. Januar 2015	83.331.111,00
Angebotskapitalerhöhung vom 6. März 2015	-77.074.531,00
Angebotskapitalerhöhung vom 22. Mai 2015	-4.355.790,00
Stand zum 30. Juni 2015	1.900.790,00

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.900.790,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 1.900.790 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013). Den Aktionären ist grundsätzlich das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu gewähren.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre nach näherer Maßgabe der im § 5 der Satzung festgelegten Bestimmungen ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals auszuschließen.

Aufhebung des Genehmigten Kapital 2014

Die durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2014 erteilte und bis zum 8. Mai 2019 befristete Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals wurde mit Wirksamwerden des neuen Genehmigten Kapitals 2015 aufgehoben.

Das Genehmigte Kapital 2015

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2015 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 29. April 2020 um bis zu 170.796.534,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 170.796.534 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die Aktien können dabei von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (sog. mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals nach näherer Maßgabe der im § 5a der Satzung festgelegten Bestimmungen auszuschließen.

Durch die beschlossene, aber zum 30. Juni 2015 noch nicht vollzogene Kapitalerhöhung wird sich das Genehmigte Kapital 2015 von 170.796.534,00 € um 107.538.606,00 € auf 63.257.928,00 € vermindern.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital 2013

Die bestehende Ermächtigung für das bestehende bedingte Kapital (Bedingtes Kapital 2013) wurden auf der Hauptversammlung vom 30. April 2015 aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung und ein neues bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2015) ersetzt.

Das bedingte Kapital 2015

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 30. April 2015 beschlossenen Ausgabeermächtigung begebaren Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombination dieser Instrumente) („Schuldverschreibungen“) wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 177.053.114,00 € durch Ausgabe von bis zu 177.053.114 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2015).

Durch den Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. April 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von bis zu 5.311.000.000,00 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 177.053.114,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts. Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Erbringung einer Sacheinlage erfolgen.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Des Weiteren können die Schuldverschreibungen daneben durch von der Gesellschaft abhängige oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Gesellschaften begeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die abhängige oder im Mehrheitsbesitz stehende Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können bzw. werden diese im Regelfall in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 4.771,8 Mio. € (31.12.2014: 2.076,0 Mio. €).

Im 1. Halbjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um insgesamt 2.699,2 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 4,3 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 1,4 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2015	2.075.982.333,34
Kapitalerhöhung vom 6. März 2015	2.575.267.982,84
Kapitalerhöhung vom 22. Mai 2015	123.922.225,50
Transaktionskosten aus der Ausgabe von neuen Aktien	-2.883.563,55
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-476.640,00
Stand zum 30. Juni 2015	4.771.812.338,13

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. April 2015 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividendenzahlung in Höhe von 78 Cent pro Aktie beschlossen und anschließend in Höhe von 276,2 Mio. € ausgeschüttet.

21 Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zum 30. Juni 2015 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 476,0 Mio. € (31.12.2014: 360,9 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 96,9 Mio. € (31.12.2014: 66,0 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 312,0 Mio. € (31.12.2014: 206,5 Mio. €) zusammen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der GAGFAH-Gruppe (siehe Kapitel [3] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse sowie Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag).

Des Weiteren wurde die Entwicklung der Pensionsrückstellungen durch die Erhöhung des Rechnungszinssatzes auf 2,25 % (31.12.2014: 1,9 %) sowie durch die Absenkung des Rententrends um 0,25 Prozentpunkte auf 1,75 % (31.12.2014: 2,0 %) beeinflusst. Die sich hieraus ergebenden versicherungsmathematischen Gewinne werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

22 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	30.06.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	6.992,9	167,4	2.418,5	58,8
gegenüber anderen Kreditgebern	5.211,0	14,0	4.121,0	10,5
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	–	85,0	–	56,0
	12.203,9	266,4	6.539,5	125,3

