

Deutsche Annington Immobilien SE Zwischenfinanzbericht zum 1. Halbjahr 2014

ZWISCHEN- FINANZ- BERICHT

zum 1. Halbjahr 2014

KENNZAHLEN	H1 2014	H1 2013	Veränderung in %
in Mio. €			
Mieteinnahmen	376,7	364,0	3,5
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	236,0	222,1	6,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	138,9	166,9	-16,8
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	22,4	19,6	14,3
Bereinigtes EBITDA	258,4	241,7	6,9
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	141,5	89,4	58,3
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	69,1	71,5	-3,4
davon substanzwahrende Instandhaltungen	11,0	11,6	-5,2
davon Modernisierungsmaßnahmen	61,4	6,3	-
Zinsaufwand FFO	-98,9	-114,7	-13,8
FFO 1	130,3	103,4	26,0
FFO 2	152,7	123,0	24,1
AFFO	119,5	91,8	30,2
FFO 1 pro Aktie in €*	0,54	0,52	4,9

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2014: 240.242.425, 30.06.2013: 200.000.000

BILANZIELLE KENNZAHLEN	30.06.2014	31.12.2013	Veränderung in %
Verkehrswert	11.369,2	10.326,7	10,1
NAV	5.038,2	4.782,2	5,4
LTV in %	51,2	50,2	1,0 pp
NAV pro Aktie in €*	20,97	21,33	-1,7

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2014: 240.242.425, 31.12.2013: 224.242.425

NICHT FINANZIELLE KENNZAHLEN	H1 2014	H1 2013	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	211.726	206.382	2,6
davon eigene Wohnungen	184.682	179.358	3,0
davon Wohnungen Dritter	27.044	27.024	0,1
Anzahl erworbener Einheiten	11.307	-	100,0
Anzahl verkaufter Einheiten	1.892	2.587	-26,9
davon Verkäufe Privatisierung	1.190	1.457	-18,3
davon Verkäufe Non-Core	702	1.130	-37,9
Leerstandsquote in %	3,8	3,9	-0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,56	5,35	4,0
Monatliche Ist-Miete in €/m ² (like-for-like ohne DeWAG)	5,49	5,38	2,0
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni)	3.283	2.683	22,4

SONSTIGE FINANZKENNZAHLEN	H1 2014	H1 2013	Veränderung in %
in Mio. €			
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	20,8	523,9	-96,0
EBITDA IFRS	225,8	225,9	0,0
EBT	100,6	625,5	-83,9
Periodenergebnis	70,0	440,2	-84,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	194,1	151,8	27,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-263,2	126,5	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-149,5	-526,0	-71,6

Inhalt

2 Brief des Vorstands

4 Zwischenlagebericht

- 4 Grundlagen des Konzerns
- 10 Wirtschaftsbericht
- 22 Chancen und Risiken
- 23 Prognosebericht

26 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 27 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 29 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 30 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 31 Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
- 52 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 53 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

54 Informationen

- 54 Glossar
- 56 Finanzkalender
- 56 Kontakt, Impressum, Disclaimer

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

das erste Halbjahr 2014 liegt hinter uns und erneut können wir ein positives Zwischenfazit ziehen: Wir sind in allen relevanten Bereichen mindestens „on track“. Mit den Ertragsdaten liegen wir über dem Vorjahr. Zugleich fließen über unser Investitionsprogramm Rekordsummen in Wohnqualität und damit in unsere zukünftige Miete. Bei unseren operativen Themen liegen wir zum Teil deutlich über Plan. Deshalb können wir heute unsere Ergebnisprognose für das Jahr 2014 anheben. Auch unter Berücksichtigung des pro-Rata-Beitrags der Akquisitionen gehen wir für das Jahr 2014 nun von einem FFO 1 aus, der oberhalb der von uns bisher gesehenen Bandbreite von 250-265 Mio. € liegt, und von dem wir weiterhin 70 % als Dividende ausschütten wollen.

Auch das Investitionsvolumen werden wir um weitere 10 Mio. € auf 160 Mio. € erhöhen, wobei diese Erhöhung zum Teil auch auf Einheiten aus dem Bestand der DeWAG entfallen wird.

Aufgrund des hervorragenden Ergebnisses im Vertrieb gehen wir nun von einem Privatisierungsvolumen von 2.000 bis 2.100 Wohnungen (statt bisher 1.800 Einheiten) in diesem Jahr aus, bei einer deutlich gesteigerten Marge von 30-35 % – anstelle des bisher geplanten Aufschlags von mindestens 20 %. An den Plänen zur Mietsteigerung von 2,3-2,6 % halten wir unverändert fest.

Blicken wir zunächst kurz auf das Kerngeschäft: Im Segment Bewirtschaftung konnten wir die Mieteinnahmen im Halbjahresvergleich um erfreuliche 3,5 % steigern. Unter Einbeziehung der neuen Bestände stieg die monatliche Quadratmeter-Ist-Miete von 5,35 € auf 5,56 €. Der Leerstand sank weiter von 3,9 % auf 3,8 %. Dabei konnten wir durch Optimierungsmaßnahmen etwa im Forderungsmanagement und in der Betriebskostenabrechnung auch unsere Kostenstrukturen weiter verbessern. So liegen die Kosten je Einheit mit etwa 800 € bereits heute unter dem von uns zum Jahresende 2014 gesetzten Ziel von weniger als 800 €.

Positiven Einfluss auf unsere Kostenstrukturen hatte auch der weitere Ausbau unserer Handwerkerorganisation. Mit ihrer Entwicklung sind wir sehr zufrieden, dies auch, weil die Ausbaumaßnahmen überplanmäßig gut voranschreiten. Inzwischen verfügt unsere Tochtergesellschaft DTGS mit 1.262 Handwerkern über die größte Handwerkerorganisation, die für die Wohnungswirtschaft tätig ist. Und ihre Prozesse funktionieren. Das haben unsere Mitarbeiter nicht zuletzt bei dem Pfingstunwetter unter Beweis stellen können.

Im Segment Vertrieb waren wir wie geplant zurückhaltender, aber besser als geplant unterwegs: Im ersten Halbjahr veräußerten wir mit 1.892 Wohnungen deutlich weniger Einheiten als im Vorjahreshalbjahr. Sehr erfreulich hier: Mit der durchschnittlich erzielten Verkaufrendite liegen wir sehr deutlich über den Plan- und Vorjahreswerten.

Auch die Ergebniskennzahlen haben sich verbessert: Beim FFO 1 lagen wir mit 130,3 Mio. € um 26,0 % über dem Vorjahreshalbjahr. Das bereinigte EBITDA konnte im Halbjahresvergleich von 241,7 Mio. € um 6,9 % auf 258,4 Mio. € gesteigert werden. Der NAV pro Aktie sank gegenüber dem Bilanzstichtag leicht auf EUR 20,97, was im Wesentlichen auf die Erhöhung der Aktienanzahl im Zuge der Kapitalerhöhung im März sowie auf die Ausschüttung der Dividende von EUR 0,70 nach der Hauptversammlung im Mai zurückzuführen ist.

Die organisatorische Zusammenführung und Finanzierung der beiden in diesem Jahr erworbenen Portfolien von Vitus und DeWAG mit insgesamt mehr als 41.000 Wohnungen schreitet gut voran. Das Closing der DeWAG-Akquisition vollzogen wir zeitplangemäß zum 1. April. Die anschließende Integration der rund 11.000 Wohnungen konnten wir dank unserer ausgezeichnet funktionierenden Plattform und unseres eingespielten Teams bereits im Juni und damit in der Hälfte der geplanten Zeit abschließen. Mit unserer zweiten Akquisition von Vitus mit rund 30.000 Wohnungen liegen wir im Zeitplan: Das Closing der Transaktion streben wir weiterhin zum 1. Oktober an. Die Integration soll bis Jahresende abgeschlossen sein.

Zur Finanzierung der beiden Akquisitionen konnten wir Anfang Juli erneut eine Anleihe zu historisch niedrigen Konditionen platzieren. Die Anleihe mit einem Volumen von 500 Millionen € läuft über acht Jahre zu einem Zinssatz von 2,125 %. Durch die Anteilstückelung zu je 1.000 € erreichten wir wiederholt auch Privatanleger. Die Platzierung folgte der im April begebenen Hybrid-Anleihe mit einem Volumen von 700 Mio. € und einer im März vorgenommenen Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von 304 Mio. € und rundet die Finanzierung der beiden Transaktionen im Wesentlichen ab.

Das breite Maßnahmenpektrum, über das wir unsere Geschäftsentwicklung finanzieren, ist in der deutschen Immobilienlandschaft einzigartig und macht uns bei der Kapitalbeschaffung sehr flexibel. Und die starke Nachfrage im nationalen und internationalen Kapitalmarkt verbundenen mit den äußerst attraktiven Coupons zeigt, dass das Vertrauen der Investoren in unser nachhaltiges Geschäftsmodell außerordentlich hoch ist.



Klaus Freiberg

Mitglied des Vorstands, COO

Rolf Buch

Vorstandsvorsitzender, CEO

Dr. A. Stefan Kirsten

Mitglied des Vorstands, CFO

Diese positive Geschäftsentwicklung spiegelte sich in der Aktienkursentwicklung wider. Innerhalb der letzten 12 Monate stieg der Wert unserer Aktie um 30,2 %. Damit entwickelte er sich besser als der europäische Immobilienindex EPRA Europe oder der deutsche MDAX. Parallel dazu erhalten wir auch über die Coverage ein positives Feedback: Von der inzwischen stattlichen Anzahl von 17 Analysten empfehlen 13 Experten unser Papier zum Kauf. Beides betrachten wir als einen Beleg dafür, dass auch das Börsenumfeld von dem Potenzial unseres Unternehmens überzeugt ist.

Mit einer Dividendenausschüttung von 70 Cent pro Aktie und einer Dividenden-Rendite von 3,9 % bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2013 beteiligten wir unsere Aktionäre im Jahr 2014 erstmals am Erfolg unseres Unternehmens.

Nach der Kapitalerhöhung sowie der Platzierung von Aktien des Großaktionärs CPI Capital Partners im März 2014 wurde die Liquidität und das Handelsvolumen der Aktie über die Umplatzierung weiterer Aktien im zweiten Quartal noch einmal deutlich erhöht: Unsere bisherigen Hauptanteilseigner Terra Firma und CPI Capital Partners platzierten im Mai 2014 insgesamt 30 Millionen Aktien am Markt. Darüber hinaus reichte Terra Firma einen Großteil ihrer Aktien direkt an eigene Fondsinvestoren weiter, die nun autark agieren können. Der deutlich erhöhte Streubesitz ließ die Handelsfrequenz im Berichtszeitraum auf knapp 300.000 Aktien pro Handelstag schnellen. Bezogen auf die vergangenen 12 Monate lag sie bei täglich lediglich 130.000 Papieren.

Wir fühlen uns verantwortlich für unsere Mieter. Deshalb investieren wir auch kontinuierlich in die Qualität unserer Wohnungen. Im Rahmen unseres Instandhaltungs- und Investitionsprogramms werden in diesem Jahr rund 330 Mio. € fließen. Das entspricht einem Anstieg von noch einmal rund 20 Mio. € gegenüber unserer ursprünglichen Planung. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir ein Investitionsvolumen von rund 160 Mio. €, wobei dieses das zusätzliche Potenzial für Investitionen aus dem Erwerb des DeWAG-Portfolios beinhaltet. Umgerechnet auf den Quadratmeter liegen die Ausgaben für unser Instandhaltungs- und Investitionsprogramm bei mehr als 29 €, womit wir deutlich über dem Branchenschnitt liegen. Zur Unterstützung der Portfoliobeurteilung führten wir ein neues System ein, das uns auch bei der Bewertung potenzieller Neubestände unterstützen kann.