Die in 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Regelungen zum Stichtagskurs bewertet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 154,4 Mio. € unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Unternehmensanleihen (Bond)*	1.300,0	1.300,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	739,8	739,8
Unternehmensanleihen (EMTN)*	2.000,0	1.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
Portfoliofinanzierungen:		
Norddeutsche Landesbank (1)*	139,2	140,9
Corealcredit Bank AG (1)*	155,4	158,7
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (1)*	575,4	582,5
Nordrheinische Ärzteversorgung	34,7	35,4
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	158,2	161,9
Norddeutsche Landesbank (2)*	125,0	126,5
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	428,7	435,4
Pfandbriefbank AG*	176,9	180,2
Deutsche Hypothekenbank*	182,0	184,2
Hypothekendarlehen	928,7	901,3
GAGFAH:		
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF 2013-1)*	1.874,1	-
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF 2013-2)*	683,3	-
Taurus*	1.037,9	-
Portfoliofinanzierungen:		
HSH Nordbank*	282,3	-
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (2)*	229,4	-
Corealcredit Bank AG (2)*	94,5	-
Hypothekendarlehen	341,5	-
	12.187,0	6.646,8

* DAIG ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Im gesamten DAIG Konzern erfolgten bis zum 30. Juni 2015 planmäßige Tilgungen von insgesamt 965,4 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 76,6 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.967,5 Mio. € gegenüber.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden verbriefte Kredite (CMBS), Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 4.614,8 Mio. € übernommen.

Begebung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Programme)

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrages vom 12. März 2015 (8,000,000,000 € Debt Issuance Programme) hat die DAIG über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft Anleihen in zwei Tranchen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihen erfolgte am 30. März 2015 zu einem Ausgabekurs von 99,263 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von 5 Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 98,455 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von 10 Jahren für die andere Tranche. Der Mittelzufluss diente der Refinanzierung einer syndizierten Brückenfinanzierung im Rahmen der Akquisition der GAGFAH-Gruppe.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der GAGFAH wurden folgende wesentliche Finanzierungen in den DAIG Konzern übernommen:

GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)

Die GAGFAH hat am 19. Juni 2013 einen Kreditvertrag über ein Volumen von 1.998,1 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren mit Fälligkeit am 20. August 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 Limited (GRF 2013-1) abgeschlossen. Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 30. Juni 2015 auf 2,78 %. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 1.874,1 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrundeliegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial Mortgage-backed Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin ein entsprechendes Swapgeschäft abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-1 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der DAIG einbezogen.

GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)

Am 17. Oktober 2013 schloss die GAGFAH einen Kreditvertrag über 699,7 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren mit Fälligkeit am 20. November 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 Limited (GRF 2013-2). Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 30. Juni 2015 auf 2,68 %. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 683,3 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrundeliegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial Mortgage-backed Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin entsprechende Swapgeschäfte abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-2 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der DAIG einbezogen.

Taurus 2013 PLC

Am 20. Februar 2013 wurde zwischen Taurus 2013 PLC und der GAGFAH ein Kreditvertrag über ein Darlehensvolumen von 1.060,5 Mio. € vereinbart. Diese Vereinbarung wurde am 13. Mai 2013 um 17 Mio. € erhöht auf 1.077,5 Mio. €. Aktuell ist ein Kreditvolumen von 1.037,9 Mio. € ausstehend. Die Laufzeit dieses Darlehens beträgt 5 Jahre mit einer Verlängerungsoption für ein Jahr, regulär ist das Laufzeitende des Darlehens somit der 14. Mai 2018. Die Verzinsung des Darlehens ist überwiegend fest mit einem variablen Anteil von derzeit weniger als 4 %. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf 3,35 % zum 30. Juni 2015. Das Darlehen ist durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert.

HSH Nordbank AG

Im Zusammenhang mit der Akquisition der GAGFAH im März 2015 wurden folgende Darlehen zwischen der GAGFAH und der HSH Nordbank AG übernommen:

Im September 2008 schloss die GAGFAH ein Darlehen mit der HSH Nordbank über 37,2 Mio. €, welches zum 30. Juni 2015 mit 36,0 Mio. € valutiert. Das variabel verzinsten Darlehen ist durch ein derivatives Finanzinstrument zinsgesichert und wird per Stichtag mit 5,39 % verzinst. Es hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2015. Die Besicherung erfolgte in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen.