Wir haben im vergangenen Jahr immer wieder betont, dass im Zentrum unserer Aufmerksamkeit die Zufriedenheit unserer Kunden steht. Mit der Erweiterung unseres Kerngeschäfts und der verbesserten Betreuung vor Ort haben wir den Worten Taten folgen lassen. Auch im zweiten Halbjahr werden wir unseren Weg weitergehen und die Deutsche Annington im Sinne aller Beteiligten weiterentwickeln. Für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns bei Ihnen ganz herzlich.

Bochum, 28. Juli 2014

Rolf Buch
(CEO)

Klaus Freiberg
(COO)

Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

ZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 4 Grundlagen des Konzerns
- 10 Wirtschaftsbericht
- 22 Chancen und Risiken
- 24 Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL

Das Unternehmen

Mit einem Wohnungsbestand von rund 185.000 eigenen Wohnungen in einem Gesamtwert von 11,4 Mrd. € zählt die Deutsche Annington Immobilien SE zu den führenden europäischen Immobiliengesellschaften.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (DAIG) ist heute das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland gemessen am Verkehrswert und an der Anzahl Wohneinheiten. Insgesamt bewirtschafteten wir zum 30. Juni 2014 184.682 eigene Wohnungen, 45.808 Garagen und Stellplätze sowie 1.262 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 27.044 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in 550 Städten und Gemeinden.

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

Portfoliostruktur

Das akquirierte Wohnungsportfolio mit geografischen Schwerpunkten in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg stellt sich zum Zeitpunkt der Übernahme wie folgt dar:

AKQUIRIERTER WOHNUNGSBESTAND DEWAG

01.04.2014	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Aktives Management	4.835	328	2,6	24,3	6,35
Gebäudemodernisierung	2.479	161	3,9	14,3	7,68
Wohnungsmodernisierung	1.538	100	7,7	7,4	6,66
VERMIETUNG	8.852	590	3,9	46,0	6,77
Privatisierung	2.102	146	5,9	10,6	6,42
Non-Core	353	23	6,5	1,5	6,09
GESAMT	11.307	759	4,3	58,1	6,68

Mit dem getätigten Ankauf stellt sich das Gesamtportfolio der Deutschen Annington zum 30. Juni 2014 wie folgt dar:

GESAMT-WOHNUNGSBESTAND DEUTSCHE ANNINGTON

30.06.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand		Ist-Miete		Veränderung like-for-like (in %)*
			(in %)	Veränderung (in %-Pkte.)	(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)	
Aktives Management	72.769	4.618	3,0	-0,1	301,4	5,61	+ 1,5
Gebäudemodernisierung	47.965	3.031	3,1	0,1	194,5	5,52	+ 2,2
Wohnungsmodernisierung	33.479	2.129	3,3	1,3	146,6	5,94	+ 3,2
VERMIETUNG	154.213	9.778	3,1	0,2	642,4	5,65	+ 2,1
Privatisierung	20.790	1.423	5,0	-0,2	88,3	5,44	+ 1,7
Non-Core	9.679	608	11,9	0,3	27,6	4,30	+ 0,9
GESAMT	184.682	11.809	3,8	-0,1	758,3	5,56	+ 2,0

* ohne DeWAG

Regionale Verteilung Gesamtportfolio

WOHNUNGSBESTAND NACH BUNDESLÄNDERN

30.06.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	95.054	5.955	4,0	358,0	5,23
Hessen	22.651	1.439	2,0	113,5	6,70
Bayern	16.839	1.119	2,1	79,2	6,02
Berlin	13.634	882	1,8	60,7	5,84
Schleswig-Holstein	11.152	695	5,3	40,8	5,17
Niedersachsen	5.943	404	8,2	23,1	5,18
Baden-Württemberg	5.737	396	2,9	26,3	5,71
Rheinland-Pfalz	5.042	357	3,1	22,1	5,32
Sachsen	3.190	200	8,2	10,8	4,92
Hamburg	1.841	110	3,3	9,6	7,48
Sachsen-Anhalt	1.276	88	18,8	3,9	4,53
Thüringen	1.027	66	7,6	3,9	5,31
Mecklenburg-Vorpommern	642	49	2,8	3,3	5,71
Brandenburg	576	42	4,9	2,8	5,87
Bremen	64	5	7,8	0,3	5,94
Saarland	14	1	0,0	0,1	4,69
GESAMT	184.682	11.809	3,8	758,3	5,56

WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE

30.06.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dortmund	17.503	1.069	3,2	60,5	4,88
Berlin	13.634	882	1,8	60,7	5,84
Frankfurt am Main	10.666	661	1,0	57,0	7,26
Essen	9.465	582	5,5	34,6	5,25
Bochum	7.559	435	2,6	26,3	5,18
Gelsenkirchen	7.447	455	6,0	24,2	4,71
München	4.926	327	1,5	25,5	6,59
Duisburg	4.918	297	4,3	17,1	5,03
Köln	4.654	306	2,3	24,0	6,70
Herne	4.548	278	4,9	15,2	4,78
Bonn	4.191	294	2,0	21,4	6,21
Gladbeck	3.231	198	3,9	11,3	4,96
Düsseldorf	2.686	176	2,6	14,7	7,14
Herten	2.673	171	4,8	9,1	4,62
Wiesbaden	2.355	158	3,4	13,7	7,49
Aachen	2.284	151	3,2	9,7	5,53
Marl	2.095	138	6,8	7,8	5,08
Geesthacht	1.983	113	4,1	7,3	5,60
Boitrop	1.876	118	3,1	7,0	5,11
Bergkamen	1.870	122	6,7	6,2	4,59
Hamburg	1.841	110	3,3	9,6	7,48
Kassel	1.834	114	4,2	6,6	4,99
Augsburg	1.810	100	2,9	7,4	6,41
Castrop-Rauxel	1.744	102	3,2	6,1	5,14
Recklinghausen	1.647	109	2,3	6,2	4,88
ZWISCHENSUMME	119.440	7.465	3,3	489,1	5,65
25 GRÖSSTE STANDORTE					
Übrige Orte	65.242	4.344	4,7	269,2	5,41
GESAMT	184.682	11.809	3,8	758,3	5,56

STEUERUNGSSYSTEM

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.

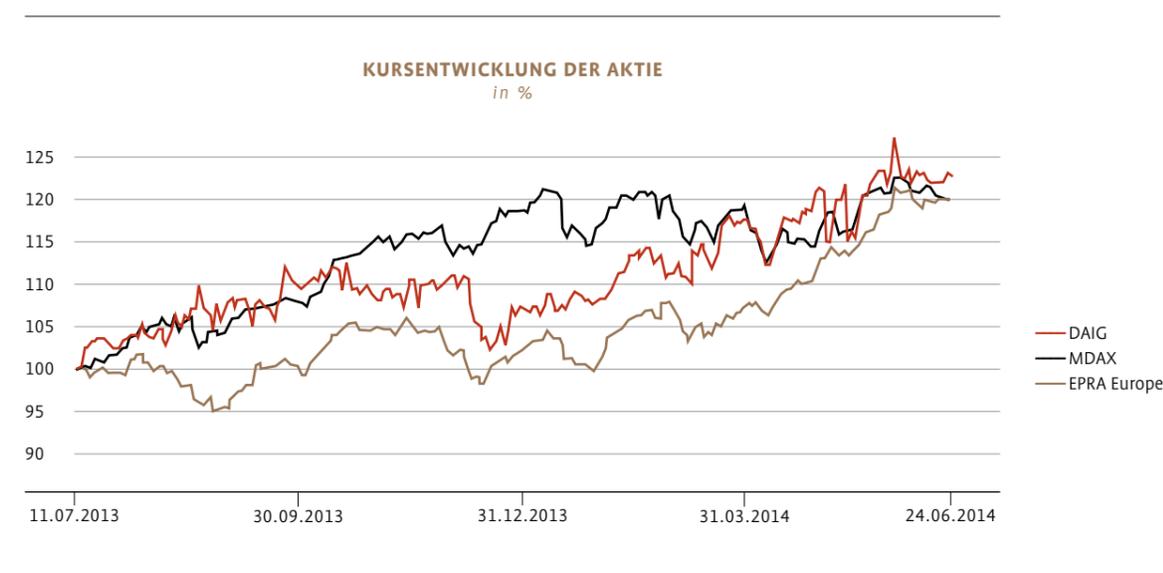
Finanzielle und nicht finanzielle Kennzahlen

Hinsichtlich der Beschreibung der finanziellen und nicht finanziellen Kennzahlen des Steuerungssystems wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 verwiesen, die unverändert Gültigkeit haben. Dieser steht auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com zur Verfügung.

AKTIE UND KAPITALMARKT**Positive Aktienkursentwicklung**

Die Entwicklung unseres Aktienkurses war im 1. Halbjahr 2014 sehr positiv. Am 30. Juni 2014 betrug der Xetra-Schlusskurs 21,49 €. Dies entspricht einem Plus von 19,4 % seit Jahresbeginn.

Damit entwickelte sich die Aktie der Deutschen Annington auch besser als der Branchenindex EPRA Europe, der im 1. Halbjahr 2014 um 17,4 % stieg. Die Marktkapitalisierung der Deutschen Annington betrug zum Stichtag 30. Juni 2014 rund 5,2 Mrd. €.



Informationen zur Aktie

Nach der Kapitalerhöhung und Platzierung von Aktien des bisherigen Großaktionärs im März wurde auch im abgelaufenen Quartal durch die Platzierung weiterer Aktien die Liquidität der Aktie deutlich gesteigert.

Konkret wurden am 20. Mai 2014 30 Millionen Aktien zu einem Kurs von 19,50 € pro Aktie erfolgreich am Markt platziert. Hiervon entfielen 18,7 Millionen Aktien auf Terra Firma und 11,3 Millionen Aktien auf CPI Capital Partners. Die verbleibenden Anteile übertrug Terra Firma auf die bisherigen Fondsinvestoren, von denen fast alle einer Haltefrist von 90 Tagen zugestimmt haben. Nur etwa 9 % der Aktien verblieben bei den von Terra Firma beratenden Fonds, so dass sich die Liquidität wie auch der Streubesitz zum Stichtag deutlich erhöhten.

Zum Stichtag haben 16 nationale und internationale Analysten eine Einschätzung zur Aktie der Deutschen Annington veröffentlicht.

Mit 11 Kaufempfehlungen erwartet die Mehrheit der Analysten eine positive Entwicklung der Aktie und der Deutschen Annington. Weitere vier Banken empfehlen, die Aktie zu halten, und nur ein Analyst rät zum Verkauf der Aktie.

INFORMATIONEN ZUR AKTIE

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	240,2 Millionen
Grundkapital in EUR	240.242.425 €
ISIN	DE00A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

Hauptversammlung

Die erste ordentliche Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE fand am 9. Mai 2014 in Düsseldorf statt. 84,81 % des Kapitals waren vertreten.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, unter anderem, für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende in Höhe von 70 Cent pro Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Dividenden-Rendite von 3,9 % bezogen auf den Schlusskurs der Aktie zum Stichtag 31. Dezember 2013.

Die Dividende für das Geschäftsjahr 2013 wird aus dem steuerlichen Einlagekonto ausgeschüttet, daher ist sie beim Empfänger in Deutschland steuerfrei und wird ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag gezahlt.