Im Oktober 2013 schloss die GAGFAH ein weiteres von der HSH Nordbank AG ausgereichtes Darlehen über initial 91 Mio. € ab mit einer Endfälligkeit zum 21. Oktober 2020. Dieses Darlehen weist aktuell eine Valuta von 89,7 Mio. € auf. Auf Grundlage der aktuellen Zinssicherungsstrategie und des derzeitigen EURIBOR-Zinssatzes beträgt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zurzeit 3,73 %. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Die GAGFAH hat im April 2014 zwei Kreditverträge über ein Volumen von 176 Mio. € mit der HSH Nordbank AG abgeschlossen. Der Kredit setzt sich aus zwei Tranchen zusammen. Die erste Tranche mit einem aktuellen Volumen von 127,8 Mio. € (55,3 Mio. € syndiziert an UniCredit Bank AG) hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2021, wohingegen die zweite Tranche mit einem Volumen von 28,8 Mio. € bereits am 22. April 2017 endfällig ist. Die beiden Tranchen sind variabel verzinst und derzeit teilweise durch einen CAP abgesichert. Basierend auf dem aktuell gültigen EURIBOR-Zinssatz liegt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz bei 1,82 %. Die Besicherung erfolgte in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen.

Berlin Hyp AG

Am 29. September 2014 schloss die GAGFAH einen Darlehensvertrag mit der Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG über insgesamt 230 Mio. €, die zum 20. Oktober 2021 endfällig werden. Der gesamte Betrag wurde am 18. Dezember 2014 in Anspruch genommen. Das Darlehen ist im Wesentlichen durch Grundschulden, Kontoverpfändungsvereinbarungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Verzinsung des Darlehens ist variabel und orientiert sich am 3M-EURIBOR. Das Darlehen ist in Höhe von 160 Mio. € durch ein derivatives Finanzinstrument zinsgesichert. Aufgrund der vorliegenden Finanzierungsstruktur verfügt der ausstehende Darlehensbetrag in Höhe von 229,4 Mio. € aktuell über einen gewichteten durchschnittlichen Zinssatz von rund 2,05 % zum 30. Juni 2015.

Corealcredit Bank AG

Das zwischen der GAGFAH und der Corealcredit Bank AG variabel verzinsliche Darlehen beläuft sich zum 30. Juni 2015 auf 94,5 Mio. €. Auf Grundlage der aktuellen Zinssicherungsstrategie und des derzeitigen EURIBOR-Zinssatzes ergibt sich per Stichtag ein gewichteter durchschnittlicher Zinssatz von 2,94 %. Die drei Tranchen haben ihr reguläres Laufzeitende am 14. Oktober 2016, es besteht jedoch die Möglichkeit der Verlängerung um ein Jahr. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gegeben.

23 Derivate

in Mio. €	30.06.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	87,8	–	21,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	138,0	–	54,5	–
Freistehende Zinsswaps	–	0,3	–	–
Zinsabgrenzungen Derivate	–	3,0	–	0,2
	138,0	91,1	54,5	21,9

Das Nominalvolumen eines im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen freistehenden Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 37,2 Mio. €. Die Zinskonditionen betragen 4,250 %, die Laufzeit endet zum 30. August 2015. Der negative Marktwert des Zinsswaps beträgt zum 31. März 2015 0,3 Mio. €.

Die Bewertung der im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen optionalen derivativen Finanzinstrumente (EUR-Zinsswaps) führte zu keinem Bilanzansatz, da deren zugrunde liegenden vertraglichen Parameter derzeit einen Fair Value nahe Null ausweisen.

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auch auf die Ausführungen in den Kapiteln [27] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [29] Cashflow Hedges verwiesen.

24 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beinhalten 92,8 Mio. € (31.12.2014: 92,5 Mio. €) für das Objekt Spree-Bellevue, 6,5 Mio. € im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing von Wärmeerzeugungsanlagen sowie 4,2 Mio. € im Rahmen der Integration der GAGFAH übernommene Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing im Zusammenhang mit Erbbaurechten.

25 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten resultierten aus den im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen Verpflichtungen aus der Nachversteuerung des bisher steuerfreien sogenannten EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3 %.