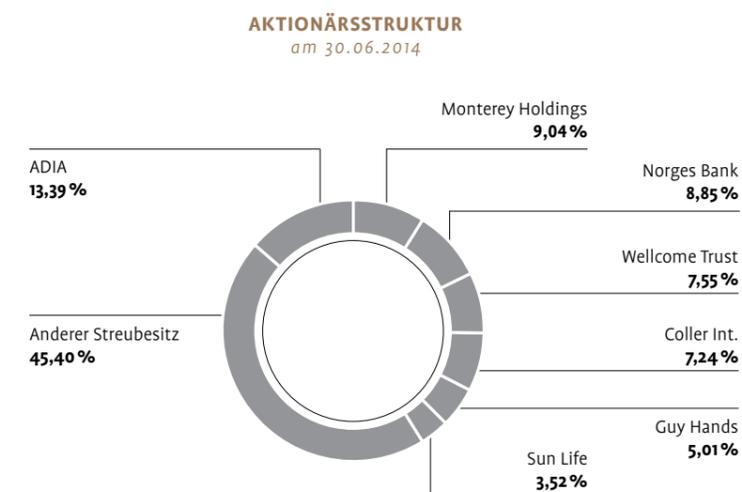
Weiter wurde beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2014 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 25.010.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 25.010.101 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Der Beschluss der Hauptversammlung über die vorgenannte Schaffung des genehmigten Kapitals und die entsprechende Satzungsänderung wurden am 30. Juni 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen.

Aktionärsstruktur: Streubesitz deutlich erhöht

Das Grundkapital der Deutschen Annington beträgt zum Stichtag 30. Juni 2014 EUR 240.242.425, eingeteilt in 240.242.425 Aktien.

Der Anteil des ehemaligen Mehrheitsaktionärs Monterey Holdings I S.à r.l. reduzierte sich durch die Platzierung am 20. Mai auf 9,04 %. Neuer Großaktionär ist die Abu Dhabi Investment Authority (ADIA) mit einem Anteil von 13,39 % der Aktien. Durch den Rückzug von Terra Firma ist die Aktionärsstruktur nun deutlich differenzierter. Weitere große Anteilseigner sind The Wellcome Trust mit 7,55 % der Aktien, Collier International Partners mit 7,24 % und Guy Hands mit 5,01 % der Annington-Aktien. Norges Bank baute seinen Anteil weiter auf 8,85 % aus und Sun Life Financial hat uns zuletzt einen Anteil von 3,52 % der Aktien gemeldet.

Der weitere Streubesitz erhöhte sich aufgrund der Platzierung durch Terra Firma auf nunmehr 45,40 %.



Investor-Relations-Aktivitäten

In der ersten Jahreshälfte haben der Vorstand und das Investor-Relations-Team Roadshows an allen wichtigen europäischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt und Investorenkonferenzen besucht. Zudem haben wir für interessierte Investoren und Analysten mehrere Property-Touren durch unser Immobilienportfolio organisiert. In der zweiten Jahreshälfte werden wir weitere Roadshows unternehmen und an zusätzlichen Investorenkonferenzen teilnehmen. Dabei ist es unser Ziel, Investoren und Analysten regelmäßig über die laufende Geschäftsentwicklung und die attraktiven Wachstumspotenziale unseres Unternehmens zu informieren.

CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung 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

Deutscher Konjunkturaufschwung festigt sich

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW Kiel hat sich die Konjunkturlage in Deutschland in der ersten Jahreshälfte weiter verbessert. Konjunkturbeeinträchtigend wirkten die politische Entwicklung in der Ukraine, die eher schwache Wachstumsdynamik in einigen Schwellenländern und die bisher geringe wirtschaftliche Erholung im übrigen Euroraum. Zur Konjunkturstützung senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins Anfang Juni noch einmal auf 0,15 %.

Im 1. Quartal 2014 stieg das Bruttoinlandsprodukt mit einer laufenden Jahresrate von 3,3 % an. Dieser höchste Wert seit drei Jahren wurde unterstützt durch eine milde Witterung, die vor allem die Bauinvestitionen antrieb. Auch die Ausrüstungsinvestitionen nahmen zu. Weiterhin positive Impulse gingen auch vom privaten Konsum aus. Wenige Impulse kamen vom Außenhandel: Die Exporte legten nur geringfügig zu. Aufgrund der starken Binnennachfrage beschleunigte sich dafür der Anstieg bei den Importen spürbar.

Auch am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im 1. Quartal um 2,2 % höher als im Vorquartal (laufende Jahresrate). Die Arbeitslosenquote nahm erstmals seit zwei Jahren nennenswert ab und lag nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bei 6,6 % (saisonbereinigt 6,7 %).

Nach einer leichten Beschleunigung zu Jahresbeginn hat sich der Preisaufrtrieb wieder verlangsamt. Dämpfend wirken die nahezu stabilen Energiepreise. Im Mai 2014 betrug die Inflationsrate 0,9 %.

Wohnungsmarkt

Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt steigen weiter, Mieten stabilisieren sich

Stiegen die Angebotsmieten in den ersten Monaten des Jahres noch deutlich an, so zeichnet sich nun bundesweit eine Stabilisierung ab. Dies konstatiert auch das Immobilienportal Immobilienscout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX-Immobilienindex. Die Verteuerung betrug im April und im Mai 2014 jeweils 0,4 Prozentpunkte. Die Verunsicherung angesichts der anstehenden Gesetzesänderungen könnte aber noch einmal für mehr Dynamik sorgen.

Nach Angaben von ImmobilienScout24 stiegen in den ersten fünf Monaten auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen weiter an. Getragen wird die Entwicklung vom Segment der Neubauwohnungen. Dabei stiegen die Preise für Neubauwohnungen im Mai nur noch um 0,2 Prozentpunkte und damit deutlich geringer als in den Monaten zuvor.

Ein Ende der bundesweiten Verteuerung für Neubauten ist vorerst nicht in Sicht. Die Angebotspreise für Bestandswohnungen waren in den ersten fünf Monaten dieses Jahres durch einen leichten Anstieg bzw. durch eine Seitwärtsbewegung geprägt. Sie stiegen im April um 0,3 Prozentpunkte und im Mai um 0,2 Prozentpunkte.

Transfers: guter Jahresstart bei Wohnungsportfolios

Als den besten Jahresauftakt seit 2007 bezeichnet der Immobiliendienstleister NAI apollo das 1. Quartal 2014. Rund 5,3 Mrd. Euro wurden in den ersten drei Monaten 2014 in deutsche Wohnportfolios investiert – das entspricht einem Plus von 150 % gegenüber dem 1. Quartal 2013. Trotz des guten Jahresauftakts erwarten NAI apollo und andere Maklerhäuser für das Gesamtjahr ein gutes, aber kein überragendes Jahr. Da die meisten angekündigten Großdeals bereits im 1. Quartal 2014 erfolgten, dürfte im Gesamtjahr zwar das Volumen von 10 Mrd. Euro überschritten werden, das Vorjahresergebnis (15 Mrd. Euro) bleibt aber voraussichtlich unerreicht.

Entwurf für Mietrechtsnovellierungsgesetz trifft in der Branche auf Kritik

Der im März von SPD-Bundesjustizminister Heiko Maas vorgelegte Gesetzentwurf zur „Mietpreisbremse“ geht über die Vereinbarungen des Koalitionsvertrags hinaus. Der Entwurf steht daher auch beim Koalitionspartner CDU/CSU in der Kritik. Der Gesetzentwurf sieht unter anderem vor, bisher frei verhandelbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten künftig bei einer Wiedervermietung der Wohnung zu deckeln. Kritik aus der Wohnungswirtschaft bezieht sich vor allem auf die Gefahren aus dem staatlichen Eingriff in die Vertragsfreiheit, die fehlende eindeutige Definition von Angespanntheit, den negativen Einfluss auf den Neubau und die fehlende zeitliche Befristung. Zudem müsse ein Maßnahmenpaket zur Behebung des Wohnungsmangels im Gesetz verankert werden.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Geschäftsentwicklung zum 1. Halbjahr 2014

Das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 der Deutschen Annington Immobilien Gruppe ist von nachfolgenden wichtigen Ereignissen geprägt:

- > Erstmalige Einbeziehung des erworbenen DeWAG-Portfolios in die Berichterstattung und vollständige Integration des Bewirtschaftungsgeschäfts in die Prozesse der Bewirtschaftungsplattform der Deutschen Annington Immobilien Gruppe
- > Erfolgreiche operative Entwicklung in beiden Geschäftssegmenten
- > Planmäßige Umsetzung des Modernisierungsprogramms
- > Emission einer subordinierten und langlaufenden Hybrid-Anleihe mit einem Volumen von 700 Mio. € zum 8. April 2014
- > Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital in Höhe von brutto 304 Mio. € zum 5. März 2014
- > Bestätigung Investment-Grade-Rating

Gesamtentwicklung des Geschäfts

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

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entwickelten sich entsprechend unseren Erwartungen und betrugen für den Sechsmonatszeitraum 2014 551,3 Mio. €. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen 138,9 Mio. €. Dabei trug das erstmalig im 2. Quartal einbezogene DeWAG-Portfolio mit 20,9 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 19,4 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien bei.

Unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen verbesserten sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt konnte das FFO 1 mit 130,3 Mio. € für das 1. Halbjahr des Jahres 2014 eine Steigerung um 26,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnen. Das EBITDA betrug 225,8 Mio. € und das bereinigte EBITDA konnte von 241,7 Mio. € für das 1. Halbjahr 2013 um 6,9 % auf 258,4 Mio. € für das 1. Halbjahr 2014 gesteigert werden. Dabei enthielt das EBITDA des 1. Halbjahres 2014 Nebenkosten der Akquisition und Aufwendungen für die Integration der DeWAG in Höhe von 12,4 Mio. €. Das EBITDA und das bereinigte EBITDA für das 2. Quartal war in Höhe von 14,8 Mio. € durch das erworbene DeWAG-Portfolio beeinflusst.

Der NAV wurde durch das erworbene DeWAG-Portfolio mit 50,1 Mio. € beeinflusst.

ERTRAGSLAGE

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

WESENTLICHE KENNZAHLEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG DEUTSCHE ANNINGTON

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	551,3	532,2
davon Mieteinnahmen	376,7	364,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	236,0	222,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	138,9	166,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	22,4	19,6
EBITDA IFRS	225,8	225,9
Bereinigtes EBITDA	258,4	241,7
FFO 1	130,3	103,4
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	152,7	123,0
AFFO	119,5	91,8
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni)	3.283	2.683
Anzahl erworbener Einheiten	11.307	-
Anzahl verkaufter Einheiten	1.892	2.587
davon Verkäufe Privatisierung	1.190	1.457
davon Verkäufe Non-Core	702	1.130
Leerstandsquote in %	3,8	3,9
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	5,56	5,35
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	184.682	179.358

Bewirtschaftung

Anschließend an die positive Entwicklung im 1. Quartal 2014 konnten wir in unserem Kerngeschäft Bewirtschaftung im 2. Quartal 2014 die Performance weiter steigern. Insbesondere durch die Fortsetzung unserer leistungsorientierten Bewirtschaftung und den Portfoliozukauf konnten wir das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** von 222,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2013 um 6,3 % auf 236,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 steigern.

BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Mieteinnahmen	376,7	364,0
Aufwendungen für Instandhaltung	-69,1	-71,5
Bewirtschaftungskosten	-71,6	-70,4
BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG	236,0	222,1

Die **Mieteinnahmen** stiegen von 364,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2013 um 3,5 % auf 376,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 an. Insgesamt stieg die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter von 5,35 € am Ende des 1. Halbjahres 2013 auf 5,56 € am Ende des 1. Halbjahres 2014 an. Zum 30. Juni 2014 ging der DeWAG-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,76 €/m² in die Berechnung ein. Lässt man die Auswirkungen von Portfolioverkäufen auf die monatliche Ist-Miete unberücksichtigt, lag die Steigerung like-for-like ohne DeWAG-Bestand bei 2,0 %. Weiterhin wirkte sich die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Mieteinnahmen aus. Diesen konnten wir von 3,9 % zum Ende des 1. Halbjahres 2013 weiter auf 3,8 % zum Ende des 1. Halbjahres 2014 senken.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen für das 1. Halbjahr 2014 69,1 Mio. € und lagen damit 3,4 % unter dem Vorjahreswert von 71,5 Mio. €. Inklusiv substanzwahrender Investitionen in Höhe von 11,0 Mio. € sowie werterhöhender Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 61,4 Mio. € haben wir im 1. Halbjahr 2014 ein Gesamtvolumen von 141,5 Mio. € (1. Halbjahr 2013: 89,4 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Aufwendungen für Instandhaltung	69,1	71,5
Substanzwahrende Investitionen	11,0	11,6
Modernisierungsmaßnahmen	61,4	6,3
GESAMTSUMME DER MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN*	141,5	89,4
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	78,6	56,7
davon Eingekaufte Drittleistungen	62,9	32,7

* Inkl. konzerninterne Gewinne H1 2014: 8,0 Mio. € (davon 0,2 Mio. € substanzwahrende Investitionen); H1 2013: 4,4 Mio. €

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.

Die Bewirtschaftungskosten stiegen bedingt durch den Ankauf des DeWAG-Portfolios von 70,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2013 um 1,7 % auf 71,6 Mio. €. Gleichzeitig konnten wir unsere Maßnahmen zur Kostensenkung wie geplant weiter fortsetzen.

Vertrieb

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

Die Verkäufe in der Privatisierung im 1. Halbjahr 2014 stellten sich wie folgt dar:

VERKÄUFE PRIVATISIERUNG

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.190	1.457
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	118,3	124,3
Verkehrswertabgänge*	-88,6	-102,4
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	29,7	21,9
Verkehrswert-Step-up in %	33,5	21,4

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im 1. Halbjahr 2014 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 1.190 wie erwartet deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Dementsprechend gingen die Veräußerungserlöse von 124,3 Mio. € auf 118,3 Mio. € zurück. Dieses reduzierte Verkaufsvolumen ging jedoch einher mit einer deutlich verbesserten Verkaufsmarge, ausgedrückt im Verkehrswert Step-up. Dieser stieg von 21,4 % im 1. Halbjahr 2013 auf 33,5 % im 1. Halbjahr 2014 deutlich an. Aus dem DeWAG-Portfolio wurden 109 Einheiten mit einem Verkaufserlös von 19,4 Mio. € veräußert.

VERKÄUFE NON-CORE

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	702	1.130
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	20,6	42,6
Verkehrswertabgänge*	-19,1	-38,9
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	1,5	3,7
Verkehrswert-Step-up in %	7,9	9,5

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir die Optimierung unseres Portfolios durch den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, moderat weiter verfolgt. Mit 702 Wohneinheiten lag dieser im 1. Halbjahr 2014 unter dem starken Vorjahreswert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb im 1. Halbjahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	138,9	166,9
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-120,9	-154,0
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,3	11,1
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN (IFRS)	29,3	24,0
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-11,3	-11,1
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	13,2	12,7
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	31,2	25,6
Vertriebskosten	-8,8	-6,0
BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB	22,4	19,6

Unter Berücksichtigung der DeWAG-Vertriebskosten lagen die Vertriebskosten insgesamt im 1. Halbjahr 2014 mit 8,8 Mio. € deutlich über dem Wert des 1. Halbjahres 2013.

Im Segment Vertrieb bereinigen wir zudem 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 erfolgte. Sie betrug im 1. Halbjahr 2014 in Summe 1,9 Mio. € nach 1,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2013. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg in diesem Zeitraum von 19,6 Mio. € auf 22,4 Mio. € an.

Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb wie vorgenannt 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 Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für Altersteilzeit, Abfindungszahlungen, Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, Akquisitionen, Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung.

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

SONDEREINFLÜSSE

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	1,3	3,3
Akquisitionskosten	25,3	4,9
Refinanzierungen und Eigenkapitalmaßnahmen	0,0	5,9
Abfindungen/Altersteilzeit	4,1	0,1
SUMME SONDEREINFLÜSSE	30,7	14,2

Die Sondereinflüsse im 1. Halbjahr 2014 waren im Wesentlichen bestimmt durch 25,3 Mio. € Akquisitionskosten. Zudem spiegeln sich unsere Kostensenkungsmaßnahmen auch in erhöhten Aufwendungen von 4,1 Mio. € für Abfindungen und Altersteilzeit wider.

Das bereinigte EBITDA stieg im 1. Halbjahr 2014 um 6,9 % auf 258,4 Mio. € an, verglichen mit 241,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2013. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergibt sich im 1. Halbjahr 2014 ein **EBITDA IFRS** von 225,8 Mio. €, welcher auf Vorjahresniveau liegt.

FFO

Unsere führende Kennzahl für die nachhaltige operative Ertragskraft, das **FFO 1**, konnten wir gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 um 26,9 Mio. € oder 26,0 % auf 130,3 Mio. € steigern. Dies resultiert insbesondere aus einem stark verbesserten laufenden Zinsaufwand aufgrund unserer Maßnahmen zur Refinanzierung im Jahr 2013. Bezogen auf die Anzahl unserer Aktien zum 30. Juni 2014 ergibt sich ein FFO 1 von 0,54 € je Aktie.

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

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
PERIODENERGEBNIS	70,0	440,2
Zinsaufwendungen/-erträge	142,6	121,5
Ertragsteuern	30,6	185,3
Abschreibungen	3,4	2,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-20,8	-523,9
= EBITDA IFRS	225,8	225,9
Sondereinflüsse	30,7	14,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1,9	1,6
= BEREINIGTES EBITDA	258,4	241,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	22,4	19,6
= BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG	236,0	222,1
Zinsaufwand FFO	-98,9	-114,7
Laufende Ertragsteuern	-6,8	-4,0
= FFO 1	130,3	103,4
Substanzwahrende Investitionen	-10,8	-11,6
= AFFO	119,5	91,8
FFO 2 (FFO 1 INKL. VERTRIEBSERGEBNIS)	152,7	123,0
FFO 1 pro Aktie in €*	0,54	0,52
AFFO pro Aktie in €*	0,50	0,46

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 30.06.2014: 240.242.425; 30.06.2013: 200.000.000

Das Finanzergebnis lag mit -142,6 Mio. € um 21,1 Mio. € unter dem Vorjahreszeitraum. Das 1. Halbjahr 2014 war belastet durch Vorfälligkeitsentschädigungen und Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten. Das operative FFO-relevante Zinsergebnis verbesserte sich dagegen um 15,8 Mio. €. Dies resultiert letztendlich aus Rückführungen der Finanzverbindlichkeiten im Jahre 2013 sowie den durch die Refinanzierungen des Jahres 2013 optimierten Finanzierungsbedingungen.

ÜBERLEITUNG FINANZERGEBNIS / ZINSAHLUNGSSALDO

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Erträge aus Ausleihungen	1,0	1,0
Zinserträge	1,4	5,9
Zinsaufwendungen	-145,0	-128,4
FINANZERGEBNIS*	-142,6	-121,5
Anpassungen:		
Transaktionskosten	2,1	5,6
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	24,1	15,2
Effekte aus der Bewertung von originären Finanzinstrumenten	13,8	-24,1
Derivate	-4,1	0,0
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen/EK02	5,5	7,2
Zinsabgrenzungen	31,1	-13,2
Sonstige Effekte	2,3	2,9
ZINSAHLUNGSSALDO	-67,8	-127,9
Korrektur Zinsabgrenzungen	-31,1	13,2
ZINSAUFWAND FFO	-98,9	-114,7

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis für das 1. Halbjahr 2014 beträgt 70,0 Mio. €, dieses wurde mit 20,8 Mio. € durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties maßgeblich beeinflusst. Im Vergleich dazu beinhaltete das Periodenergebnis des 1. Halbjahres 2013 ein Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von 523,9 Mio. €.

VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Kapitalstruktur

Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem bestehenden Genehmigten Kapital in Höhe von 16.000.000 Stückaktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre beschlossen.

Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens wurden an institutionelle Anleger am 5. März 2014 16.000.000 neue Aktien zum Preis von 19,00 € ausgegeben. Dadurch flossen der Gesellschaft brutto 304 Mio. € zu. Der Vollzug der Kapitalerhöhung erfolgte dann am 11. März 2014.

Das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im 1. Halbjahr 2014 von 3.818,0 Mio. € um 173,1 Mio. € auf 3.991,1 Mio. €. Wesentlicher Treiber für diese Erhöhung war die am 11. März 2014 vollzogene Kapitalerhöhung sowie das Periodenergebnis. Gegenläufig war der Einfluss aus der Dividendenausschüttung in Höhe von 168,2 Mio. €, aus der Erfassung der versicherungsmathematischen Verluste aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 16,6 Mio. € sowie ein negativer Einfluss aus Hedge-Accounting in Höhe von 13,7 Mio. €.

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

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten zum Ende des 1. Halbjahres 2014 somit Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 5.996,0 Mio. € sowie Pensionsverpflichtungen in Höhe von 313,8 Mio. € und Altlastenrückstellungen in Höhe von 24,2 Mio. € sowie langfristige Personalrückstellungen aus Altersteilzeitprogrammen. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden darüber hinaus passive latente Steuern in Höhe von 995,3 Mio. € ausgewiesen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen neben den sonstigen Rückstellungen die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für Tilgung und Zinsen in Höhe von 267,8 Mio. €.

DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

	30.06.2014		31.12.2013	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	11.405,3	96,1	10.352,6	93,3
Kurzfristige Vermögenswerte	467,3	3,9	740,2	6,7
AKTIVA	11.872,6	100,0	11.092,8	100,0
Eigenkapital	3.991,1	33,6	3.818,0	34,4
Langfristige Schulden	7.368,3	62,1	6.830,7	61,6
Kurzfristige Schulden	513,2	4,3	444,1	4,0
PASSIVA	11.872,6	100,0	11.092,8	100,0

Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag 30. Juni 2014 bei 33,6 % im Vergleich zu 34,4 % zum Ende des Geschäftsjahres 2013. Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) mit 11.320,4 Mio. € (31.12.2013: 10.266,4 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inklusive selbstgenutzter Bestände und jenen zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 11.366,8 Mio. € (31.12.2013: 10.324,5 Mio. €) (GAV oder Gross-Asset-Value). Dieses stieg durch das erworbene DeWAG-Portfolio um 1.043,5 Mio. € an.

Die liquiden Mittel betragen zum 30. Juni 2014 329,2 Mio. €. Die Veränderung im Vergleich zum 31. Dezember 2013 resultiert im Wesentlichen aus den Zuflüssen im Rahmen der Aktienplatzierung vom 11. März 2014 und der Emission der Hybrid-Anleihe sowie gegenläufig aus der Begleichung der Kaufverpflichtung für das DeWAG-Portfolio wie auch der Auszahlung der Dividende im Nachgang zur Hauptversammlung und der Rückführung einer strukturierten Finanzierung. In Höhe von 52,5 Mio. € unterliegen die liquiden Mittel Verfügungsbeschränkungen.

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 Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Die Deutsche Annington überprüft die Verkehrswerte des Immobilienbestands jedes Quartal und passt sie an die aktuelle Bestands- und Marktsituation an. Die Ergebnisse der internen Immobilienbewertung zum Ende des 1. Halbjahres 2014 werden durch ein unabhängiges Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH bestätigt. Das erworbene DeWAG-Portfolio wurde in einem separaten Gutachten ebenfalls von CBRE GmbH bewertet. Auch im 2. Quartal zeigt sich der Wohnungsmarkt in Deutschland freundlich. Gestiegene Mieten und Modernisierungsleistungen im Bestand führten im Vergleich zum Jahresende zu einer Wertsteigerung unserer Immobilien im Bereich Investment Properties von 92,2 Mio. €.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2014 auf rund 11.369,1 Mio. €. Davon entfallen auf das DeWAG-Portfolio Verkehrswerte in Höhe von 1.043,5 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 2013 verwiesen. Diesen finden Sie auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com.