26 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Rahmen des IFRIC 21 sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf das Jahr 2015 entfallenden und bisher noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von 29,1 Mio. € ausgewiesen.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

27 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.06.2015
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	313,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	62,6
Forderungen aus Vermietung	LaR	24,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,0
Finanzielle Vermögenswerte		
Assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	4,1
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,6
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	1,4
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,1
Übrige Beteiligungen	AfS	2,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	127,4
Eingebettete Derivate	FLHfT	9,4
Zinsabgrenzungen Derivate	n.a.	-
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	41,1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	43,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	7.160,3
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.225,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	85,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	87,8
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	0,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	138,0
Zinsabgrenzungen Derivate	n.a.	3,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	103,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	46,4
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	444,5
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	9,7
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	97,5
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	12.601,0
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		7,6
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		476,0

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2014
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	714,8
Commercial Papers	LaR	450,0
Geldmarktfonds	AfS	400,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	49,8
Forderungen aus Vermietung	LaR	14,6
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,7
Finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,9
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	50,6
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	25,1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.477,3
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.131,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	56,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	21,7
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	-
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	54,5
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	0,3
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	92,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	53,7
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	1.269,9
Available-for-Sale financial assets	AfS	404,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	21,7
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.771,0
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,3
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		360,9

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2014	Fair-Value-Hierarchiestufe
714,8						714,8	1
	450,0					450,0	2
	400,0					400,0	2
	49,8					49,8	2
	14,6					14,6	2
	0,7					0,7	2
	33,6					55,3	2
	4,4					4,4	2
	2,0					2,0	2
				2,9		2,9	1
		1,7				1,7	n.a.
						50,6	2
	25,1					25,1	2
	27,4					27,4	2
	2.477,3					2.735,2	2
	4.131,5					4.446,0	2
	56,0					56,0	2
			21,7			21,7	3
						-	2
						54,5	2
						0,3	2
					92,5	162,8	2
	53,7					53,7	3
714,8	555,1	-	-	-	-	1.291,6	
-	400,0	1,7	-	2,9	-	404,6	
-	-	-	21,7	-	-	21,7	
-	6.771,0	-	-	-	-	7.343,4	

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair Value-Hierarchie:

in Mio. €	30.06.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	21.196,5			21.196,5
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,1	7,1		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	62,0		62,0	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	127,4		127,4	
Eingebettete Derivate	9,4		9,4	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	87,8		66,0	21,8
Freistehende Zinsswaps	0,3		0,3	
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	138,0		138,0	

in Mio. €	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	12.687,2			12.687,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	2,9	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	53,8		53,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	21,7			21,7
Cashflow Hedges	54,5		54,5	

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [14] Investment Properties zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Zur Bewertung der Zins-Swaps und der Cross-Currency-Swaps werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen Zero-Rates das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für EUR-Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 40 und 120 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 60 und 140 Basispunkten berücksichtigt.

Die Bewertung der im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen optionalen derivativen Finanzinstrumente (EUR-Zinsscaps) erfolgt unter Verwendung anerkannter Optionspreismodelle.

Die Fair Value-Bewertung der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Bei dem Bestandteil der bedingten Kaufpreisverbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs der GAGFAH S.A. handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc. Wesentliche Bewertungsparameter stellen hierbei die Aktienanzahl sowie die Differenz zwischen dem aktuellen und dem garantierten Preis pro Aktie dar. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells (Stufe 2).

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen		Stand 30.06.
		Konsolidie- rungskreis	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	
2015					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	21,7	12,1	54,1	-0,1	87,8

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen		Stand 31.12.
		Konsolidie- rungskreis	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	
2014					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4	18,6	3,9	-8,2	21,7

Im Rahmen des Erwerbs der GAGFAH S.A. wurde eine Option mit dem Co-Investor J.P. Morgan Securities plc. geschlossen. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurde diese Option mit einem beizulegenden Zeitwert von 12,1 Mio. € bewertet. Zum Berichtszeitpunkt hat sich der beizulegende Zeitwert auf 66,0 Mio. € erhöht.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 64 Mio. € übernommen. Dabei handelt es sich um eine Liquiditätskreditlinie in Höhe von derzeit 47 Mio. € zwischen der Goldman Sachs Bank USA und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED und einer Liquiditätskreditlinie in einem Volumen von aktuell 17 Mio. € zwischen der Bank of America N.A., Niederlassung London, und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED.

28 Finanzielles Risikomanagement

Die bestehenden finanziellen Risiken der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2014 nicht wesentlich verändert.

Für eine detaillierte Beschreibung des Zinsrisikos, der Kreditrisiken, der Marktrisiken sowie des Liquiditätsrisikos wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

29 Cashflow Hedges

Das Nominalvolumen der in ein Cashflow Hedging einbezogenen Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 3.613,5 Mio. € (31.12.2014: 734,1 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,683 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von drei bis zehn Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt unverändert 739,8 Mio. € (31.12.2014: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für 4 Jahre 2,970 % und für 10 Jahre 4,580 %.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 30. Juni 2015 langfristige Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 138,0 Mio. € (31.12.2014: 54,5 Mio. €) unter den Derivaten ausgewiesen, dem standen langfristige Derivate mit positiven Marktwerten in Höhe von insgesamt 127,4 Mio. € (31.12.2014: 50,6 Mio. €) unter den finanziellen Vermögenswerten gegenüber.

Zum Berichtszeitpunkt sind grundsätzlich alle bei der DAIG zur Anwendung kommenden Cashflow Hedges in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

30 Segmentberichterstattung

Die DAIG ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen sowie einem aktiven Portfoliomanagement wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in dem internen Steuerungssystem wider. Hierfür wird in die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb unterschieden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst.

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen. Die dargestellten Instandhaltungen beinhalten unter anderem die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core Verkäufe) betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger der DAIG überwacht anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses den Beitrag der Geschäftssegmente zum Unternehmenserfolg. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. – 30.06.2015				
Segmenterlöse	628,0	221,4	299,8	1.149,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-204,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		15,0		
Instandhaltungen	-107,1			
Operative Kosten	-94,3	-12,1	-299,8	
EBITDA (Bereinigt um Sondereinflüsse)	426,6	19,5	0,0	446,1
Sondereinflüsse				-60,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				0,2
EBITDA IFRS				386,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				0,0
Abschreibungen				-4,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-1,0
Finanzerträge				2,7
Finanzaufwendungen				-238,8
EBT				144,2
Ertragsteuern				-59,3
Periodenergebnis				84,9

* Enthält 285,8 Mio. € Betriebskosten und 14,0 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung.

in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. – 30.06.2014				
Segmenterlöse	376,7	138,9	174,6	690,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-120,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		13,2		
Instandhaltungen	-69,1			
Operative Kosten	-71,6	-8,8	-174,6	
EBITDA (Bereinigt um Sondereinflüsse)	236,0	22,4	0,0	258,4
Sondereinflüsse				-30,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-1,9
EBITDA IFRS				225,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				20,8
Abschreibungen				-3,4
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,4
Finanzerträge				2,8
Finanzaufwendungen				-145,0
EBT				100,6
Ertragsteuern				-30,6
Periodenergebnis				70,0

* Enthält 165,6 Mio. € Betriebskosten und 9,0 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung.

in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.04. – 30.06.2015				
Segmenterlöse	364,4	98,4	176,6	639,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-89,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		7,8		
Instandhaltungen	-63,3			
Operative Kosten	-57,0	-7,2	176,6	
EBITDA (Bereinigt um Sondereinflüsse)	244,1	10,0	0,0	254,1
Sondereinflüsse				-21,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				0,1
EBITDA IFRS				232,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				0,0
Abschreibungen				-2,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-1,0
Finanzerträge				2,0
Finanzaufwendungen				-140,0
EBT				91,2
Ertragsteuern				-36,5
Periodenergebnis				54,7

* Enthält 168,5 Mio. € Betriebskosten und 8,1 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung.

in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.04. – 30.06.2014				
Segmenterlöse	196,2	78,7	89,9	364,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-66,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		6,5		
Instandhaltungen	-35,1			
Operative Kosten	-34,6	-5,3	-89,9	
EBITDA (Bereinigt um Sondereinflüsse)	126,5	13,2	0,0	139,7
Sondereinflüsse				-9,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-1,4
EBITDA IFRS				128,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				1,0
Abschreibungen				-1,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,4
Finanzerträge				1,4
Finanzaufwendungen				-85,2
EBT				43,4
Ertragsteuern				-11,7
Periodenergebnis				31,7

* Enthält 85,4 Mio. € Betriebskosten und 4,5 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung.

31 Eventualschulden

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von 1,7 Mio. € um 1,2 Mio. € auf 0,5 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

32 Anteilsbasierte Vergütung für Führungskräfte

Der dem Börsengang 2013 (IPO) vorgelagerte sog. Long-Term-Incentive Plan (LTIP oder Pre-IPO-LTIP) wurde mit dem Börsengang abgewickelt und durch einen neuen LTIP (LTIP 2013) ersetzt. Durch das Ausscheiden von Monterey Holdings S.a.r.l. (MHI) als Mehrheitsaktionärin in 2014 wurden wesentliche Kriterien dieses LTIP erfüllt, so dass er wiederum durch einen neuen LTIP 2015 ersetzt werden musste.

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015 ein neues virtuelles Aktienprogramm (share-based-payment-plan) (LTIP 2015) für die Vorstände der DAIG beschlossen und die Hauptversammlung hat am 30. April 2015 den Beschluss bestätigt. Dieses Programm stellt ein langfristig orientiertes variables Vergütungsinstrument dar, um die Vorstände an der langfristigen Wertentwicklung der Gesellschaft zu beteiligen. Danach werden den Vorständen zum 1. Januar eine feste Anzahl virtueller Aktien (phantom stocks) (Performance Share Units "PSU") gewährt, die nach dem Ablauf der vierjährigen „Performanceperiode“ in Abhängigkeit vom

Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrades ausgezahlt werden. Dabei ist der Auszahlungsbetrag begrenzt auf 250 % des ursprünglichen Gewährungsbetrages. Damit stellt dieser LTIP 2015 eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (cash-settled-plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrades komplett entfallen.

Der Zielerreichungsgrad, der den Auszahlungsbetrag aus dem LTIP 2015 bestimmt, wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des NAV je Aktie, Entwicklung des FFO I je Aktie sowie des Kundenzufriedenheits Index (CSI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind.

Das langfristig orientierte Anreizsystem der Führungsebene I direkt unterhalb des Vorstandes ist eng an die Regelungen des Vorstandes angelehnt (New Management LTIP). Darüber hinaus existieren noch auslaufende Vorgängeranreizsysteme für die Führungsebene I.

Aus dem LTIP 2015 resultiert nach IFRS 2 zum 30. Juni 2015 ein Aufwand von insgesamt 0,5 Mio. €.

Im Rahmen der Akquisition der GAGFAH wurden anteilsbasierte Vergütungsprogramme für die Führungskräfte übernommen. Dabei handelt es sich um Vergütungspläne mit Barausgleich. Die virtuellen Aktien werden über einen Zeitraum von drei aufeinander folgenden Jahren gewährt, zu je einer Tranche pro Jahr. Ausübungsbedingungen sind die entsprechende Zielerfüllung sowie die ununterbrochene Ableistung der Dienstzeit in jedem Erdienungszeitraum. Aus diesem LTIP resultiert nach IFRS 2 aufgrund der Kursentwicklung zum 30. Juni 2015 ein Ertrag von insgesamt 0,8 Mio. €.

Insgesamt sind im Konzernabschluss zum 30. Juni 2015 Verpflichtungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 12,6 Mio. € berücksichtigt.

33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eigenkapitalrelevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erläuterungen zu Veränderungen des Eigenkapitals nach dem Bilanzstichtag werden im Kapitel [20] Eigenkapital gegeben.

Vollzug des Erwerbs der SÜDEWO-Gruppe

Die DAIG hat am 14. Juni 2015 einen Anteilsübertragungsvertrag mit einer Investorengruppe über den Erwerb des sog. SÜDEWO-Gesellschaftsportfolios zum Wert von rund 1,1 Mrd. € zuzüglich der übernommenen Schulden in Höhe von 0,8 Mrd. € abgeschlossen. Dieser Erwerb wurde nach Erteilung der Genehmigung durch die Kartellbehörde am 8. Juli 2015 vollzogen. Die SÜDEWO-Gruppe wird ab Juli 2015 in den Konzernabschluss der DAIG einbezogen. Die Integration in die Bewirtschaftungsprozesse der DAIG wird im Wesentlichen im Anschluss an die Integration der GAGFAH-Gruppe im 2. Quartal des Folgejahres 2016 vollzogen werden.

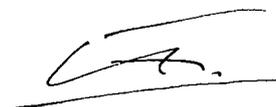
Düsseldorf, den 13. August 2015



Rolf Buch
(CEO)



Thomas Zinnöcker
(CRO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

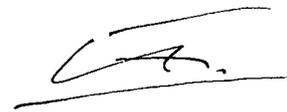
Düsseldorf, den 13. August 2015



Rolf Buch
(CEO)



Thomas Zinnöcker
(CRO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of Review Engagements "Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity" (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für den Konzernzwischenlagebericht anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Essen, den 17. August 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Informationen

Glossar

Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das Bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

Bereinigtes NAV

Das bereinigte NAV ergibt sich aus dem EPRA NAV abzüglich Goodwill.

CMBS (Commercial Mortgage Backed Securities)

Gedekte Wertpapiere, die durch grundpfandrechtlich besicherte Forderungen besichert sind. Bei den zur Besicherung zugrundeliegenden Objekten handelt es sich um kommerziell genutzte Immobilien.

Core-/Non-Core-Immobilien

Immobilien, die dem Kernbestand (Core) bzw. dem Nicht-Kernbestand (Non-Core) zugerechnet werden. Non-Core-Immobilien sind Immobilien, die sich für eine Bewirtschaftung mit unseren Prozessen und aufgrund ihrer Eigenschaften oder Lage weniger eignen. Darüber hinaus besitzen wesentliche Teile von ihnen ein

unterdurchschnittliches Zukunftspotenzial und werden gemäß Strategie mittelfristig veräußert. Core-Immobilien sind unsere Immobilien im Vermietungsportfolio und Privatisierungsportfolio.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

EPRA NAV

Der EPRA NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Deutschen Annington herangezogen und wird auf der Basis des Eigenkapitals der Aktionäre der DAIG („EPRA NNNAV“) unter Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto), latenter Steuern auf Investment Properties, zur Veräußerung gehaltener Immobilien und derivativer Finanzinstrumente errechnet.

EPRA Leerstandsquote

Die EPRA Leerstandsquote zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios.

Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

FFO 1 / FFO 1 vor Instandhaltung / FFO 2 / AFFO

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unterscheidet zwischen

FFO 1: Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse Einmal- bzw. Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensionsrückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.

AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

Bei dem FFO 2 wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Verkehrswerte der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte dar.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten.

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das 12 Monate vorher bereits im Bestand der Deutschen Annington war, d.h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

TERP

Der TERP (Theoretical ex-rights price) ist der angenommene Aktienkurs nach der Emission junger Aktien nach einer Kapitalerhöhung. Der TERP wird errechnet, indem man das arithmetische Mittel der Preise von jungen und alten Aktien ermittelt, und dieses durch die Summe der Menge von jungen Aktien und alten Aktien dividiert.

$$\text{TERP} = \frac{\text{Anzahl Altaktien} * \text{Aktienkurs} + \text{Anzahl junger Aktien} * \text{Emissionspreis}}{\text{Anzahl Aktien} + \text{Anzahl junger Aktien}}$$

Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash-Generating Units (CGU) generiert.

Kontakt

Deutsche Annington Immobilien SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

Ihre Ansprechpartner

Konzernkommunikation

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@deutsche-annington.com

Investor Relations

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-2384
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: thomas.eisenlohr@deutsche-annington.com

Finanzkalender

30. April 2015	II. ordentliche Hauptversammlung in Düsseldorf
1. Juni 2015	Zwischenbericht zum 1. Quartal 2015
19. August 2015	Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2015
3. November 2015	Zwischenbericht zum 3. Quartal 2015

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-annington.com.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2014 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutschen Annington Immobilien SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz
Stand: 19. August 2015
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum