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

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital durch die erfolgte Kapitalmaßnahme in Höhe von netto 301,0 Mio. €, aber auch durch das auf die DAIG entfallende Periodenergebnis in Höhe von 67,3 Mio. € von 4.782,2 Mio. € auf 5.038,2 Mio. € um 256,0 Mio. € oder 5,4 %. Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapital der Aktionäre.

NETTOVERMÖGENSDARSTELLUNG (NAV) BEI ANWENDUNG VON IAS 40

in Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL DER AKTIONÄRE DER DAIG GEMÄSS BILANZ	3.975,9	3.805,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	70,0	54,7
Latente Steuern	992,3	922,0
NAV	5.038,2	4.782,2
NAV PRO AKTIE IN €**	20,97	21,33

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

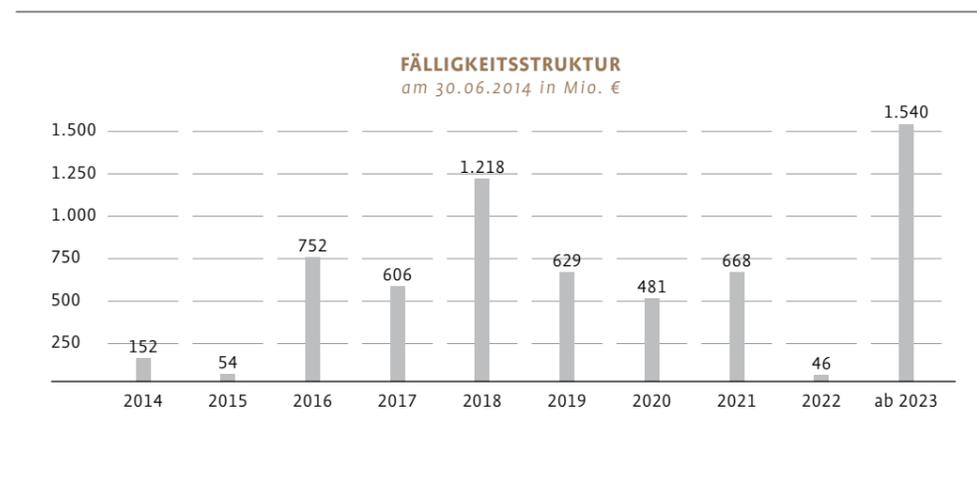
** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.06.2014: 240.242.425; 31.12.2013: 224.242.425

FINANZLAGE

Finanzierung und Finanzstrategie

Die DAIG hat mit Abschluss der Börsennotierung ihrer Aktien sowie den Anleiheplatzierungen auf Basis des Investment-Grade-Ratings Zugang zu den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten und kann so jederzeit eine flexible und ausgewogene Finanzierung mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil darstellen.

Diese Struktur der Finanzierung der Deutschen Annington stellte sich zum 30. Juni 2014 wie folgt dar:



Hinsichtlich detaillierter weiterer Angaben verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang „Finanzielle Verbindlichkeiten“. Die Änderungen im Fremdkapitalprofil im Vergleich zum 1. Quartal resultieren aus der Emission der Hybrid-Anleihe, aus einer Einbeziehung des DeWAG-Portfolios und somit aus der Übernahme einzelner Finanzierungen sowie der Rückführung einer strukturierten Finanzierung.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Deutsche Annington Finance B.V. haben wir uns zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

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

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Standard & Poor's Rating Services (S&P) hat am 28. Februar 2014 das ‚BBB‘ Long-Term-Corporate-Credit-Rating sowie das ‚A-2‘ Short-Term-Corporate-Credit-Rating der Deutschen Annington Immobilien SE (DAI) mit stabilem Ausblick bestätigt, nachdem die Akquisition des DeWAG-Portfolios sowie die Integration der Vitus-Gruppe analysiert wurden. Zum gleichen Zeitpunkt hat S&P das ‚BBB‘-Rating der angestrebten, aber noch ausstehenden, unbesicherten und langlaufenden DAIG-Anleihe bestätigt.

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich für das 1. Halbjahr 2014 wie folgt dar:

DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	H1 2014	H1 2013
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	194,1	151,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-263,2	126,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-149,5	-526,0
NETTOVERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	-218,6	-247,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,8	470,1
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE	329,2	222,4

Der Anstieg des Cashflows aus der **betrieblichen Tätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem höheren Zahlungsmittelüberschuss aus dem Bewirtschaftungsgeschäft sowie einer vorteilhafteren Entwicklung des Working Capitals. Der betriebliche Cashflow enthält auch die Ausgaben für die Akquisitions- und Integrationstätigkeit.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** umfasst mit netto 382,1 Mio. € die Begleichung der Kaufpreisverpflichtung aus der Akquisition des DeWAG-Portfolios. Ferner zeigt er Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen in Höhe von 194,5 Mio. €. Demgegenüber standen Auszahlungen von 81,0 Mio. € für Investitionen, im Wesentlichen für unsere Immobilienbestände.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** für das 1. Halbjahr 2014 reflektiert die Bruttoeinzahlungen in Höhe von 304,0 Mio. € aus der Kapitalerhöhung vom 11. März 2014, die Nettorückzahlungen der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 149,1 Mio. €, laufende Zinszahlungen von 72,3 Mio. € sowie Vorfälligkeitsentschädigungen und Transaktionskosten in Höhe von 55,3 Mio. €. Außerdem sind 168,2 Mio. € für die im 2. Quartal geleistete Dividendenzahlung enthalten.

Chancen und Risiken

Mit dem 1. April 2014 hat die Deutsche Annington den Kauf von rund 11.300 von der DeWAG verwalteten Wohneinheiten vollzogen und mit der Integration des betreffenden Immobiliengeschäfts in die Prozesse der Deutschen Annington Gruppe begonnen. Diese Integration konnte mit dem Ende des 2. Quartals im Wesentlichen abgeschlossen werden. Außerdem hat die Deutsche Annington mit Vertrag vom 17. April 2014 die Integration eines kombinierten Portfolios der Vitus-Gruppe vereinbart. Damit ist das Risiko falscher Investitionsentscheidungen und der Zahlung eines zu hohen Kaufpreises insbesondere durch unzutreffende Beurteilung der übernommenen Immobilienbestände und der Bewirtschaftungsprozesse einschließlich der inhärenten Risiken verbunden. Um dieses Risiko zu minimieren, wurden die Akquisitionen durch umfangreiche Due Diligence-Arbeiten unter Begleitung externer Berater durchgeführt.

Ferner ergeben sich aus der Integration der Bestände und der Eingliederung der neuen Unternehmensteile operative Risiken, welche die Erreichung angestrebter Synergien gefährden könnten. Die Deutsche Annington begegnet diesen Risiken mit einem strukturierten Integrationsprogramm.

Für die weiteren im Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013 dargestellten Chancen und Risiken haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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

NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aktualisierung der EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Programm) und Begebung einer Anleihe aus diesem Programm

Die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) hat die planmäßig notwendige Aktualisierung des Prospekts der EMTN-Daueremission am 30. Juni 2014 genehmigt. Auf Basis dieser Aktualisierung hat die Deutsche Annington über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine Anleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihe erfolgte zu einem Ausgabekurs von 99,412 %, einem Coupon von 2,125 % und einer Laufzeit von acht Jahren. Der Mittelzufluss dient der Finanzierung der Akquisition des Vitus-Portfolios und wurde unter Ausnutzung der höchst vorteilhaften Marktbedingungen bereits vorzeitig im Juli erzielt.

Prognosebericht

WEITERER KURS DES KONZERNS

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Konjunktureller Aufschwung gewinnt an Fahrt

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW in Kiel wird das deutsche Bruttoinlandsprodukt 2014 um 2,0 % zulegen. Für 2015 erwarten die Experten sogar einen Zuwachs von 2,5 %. Damit wird sich die konjunkturelle Expansion in Deutschland spürbar beschleunigen.

Getragen wird das Wachstum von einer weiteren Belebung der Investitionstätigkeit, die ihre Schwächephase endgültig überwunden zu haben scheint. Die Bauwirtschaft erhält ihre Impulse vor allem durch den Wohnungsbau (2014: +5,1%; 2015: +4,3%). Dieser wird weiterhin von historisch niedrigen Hypothekenzinsen angeregt und Ende 2015 nicht mehr allzu weit von den Höchstständen der 1990er Jahre entfernt sein. Der Anstieg der Importe wird spürbar höher sein als der der Exporte, so dass sich der Außenhandel zwar belebt, rein rechnerisch aber nicht zur Expansion beiträgt.

Gute Arbeitsmarktperspektiven, niedrige Zinsen und steigende verfügbare Einkommen werden auch den privaten Verbrauch weiter stimulieren: Die Konsumausgaben werden 2014 voraussichtlich um 1,6 % und 2015 um 2 % steigen.

Nach den letzten Beschlüssen der EZB wird das monetäre Umfeld für die deutsche Volkswirtschaft auf Jahre hinaus noch extrem expansiv bleiben. Damit werden auch die Stabilitätsrisiken aufgrund einer konjunkturellen Überhitzung weiter sehr hoch bleiben.

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung auf Normalisierungskurs

Die LBS-Experten rechnen für 2014 erstmals seit fünf Jahren wieder mit einem etwas geringeren Preisanstieg bis zum Jahresende. Mit 2 bis 4 % bleiben die erwarteten Preissteigerungen im Rahmen der allgemeinen Einkommensentwicklung. Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 bestätigen einen Anstieg der Angebotspreise und -mieten für Wohnungen im Zeitraum Januar bis Mai 2014. Ein Ende der bundesweiten Verteuerung für Neubauwohnungen ist vorerst nicht in Sicht. Bei Bestandswohnungen sei allerdings nicht mit größeren Preisschwankungen zu rechnen. Der Mietmarkt könnte sich in den kommenden Monaten dynamisch entwickeln. Laut LBS habe das Nachfragewachstum auf dem deutschen Wohnungsmarkt aber den Höhepunkt erreicht. Während sich laut IVD die Preise in den Metropolen voraussichtlich weiter stabilisieren, rechnen die Experten von Jones Lang LaSalle in kleineren Großstädten 2014 mit stärkeren Preisanstiegen.

Nach Einschätzung der Analysten des Immobiliendienstleisters Aberdeen Asset Management ist der aktuelle Preisanstieg auf dem deutschen Wohnungsmarkt historisch betrachtet zwar stark. Im internationalen Vergleich sei der Anstieg aber moderat und liefere kein Anzeichen für eine Immobilienblase. Davon ausgenommen sind nach Angaben der Experten Übertreibungen auf einigen lokalen Märkten. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums vor allem in den Metropolen, der robusten deutschen Wirtschafts- und Finanzdaten und des Umstands, dass der Wohnungsneubau nicht mit der steigenden Nachfrage mithält, sei der jüngste Preisanstieg gerechtfertigt.

Die niedrigen Zinsen bleiben ein Treiber für die Preise auf den Immobilienmärkten: Durch die gute Wirtschaftslage und die wachsende Beschäftigung können sich mehr Deutsche den Kauf eines Eigenheims leisten und halten so die Nachfrage hoch. Zwar kompensieren steigende Haushaltseinkommen und niedrige Zinsen maßvoll gestiegene Immobilienpreise. Für 2014 und 2015 erwartet der IVD aber, dass die Erschwinglichkeit von Wohneigentum leicht abnimmt.

Aufschwung im deutschen Wohnungsneubau

Laut LBS Research prognostiziert das ifo Institut für 2014 bei den Neubaufertigstellungen ein Wachstum um 12 %, so dass 2,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertig gestellt werden. Damit befindet sich Deutschland im europäischen Mittelfeld. Bis 2016 wird ein Anstieg der Fertigstellungen um 13 % erwartet – auf 3,2 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner bzw. 260.000 Wohnungen im Neubau.

Laut IVD reichte die positive Entwicklung bisher aber nicht aus, um die hohe Nachfrage insbesondere in Großstädten zu bedienen. Nach Einschätzung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW besteht besonders bei bezahlbarem Wohnraum akuter Nachholbedarf. Beeinträchtigend auf den Bau von Mietwohnungen wirkt nach Ansicht des GdW sowie des Immobilienverbands Deutschland IVD die von der Koalition angekündigte Einführung der Mietpreisbremse.

Prognose für das Geschäftsjahr 2014

Unser Ausblick auf das Geschäftsjahr 2014 berücksichtigt den Erwerb von 11.307 Wohneinheiten der DeWAG, jedoch nicht den Erwerb der Vitus-Gruppe. Sobald die Vitus-Gruppe in die Geschäftsprozesse der Deutschen Annington integriert ist, wird dies auch mit der Prognose geschehen.

Die Deutsche Annington ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2014 gestartet. Beide Geschäftssegmente Bewirtschaftung und Vertrieb entwickelten sich erwartungsgemäß positiv.

Im Segment Bewirtschaftung läuft das Investitionsprogramm zur Verbesserung unseres Immobilienbestands weiterhin erfolgreich. Zum Ende des 1. Halbjahres waren alle für 2014 geplanten Maßnahmen projektiert und bereits 74 % der Maßnahmen in Umsetzung oder fertiggestellt. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir ein Investitionsvolumen von rund 160 Mio. €, wobei dieses das zusätzliche Potenzial für Investitionen aus dem Erwerb des DeWAG-Portfolios beinhaltet. Die Schwerpunkte liegen auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrende Investitionen gehen wir von einem Volumen von rund 170 Mio. € aus, wobei dies auch die Aufwendungen für die Immobilienbestände aus dem Erwerb der DeWAG enthält.

Die Entwicklung der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter im 1. Halbjahr 2014 entspricht unseren Erwartungen. Wir gehen daher weiterhin von einer like-for-like Mietsteigerung zwischen 2,3 und 2,6 % ohne Berücksichtigung der Immobilienbestände aus dem Erwerb der DeWAG aus. Zudem erwarten wir durch den Erwerb der DeWAG eine weitere leichte Steigerung der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter. Ebenso entwickelten sich unsere Leerstände mit einer Leerstandsquote von 3,8 % wie erwartet, wobei die Integration der DeWAG-Bestände zu einem leichten Anstieg der Leerstandsquote geführt hat. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieterlöse inkl. der DeWAG-Bestände auf einem Niveau von rund 770 Mio. € liegen werden. Auch in 2014 streben wir eine weitere Verbesserung der Kundenzufriedenheit und damit einhergehend eine Steigerung des Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5 % an.

Für den nachhaltigen Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse gehen wir bedingt durch die Akquisitionen von einem Niveau aus, das in etwa bei 211 Mio. € Zinsaufwand wie in 2013 liegen wird. Mit Berücksichtigung des Erwerbs der DeWAG erwarten wir für 2014 ein FFO 1, der klar oberhalb der bisher von uns gesehenen Bandbreite von 250 bis 265 Mio. € liegen wird.

Die Immobilienverkäufe im Segment Vertrieb zeigen einen planmäßigen Verlauf. Im 1. Halbjahr 2014 wurden 1.190 Wohnungen mit einem Step-up von 33,5 % privatisiert. Wir gehen davon aus, dass sich die Anzahl der Wohnungsprivatisierungen zwischen 2.000 und 2.100 bewegen wird und der Step-up zwischen 30 % und 35 % liegen wird. Zudem werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden im Segment Non-Core zu Marktwerten auch im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2014 fortsetzen.

Für den Net Asset Value erwarten wir inklusive der DeWAG-Bestände eine Steigerung von mindestens 8 % in 2014 im Vergleich zu 2013.

Düsseldorf, den 28. Juli 2014

Der Vorstand



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

- 27 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 29 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 30 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 31 Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
- 52 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 53 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013 geändert*	01.04.- 30.06.2014	01.04.- 30.06.2013 geändert*
	Erlöse aus der Vermietung	542,3	523,2	281,6	261,5
	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	9,0	9,0	4,5	4,7
	ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	551,3	532,2	286,1	266,2
	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	138,9	166,9	78,7	64,2
	Buchwert der veräußerten Immobilien	-120,9	-154,0	-66,7	-58,5
	Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,3	11,1	5,2	5,6
	ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	6	24,0	17,2	11,3
	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	7	523,9	1,0	9,4
	Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	34,2	8,7	20,7	4,4
	Materialaufwand	8	-241,5	-127,1	-120,4
	Personalaufwand	9	-73,5	-43,8	-38,4
	Abschreibungen	-3,4	-2,8	-1,8	-1,3
	Sonstige betriebliche Erträge	19,8	19,2	10,0	9,5
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-74,9	-43,4	-35,1	-22,2
	Finanzerträge	2,8	7,1	1,4	4,0
	Finanzaufwendungen	10	-145,0	-85,2	-54,6
	ERGEBNIS VOR STEUERN	100,6	625,5	43,4	67,9
	Ertragsteuern	11	-30,6	-11,7	-15,2
	PERIODENERGEBNIS	70,0	440,2	31,7	52,7
	davon entfallen auf:				
	Anteilseigner der DAIG	67,3	436,8	30,4	51,7
	Nicht beherrschende Anteile	2,7	3,4	1,3	1,0
	ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	12	2,18	0,13	0,26

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013 geändert*	01.04.- 30.06.2014	01.04.- 30.06.2013 geändert*
PERIODENERGEBNIS	70,0	440,2	31,7	52,7
CASHFLOW HEDGES				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-22,4	4,8	3,5	3,0
Realisierte Gewinne/Verluste	2,6	13,3	-3,2	6,1
Steuereffekt	6,1	-4,3	0,4	-2,2
POSTEN, DIE KÜNFTIG AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN KÖNNTEN	-13,7	13,8	0,7	6,9
VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE UND VERLUSTE AUS PENSIONEN UND ÄHNLICHEN VERPFLICHTUNGEN				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-24,8	25,4	-12,7	12,1
Steuereffekt	8,2	-8,2	4,2	-3,9
POSTEN, DIE KÜNFTIG NICHT AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN KÖNNEN	-16,6	17,2	-8,5	8,2
SONSTIGES ERGEBNIS	-30,3	31,0	-7,8	15,1
GESAMTERGEBNIS	39,7	471,2	23,9	67,8
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der DAIG	37,0	467,8	22,6	66,8
Nicht beherrschende Anteile	2,7	3,4	1,3	1,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* Siehe Erläuterungen [4] Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2014	31.12.2013
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte		3,2	3,8
Sachanlagen		22,7	20,7
Investment Properties	13	11.320,4	10.266,4
Finanzielle Vermögenswerte	14	41,7	42,5
Sonstige Vermögenswerte		14,2	16,1
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		3,0	3,0
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		11.405,3	10.352,6
Vorräte		2,0	2,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	51,3	103,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	0,0	2,1
Sonstige Vermögenswerte		37,3	26,3
Laufende Ertragsteueransprüche		13,2	12,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16	329,2	547,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17	34,3	45,9
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		467,3	740,2
SUMME AKTIVA		11.872,6	11.092,8
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		240,2	224,2
Kapitalrücklage		1.716,1	1.430,1
Gewinnrücklagen		2.060,6	2.178,5
Sonstige Rücklagen		-41,0	-27,3
EIGENKAPITALANTEIL DER ANTEILSEIGNER DER DAIG		3.975,9	3.805,5
Nicht beherrschende Anteile		15,2	12,5
EIGENKAPITAL	18	3.991,1	3.818,0
Rückstellungen	19	367,7	342,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	5.996,0	5.553,0
Sonstige Verbindlichkeiten		9,0	9,8
Latente Steuerschulden		995,3	925,0
LANGFRISTIGE SCHULDEN		7.368,3	6.830,7
Rückstellungen	19	152,7	148,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		40,9	47,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	267,8	212,1
Sonstige Verbindlichkeiten		51,8	35,8
KURZFRISTIGE SCHULDEN		513,2	444,1
SCHULDEN		7.881,5	7.274,8
SUMME PASSIVA		11.872,6	11.092,8

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Periodenergebnis		70,0	440,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	-20,8	-523,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-11,3	-11,1
Abschreibungen		3,4	2,8
Zinsaufwendungen/-erträge		142,6	121,5
Ertragsteuern	11	30,6	185,3
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-18,0	-12,9
		196,5	201,9
Veränderung der Vorräte		0,6	-0,7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		12,3	-18,5
Veränderung der Rückstellungen		-9,5	-14,1
Veränderung der Verbindlichkeiten		-3,6	-8,9
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		-	-2,4
Ertragsteuerzahlungen		-2,2	-5,5
CASHFLOW AUS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT		194,1	151,8
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		194,5	149,1
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,1
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	14	0,8	0,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	-76,0	-23,0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übrigem Anlagevermögen		-5,0	-1,8
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	3	47,2	-
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte		-429,3	-0,9
Zinseinzahlungen		4,5	2,5
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-263,2	126,5
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	18	304,0	22,2
Auszahlungen an Aktionäre der DAIG SE	18	-168,2	-
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-11,5	-0,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	705,7	1.031,6
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	-854,8	-1.358,0
Transaktionskosten		-10,8	-73,9
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-3,0	-2,2
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-41,5	-15,2
Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		2,9	-
Zinsauszahlungen		-72,3	-130,4
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-149,5	-526,0
NETTOVERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE		-218,6	-247,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		547,8	470,1
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE*	16	329,2	222,4

* davon mit Verfügungsbeschränkungen 52,5 Mio. € (30.06.2013: 117,2 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einzahlungen	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen			Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Reklassifizierungsfähig					
					Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Summe			
STAND 1. JANUAR 2013	0,1	1.052,3	1.661,1	-47,2	0,1	-47,1	2.666,4	11,0	2.677,4	
Periodenergebnis			436,8				436,8	3,4	440,2	
Sonstiges Ergebnis										
Änderungen der Periode				17,2	3,6	3,6	20,8	0,0	20,8	
Ergebniswirksame Reklassifizierung					10,2	10,2	10,2		10,2	
Gesamtergebnis				454,0	13,8	13,8	467,8	3,4	471,2	
Einlagen des Gesellschafters		22,2	239,1				261,3		261,3	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	-199,9								
STAND 30. JUNI 2013	200,0	22,2	1.091,5	2.115,1	-33,4	0,1	-33,3	3.395,5	14,4	3.409,9
STAND 1. JANUAR 2014	224,2	1.430,1	2.178,5	-27,3	0,0	-27,3	3.805,5	12,5	3.818,0	
Periodenergebnis			67,3				67,3	2,7	70,0	
Sonstiges Ergebnis										
Änderungen der Periode				-16,6	-15,4	0,0	-15,4	-32,0	0,0	-32,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung					1,7	1,7	1,7		1,7	
Gesamtergebnis				50,7	-13,7	0,0	-13,7	37,0	2,7	39,7
Kapitalerhöhung	16,0						16,0		16,0	
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		288,0					288,0		288,0	
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-2,0					-2,0		-2,0	
Ausschüttung durch die DAIG SE				-168,2			-168,2		-168,2	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung				-0,4			-0,4	0,0	-0,4	
STAND 30. JUNI 2014	240,2	1.716,1	2.060,6	-41,0	0,0	-41,0	3.975,9	15,2	3.991,1	

Siehe Erläuterung (18) im Konzernanhang

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. 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 2013 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses der DAIG zum 30. Juni 2014 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

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

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutschen Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernzwischenabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien SE aus ihrem Engagement in das Unternehmen schwankenden Renditen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt. Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Insgesamt wurden in den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 98 (31.12.2013: 101) inländische und 22 (31.12.2013: 3) ausländische Unternehmen einbezogen.

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

DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von rd. 11.000 Einheiten, die mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg liegen. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Die durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der Deutschen Annington Immobilien Gruppe dar, insbesondere mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich zu verbessern und gleichzeitig eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für unsere Aktionäre zu generieren.

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

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

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

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

in Mio. €	
Liquide Mittel	10,0
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	6,5
Gegenleistung für den Anteilserwerb	16,5

Der Kaufpreisanteil in Höhe von 10,0 Mio. € wurde bereits gezahlt.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung bezieht sich der Höhe und dem Grunde nach auf den Eintritt von Bedingungen im Zusammenhang mit der Verwertung von Bauentwicklungsprojekten, den Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der Ablösung von bestehenden Finanzierungen und der erwarteten gesetzlichen Regelung zur sogenannten Mietpreisbremse.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung ist im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisermittlung mit dem derzeitigen Erwartungswert von 6,5 Mio. € angesetzt.

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

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

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

in Mio. €	
Investment Properties	1.055,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,6
Sonstige Vermögenswerte	20,2
Liquide Mittel	57,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.051,2
Rückstellungen	-7,3
Latente Steuerschulden	-50,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-9,2
ERWORBENES NETTOVERMÖGEN	16,5

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 5,6 Mio. €, der Nettobuchwert (entspricht dem beizulegenden Zeitwert) 2,6 Mio. €.

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

Im 2. Quartal 2014 erzielte die DeWAG-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 20,9 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) in Höhe von 14,8 Mio. €.

Wenn die DeWAG-Gruppe bereits zum 1. Januar 2014 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft in Höhe von 42,0 Mio. sowie zum EBITDA in Höhe von 31,4 Mio. beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2014 sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 7,8 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Sollten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb Erkenntnisse auftreten, die eine abweichende Beurteilung des Ansatzes und der Höhe der zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich machen, so werden diese mit Rückwirkung auf den Erwerbszeitpunkt angepasst.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der DeWAG-Gruppe 11 inländische und 19 ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis mit einbezogen.

Die Abgänge bis zum 30. Juni 2014 resultieren aus 11 Verschmelzungen und 3 Anwachsungen.

4 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund des ausgeweiteten Geschäfts der konzerninternen Handwerkerorganisation wurden zur besseren Darstellung der Ertragslage erstmals zum 31. Dezember 2013 die aktivierten Modernisierungseigenleistungen in einer separaten Position gezeigt. Bisher sind diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt worden.

Die Vorjahreswerte wurden wie folgt angepasst:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2013	Änderungen 01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2013 geändert
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	-	8,7	8,7
Materialaufwand	-237,4	-4,1	-241,5
Personalaufwand	-70,4	-3,1	-73,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41,9	-1,5	-43,4

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keinen Einfluss auf den Cashflow, die Bilanz und das Ergebnis je Aktie.

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

Die Entscheidung des Managements über Art und Umfang von Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2013.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2014 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- > IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
- > IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
- > IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“
- > IFRIC 21 „Abgaben“
- > Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“
- > Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“
- > Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“
- > Änderungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“
- > Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Die Anwendung des folgenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2014 noch nicht verpflichtend:

- > IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der IFRS 15 ersetzt die bisherigen Standards und Interpretationen zur Erlöserfassung und schafft ein einheitliches Regelwerk für alle Fragen der Erlöserfassung aus Verträgen mit Kunden. Das Grundprinzip des IFRS 15 besteht darin, dass es zukünftig nur noch ein einheitliches Modell für die Umsatzrealisierung gibt. Anhand eines fünfstufigen Rahmenmodells stellt der IFRS 15 dar, wann und in welcher Höhe Umsätze zu erfassen sind. Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponentengeschäften, bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der neue Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Mieteinnahmen	376,7	364,0
Betriebskosten	165,6	159,2
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG	542,3	523,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	9,0	9,0
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	551,3	532,2

6 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	69,8	69,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-51,8	-56,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	18,0	12,9
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	69,1	97,5
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-69,1	-97,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,3	11,1
ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN	11,3	11,1
	29,3	24,0

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 30. Juni 2014 zu einem positiven Ergebnis von 11,3 Mio. € (1. Halbjahr 2013: 11,1 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2014 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 20,8 Mio. € (1. Halbjahr 2013: 523,9 Mio. €) (siehe Erläuterung (13) Investment Properties).

8 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	160,6	159,4
Aufwendungen für Instandhaltung	61,3	54,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24,5	27,4
	246,4	241,5

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

9 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013 geändert*
Löhne und Gehälter	73,7	61,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	14,2	12,1
	87,9	73,5

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zum 30. Juni 2014 waren 3.283 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (1. Halbjahr 2013: 2.683) in der DAIG beschäftigt.

10 FINANZAUFWENDUNGEN

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

Der nicht zahlungswirksame Zinsaufwand aus der Anwendung der Effektivzinsmethode betrug im Berichtszeitraum 13,8 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2013 wurden die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode um 24,1 Mio. € entlastet.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 4,5 Mio. € (1. Halbjahr 2013: 4,1 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 1,0 Mio. € (1. Halbjahr 2013: 0,6 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus waren die Finanzaufwendungen zum 1. Halbjahr 2013 in Höhe von 2,5 Mio. € durch die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands belastet. Die Ertragsteuerverbindlichkeit wurde im Verlauf des Vorjahres vorzeitig vollständig zurückgezahlt.

Im 1. Halbjahr 2014 sind Transaktionskosten in Höhe von 2,1 Mio. € aufwandswirksam erfasst worden, während das 1. Halbjahr 2013 in Höhe von 5,6 Mio. € durch Transaktionskosten beeinflusst war.

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 24,1 Mio. € (1. Halbjahr 2013: 15,2 Mio. €) belastet.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betrugen 5,5 Mio. € (1. Halbjahr 2013 16,8 Mio. €).

11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit 4,9 Mio. € einen Steuerertrag aus laufenden Steuern (1. Halbjahr 2013 Steuerertrag: 2,4 Mio. €) und mit 35,5 Mio. € (1. Halbjahr 2013: 187,7 Mio. €) latente Steuern. Der laufende Steueraufwand beinhaltet einen Steuerertrag für frühere Jahre in Höhe von 11,7 Mio. € (1. Halbjahr 2013: Steuerertrag 6,4 Mio. €).

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zu Grunde. Der für 2014 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 30,39 % (1. Halbjahr 2013: 29,63 %). 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.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	67,3	436,8
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	234.496.569	200.122.775
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	0,29	2,18

Im März 2014 erfolgte eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 16.000.000 Stück, was zu einer Gesamtzahl von 240.242.425 Aktien führte.

Im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte ist somit mit dem verwässerten Ergebnis identisch.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ**13 INVESTMENT PROPERTIES**

in Mio. €	
STAND: 1. JANUAR 2014	10.266,4
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	1.055,6
Zugänge	4,2
Aktiviert Modernisierungskosten	71,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-57,5
Abgänge	-51,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	20,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,3
STAND: 30. JUNI 2014	11.320,4
STAND: 1. JANUAR 2013	9.843,6
Zugänge	0,9
Aktiviert Modernisierungskosten	90,8
Erhaltene Zuschüsse	-2,0
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,7
Abgänge	-117,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3
STAND: 31. DEZEMBER 2013	10.266,4

Die Bestimmung des Fair Values der Investment Properties erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee anhand der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 30. Juni 2014 wie folgt dar:

BEWERTUNGSPARAMETER	
Verwaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 249 € pro Mieteinheit / Jahr
Instandhaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 9,72 € pro m ² / Jahr
Kosten für Wohnungsherrichtung	durchschnittlich 3,27 € pro m ² / Jahr
Marktmiete	durchschnittlich 6,06 € pro m ² / Jahr
Marktmietsteigerung	durchschnittlich 1,2 % pro Jahr
Kostensteigerung / Inflation	1,5 % pro Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 2,9 %
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1 %
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,0 %
BEWERTUNGSERGEBNISSE	
Nettoanfangsrendite	5,0 %
Ist-Mieten-Multiplikator	14,3-fach
Marktwert pro m ²	939 € pro m ² Mietfläche

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich weiterhin positiv. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Bestandsmieten der DAIG. Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten insbesondere die Ablösung von Preisbindungen sowie die Modernisierungsleistung im Bestand zu positiven Werteffekten und im Vergleich zum Jahresende zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 20,8 Mio. € im Halbjahreszeitraum endend zum 30. Juni 2014.

14 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	30.06.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	-	1,6	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,6	-	33,6	-
Wertpapiere	2,9	-	3,7	-
Sonstige Ausleihungen	3,6	-	3,6	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	-	-	2,1
	41,7	-	42,5	2,1

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
	Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	38,9
Forderungen aus Vermietung	12,0	12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,4	1,0
	51,3	103,5

16 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 329,2 Mio. € (31.12.2013: 547,8 Mio. €).

In Höhe von 52,5 Mio. € (31.12.2013: 49,1 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

17 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 34,3 Mio. € (31.12.2013: 45,9 Mio. €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, für die konkrete Veräußerungsabsichten vorliegen und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

18 EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu EUR 111.111.111 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Mit Beschlüssen des Vorstands vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 über eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von EUR 16.000.000 unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ist das bestehende Genehmigte Kapital teilweise ausgenutzt worden. Diesen Beschlüssen des Vorstands hat der Aufsichtsrat bzw. der Finanzausschuss des Aufsichtsrats, auf den der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 28. Februar 2014 bestimmte Befugnisse delegiert hatte, mit Beschlüssen vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 7. März 2014. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 240.242.425 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Sie sind ab dem 1. Januar 2013 voll gewinnanteilsberechtig.

Die aus der Kapitalerhöhung vom 7. März 2014 stammenden Aktien wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Ausgabebetrag von 19,00 € erfolgreich am Markt platziert.

Der Vorstand wurde am 9. Mai 2014 in der Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 25.010.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu EUR 25.010.101 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Der Beschluss der Hauptversammlung über die vorgenannte Schaffung des genehmigten Kapitals und die entsprechende Satzungsänderung wurden am 30. Juni 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf eingetragen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 1.716,1 Mio. € (31.12.2013: 1.430,1 Mio. €).

Im 1. Halbjahr 2014 erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um 288,0 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 3,0 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 1,0 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2014 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividendenzahlung in Höhe von 70 Cent pro Aktie beschlossen. Diese Dividende wurde am 12. Mai 2014 ausgeschüttet.

19 RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich zum 30. Juni 2014 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 313,8 Mio. € (31.12.2013: 291,0 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 59,1 Mio. € (31.12.2013: 64,4 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 147,5 Mio. € (31.12.2013: 135,8 Mio. €) zusammen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Erfassung von versicherungsmathematischen Verlusten, die auf die Absenkung des Rechnungszinssatzes auf 2,7% (31.12.2013: 3,3%) zurückzuführen sind. Die sich hieraus ergebenden versicherungsmathematischen Verluste werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

20 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	30.06.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
SONSTIGE ORIGINÄRE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
gegenüber Kreditinstituten	2.304,9	176,1	2.512,7	150,6
gegenüber anderen Kreditgebern	3.613,5	14,2	2.970,9	25,7
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	59,9	-	26,8
DERIVATIVE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	18,0	-	7,4
Cashflow Hedges	77,6	-	69,4	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	-0,4	-	1,6
	5.996,0	267,8	5.553,0	212,1

Die Zinsabgrenzung für Cashflow Hedges ist Bestandteil des Buchwerts der Zinsswaps im Hedge Accounting.

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

in Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
Unternehmensanleihe (Bond) *	700,0	700,0
Unternehmensanleihe (Bond) *	600,0	600,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar) *	554,9	554,9
Unternehmensanleihe (US-Dollar) *	184,9	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN) *	500,0	500,0
Unternehmensanleihe (Hybrid) *	700,0	-

in Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
Portfoliofinanzierungen		
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG *	-	248,5
Norddeutsche Landesbank (1) *	142,6	144,2
Corealcredit Bank AG *	160,6	162,3
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) *	601,3	640,9
Nordrheinische Ärzteversorgung	37,2	38,5
AXA S.A. (Société Générale S.A.) *	166,6	174,8
Norddeutsche Landesbank (2) *	128,0	129,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg *	453,0	465,5
Pfandbriefbank AG *	183,0	190,3
Deutsche Hypothekenbank *	186,4	-
HSH Nordbank *	124,5	-
Hypothekendarlehen	722,9	993,9
	6.145,9	5.728,1

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

Im Rahmen der Übernahme der DeWAG-Gruppe wurden Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 565,5 Mio. € übernommen.

Im gesamten DAIG-Konzern erfolgten bis zum 30. Juni 2014 planmäßige Tilgungen von insgesamt 32,1 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 822,7 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 705,7 Mio. € gegenüber.

Die in 2013 begebenen US-Dollar-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 7,6 Mio. € über dem bilanzierten Wert.

Begebung einer Hybrid-Anleihe

Die DAIG hat am 1. April 2014 die Emission einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) im Volumen von 700 Mio. € vereinbart. Die Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren haben einen anfänglichen Nominalzinssatz von 4,625% und können sofern das Unternehmen ihre Kündigungsoptionen nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Die Platzierung der Hybrid-Anleihe erfolgt über die Deutsche Annington Finance B.V. zu einem Ausgabebetrag von 99,782%. Der Vollzug der Emission erfolgte am 8. April 2014.

HSH Nordbank

Im Zusammenhang mit der Akquisition der DeWAG-Gruppe wurde ein von der HSH Nordbank am 12. Dezember 2013 in Höhe von 131,5 Mio. € zur Verfügung gestelltes Darlehen übernommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2015 und wird mit EURIBOR zzgl. Kreditmarge verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)

Die im April 2014 von der DAIG übernommene DeWAG-Gruppe hat im Oktober 2011 einen Konsortialkredit unter der Führung der Deutschen Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft) in Höhe von 208,0 Mio. EUR übernommen. Das Darlehen wird mit 3,96% verzinst und hat eine Laufzeit bis Oktober 2021. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

21 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.06.2014	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 30.06.2014	Fair Value- Hierarchie Stufe
			Nominal- wert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgswirk- sam	Fair Value erfolgs- neutral			
Vermögenswerte										
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	329,2	329,2					329,2	1	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen										
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	38,9		38,9				38,9	2	
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,0		12,0				12,0	2	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,4		0,4				0,4	2	
Finanzielle Vermögenswerte										
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6		33,6				46,1	2	
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6		3,6				3,6	2	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	-		-				-	2	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte										
Langfristige Wertpapiere	AFS	2,9					2,9	2,9	1	
Übrige Beteiligungen	AFS	1,6			1,6			1,6	n.a.	
Schulden										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5		19,5				19,5	2	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	21,6		21,6				21,6	2	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.481,0		2.481,0				2.658,4	2	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	3.535,5		3.535,5				3.755,6	2	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	59,9		59,9				59,9	2	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	92,2					92,2	120,9	2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHFT	18,0				18,0		18,0	3	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	27,3				12,8	14,5	27,3	2	
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	50,3				-0,3	50,6	50,3	2	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	-0,4				-0,4		-0,4	2	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39										
Loans and Receivables	LaR	417,7	329,2	88,5	-	-	-	-	430,2	
Available-for-Sale financial assets	AFS	4,5	-	-	1,6	-	2,9	-	4,5	
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHFT	18,0	-	-	-	18,0	-	-	18,0	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.117,5	-	6.117,5	-	-	-	-	6.515,0	
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen										
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19										
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,2								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		313,8								

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2013	Fair Value- Hierarchie Stufe
			Nominal- wert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgswir- ksam	Fair Value erfolgs- neutral			
Vermögenswerte										
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	547,8	547,8					547,8	1	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen										
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	90,4		90,4				90,4	2	
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,1		12,1				12,1	2	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,0		1,0				1,0	2	
Sonstige Vermögenswerte										
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	3,0		3,0				3,0	2	
Finanzielle Vermögenswerte										
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6		33,6				37,4	2	
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6		3,6				3,6	2	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1				2,1	2	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte										
Langfristige Wertpapiere	AFS	3,7					3,7	3,7	1	
Übrige Beteiligungen	AFS	1,6			1,6			1,6	n.a.	
Schulden										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5		19,5				19,5	2	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	28,4		28,4				28,4	2	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.663,3		2.663,3				2.756,2	2	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.904,7		2.904,7				2.945,5	2	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,8		26,8				26,8	2	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,9					91,9	109,4	2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHFT	7,4				7,4		7,4	3	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	24,7				10,6	14,1	24,7	2	
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	44,7				6,9	37,8	44,7	2	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	1,6				1,6		1,6	2	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39										
Loans and Receivables	LaR	693,6	547,8	145,8	-	-	-	-	697,4	
Available-for-Sale financial assets	AFS	5,3	-	-	1,6	-	3,7	-	5,3	
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHFT	7,4	-	-	-	7,4	-	-	7,4	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.642,7	-	5.642,7	-	-	-	-	5.776,4	
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen										
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19										
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,1								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		291,0								

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. €	30.06.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
VERMÖGENSWERTE				
Investment Properties	11.320,4			11.320,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	2,9	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	34,3		34,3	
SCHULDEN				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	18,0			18,0
Cashflow Hedges	77,6		77,6	

in Mio. €	31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
VERMÖGENSWERTE				
Investment Properties	10.266,4			10.266,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,7	3,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,9		45,9	
SCHULDEN				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4			7,4
Cashflow Hedges	71,0		71,0	

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 (13) Investment Properties zu entnehmen.

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

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

Zur Bewertung der originären und derivativen Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernzwischenabschluss war jeweils das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 60 und 100 Basispunkten.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten 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. In Zusammenhang mit den bisher bestehenden Andienungsrechten ergab sich zum Berichtszeitpunkt eine unwesentliche Wertänderung auf 7,6 Mio. €.

Im Rahmen des Erwerbs der DeWAG-Gruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte mit einem beizulegenden Zeitwert von 18,6 Mio. € bewertet. Insbesondere durch zahlungswirksame Vorgänge (gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen und Ausschüttung) hat sich der Wert dieses Andienungsrechts zum Berichtszeitpunkt auf 10,4 Mio. € vermindert.

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).

22 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die bestehenden finanziellen Risiken der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2013 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 2013 verwiesen.

23 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,5 Mio. € (31.12.2013: 996,4 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. € (31.12.2013: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970 % und für zehn Jahre 4,580 %.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 30. Juni 2014 langfristige Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 77,6 Mio. € (31.12.2013: 71,0 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

24 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.

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.

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.

Die Beurteilung des Geschäftserfolgs durch die zentralen Entscheidungsträger erfolgt anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 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 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 30.06.2013				
SEGMENTERLÖSE	364,0	166,9	168,2	699,1
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 154,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		12,7		
Instandhaltungen	- 71,5			
Operative Kosten	- 70,4	- 6,0	- 168,2	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	222,1	19,6	0,0	241,7
Sondereinflüsse				- 14,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				- 1,6
EBITDA IFRS				225,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				523,9
Abschreibungen				- 2,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 0,2
Finanzerträge				7,1
Finanzaufwendungen				- 128,4
EBT				625,5
Ertragsteuern				- 185,3
PERIODENERGEBNIS				440,2

* Enthält 159,2 Mio. € Betriebskosten und 9 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	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

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.04. - 30.06.2013				
SEGMENTERLÖSE	182,0	64,2	84,2	330,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 58,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5,3		
Instandhaltungen	- 37,2			
Operative Kosten	- 32,0	- 3,0	- 84,2	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	112,8	8,0	0,0	120,8
Sondereinflüsse				- 10,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				0,2
EBITDA IFRS				110,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				9,4
Abschreibungen				- 1,3
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 0,2
Finanzerträge				4,0
Finanzaufwendungen				- 54,6
EBT				67,9
Ertragsteuern				- 15,2
PERIODENERGEBNIS				52,7

* Enthält 79,5 Mio. € Betriebskosten und 4,7 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

25 EVENTUALSCHULDEN

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2013 von 12,6 Mio. € um 5,6 Mio. € auf 7,0 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

26 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

Der Vorstand der DAIG hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 ein virtuelles Aktienprogramm (New LTIP) für die Führungskräfte der 1. Führungsebene (FK1) der DAIG beschlossen. Dieses Programm stellt ein langfristig orientiertes variables Vergütungsinstrument dar, um die FK1 an der langfristigen Wertentwicklung der Gesellschaft zu beteiligen. Dabei erhalten die FK1 jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres virtuelle Aktien (Performance Share Units „PSU“), die sich entsprechend der Zielerfüllung ergeben. Aus dem neuen LTIP-Programm resultiert nach IFRS zum 30. Juni 2014 ein Aufwand von insgesamt 0,1 Mio. €.

27 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

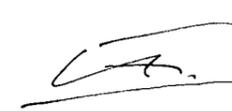
Aktualisierung der EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Program) und Begebung einer Anleihe aus diesem Programm.

Die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) hat die jährlich notwendige Aktualisierung des Prospekts der EMTN-Daueremission am 30. Juni 2014 genehmigt. Auf Basis dieser Aktualisierung hat die DAIG über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine Anleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihe erfolgte am 9. Juli 2014 zu einem Ausgabekurs von 99,412 %, einem Coupon von 2,125 % und einer Laufzeit von acht Jahren. Der Mittelzufluss dient der Finanzierung der Akquisition der Vitus-Gruppe und wurde unter Ausnutzung der höchst vorteilhaftesten Marktbedingungen bereits vorzeitig im Juli erzielt.

Düsseldorf, den 28. Juli 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

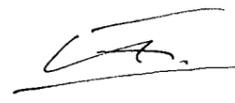
Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„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 28. Juli 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

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 2014, 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 29. Juli 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer



Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Glossar

ZU WESENTLICHEN STEUERUNGSKENNZAHLEN

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 Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die Gesellschaft als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung ergibt sich aus dem bereinigten EBITDA abzüglich des bereinigten EBITDA Vertrieb und stellt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der Vermietung dar.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das bereinigte EBITDA Vertrieb wird auf Basis der wirtschaftlichen Übergänge der veräußerten Objekte ermittelt um das realisierte periodengerechte Ergebnis darzustellen. Es wird daher um die „Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ sowie die „Wertveränderung (realisiert) aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ bereinigt. Diese Bereinigung dient dazu, Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 5 bei ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erst in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt.

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 Nettovermögens („EPRA NAV“) bei Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet.

EPRA NNAV

Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital der Deutschen Annington-Aktionäre.

Fair Value (Verkehrswert)

Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben. Der Fair Value wird bei der Deutschen Annington regelmäßig durch externe Gutachter bestätigt.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der FFO stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. 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 (ohne das bereinigte EBITDA Vertrieb), bei dem das bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst wird um Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse (z.B. Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungszinsen) sowie laufende Ertragsteuern, aber nicht das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit. (Bereinigtes EBITDA Vertrieb)

> FFO 1 vor Instandhaltung, bei dem das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst wird.

> AFFO, investitionsbereinigtes FFO 1, bei dem der FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

> FFO 2, bei dem das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzuge-rechnet wird.

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)

Die Beleihungsquote (LTV-Ratio) ist das Verhältnis des Nominalwerts von Finanzverbindlichkeiten, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien zu den angegebenen Stichtagen.

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.

Rating

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

Verkehrswert-Step-up

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

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. Oktober 2014 Zwischenbericht für das 3. Quartal 2014

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 2013 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
Vorstandsphotografie: Andreas Teichmann
Stand: 28. Juli 2014
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum