

GESCHÄFTSBERICHT 2009

Vorausdenken und handeln!



Unser Grundstein für Wachstum

Im vergangenen Jahr haben wir das umfassendste Veränderungsprojekt umgesetzt, das es in der Wohnungswirtschaft jemals gab. Dabei verfolgten wir drei klare Ziele: Wir wollten mit der neuen Deutschen Annington die Voraussetzungen schaffen für eine stärkere Kundenbindung, eine höhere Mitarbeiterzufriedenheit und effizientere Prozesse. Und damit den Grundstein legen für weiteres Wachstum.

Für den Aufbau der neuen Deutschen Annington haben wir sorgfältig das Verhalten und die Wünsche unserer Kunden studiert, auf unsere Mitarbeiter gehört und Prozesse analysiert. Wir haben mehr als 600 Kollegen umfassend auf ihre neuen Aufgaben vorbereitet, mehr als 200.000 Akten mit rund 50 Millionen Seiten Papier digitalisiert, unsere Erreichbarkeit deutlich verbessert und insgesamt weit über 60 Millionen Euro in dieses Innovationsprojekt investiert.

Gleichzeitig führten wir unser Tagesgeschäft professionell weiter und investierten auch in unseren Wohnungsbestand wieder rund 156 Millionen Euro. Als langfristiger Bestandhalter achten wir darauf, dass unsere Häuser kontinuierlich modernisiert und gepflegt werden, damit sich unsere Kunden bei uns wohlfühlen. Natürlich achten wir darauf, dass wir die Modernisierungen so reibungslos und mit so geringen Einschränkungen für unsere Kunden wie möglich durchführen.

Heute haben wir täglich bis zu 1.100 Termine vor Ort. Mehr als je zuvor, denn wir fahren zu unseren Kunden und bestellen sie nicht mehr in unsere Kundenbüros. Wir kommen ihnen sprichwörtlich entgegen! Wir haben unsere Erreichbarkeit verbessert. Sie stieg nachhaltig auf durchschnittlich 80 bis 90 Prozent. Auch wenn es zu Stoßzeiten – wie montags – etwas länger dauern kann. Unser Reparaturnotdienst steht nach wie vor an sieben Tagen in der Woche rund um die Uhr für unsere Kunden zur Verfügung.

Im vergangenen Jahr sind wir im Quartiersmanagement neue Wege gegangen. So haben wir beispielsweise mit der Caritas in Gelsenkirchen einen Beratungsstützpunkt eröffnet, in dem es täglich Frühstück und Mittagessen gibt, Beratung für pflegebedürftige Menschen, soziale Angebote oder Hausaufgabenbetreuung. Ähnliche Projekte wollen wir bald auch in anderen Städten anbieten.

2009 war ein besonderes Jahr für uns. Dass wir trotz der erheblichen Veränderungen unsere Ziele erreichten, verdanken wir besonders unseren Mietern, die auch in den Tagen des Umbruchs geduldig und treu an unserer Seite standen. Ein besonderer Garant für den Erfolg waren aber auch unsere Mitarbeiter, die mit höchstem Einsatz den großen Schritt in die neue Welt gewagt haben. Und last but not least dürfen wir uns auf einen Investor verlassen, der unseren langfristig angelegten Weg zum „besten Wohnungsunternehmen Deutschlands“ mitträgt.

2010 bleiben wir nicht stehen. Wir arbeiten daran, noch besser zu werden – Schritt für Schritt, jeden Tag.



Es geht um Service. Und es geht um Qualität!

> Heute sind wir so gut erreichbar wie noch nie zuvor.

> Heute sind wir mehr vor Ort denn je.

> Heute sorgen wir mit unserem Quartiersmanagement für ein attraktives Wohnumfeld.

> Heute haben wir ein hochmodernes Kosten- und Dienstleistungsmanagement.

> Und heute investieren wir so viel in die Substanz der Bestände wie noch nie.

Unseren Erfolg von morgen

erreichen wir über die Weichen, die wir heute stellen. Wir wollen in unserem Markt die Besten sein. Dafür bleiben wir in Bewegung. Dass wir uns heute zu den Pionieren der Immobilienwirtschaft zählen, ist kein Zufall. Mit Entwicklungsdrang und Durchhaltevermögen haben wir innerhalb eines Jahrzehnts aus einer Reihe von Einzelunternehmen das größte private Wohnungsunternehmen Deutschlands geformt. Seit 2009 konzentrieren wir uns noch stärker auf die Qualität unserer Leistung. Unsere Ziele: maximale Kundenorientierung, motivierte Mitarbeiter und hohe Prozesseffizienz. Unser Einsatz: 70.000 Stunden für die Konzeption und Implementierung der neuen Prozesse, 1.500 Seiten relevante Dokumentation, Neudefinition des Arbeitsprofils von mehr als 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, 29.000 Stunden Schulung und 20 Mio. Euro Investitionen in IT und Infrastruktur. **Die ersten und wichtigsten Gewinner: unsere Mieter und Kunden.**

GESTERN*

- › Eingeschränkte Öffnungszeiten für unsere Kunden
- › Anfahrtswege zu unseren Kundenbüros
- › 500 Telefonnummern und 100 Adressen
- › 50 Mio. Seiten Papierakten
- › Verschiedene Ansprechpartner für unterschiedliche Anliegen
- › Außerhalb der Öffnungszeiten keine Informationen

HEUTE UND MORGEN

- › 1 Kundencenter, 54 Stunden in der Woche erreichbar
- › Mobiler Außendienst, täglich 1.100 Termine vor Ort
- › 1 Telefonnummer und eine Adresse
- › Digitale Mieterakte, alle Infos auf einen Blick
- › 1 professionelles Mietermanagement, kompetente Beratung und verständliche Dokumente
- › Internet-Kundenportal, jederzeit online neue Wohnung suchen und Mietfragen erledigen



Vermietung:

»Unsere Schlüssel liegen am besten in Ihren Händen.«

Die erfolgreiche Betreuung eines Wohnungsbestands von rund 220.000 Wohnungen ist anspruchsvoll und erfordert auch auf der Vertriebsseite ein effektives Management: Jährlich erreichen uns bis zu 780.000 Anfragen zu Miet- und Kaufobjekten. Aus ihnen ergibt sich die Organisation von 75.000



Besichtigungsterminen. Über ein professionelles Vertriebscenter stellen wir sicher, dass uns unsere neuen Kunden – ob Mieter oder Käufer – bequem erreichen. Wir vereinbaren mit ihnen Besich-

tigungstermine, die auf ihre **individuellen Bedürfnisse zugeschnitten** sind. Ein kompetentes Backoffice unterstützt den Vertrieb dabei, dass die vertragsrelevanten Aufgaben zuverlässig und rasch bearbeitet werden. So steht einem schnellen Vertragsabschluss nichts im Weg. Dafür, dass unsere Kunden schnell eine passende Wohnung finden, sorgen unsere nutzerfreundliche Plattform im Internet und kompetente Berater im Vertriebscenter.

➔ Anzahl der Mietinteressenten pro Woche:



rund **15.000**

Erreichbarkeit: »Zu uns führen viele Wege.«

Mit unserem neuen modernen Kundencenter gehen wir in der Wohnungswirtschaft einen Schritt, der in anderen Branchen längst vollzogen wurde. Mussten wir früher 50 Mio. Seiten Papier an 100 Standorten verwalten, so arbeiten wir heute mit der „digitalen Mieterakte“.



In der „digitalen Mieterakte“ sind alle mieter- und gebäuderelevanten Daten elektronisch gespeichert. Sie ist das Herzstück eines laufend aktualisierten Informationspools, aus dem sich alle Beteiligten bedienen. Ob per Telefon, per Fax oder per Brief:

Mit dem Kundencenter gibt es heute für alle unsere Kunden eine kompetente Anlaufadresse. Unsere Mitarbeiter stehen hier 54 Stunden in der Woche für Anfragen zur Verfügung. Ab Mitte des Jahres können Kunden und Interessenten ein grundlegend überarbeitetes Kundenportal nutzen: Unsere Mieter finden hier alle relevanten Formulare und Vordrucke, die bei Anliegen rund um das Mietverhältnis wichtig sind. Auch können sie Vertragsdaten ändern und vieles mehr. Wohnungsinteressenten haben im neuen Kundenportal die Möglichkeit, online einen Besichtigungstermin für eine interessante Wohnung zu vereinbaren. Und weil unsere Kunden aus vielen verschiedenen Ländern kommen, können sie zukünftig auf Englisch, Spanisch, Türkisch oder Russisch mit uns Kontakt aufnehmen.

- Erreichbarkeitsquote von 50 % auf über 80 % erhöht bei einer Wartezeit von

The screenshot shows the 'IHR PERSÖNLICHES KUNDENPORTAL' (Your Personal Customer Portal) for Deutsche Annington. At the top, there is a navigation menu with options: Startseite, Meine Mietverträge, Meine Nebenkosten, Meine Anfragen, Meine Termine, Meine Daten (highlighted in red), and Logout. A small German flag is visible below the Logout option. The main content area is titled 'Meine Daten' and includes a welcome message: 'Willkommen in Ihrem persönlichen Bereich. Ihre persönlichen Daten sind so wichtig. In diesem Bereich können Sie Ihre persönlichen Daten und Ihre Kontaktdaten pflegen.' Below this, there are two main sections: 'PERSÖNLICHE DATEN' and 'PROFIL'. The 'PERSÖNLICHE DATEN' section features an image of a hand holding a card and the text 'Ihre persönlichen Daten sind hier zusammengefasst.' with a 'zur Übersicht' link. The 'PROFIL' section features an image of a coffee cup and the text 'Haben sich Ihre Kontakte uns dies hier mit.' In the top right corner, there are additional links for 'IR Mieter' and 'Mietverträge' with a phone number '0235/110'.

< 2 : 00 Min .

Modernisierung:

»Auch Steine brauchen Pflege.«

Wir vermieten Wohnungen. Wir können nur dann erfolgreich sein, wenn unsere Mieter gerne bei uns wohnen und mit ihrem Lebensraum zufrieden sind. Immobilienbesitz verpflichtet: Wir müssen nicht nur einen guten Service für unsere Kunden bieten, sondern auch den Substanzwert erhalten bzw. auf einen zeitgemäßen Stand bringen.



Unser Unternehmen wächst erfolgreich, weil wir uns dieser Aufgabe professionell annehmen. Um die Wohnqualität und den Wert unserer Immobilien zu erhalten, haben wir allein 2008 und 2009 rund 340 Mio. Euro investiert.

Für uns ist das eine Investition in die Zukunft, für unsere Mieter ein Beleg unseres Qualitätsversprechens: **Kontinuität in der Mieterbeziehung und Nachhaltigkeit in Bezug auf die Umwelt.** Im Schwerpunkt setzen wir unsere Mittel für energetische Maßnahmen ein: Sie sparen dem Mieter Energiekosten und der Natur unnötigen CO₂-Ausstoß. Allein durch die Investitionen der vergangenen zwei Jahre konnten wir die CO₂-Emissionen deutlich reduzieren.

► Investitionen in den Wohnungsbestand 2009:



156 Mio. Euro

Effizienz:

»Ein Anliegen wartet nicht gern.«

Das neue zentrale Kundencenter bietet unseren Kunden einen schnellen und direkten Weg zur Lösung ihrer Anliegen. Denn sie sprechen gleich mit der Person, die ihre Fragen kompetent beantwortet bzw. die Bearbeitung der notwendigen Aufgaben einleitet. Im Jahr melden sich

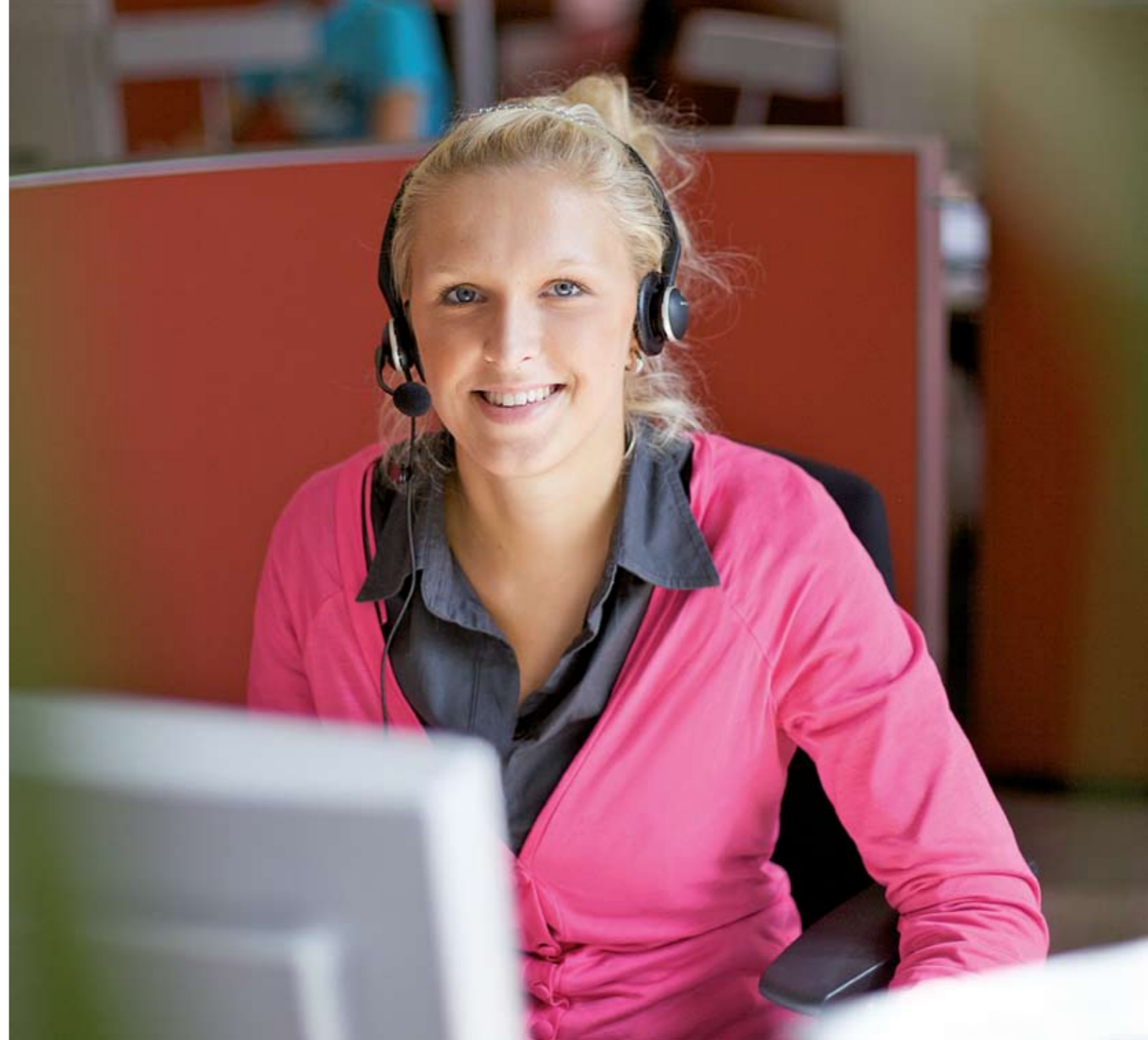


unsere Kunden etwa 1,9 Millionen Mal bei uns per Telefon, per Mail oder per Post. Allein für Ämter stellen wir rund 40.000 Bescheinigungen aus. Täglich erreichen uns durchschnittlich

2.730 Mieteranfragen. Das Themenspektrum reicht dabei von Terminvereinbarung für Wohnungsabnahmen über das Ausstellen von Mietbescheinigungen bis hin zu Fragen zum Mietvertrag. Bis zu 90% der Anfragen können umgehend bearbeitet werden. Mit dem Kundencenter ist der Kontakt zu uns einfacher geworden. Wir können unseren Kunden schnell und zuverlässig helfen.

► Anteil der Mieteranfragen, die umgehend bearbeitet werden konnten:

bis zu **90%**



Vor Ort:

»Ein Mieter schätzt das Gesicht vor Ort.«

Für ein gutes Mietverhältnis ist es wichtig, dass wir schnell vor Ort sind, wenn uns unsere Mieter brauchen. Dank unseres leistungsfähigen Außendienstes können wir heute deutlich mehr Kunden anfahren als früher. Dabei setzen wir eine innovative Technik zur Außendienststeuerung ein, die für unsere Mitarbeiter und Kunden eine optimale Abfolge der Termine sicherstellt. Unter Berücksichtigung der Entfernung zum jeweiligen Objekt und der Verfügbarkeit von freien Terminen erhält ein Mitarbeiter auf elektronischem Wege alle zur Aufgabenerledigung erforderlichen Informationen und nimmt unmittelbar Kontakt zum Kunden auf. So lösen wir die Aufgaben schneller, sind länger vor Ort, haben weniger Leerzeiten und sparen im Jahr mehr als 2 Millionen zurückgelegte Kilometer.



Unter Berücksichtigung der Entfernung zum jeweiligen Objekt und der Verfügbarkeit von freien Terminen erhält ein Mitarbeiter auf elektronischem Wege alle zur Aufgabenerledigung erforderlichen Informationen und nimmt unmittelbar Kontakt zum Kunden auf. So lösen wir die Aufgaben schneller, sind länger vor Ort, haben weniger Leerzeiten und sparen im Jahr mehr als 2 Millionen zurückgelegte Kilometer.

► Tägliche Vor-Ort-Termine*:

1.100



Demografie:

»Wir schauen voraus
und gehen mit der Zeit.«

Der soziodemografische Wandel stellt unsere Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Steigender Altersdurchschnitt, Integration und zunehmende Individualisierung sind nur drei herausragende Themen. Wir nehmen uns der Themen aktiv an und erarbeiten Lösungen, mit denen wir unsere Mieter in Zukunft optimal begleiten können. **So sorgen wir mit neuen Konzepten dafür, dass unsere Kunden auch in**



der späten Lebensphase in ihrer Wohnung bleiben können.

Gemeinsam mit starken Partnern vor Ort wollen wir zukünftig an ausgewählten Standorten Pflegeleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und bundesweite Beratung vermitteln. Ein Beispiel ist ein Projekt in Gelsenkirchen-Hassel. Hier eröffnete die Caritas mit unserer Unterstützung einen behindertengerechten Beratungsstützpunkt mit Wohncafé: Neben einem kostengünstigen Mittagstisch können sich die Anwohner von Fachleuten in allen Fragen zu haushaltsnahen Dienstleistungen, Pflege- und Versorgungsangeboten beraten lassen. Für ältere Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf stehen im Haus auch Wohnungen zur Verfügung, in denen sie langfristig betreut werden. Nach der positiven Resonanz sind wir inzwischen auch in Gesprächen mit den Städten Dortmund und Duisburg.

► Förderung sozialer Projekte durch

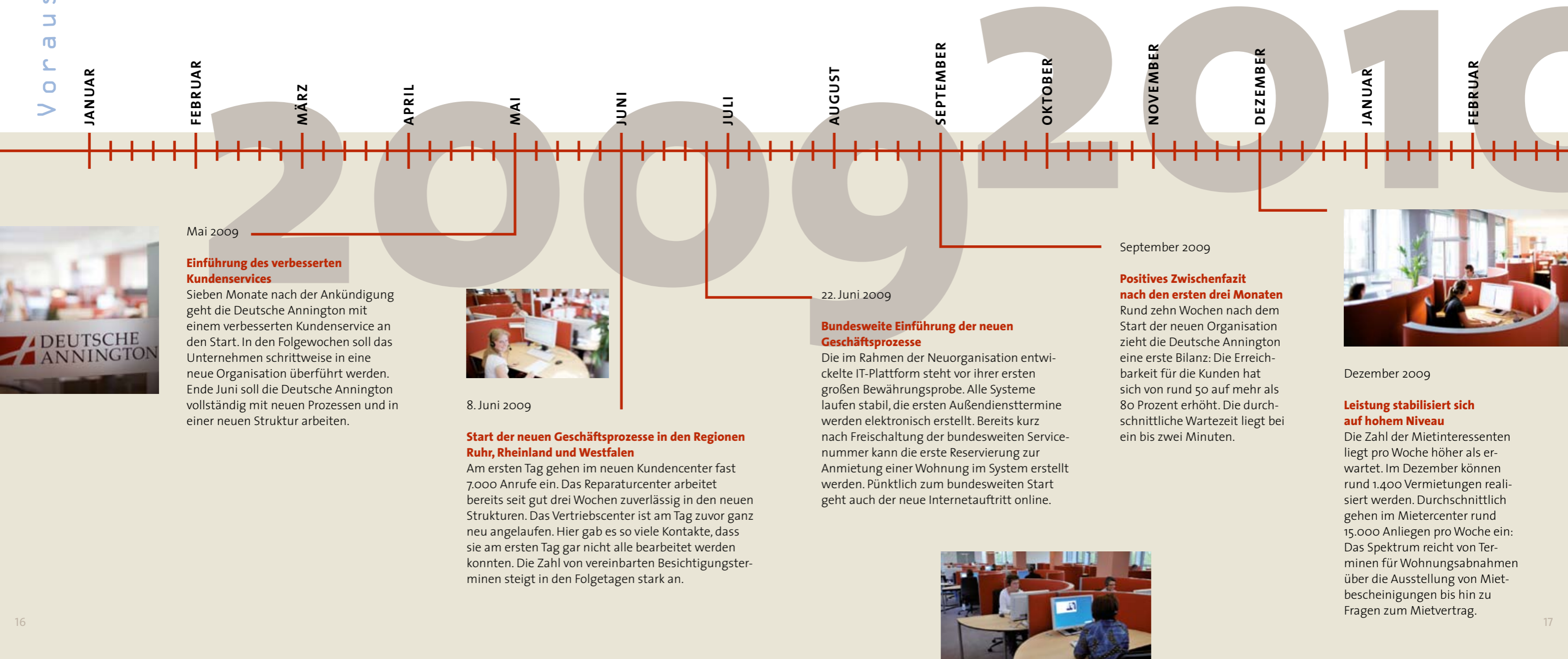


Quartiers-
management

Neue Struktur

»Wir haben schon viel erreicht.«

Im Sommer 2009 haben wir unseren neuen Kundenservice gestartet. Der Schritt in die neuen Abläufe erforderte im Vorfeld intensive Vorbereitungen: So investierten wir in zwei Jahren 60 Mio. Euro in die Umstellung. Etwa 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden in rund 29.000 Stunden Schulungen auf die neuen Aufgaben vorbereitet. Rund 50 Mio. Seiten Papier wurden für die elektronische Mieterakte gescannt. Auch die IT-Plattform wurde völlig neu aufgesetzt und es wurde ein zentrales Kundencenter mit rund 170 Mitarbeitern eingerichtet. Es war ein langer Weg bis zum Start in die neue Struktur: Nun aber stehen die Prozesse für unsere Kunden und wir werden von Monat zu Monat besser.



Mai 2009

Einführung des verbesserten Kundenservices

Sieben Monate nach der Ankündigung geht die Deutsche Annington mit einem verbesserten Kundenservice an den Start. In den Folgewochen soll das Unternehmen schrittweise in eine neue Organisation überführt werden. Ende Juni soll die Deutsche Annington vollständig mit neuen Prozessen und in einer neuen Struktur arbeiten.



8. Juni 2009

Start der neuen Geschäftsprozesse in den Regionen Ruhr, Rheinland und Westfalen

Am ersten Tag gehen im neuen Kundencenter fast 7.000 Anrufe ein. Das Reparaturcenter arbeitet bereits seit gut drei Wochen zuverlässig in den neuen Strukturen. Das Vertriebscenter ist am Tag zuvor ganz neu angelaufen. Hier gab es so viele Kontakte, dass sie am ersten Tag gar nicht alle bearbeitet werden konnten. Die Zahl von vereinbarten Besichtigungsterminen steigt in den Folgetagen stark an.

22. Juni 2009

Bundesweite Einführung der neuen Geschäftsprozesse

Die im Rahmen der Neuorganisation entwickelte IT-Plattform steht vor ihrer ersten großen Bewährungsprobe. Alle Systeme laufen stabil, die ersten Außendiensttermine werden elektronisch erstellt. Bereits kurz nach Freischaltung der bundesweiten Servicenummer kann die erste Reservierung zur Anmietung einer Wohnung im System erstellt werden. Pünktlich zum bundesweiten Start geht auch der neue Internetauftritt online.



SEPTEMBER

September 2009

Positives Zwischenfazit nach den ersten drei Monaten

Rund zehn Wochen nach dem Start der neuen Organisation zieht die Deutsche Annington eine erste Bilanz: Die Erreichbarkeit für die Kunden hat sich von rund 50 auf mehr als 80 Prozent erhöht. Die durchschnittliche Wartezeit liegt bei ein bis zwei Minuten.



Dezember 2009

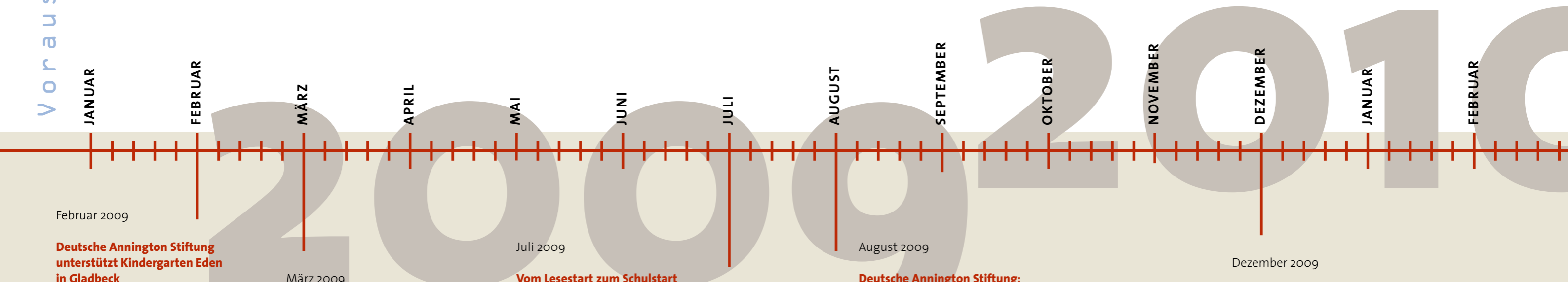
Leistung stabilisiert sich auf hohem Niveau

Die Zahl der Mietinteressenten liegt pro Woche höher als erwartet. Im Dezember können rund 1.400 Vermietungen realisiert werden. Durchschnittlich gehen im Mietercenter rund 15.000 Anliegen pro Woche ein: Das Spektrum reicht von Terminen für Wohnungsabnahmen über die Ausstellung von Mietbescheinigungen bis hin zu Fragen zum Mietvertrag.

Soziales Engagement

»Wir wollen erfolgreich sein und unsere Verantwortung wahrnehmen.«

Unser Erfolg ist nur dann von Dauer, wenn wir ihn im Einklang mit den Interessen unserer Stakeholder erzielen. Dazu zählen nicht nur unsere Mieter, sondern auch die Menschen in unseren Wohnbezirken oder die regionale Politik. Aus dieser Überzeugung heraus bringen wir uns bereits seit vielen Jahren in unser Umfeld ein – als Meinungsträger ebenso wie als Förderer und Unterstützer von sozialen Projekten.



Februar 2009

Deutsche Annington Stiftung unterstützt Kindergarten Eden in Gladbeck

Ein Ort zum Ausruhen und Schmökern: Die Deutsche Annington Stiftung spendet dem Evangelischen Kindergarten Eden in Gladbeck ein Podest mit verschiedenen Ebenen und Ruhezonon bzw. -mulden. Das Podest im Wert von rund 3.300 Euro wird im Ruheraum errichtet.



März 2009

Deutsche Annington aktiver Sponsor von ZEUS

ZEUS steht für „Zeitung und Schule“ und ist das medienpädagogische Schulprojekt der WAZ Medien-gruppe. Die Deutsche Annington sponsort dieses Projekt aus der Überzeugung heraus, dass die Unterstützung von Bildung und Medienkompetenz für Jugendliche heute sehr wichtig ist.



Juli 2009

Vom Lese-start zum Schulstart für Deutsche Annington-Familien

Die Deutsche Annington setzt sich in einem gemeinsamen Projekt mit der Stiftung Lesen für familiäre Lese- und Schreibförderung von Kindern ein. Das Unternehmen stellt seinen Kunden kostenlos drei verschiedene Lesesets zur Verfügung: für Kinder ab einem Jahr, Kindergartenkinder und Schulanfänger. Die Sets enthalten unter anderem Kinder- bzw. Lesebücher, Aufkleber, Vorlesetipps und Elternratgeber.



August 2009

Deutsche Annington Stiftung: Musikinstrumente für Bergkamener Schüler

Die Deutsche Annington Stiftung hat dem Kulturreferat der Stadt Bergkamen einen Betrag von 4.000 Euro gespendet. Damit wurden Musikinstrumente angeschafft, die den Bergkamener Schülerinnen und Schülern im Rahmen des Programms „Jedem Kind ein Instrument“ für den Unterricht zur Verfügung gestellt werden.



Dezember 2009

Mitarbeiter der Deutschen Annington spenden 6.000 Euro für die Frankfurter Tafel

Den Erlös aus dem Verkauf von gebrauchten Büromöbeln an Mitarbeiter hat der Geschäftsbereich Süd/Südwest an die Frankfurter Tafel e.V. gespendet. Die Frankfurter Tafel wird das Geld dazu verwenden, ein Kühlhaus für verderbliche Nahrungsmittel zu finanzieren. Die Frankfurter Tafel versorgt täglich rund 150 Menschen mit Essen.



Bestandspflege

»Der aktuelle Schwerpunkt liegt auf Energieeffizienz.«



Wärmedämmung wichtiger Bestandteil bei Modernisierungsmaßnahmen

Während die Kaltmieten seit der Jahrtausendwende im Bundesdurchschnitt im Rahmen der Inflation gestiegen sind, haben sich gerade die Heizkosten zu wahren Kostentreibern entwickelt. Die energetische Verbesserung unserer Häuser liegt uns daher besonders am Herzen. Ein großer Teil der Investitionen in den Wohnungsbestand ist in energetische Maßnahmen geflossen, das heißt in das Dämmen von Außenfassaden, Dächern und Kellerdecken. In den modernisierten Wohnanlagen wird hierdurch der Energieverbrauch deutlich zurückgehen, wodurch sich auch der Ausstoß des klimaschädlichen CO₂ vermindert. Dieser Effekt kommt nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Nebenkosten.



Deutsche Annington investiert 156 Mio. Euro in den Wohnungsbestand

In 2009 hat die Deutsche Annington an 22 Standorten 52 Modernisierungsprojekte für insgesamt 2.275 Wohnungen erfolgreich umgesetzt. Insgesamt wurden rund 156 Mio. Euro in den Wohnungsbestand investiert. Hierdurch wurde die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds weiter verbessert. Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind ein wichtiger Beitrag, um unseren Kunden weiterhin ein attraktives und wettbewerbsfähiges Angebot zu bieten, sowie ein Bestandteil unserer langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung.

Aktiver Umweltschutz – Wärmedämmung nach neuesten Standards

Eines der größten Modernisierungsprojekte der letzten beiden Jahre setzte die Deutsche Annington in Frankfurt am Main um. In zwei Jahren wurden hier in die Wohnhäuser in der Ackermannstraße, Mainzer Landstraße und Ehinger Straße über 5 Mio. Euro investiert. Die Arbeiten standen ganz im Zeichen der Energieeinsparung sowie einer verbesserten Wohnqualität. Die insgesamt 165 Wohnungen wurden nach neuesten Standards mit modernsten Dämmmaterialien gedämmt. Sie entsprechen der Energieeinsparungsverordnung 2007 bzw. den aktuellen Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die Finanzierung entsprechender Projekte. Die weitreichende Wärmedämmung führt zu einem geringeren Energieverbrauch und macht sich bei den Nebenkosten positiv für die Mieter bemerkbar.



2009

2010

Deutsche Annington Kundenservice GmbH

Postfach · 44784 Bochum

Unsere Service-Nummern

Tel. 01801 – 12 12 12*

Fax 01801 – 12 99 88*

E-Mail service@daig.info

Unsere telefonischen Servicezeiten

Mo.–Fr. 08:00 – 18:00 Uhr

Sa. 09:00 – 13:00 Uhr

* 3,9 Cent/Minute aus dem deutschen Festnetz, höchstens 42 Cent/Minute aus Mobilfunknetzen

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Philippstraße 3

44803 Bochum

Tel. 0234 314-0

Fax 0234 314-1314

E-Mail info@deutsche-annington.com

www.deutsche-annington.com

FINANZBERICHT 2009

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 220.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen und rund 1.100 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Wir bieten unseren Kunden deutschlandweit an rund 630 Standorten Wohnungen zur Miete und zum Kauf, ergänzt um kundenorientierte Serviceleistungen.

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

Kennzahlen Konzern

in Mio. €	2007	2008	2009	2008/2009 Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.075,1	1.029,1	1.033,6	0,4
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	571,3	594,9	591,9	-0,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	248,0	144,3	149,6	3,7
Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	74,7	50,8	46,8	-7,9
Adjusted EBITDA	460,3	473,1	479,6	1,4
FFO	190,1	207,1	206,7	-0,2
Wirtschaftliche Investitionen	525,6	148,7	241,1	62,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	540,6	483,3	406,2	-16,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-313,9	-117,2	-24,5	-79,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-566,7	-479,0	-359,7	-24,9
Bilanzsumme	10.824,0	10.249,6	10.540,7	2,8
Langfristige Vermögenswerte	7.989,4	7.892,5	8.534,6	8,1
Kurzfristige Vermögenswerte	2.834,6	2.357,1	2.006,1	-14,9
Eigenkapital	1.739,4	1.456,1	1.628,9	11,9
Eigenkapitalquote in %	16,1	14,2	15,5	+1,3 %-Pkt.
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	190.221	189.218	191.952	1,4
Wohnungsankäufe (rechtliche Übergänge, Anzahl WE)	8.007	1.364	4.566	234,8
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	3.945	2.542	1.880	-26,0
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.406	1.302	1.097	-15,7

Inhalt

2	Management
2	Vorwort
5	Organe
6	Konzernlagebericht
8	Das Geschäftsjahr 2009
9	Aufstellung, Strategie, Mitarbeiter
17	Umfeld und Geschäftsentwicklung
30	Finanz- und Vermögenslage
32	Finanzierung
34	Verkehrswerte
37	Risikomanagement
42	Auftakt 2010 und Ausblick
44	Konzernabschluss
103	Bestätigungsvermerk
104	Weitere Informationen
106	Anteilsbesitz
108	Daten zum Wohnungsportfolio
	Kontakt

09



Klaus Freiberg

Wijnand Donkers

Dr. Manfred Püschel

Liebe Leser,

mit dem Verlauf des Geschäftsjahrs 2009 können wir sehr zufrieden sein. Dank des großen Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben wir unsere neuen Geschäftsprozesse erfolgreich eingeführt. Mit dieser im Frühjahr 2009 angekündigten Umstellung hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe einen wichtigen Schritt in die Zukunft gemacht. In der neuen Organisation ist unser Unternehmen noch leistungsfähiger – davon profitieren unsere Kunden, unsere Mitarbeiter und unsere Partner in Städten und Gemeinden.

Hinter uns liegt ein sehr ereignisreiches und anstrengendes Jahr: Wir hatten uns nicht weniger vorgenommen, als das größte deutsche Wohnungsunternehmen in eine neue Ära zu führen. Dazu haben wir – nach einer sehr sorgfältigen Vorbereitung – ab Mitte des Jahres 2009 unsere Strukturen und Prozesse komplett neu organisiert. Heute, knapp ein Jahr nach dem Start der Umsetzung, können wir sagen: Wir sind deutlich leistungsfähiger. Wir arbeiten ein großes Stück effizienter. Und vor allem: Wir können unseren Mietern und Kunden heute einen Service bieten, der in der Wohnungswirtschaft neue Standards setzt.

Der Schritt in die neue Welt hatte seinen Preis: So investierten wir in den vergangenen zwei Jahren mehr als 60 Mio. € in die Neuorganisation unseres Unternehmens. Für mehr als 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter veränderten sich die Arbeitsanforderungen umfassend. Sie wurden auf ihre neuen Aufgaben durch umfangreiche Schulungen gezielt vorbereitet. Gleichzeitig entfielen durch die effizientere Organisation 300 Arbeitsplätze, die wir sozialverträglich abbauen konnten. Auch unsere Kunden waren gefordert: Als wir in der zweiten Jahreshälfte mit Hochdruck daran gearbeitet haben, unsere neuen Abläufe aufeinander abzustimmen, waren wir immer wieder auf ihre Geduld und ihr Verständnis angewiesen. Dafür, dass auch sie diese Monate der Umstellung und manche Belastung mitgetragen haben, sind wir ihnen dankbar.

Inzwischen sind wir wieder in der Normalität angekommen – aber auf einem deutlich höheren Niveau. Dies verdeutlichen Fakten zu einem unserer wichtigsten Leistungskriterien, der „Erreichbarkeit“: Sie liegt in unserem Mietercenter inzwischen kontinuierlich über 80% bei einer Wartezeit von unter zwei Minuten. Vor 16 Monaten noch lag sie zu Hauptzeiten teilweise unter 50%. Vieles ist für unsere Kunden einfacher geworden. So können uns unsere Mieter und Kunden heute über eine einzige bundesweit geltende Servicenummer erreichen. Nicht 35 Stunden in der Woche wie früher, sondern 54 Stunden. Und wer eine Reparatur melden möchte, erreicht uns jederzeit.

Die Deutsche Annington hat in den letzten Jahren auch kulturell einen Wandel vollzogen: Wir haben uns von den Gewohnheiten eines reinen Bestandshalters gelöst und zu einem aktiven Wohnungsbewirtschafter weiterentwickelt, der entschlossen Lösungen angeht. So auch in Bezug auf die Qualität unserer Wohnungen: In den vergangenen vier Jahren investierten wir rund 600 Mio. €, davon allein 2008/2009 rund 340 Mio. €, in unsere Immobilien. Ein großer Teil unserer Investitionen fließt derzeit in Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, was sowohl unseren Mietern in Form niedrigerer Nebenkosten als auch der Umwelt zugutekommt.

Bei der Verbesserung unserer Bestands- und Leistungsqualität nutzen wir auch gezielt unsere Größe als Organisation. Waren und Dienstleistungen können wir teilweise bis zu 30% preiswerter als die meisten unserer Wettbewerber einkaufen.

Unser Unternehmen hat sich auf Veränderungen eingestellt, und das tut allen gut: uns als unternehmerischer Einheit, unseren Mitarbeitern, unseren Mietern und auch dem Umfeld – denn als sozial verantwortlicher Vermieter engagieren wir uns nach wie vor in vielfältiger Weise für Gruppen, die einer Unterstützung bedürfen.

Organe

Geschäftsführung

Wijnand Donkers

Vorsitzender

- ▶ Verantwortungsbereiche:
Akquisition, Business Management, Konzerneinkauf,
Personalmanagement, Portfoliomanagement,
Recht & Beteiligungen, Unternehmenskommunikation,
Deutsche Annington Service GmbH, Geschäftsbereich
Westfalen, Geschäftsbereich Nord/Ost, Geschäftsbereich
Süd/Südwest, Geschäftsbereich Rheinland/Ruhr,
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH

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

Dr. Manfred Püschel

- ▶ Verantwortungsbereiche:
Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Revision, Steuern

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

Klaus Freiberg (seit 1. Februar 2010)

- ▶ Verantwortungsbereiche:
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH,
Deutsche Annington Kundenservice GmbH,
Deutsche Annington Vertriebs GmbH,
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH

Jahrgang 1962; Studium der Geschichte, Sozialwissen-
schaften und VWL; von 1995 bis 2010 in unterschiedlichen
führenden Funktionen bei der Arvato Gruppe (Bertelsmann)
tätig; dabei übernahm und optimierte er unter anderem
die Service Center der Deutschen Post sowie der Deutschen
Telekom; zuletzt war er Geschäftsführer bei Arvato Services.
Klaus Freiberg ist ausgewiesener Experte in der Ausrichtung
von Unternehmen auf Kundenorientierung

Aufsichtsrat

Guy Hands

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

Robbie Barr (seit 11. November 2009)

- ▶ Chief Financial Officer der Terra Firma Capital
Partners Limited, London

Phillip Wesley Burns

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

William T. Comfort

- ▶ Chairman der Citigroup Venture Capital,
New York

Fraser Duncan

- ▶ Unternehmensberater, London

Wolfgang König

- ▶ Unternehmensberater, Esslingen

Prof. Dr. Klaus Rauscher

- ▶ Unternehmensberater, Berlin

2009 waren wir auch wirtschaftlich erneut erfolgreich – den schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte sich die Deutsche Annington Immobilien Gruppe weitgehend entziehen. Die tiefgreifenden internen Veränderungen haben wir gleichermaßen gut verkraftet. Die Gruppe steigerte im Geschäftsjahr 2009 die Mieten um durchschnittlich 1,3%. Mit der erfolgreichen Integration von 4.458 Wohnungen in Berlin führten wir unsere Strategie des Bestandswachstums mit Augenmaß weiter. Wohnungsverkäufe setzten wir entsprechend unserer langfristigen Strategie in geringerem Umfang fort.

Mit unserer Ertragskraft können wir ebenfalls zufrieden sein: Das adjusted EBITDA stieg um 1,4% auf 480 Mio. € und der FFO, eine zentrale Kennzahl für unseren wirtschaftlichen Erfolg, lag mit 207 Mio. € etwa auf Vorjahresniveau. Damit liegen wir voll im Rahmen der Erwartungen. Insgesamt hat das vergangene Geschäftsjahr einmal mehr gezeigt: Unser Geschäftsmodell ist robust und wenig konjunkturenanfällig.

Zur Stabilität unseres Unternehmens trägt auch bei, dass wir im vergangenen Jahr unsere Verschuldung weiter reduzieren und die Eigenkapitalquote verbessern konnten. So haben wir 2009 Hypothekendarlehen in Höhe von 85 Mio. € erfolgreich refinanziert bzw. prolongiert. Das Vertrauen, das uns unsere Partner bei den jüngsten Re- und Neufinanzierungen im vergangenen Jahr entgegengebracht haben, zeigt uns, dass wir am Kapitalmarkt als verlässlicher Partner wahrgenommen werden.

Zudem gilt der deutsche Wohnimmobilienmarkt trotz der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise als vergleichsweise stabil. Mieten und Verkaufspreise für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen entwickelten sich insbesondere in den für unsere Gruppe relevanten Ballungsräumen weiterhin positiv. Dies führte in Verbindung mit den realisierten Miet- und Kaufpreissteigerungen im eigenen Bestand zu einem leichten Anstieg des Gesamtverkehrswerts. Er lag zum Bilanzstichtag bei 10,0 Mrd. €.

Was bringt die Zukunft? Im laufenden Jahr werden wir unseren Kurs zielstrebig fortsetzen: Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und aus einer verstärkten Unternehmensführung heraus werden wir die neuen Geschäftsprozesse weiter verbessern. Dabei setzen wir zum einen konsequent auf den Einsatz unserer Mitarbeiter, etwa bei der Senkung der Leerstandsquote. Zum anderen entwickeln wir neue Ideen für innovative Leistungen, mit denen wir unsere Mieter langfristig für uns gewinnen. Bei passender Gelegenheit wollen wir zudem weitere Bestände in unser Unternehmen integrieren. Im gegenwärtigen Umfeld entwickeln sich die Rahmenbedingungen für Zukäufe positiv. Wir verfügen über die finanziellen Möglichkeiten, um Chancen zur richtigen Zeit ergreifen zu können.

Wirtschaftlich wollen wir 2010 in den wichtigsten Kennzahlen das Niveau des Vorjahres leicht übertreffen: Wir rechnen damit, dass wir im laufenden Jahr bei einem leicht sinkenden FFO ein höheres adjusted EBITDA erwirtschaften können.

Wir freuen uns darauf, die Deutsche Annington Immobilien Gruppe auch in diesem Jahr mit neuen Impulsen in die Zukunft zu führen. Und wir bedanken uns bei Ihnen, liebe Freunde und Partner unseres Unternehmens, dass Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten.

Wijnand Donkers

Klaus Freiberg

Dr. Manfred Püschel

LAGEBER

KONZERNLAGEBERICHT



HT

MANAGEMENT

KONZERNLAGEBERICHT

KONZERNABSCHLUSS

WEITERE INFORMATIONEN

- 8 Das Geschäftsjahr 2009
- 9 Aufstellung, Strategie, Mitarbeiter
- 17 Umfeld und Geschäftsentwicklung
- 30 Finanz- und Vermögenslage
- 32 Finanzierung
- 34 Verkehrswerte
- 37 Risikomanagement
- 42 Auftakt 2010 und Ausblick



Das Geschäftsjahr 2009

Das Geschäftsjahr im Überblick

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Es stand im Zeichen der Neuordnung unserer Geschäftsprozesse – mit dem Ziel, Leistung, Effizienz und Kundenzufriedenheit weiter zu verbessern. Die intensiv vorbereitete und zur Jahresmitte 2009 begonnene Umstellung konnte im Verlauf der zweiten Jahreshälfte erfolgreich abgeschlossen werden. Mit der neuen organisatorischen Aufstellung kann die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihren Kunden einen deutlich verbesserten Service bieten: längere Öffnungszeiten, bessere Erreichbarkeit, schnellere Bearbeitungszeiten. Mit diesen Leistungen setzt sie neue Standards in der deutschen Wohnungswirtschaft.

Von der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2009 konnten wir uns positiv absetzen. Das Unternehmen steigerte die Mieten um 1,3%. Unser Bestandwachstum trieben wir mit dem Erwerb weiterer 4.458 Wohnungen in Berlin voran. Die Zahl der Wohnungsverkäufe haben wir – entsprechend unserer langfristigen Strategie – in geringerem Umfang fortgesetzt. Insgesamt hat das vergangene Geschäftsjahr wieder gezeigt: Unser Geschäftsmodell ist robust und wenig konjunkturanfällig.

Mit unseren wirtschaftlichen Ergebnissen sind wir sehr zufrieden: Trotz der umfangreichen Neuorganisation stieg das adjusted EBITDA auf 479,6 Mio. € (+1,4%) und der FFO lag mit 206,7 Mio. € etwa auf Vorjahresniveau. Damit liegen wir voll im erwarteten Rahmen.

2010 werden wir unseren Kurs erfolgreich fortsetzen: Wir werden unsere Prozesse weiter verbessern und erneut erhebliche Mittel in die Qualität unserer Bestände investieren. Wirtschaftlich wollen wir im laufenden Geschäftsjahr in den wichtigsten Kennzahlen das Niveau des Vorjahres leicht übertreffen.

Aufstellung, Strategie, Mitarbeiter

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist ein auf langfristige Entwicklung ausgerichteter Bestandhalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Über die Kernaktivitäten Bewirtschaftung, Wohnungsprivatisierung und Wachstum durch Ankäufe wollen wir unsere führende Marktposition in den kommenden Jahren ausbauen und die Ertragskraft weiter steigern. Die 2009 eingeführte neue Unternehmensorganisation wird maßgeblich dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen.

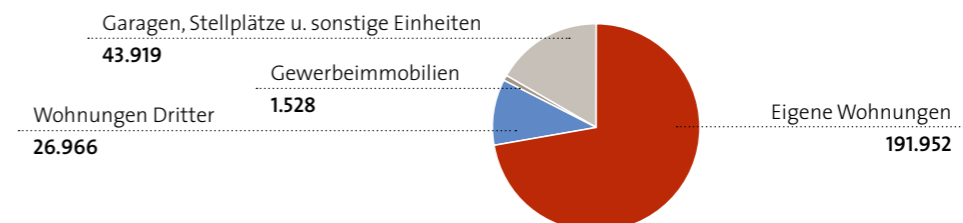
Aufstellung und Strategie

Geschäftstätigkeit: leistungsorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zählt mit rund 220.000 bewirtschafteten Wohnungen und rund 1.100 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Unternehmen wurde im Zuge der Übernahme von Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften 2001 gegründet und konnte in den Folgejahren durch weitere Zukäufe erheblich wachsen. Mit dem Erwerb von Viterra stieg die Deutsche Annington 2005 zum größten deutschen Wohnimmobilienunternehmen auf. Heute bündelt die Gruppe die Erfahrung und das Know-how von zehn Unternehmen mit einer bis zu hundertjährigen Geschichte.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe versteht sich als leistungsorientierter Bestandhalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Kernleistung besteht darin, breiten Bevölkerungsschichten langfristig preiswerte Wohnungen zu vermieten und sich mit zusätzlichen Serviceleistungen bei den Kunden als attraktiver Vermieter zu positionieren. Eine zweite Kernaktivität ist die selektive Bestandsveräußerung. Eine weitere Säule ist die gezielte Akquisition und Integration von Wohnungsbeständen in die Unternehmensgruppe.

Einheiten der Deutsche Annington Immobilien Gruppe in der Bewirtschaftung
 (zum 31. Dezember 2009)



Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist Deutschlands größter Wohnungsvermieter

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte private Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 191.952 eigene Wohnungen, 43.919 Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten sowie 1.528 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 26.966 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in rund 630 Städten und Gemeinden. 69% der Wohnungen befinden sich in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern, 31% liegen in mittleren und kleinen Städten und Gemeinden.

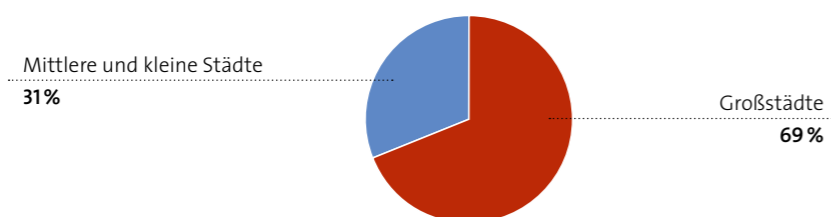
Portfoliostruktur: regionale Schwerpunkte in NRW, Berlin und Süddeutschland

Rund 60% des Bestands konzentriert sich auf 20 große Städte, in denen wir Bestände von 2.000 bis zu 18.000 Einheiten halten. Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, Berlin, die Rhein-Main-Region und Süddeutschland. Die vier größten Standorte sind Dortmund, Berlin, Frankfurt am Main und Essen. Mit 95,9% befindet sich der größte Teil des Bestands in den alten Bundesländern (inkl. Berlin). Auf Nordrhein-Westfalen entfallen 52,9%. Damit besitzt das bevölkerungsreichste Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

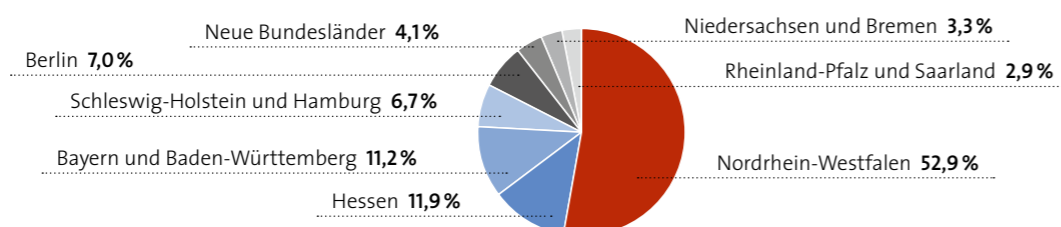
Positionierung: Angebot von bezahlbaren Wohnungen, Differenzierung durch bestmöglichen Service

Als größter deutscher Wohnungsvermieter verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe über eine starke Marktposition. Diesen Größenvorteil nutzt die Gruppe, um in ihrem Segment – bezahlbare Wohnungen überwiegend in Ballungsräumen – den Service um die Vermietungsleistung herum aktiv auszubauen. Dabei optimiert die Gruppe nicht nur die eigenen Leistungen, sondern generiert durch die Bündelung von Nachfrage auch Einkaufsvorteile für ihre Kunden.

Bestandsstruktur der Deutschen Annington nach Großstädten sowie mittleren und kleinen Städten



Struktur des Wohnungsbestandes der Deutschen Annington nach Bundesländern



Mit dieser Kombination bietet sie aktuellen und potenziellen Mietern ein attraktives Leistungspaket, das im Wettbewerb um langfristig bindungswillige Mieter einen erheblichen Vorteil darstellt: Das Serviceangebot reicht von Einsparungen bei den Nebenkosten durch Rahmenverträge für die wichtigsten Wartungs- und Dienstleistungen bis hin zu Einkaufsvorteilen bei ausgewählten Handelspartnern. Für ihre älteren Mieter hat die Gruppe mit dem kostenlosen Service „Annington Wohnen Plus“ ein innovatives Angebot geschaffen.

Neues Geschäftsmodell: von regional zu funktional

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat im Zuge der Neuaufstellung im abgelaufenen Geschäftsjahr die Organisation und die Prozesse grundlegend neu gestaltet: Die Regionalgesellschaften, die bisher für das Geschäft vor Ort sowie für die Kundenbetreuung und Kundenakquise verantwortlich waren, haben ihre Geschäftstätigkeit beendet. In der neuen Geschäftsorganisation sind ihre Aufgaben zwei funktionalen Bereichen – dem Business Management und dem Property Management – zugeordnet. Im Bereich Business Management haben wir die Eigentümerfunktion zusammengefasst. Sie wird nun von den vier Geschäftsbereichen Westfalen, Nord/Ost, Süd/Südwest und Rheinland/Ruhr wahrgenommen. Die Objektentscheidungen vor Ort erfolgen durch Business-Manager, die für einen fest zugeordneten Wohnungsbestand verantwortlich sind. Auf diese Weise können detaillierte Objektkenntnisse und Marktnähe noch besser genutzt und die Entscheidungen fundierter und differenzierter getroffen werden.

Im Bereich Property Management haben wir ein Kundencenter etabliert, das aus dem zentralen Mietercenter, dem Reparaturcenter und dem Vertriebscenter besteht. Über das Kundencenter bearbeiten wir alle Kundenanfragen zentral. Unsere Mitarbeiter greifen auf eine digitale Mieter- und Objektakte zu, in der alle notwendigen Informationen enthalten sind. Hierfür wurden rund 50 Millionen Seiten Papier aus 100 Standorten eingescannt und sortiert. Damit haben wir einen Schritt vollzogen, der in anderen Branchen bei kundenorientierten Unternehmen längst Standard ist. Anfragen, die von den Kundencenter-Mitarbeitern per Telefon nicht beantwortet werden können, erledigt unser Mieterservice-Außendienst direkt beim Kunden. Direkt nach dem Telefonat bucht der Mitarbeiter im Kundencenter einen Termin beim Außendienstmitarbeiter. Dieser wird dann über eine dynamische Außendienststeuerung innerhalb kurzer Zeit zum Kunden oder zur Wohnung geleitet. Täglich nehmen allein unsere eigenen Mitarbeiter bis zu 1.100 Termine vor Ort wahr. So nah waren wir noch nie an unseren Kunden.

Standardvorgänge wie Nebenkostenabrechnungen bearbeitet ein Servicecenter, das dem Mietercenter angegliedert ist.

In einem dritten Bereich Corporate haben wir alle notwendigen Management- und Support-Funktionen gebündelt. Die neue Unternehmensorganisation hat maßgeblich dazu beigetragen, Leistungsfähigkeit und Effizienz der Gruppe weiter zu verbessern.

Ziele: Kundenzufriedenheit, Profitabilität, Effizienz und Leistung

Wie jedes privatwirtschaftliche Unternehmen will die Deutsche Annington Immobilien Gruppe attraktive Erträge erwirtschaften. Dabei folgen wir der Grundüberzeugung, dass dieses Ziel nur durch zufriedene Kunden und damit durch Leistung zu erreichen ist. Für die Deutsche Annington stehen dabei insbesondere die Bereiche Service und Bestandspflege im Mittelpunkt.

Mit der Einführung der neuen Geschäftsorganisation haben wir den Kundenservice und unsere Effizienz erheblich verbessert. Gleichzeitig haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr darauf geachtet, unserer sozialen Verantwortung als Vermieter weiterhin gerecht zu werden. Uns ist bewusst, dass Wohnungen für unsere Kunden einen besonderen Stellenwert haben. Das spiegelt sich in unserem wirtschaftlichen Handeln ebenso wider wie in unseren Aktivitäten in den Bereichen Corporate Citizenship und Social Responsibility.

Ausgangspunkt und Ziel unserer Aktivitäten bleibt die Kundenzufriedenheit. Zufriedene Kunden sind ein Beleg dafür, dass unsere Kundenbeziehungen intakt sind, unsere Geschäftsprozesse funktionieren und unser Serviceangebot attraktiv ist. Darüber hinaus haben zufriedene Kunden einen Anreiz, der Deutschen Annington langfristig als Mieter verbunden zu bleiben. Dies trägt wesentlich zu stabilen Erlösen, geringeren Kosten und hoher Ertragskraft bei.

STRATEGIE: Profitabel wachsen durch die Entwicklung von Beständen und Leistung

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt das Ziel, mit ihrem Wohnungsbestand langfristig und profitabel zu wachsen. Dabei konzentrieren wir uns auf drei Felder:

- **Langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung:** Über unsere Vermietungs- und Dienstleistungen, deren Qualität wir laufend prüfen und verbessern, bieten wir unseren Kunden langfristig ein wettbewerbsfähiges Angebot mit sehr gutem Service. Parallel dazu halten wir unseren Wohnungsbestand auf einem der heutigen Zeit angemessenen Qualitätsniveau bzw. heben dieses gezielt an. Beides trägt dazu bei, dass wir unsere Wohnungen langfristig und zu guten Konditionen vermieten können.
- **Selektive sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter:** Wir bieten Wohnungseigentum zu attraktiven Preisen. Unsere Privatisierungen betreiben wir selektiv; unser Verkaufsangebot richtet sich vorrangig an unsere Mieter. Darüber hinaus sprechen wir Selbstnutzer und in Einzelfällen auch Kapitalanleger an. Mieter und Kommunen beziehen wir in diesen Prozess früh mit ein.
- **Strategischer Ankauf von Wohnungsportfolios:** Als langfristig wirtschaftendes Wohnungsunternehmen bauen wir unseren Wohnungsbestand bundesweit aus. Dabei konzentrieren wir uns auf Portfolios in städtischen Räumen. Dank unserer finanziellen Möglichkeiten sind wir in der Lage, auch größere Wohnungsbestände anzukaufen.

Im Mittelpunkt unserer Strategie stehen die ertragsorientierte Bewirtschaftung unserer Bestände und deren Pflege. Sie sichern uns langfristige und regelmäßige Erträge. Beim Bestandserwerb und bei der Privatisierung gehen wir nach sorgfältig definierten Kriterien vor.

Wichtig für die Akquisition von Beständen ist, dass diese in unsere Portfoliostruktur passen und kurz- bis mittelfristig unseren Ertragskriterien entsprechen. Wir prüfen sowohl private als auch öffentliche Bestände – wobei wir bei der Übernahme von Wohnungsbeständen auch mit besonderen Vereinbarungen, wie zum Beispiel umfangreichen Sozialklauseln zum Mieterschutz, vertraut sind. Unsere Aufmerksamkeit richtet sich auf größere Portfolios mit mehr als 500 Wohnungen.

Starke Werte bei Mietstruktur und Vermietungsdauer

Mit unserem Gesamtportfolio erzielen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,00 € pro Quadratmeter/Monat (2008: 4,91 € pro Quadratmeter/Monat). Rund die Hälfte unserer Wohnungen (52%) ist bis zu 64 Quadratmeter groß; damit ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ein bedeutender Anbieter von preiswerten Wohnungen kleiner und mittlerer Größe. Für dieses Segment sagen Branchenexperten die besten Marktchancen voraus, da die Nachfrage nach kleineren Wohnungen angesichts einer zunehmenden Zahl von Singlehaushalten überproportional wachsen wird.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist überdurchschnittlich hoch: Ein Mieter wohnt rund 15 Jahre bei der Deutschen Annington, im bundesdeutschen Durchschnitt dauert ein Mietverhältnis rund neun Jahre.

Daten zum Wohnungsportfolio der Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Überblick

Portfolio zum 31.12.2009	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokaltmiete/m ² * in €	Leerstand* in %
Top 20 Städte								
Dortmund	18.029	9,4	1.100.220	61	58,7	7,9	4,44	5,0
Berlin	13.439	7,0	866.538	64	56,0	7,6	5,37	3,4
Frankfurt	10.657	5,6	663.291	62	51,3	6,9	6,42	2,3
Essen	10.656	5,6	659.773	62	39,0	5,3	4,91	7,3
Gelsenkirchen	8.970	4,7	542.322	60	28,3	3,8	4,34	5,9
Bochum	7.848	4,1	455.720	58	26,1	3,5	4,77	5,2
München	5.284	2,8	351.098	66	25,2	3,4	5,95	2,0
Duisburg	5.040	2,6	300.804	60	16,8	2,3	4,63	6,4
Herne	4.715	2,5	289.063	61	15,2	2,1	4,38	5,5
Bonn	4.663	2,4	327.631	70	22,7	3,1	5,72	4,6
Köln	4.645	2,4	303.186	65	21,2	2,9	5,80	5,3
Gladbeck	3.692	1,9	225.701	61	12,7	1,7	4,67	8,6
Herten	2.969	1,5	192.479	65	9,9	1,3	4,27	5,7
Düsseldorf	2.684	1,4	175.427	65	13,1	1,8	6,18	3,2
Marl	2.599	1,4	174.923	67	10,7	1,4	5,08	7,9
Aachen	2.259	1,2	150.312	67	8,8	1,2	4,88	2,0
Bottrop	2.187	1,1	137.881	63	7,9	1,1	4,74	4,1
Bergkamen	2.027	1,1	134.185	66	7,2	1,0	4,44	9,5
Wiesbaden	2.022	1,1	131.439	65	10,7	1,5	6,65	6,6
Geesthacht	2.007	1,0	114.577	57	7,3	1,0	5,30	6,2
Zwischensumme Top 20 Städte	116.392	60,6	7.296.571	63	448,9	60,7	5,10	5,0
Übrige Orte	75.560	39,4	4.988.999	66	290,8	39,3	4,86	7,3
Gesamt	191.952	100,0	12.285.570	64	739,7	100,0	5,00	5,9

* Stand zum Monatsanfang Dezember

Unternehmen und Umfeld: aktives Engagement als sozial verantwortlicher Vermieter und verlässlicher Partner

Die Wohnungsbestände der Deutsche Annington Immobilien Gruppe stammen aus dem Zusammenschluss und der Integration verschiedener Wohnungsgesellschaften. Bei ihrem Erwerb wurden in der Regel umfangreiche Sozialklauseln zum Mieterschutz vereinbart. Wir arbeiten vor Ort eng und vertrauensvoll mit allen Beteiligten zusammen, engagieren uns für Quartiersentwicklungen und schließen individuelle Siedlungsvereinbarungen. Bundesweit ist unsere Gruppe in zahlreichen regionalen Kooperationen vertreten. Dabei pflegen wir einen konstruktiven Dialog mit politischen Vertretern und Mietervereinen.

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

Beteiligung an innovativen Projekten zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität

Gleichzeitig beschäftigen wir uns angesichts der demografischen Entwicklung mit der Frage, wie wir unsere Mieter dabei unterstützen können, auch in der späten Lebensphase in ihrer Wohnung zu bleiben. Gemeinsam mit starken Partnern vor Ort wollen wir zukünftig Pflegeleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und bundesweite Beratung vermitteln. Das Angebot soll sich nicht nur an ältere Menschen richten, sondern auch an Heranwachsende und junge Familien.

2009 hat die Deutsche Annington ein Kooperationsprojekt mit der Caritas in Gelsenkirchen gestartet: Im Rahmen einer Wohnhausmodernisierung richteten wir einen behindertengerechten Beratungspunkt mit einem Begegnungscafé für Mieter ein. Hierzu haben wir zwei ehemalige Wohnungen im Erdgeschoss eines Wohnhauses zusammengelegt und barrierefrei ausgebaut. Die speziell ausgebauten Räume stehen der Caritas zunächst für zwei Jahre mietfrei zur Verfügung.

Darüber hinaus überlegen wir, wie wir durch Technologieinsatz in den Wohnungen die Selbstständigkeit unserer älteren Mieter bewahren können. Hierzu planen wir ein Kooperationsprojekt mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. in Dortmund: Ähnlich wie beim Caritas-Projekt soll in unserem Bestand ein Beratungs- und Begegnungstreffpunkt entstehen. Dort sollen die Johanniter die Hausnotrufe aus Dortmund und Umgebung ortsnah koordinieren. Die Johanniter sind bundesweit einer der größten Anbieter von Hausnotrufdiensten. Im Rahmen der Kooperation wollen wir unseren Mietern auch in der Fläche preiswerte Hausnotrufsysteme anbieten.

Bei positiver Resonanz werden wir Projekte wie diese vertiefen bzw. weitere initiieren.

Unterstützung der Mieter beim Erwerb von Wohneigentum

Mit dem selektiven Verkauf von Wohnungen folgen wir dem Wunsch vieler Mieter nach Eigentum als Teil ihres Vermögensaufbaus und ihrer Altersvorsorge. Laut einer Umfrage des Immobilienverbandes von Deutschland (IVD) bieten Immobilien den besten Schutz vor Inflation und spielen eine immer wichtigere Rolle bei der Altersvorsorge. Knapp die Hälfte aller Mieter hat laut Umfrage bereits konkret über einen Immobilienerwerb nachgedacht.

Der Mix aus Mietern und Eigentümern in unseren Wohnquartieren ist auch deshalb von Vorteil, weil er sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken kann. Unsere Privatisierungen richten sich vorrangig an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. In den letzten zehn Jahren haben rund 50.000 Familien eine Wohnung von uns bzw. unseren Vorgängergesellschaften erworben.

Selbstverständnis: langfristige Entwicklung und dauerhafte Bestleistung

In unserem Geschäft setzen wir auf langfristige Unternehmensentwicklung und ein entsprechendes Engagement. Unser Selbstverständnis ist klar formuliert: Wir wollen dauerhaft das beste Unternehmen in der Wohnungswirtschaft werden. Diesen Weg haben wir 2009 mit der Einführung neuer Geschäftsprozesse konsequent weiterverfolgt.

Mitarbeiter

Mitarbeiterzahl durch Optimierung der Geschäftsprozesse reduziert

Zum Jahresende 2009 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 1.097 (2008: 1.302) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Rückgang der Beschäftigtenzahl resultiert im Wesentlichen aus der Neuorganisation des Unternehmens, in deren Verlauf wir organisatorische Verbesserungspotenziale identifiziert und unsere Prozesse optimiert haben. Die Umstrukturierung und Neuausrichtung unserer Unternehmensgruppe wurde zum 1.7.2009 umgesetzt. Durch die Reorganisation werden bis Ende 2010 insgesamt 353 Arbeitsplätze auf Vollzeitbasis entfallen.

Im Vorgriff auf die Neuaufstellung wurde die Anzahl der Mitarbeiter bereits 2008 um insgesamt 104 verringert. Dies wurde im Wesentlichen durch den Verzicht auf eine Neubesetzung von durch Fluktuation frei gewordenen Arbeitsplätzen erreicht.

2009 verminderte sich die Zahl der Arbeitsplätze um weitere 195 Vollzeitstellen (absolut: 205 Mitarbeiter). Anreize für Mitarbeiter, das Unternehmen freiwillig zu verlassen, wurden hierbei vielfach genutzt.

Mit dem Wegfall weiterer rund 90 Planstellen auf Vollzeitbasis wird der Umbau bis zum 31.12.2010 abgeschlossen sein.

Gemeinsam mit dem Betriebsrat wurde ein Sozialplan vereinbart

In den Verhandlungen mit dem Konzernbetriebsrat über einen Interessenausgleich und Sozialplan konnten für die betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sozialverträgliche Lösungen erzielt werden. Der Sozialplan enthält neben dem finanziellen Ausgleich eine Regelung, nach der alle ausscheidenden Mitarbeiter das Angebot erhalten, in eine Transfergesellschaft zu wechseln. Die Transfergesellschaft verfügt über enge Kontakte zu potenziellen neuen Arbeitgebern und erhöht damit die Vermittlungschancen auf dem Arbeitsmarkt deutlich. Darüber hinaus werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv qualifiziert und bei der Neuorientierung auf dem Arbeitsmarkt unterstützt.

Im Verlauf des Geschäftsjahres nahmen 78 Mitarbeiter das Angebot eines Wechsels in die Transfergesellschaft an. Die übrigen Planstellen konnten im Rahmen der natürlichen Fluktuation, über den Abschluss von Altersteilzeitverträgen und die einvernehmliche Vereinbarung von Aufhebungsverträgen abgebaut werden.

Schwerpunkt der Personalentwicklung lag auf der Vorbereitung des Personals auf die veränderten Aufgaben

Unsere Personalentwicklung unterstützt unsere Mitarbeiter und Führungskräfte laufend bei der Entwicklung ihrer Fähigkeiten. Mit der grundlegenden Neuorganisation des Unternehmens bestand 2009 die besondere Herausforderung darin, mehr als 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf ihre neuen Aufgabenfelder und Rollen vorzubereiten. Dazu erarbeiteten wir eine Reihe von Schulungen, in denen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die Bewältigung der neuen Aufgaben vorbereitet wurden. Wichtige Elemente waren die intensive Einführung in die Bedienung der neuen Systeme sowie die soziale Begleitung. Ein Change-Management-Projektteam konzentrierte sich besonders auf die unmittelbare Begleitung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Umstellungsprozess. Angebote in den Bereichen Coaching und Gesprächsführung bildeten dabei wichtige Bausteine. Unsere Führungskräfte wurden durch interne Workshops zum Thema Change & Performance auf die neue Organisation vorbereitet. Insgesamt belief sich der zeitliche Aufwand für die Schulungen unserer Mitarbeiter auf rund 29.000 Stunden.

Engagement in den Bereichen Gesundheit und Familie weiter fortgesetzt

Ein wichtiger Aufmerksamkeitsschwerpunkt lag 2009 auf dem Gesundheitsmanagement. Es stellt sportliche Aktivitäten als Präventivmaßnahme in den Vordergrund. Im Bereich „balance body & mind“ engagieren wir uns für die Gesundheitsvorsorge unserer Mitarbeiter mit jährlich stattfindenden Gesundheitstagen, Gripeschutzimpfungen sowie Vorsorgeuntersuchungen. Durch die Kooperationen mit Kieser Training, einem Anbieter von Gesundheitssport, sowie mit weiteren Fitnessstudios bieten wir unseren Mitarbeitern attraktive Konditionen für die Teilnahme an individuellen Gesundheitsprogrammen.

Zum Jahresende beschäftigten wir uns mit den Vorbereitungen für die im Frühjahr 2010 anstehende Reauditierung als familienfreundliches Unternehmen im Rahmen des audit berufundfamilie® der gemeinnützigen Hertie-Stiftung.

Mitarbeiterstruktur bleibt ausgewogen

Zum 31.12.2009 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 521 Frauen; dies entspricht einem Frauenanteil von 47,5%. 193 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (17,6%) üben eine Teilzeitbeschäftigung aus. Das Durchschnittsalter im Konzern liegt bei 43,4 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 13,4 Jahren.

Ausbildung: erfolgreiche Absolventen, Übernahmen und Vergabe von Stipendien

Zum 31.12.2009 beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 72 Auszubildende; dies entspricht einer Ausbildungsquote von 6,6%. Im Geschäftsjahr 2009 wurden in der Deutsche Annington Immobilien Gruppe 25 Auszubildende eingestellt. Die Ausbildung im Berufsbild Veranstaaltungskaufmann/-frau wurde 2009 erstmalig angeboten.

22 Auszubildende legten ihre Abschlussprüfung erfolgreich ab, 16 wurden in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen, vier erhielten eine Daueranstellung. Ein Teil der Absolventen schloss die Ausbildung mit Auszeichnung als Prüfungsbeste ab: drei an der IHK im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum, eine beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in Frankfurt a.M. und zwei im Europäischen Bildungszentrum in Bochum.

Eine weitere attraktive Fördermöglichkeit bietet die Deutsche Annington in Form von Stipendien für ausbildungs-/berufsbegleitende Studiengänge.

Umfeld und Geschäftsentwicklung

Geschäftsverlauf voll im Rahmen der Erwartungen

Im Mittelpunkt unserer Aufmerksamkeit standen 2009 die sichere Umsetzung der Neuorganisation und damit die zielstrebige Einführung der neuen Strukturen und Geschäftsprozesse. Die damit verbundenen operativen Aufgaben konnten wir bis zum Jahresende erfolgreich umsetzen. Mit dem Erwerb der Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH konnten wir unseren Wachstumskurs auch in diesem Jahr erfolgreich fortsetzen: In Berlin integrierten wir weitere 4.458 Wohnungen. Der attraktive Immobilienmarkt der Bundeshauptstadt ist nun mit rund 13.500 Wohnungen unser zweitgrößter Standort hinter Dortmund. Trotz eines schwierigen konjunkturellen Umfelds erzielten wir auch 2009 robuste Erträge: Alle unseren finanziellen Kennzahlen bewegten sich im Rahmen unserer Erwartungen, teils lagen sie sogar darüber. Mit den neuen Prozessen rechnen wir für die kommenden Jahre mit weiteren spürbaren Ertragsverbesserungen. Operativ ist der Nutzen der neuen, zentral organisierten Prozesse schon jetzt deutlich zu spüren.

Wirtschaftliche Entwicklung

GESAMTWIRTSCHAFT: Weltwirtschaft findet langsam den Weg aus der Rezession

Die Weltwirtschaft befindet sich nach dem schwersten Einbruch der Nachkriegszeit in einer leichten Erholungsphase. Ausgelöst wurde die tiefe Rezession vor allem durch einen besonders scharfen und abrupten Einbruch des Welthandels zu Beginn des Jahres 2009. Die weltweite Produktion sank nach Angaben des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 2009 mit 1,1% deutlich.

Zur Jahresmitte konnte sich die Weltkonjunktur stabilisieren. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf vier Aspekte zurückzuführen: die expansive Geldpolitik der Notenbanken, die starke Ausweitung der staatlichen Nachfrage im Rahmen von Konjunkturprogrammen, die relative Robustheit der Schwellenländer sowie der vergleichsweise niedrige Ölpreis.

Die Erholungstendenzen spiegeln sich auch im vom Münchner ifo-Institut im Rahmen des ifo World Economic Survey erhobenen Weltwirtschaftsklima wider. Es stieg im vierten Quartal 2009 zum dritten Mal in Folge. Der Anstieg des Indikators resultiert sowohl aus den günstigeren Erwartungen für die nächsten sechs Monate als auch aus weniger negativen Einschätzungen der derzeitigen wirtschaftlichen Lage. Das ifo-Institut geht davon aus, dass sich die Erholung der Weltwirtschaft fortsetzen wird. Allerdings wird das Wachstumstempo niedrig bleiben.

Ein Kernproblem bleibt die Schwäche der internationalen Finanzmärkte, deren Funktionsfähigkeit in wichtigen Segmenten nach wie vor eingeschränkt ist. Zudem kämpft das Bankensystem mit gewaltigen Eigenkapitalverlusten, die sich aus dem hohen Wertberichtigungsbedarf bei strukturierten Wertpapieren ergeben haben. In wichtigen Industrieländern kommt eine Krise am Immobilienmarkt hinzu, die dort den Abschreibungsbedarf bei Banken erhöht. Die Kreditbedingungen bleiben damit weltweit restriktiv, was die Finanzierung von Investitionen und neuen Arbeitsplätzen stark beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die bisher aufgelegten kreditfinanzierten Konjunkturprogramme auslaufen und der Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte immer dringlicher wird.

Konjunktur in Deutschland zur Jahresmitte leicht erholt

Parallel zur weltwirtschaftlichen Entwicklung hat sich auch die Konjunktur in Deutschland zur Jahresmitte 2009 leicht erholt. Im dritten Quartal 2009 stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im Vergleich zum Vorquartal um 0,7% an. Der leichte Aufwärtstrend aus dem zweiten Quartal (+ 0,4%) setzte sich somit fort. Maßgeblich hierfür war nach Einschätzung des ifo-Instituts zum einen die Aufhellung des weltwirtschaftlichen Klimas. So erzielte die deutsche Exportwirtschaft saison- und kalenderbereinigt im dritten Quartal 2009 ein Plus von 3,4%. Binnenwirtschaftlich zogen zum anderen die Bruttoinvestitionen wieder an, unterstützt durch die Konjunkturpakete der Bundesregierung. Dagegen sanken im dritten Quartal die realen privaten Konsumausgaben, die im ersten Halbjahr 2009 durch zahlreiche steuerliche Maßnahmen angeregt worden waren, spürbar.

Das Ausmaß der Wirtschaftskrise war im Geschäftsjahr nach wie vor deutlich erkennbar. Die deutsche Wirtschaft ist 2009 erstmals seit sechs Jahren geschrumpft. Im Vergleich zum Vorjahr ging das BIP um 5,0% zurück.

Leichter Aufwärtstrend für 2010 erwartet

Für 2010 erwartet das ifo-Institut trotz besserer Konjunkturaussichten vorerst keinen selbsttragenden Aufschwung. In Anbetracht der weiterhin schwierigen Finanzierungsbedingungen für die Unternehmen bleibt die Lage der Wirtschaft labil. Die Exporte werden voraussichtlich nur moderat steigen, weil sich die Konjunktur in den wichtigsten Hauptabnehmerländern nicht durchgreifend verbessert. Bei der Entwicklung der Importe ergibt sich alles in allem ein ähnliches Profil. Somit wird der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen der Aus- und der Einfuhr von Waren und Dienstleistungen, keinen nennenswerten Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt liefern. Die Ausrüstungsinvestitionen dürften bei weiterhin niedriger Kapazitätsauslastung nur in geringem Umfang steigen. Bei den öffentlichen Bauinvestitionen werden die Konjunkturpakete zunächst noch weiter wirken. Einkommen und privater Konsum erhalten am Jahresanfang 2010 kurzfristig Impulse aus dem „Wachstumsbeschleunigungsgesetz“ und den bisher schon beschlossenen steuerlichen Entlastungen, danach wird jedoch die Dynamik verhalten sein. Zudem dämpft der Nachfrageausfall, der aus den in das Jahr 2009 vorgezogenen Pkw-Käufen resultiert. Im Jahresdurchschnitt 2010 wird das reale Bruttoinlandsprodukt voraussichtlich um 1,7% zunehmen.

Arbeitsmarkt robuster als erwartet

Der Arbeitsmarkt erwies sich 2009 vor dem Hintergrund des zurückliegenden Konjunkturerinbruchs als verhältnismäßig robust. Allerdings zeigen die Dezemberdaten, dass die Wirtschaftskrise inzwischen auch den Arbeitsmarkt erreicht hat. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle Erwerbspersonen, bei 8,1% (2008: 7,8%). Auf dem konjunkturell nachlaufenden Arbeitsmarkt wird die Beschäftigung allmählich an das niedrige Produktionsniveau angepasst werden. Die Kurzarbeit wird abnehmen, dafür die Arbeitslosigkeit zunehmen. Die Bundesagentur für Arbeit geht für 2010 von einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 8,5% aus.

WOHNUNGSMARKT: Bedarfslücke durch fehlende Neubauten nahm zu

In Deutschland setzte sich 2009 der Rückgang der Genehmigungszahlen für Wohngebäude weiter fort. In den ersten drei Quartalen ging die Anzahl an Wohnungsgenehmigungen nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 128.800 Wohnungen um 3,1% zurück. Für das letzte Quartal 2009 sowie das kommende Jahr 2010 werden erstmals wieder zweistellige Wachstumsraten erwartet. Allein für das vierte Quartal des Jahres 2009 rechnen die Landesbausparkassen mit einem Anstieg der Baugenehmigungen um 13%. Für 2010 wird ein weiteres Wachstum von 11% auf dann 195.000 Baugenehmigungen im Bereich Wohnungsbau prognostiziert. Dies wäre der höchste Wert seit vier Jahren, läge aber immer noch 20% unter dem Niveau der Jahre 2005/2006. Als Gründe für diese positive Entwicklung sehen die Landesbausparkassen die abklingende Unsicherheit potenzieller Bauherren sowie die Riester-Förderung für angehende Wohneigentümer. Nach Einschätzung der Analysten beläuft sich allerdings der Bedarf an neu zu errichtendem Wohnraum zur ausreichenden Nachfragedeckung jährlich zwischen 270.000 und 350.000 Einheiten.

Verstärkte Nachfrage nach Wohnraum durch steigende Zahl kleiner Haushalte

Bis zum Jahr 2020 wird es laut einer Studie der HSH Real Estate AG trotz abnehmender Bevölkerung zu einer weiter steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt kommen. Diese Entwicklung wird getragen durch eine weiter wachsende Anzahl von Singlehaushalten. Die Zahl der Haushalte wird sich bis zum Jahr 2020 vor allem durch eine Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um 1,1 Mio. auf 40,5 Mio. erhöhen. Von diesem Trend profitieren besonders die Großstädte und deren Umland sowie die weiteren Ballungsräume im Süden und Westen der Bundesrepublik.

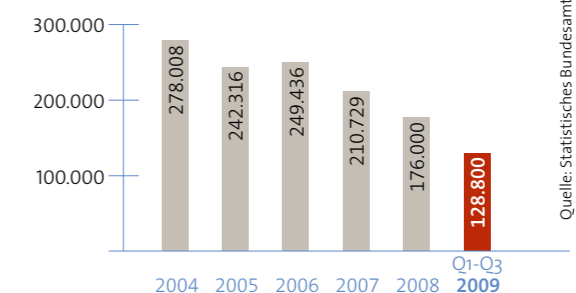
Wohnflächennachfrage steigt weiter an

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2007 laut eines Berichts des Städtebauinstituts ifs in Deutschland auf den neuen Rekord von 41,9 Quadratmetern gestiegen. In den beiden Jahren zuvor lag dieser Wert noch bei 41,6 bzw. 41,2 Quadratmetern. Der Anstieg der Flächenausstattung wird sich weiter fortsetzen. Hauptgrund für diese Entwicklung ist der Trend hin zu kleineren Haushalten aufgrund der sich wandelnden demografischen Entwicklung.

WOHNUNGSMIETEN: Leichter Anstieg der Mieten setzt sich fort

Die Wohnungsmieten sind in den deutschen Großstädten laut Wohnpreisspiegel 2009/2010 des Immobilienverbands Deutschland IVD im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Im bundesdeutschen Durchschnitt mussten Mieter bei Einzug etwa 0,9% mehr zahlen als noch im Jahr 2008. Der Preisanstieg hat sich allerdings im Vergleich zu 2008 etwas verlangsamt. Von 2007 auf 2008 stiegen die Mieten in den 390 untersuchten deutschen Städten um 1,1%.

Entwicklung der Baufertigstellungen
in der Bundesrepublik Deutschland
zwischen 2004 und 2009
(2009: erteilte Baugenehmigungen
bis September)



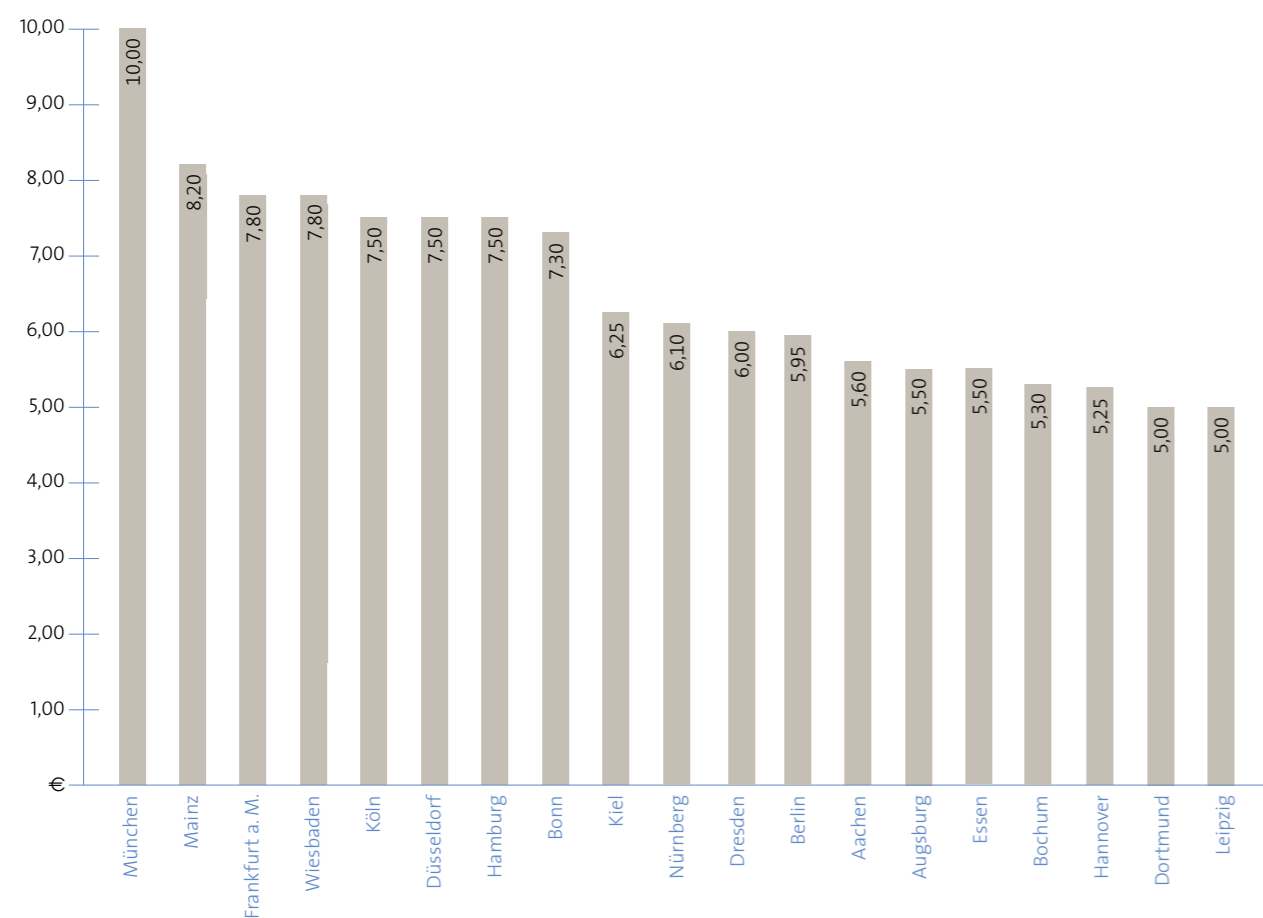
Der Grund für diese Entwicklung liegt in der geringen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre. Der Mietpreisanstieg bei neu errichteten Wohnungen ist, anders als bei Altbauten, unverändert hoch geblieben. Angebot und Nachfrage bei Neubauwohnungen klaffen zunehmend auseinander. Als Folge registriert der IVD deutliche Mietpreisanstiege. Dies ließe sich auch in mittleren und kleineren Städten feststellen, wo die Neubaumieten ebenso stark gestiegen seien. Allerdings fielen die Mietpreissteigerungen im Zehn-Jahres-Vergleich eher moderat aus. So seien die Wohnungsnettokaltemieten für eine durchschnittliche Wohnung lediglich zwischen 6 und 12% höher als noch vor zehn Jahren. Aufgrund gesunkener Fertigstellungszahlen neuer Wohnungen geht die Deutsche Annington Immobilien Gruppe weiter davon aus, dass die Nachfrage nach Altbauwohnungen aus Mangel an Neubauwohnungen weiter steigen wird.

Preise für bestehende Wohngebäude sinken leicht

Die Preise für bestehende Wohngebäude gehen im bundesweiten Durchschnitt weiter zurück. Nach den letzten Erhebungen des Statistischen Bundesamts entwickelten sich in Deutschland die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2000 und 2007 insgesamt rückläufig. So weist der Preisindex für diesen Zeitraum einen Rückgang von insgesamt 5,0% aus. Laut IVD sind dagegen in deutschen Großstädten die Preise für Wohneigentum in den letzten beiden Jahren weiter gestiegen. Das zeigt, dass gut ausgestattete Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen deutscher Großstädte weiterhin gefragt sind.

Durchschnittliche Neuvertragsmieten in ausgewählten Großstädten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert

(Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel 2009/2010)



Stabile Preise und Werthaltigkeit machen deutsche Wohnimmobilien attraktiv

Bei institutionellen Investoren stehen Wohnimmobilien wieder verstärkt im Fokus. Dies wurde durch eine Umfrage von Feri EuroRating ermittelt. Die Gründe für die Zunahme von Immobilienfonds, die auf Wohnimmobilien setzen, liegen vor allem in einem gestiegenen Sicherheitsbewusstsein vieler Anleger als Folge der Finanzmarktkrise. Wohnimmobilien sind weniger konjunkturabhängig als Büroimmobilien und liefern weitgehend stabile Erträge.

Die Umfrage von Feri EuroRating zeigt, dass 2009 aufgelegte geschlossene Wohnimmobilienfonds für institutionelle und private Anleger rund 1,5 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert haben: Weitere Investitionen in Höhe von 6,7 Mrd. Euro sind geplant, von denen alleine rund 40% (2,7 Mrd. Euro) für den Erwerb von Wohnungen in Deutschland vorgesehen sind. Je 19% der Befragten planen, in Frankreich und Skandinavien zu investieren. 13% wollen ihre Mittel in Zentraleuropa bzw. in Asien investieren. Für fast ein Viertel der befragten Anleger, die in Wohnungsobjekte investieren wollen, ist Deutschland der bevorzugte Zielmarkt. Damit zeigt sich erneut die hohe Wertschätzung der Investoren für den deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Entscheidend für die Investitionsüberlegungen sind dabei in erster Linie die stabilen Preise und die Werthaltigkeit einer Immobilie. Die wichtigsten Faktoren in Sachen Nachhaltigkeit sind eine positive demografische Entwicklung, die zunehmende Anzahl von Haushalten bzw. die zunehmende Wohnfläche pro Person. Gleichzeitig sprechen für diese Assetklasse neben Stabilität und Wertsicherung auch attraktive Wachstumspotenziale. Die sich zunehmend vergrößernde Kluft zwischen Nachfrage und Wohnangebot ist dabei ein maßgebliches Investitionskriterium, da dies mittelfristig zu Preissteigerungen führen dürfte.

Im ersten Halbjahr 2009 ist nach Angaben des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) allerdings die Zahl der Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen zurückgegangen. Dagegen gewannen in den letzten zwei Jahren Transaktionen mit kleineren Wohnungspaketen zwischen 100 und 800 Einheiten weiter an Bedeutung: Entfielen in den Jahren 2006/2007 auf dieses Segment nur 8 bis 12% aller verkauften Wohnungen, so kletterte der Anteil in den ersten Halbjahren 2008 bzw. 2009 bereits um 30 bzw. 40%. Dieser Trend zum Kauf kleinerer Wohnungspakete ist wahrscheinlich auch ein Ergebnis der verschärften Finanzierungsbedingungen im Zuge der Finanzmarktkrise.

Immobilien gewinnen an Bedeutung für Altersvorsorge und als Inflationsschutz

Laut einer repräsentativen Forsa-Umfrage haben Wohnimmobilien bei der Altersvorsorge eine immer größere Bedeutung. Mehr als die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass Wohneigentum in Zukunft eine größere Rolle bei der Altersvorsorge spielen wird. Etwa der gleiche Anteil war der Ansicht, dass Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageformen den besten Inflationsschutz böten. Als weiterer wichtiger Grund für den Immobilienerwerb wurden das günstige Zinsniveau und die guten Rahmenbedingungen genannt.

Geschäftsentwicklung

Überblick zu den wesentlichen Kennzahlen der Geschäftsentwicklung der Deutschen Annington 2009

in Mio. €	2009	2008
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.033,6	1.029,1
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	591,9	594,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	149,6	144,3
Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	46,8	50,8
Adjusted EBITDA	479,6	473,1
FFO	206,7	207,1
Wirtschaftliche Investitionen	241,1	148,7
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.097	1.302
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	1.880	2.542
<i>Privatisierung</i>	1.620	1.417
<i>Sonstige Hausverkäufe</i>	260	1.125
Wohnungsankäufe (rechtliche Übergänge, Anzahl WE)	4.566	1.364
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	191.952	189.218

Erhebliche Investitionen für die Neuorganisation des Unternehmens aufgewendet

In den beiden vergangenen Geschäftsjahren investierte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe mehr als 60 Mio. € in die Neuorganisation des Unternehmens. Ziel war es, die Kundenzufriedenheit und Servicequalität weiter zu erhöhen und gleichzeitig die Prozesskosten durch den Einsatz neuester Technologie zu senken. Auch für unsere Mitarbeiter strebten wir durch die neuen Prozesse eine Verbesserung des Arbeitsumfelds und damit eine erhöhte Zufriedenheit am Arbeitsplatz an.

Das neue Geschäftsprozessmodell führten wir 2009 schrittweise ein: Kernelemente sind ein Kundencenter mit einer bundesweit einheitlichen Telefonnummer für alle Mieteranfragen, ein Servicecenter für die Abwicklung von Standardvorgängen wie Nebenkostenabrechnungen sowie eine neue, schlagkräftige Außendienstorganisation, die sich auf den Service vor Ort konzentriert. Mit der neuen Organisation haben wir die Abläufe erheblich vereinfacht und bürokratische Strukturen abgebaut. Mieteranfragen können zukünftig schneller und zuverlässiger als bisher bearbeitet werden. Mit der Neuorganisation konnten wir die Leistungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Deutschen Annington insgesamt weiter erhöhen und neue Standards für die deutsche Wohnungswirtschaft setzen.

Aufgaben in Verbindung mit der Umstellung der Geschäftsprozesse wurden erfolgreich gelöst

Die Umsetzung der neuen Geschäftsorganisation stellte unsere Gruppe besonders in der zweiten Jahreshälfte vor eine Reihe von operativen Aufgaben: Im Juli stellten wir – nahezu von einem Tag zum anderen – den Großteil unserer Organisation auf die neuen Prozesse um. Dies reichte von der digitalen Mieterakte über die dynamische Außendienststeuerung bis hin zu neuester Technologie für unsere Mitarbeiter. Damit verbunden waren zum Teil völlig neue Aufgabenfelder und Rollen für rund 600 Mitarbeiter. Mehr als 50 Millionen Seiten Papier waren im Vorfeld digitalisiert worden, um alle relevanten Dokumente elektronisch verfügbar zu haben und unseren Kunden schnell Auskunft geben zu können.

Nachdem die Kundenanfragen in den ersten Wochen der Umstellung noch nicht in gewohnter Geschwindigkeit bearbeitet werden konnten, gelang es bald, die neuen Geschäftsprozesse deutlich zu stabilisieren, sodass wir die ersten positiven Effekte der Umstellung realisieren konnten. So verbesserte sich die telefonische Erreichbarkeit spürbar: Im Reparatur- und Mietercenter liegt sie inzwischen bei durchschnittlich über 80%, bei einer Wartezeit von bis zu zwei Minuten. Vor der Umstellung lag die Erreichbarkeit durchschnittlich bei rund 55%. Unsere Außendienstmitarbeiter nehmen bundesweit pro Tag an rund 630 Standorten bis zu 1.100 Termine wahr. Damit haben wir eines der wichtigsten Ziele der Neuorganisation erreicht.

Neben der an sieben Tagen in der Woche besetzten Reparaturhotline verfügen wir jetzt über ein zentrales Mieter- und Servicecenter, über das wir bundesweit unter einer einheitlichen Telefonnummer Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Samstag von 9.00 bis 13.00 Uhr erreichbar sind. Durch die bundesweite Servicenummer konnten wir unsere Erreichbarkeit von rund 35 Stunden auf 54 Stunden in der Woche erhöhen. Insgesamt haben wir die Voraussetzungen geschaffen, um die Zufriedenheit unserer Kunden auf ein höheres Niveau zu bringen und für unsere Mieter und Kunden noch besser erreichbar zu sein.

Robuste Geschäftsentwicklung trotz Wirtschaftskrise und Konjunkturunbruch

2009 konnte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihren erfolgreichen Kurs trotz anhaltender Wirtschaftskrise und umfassender Neuorganisation weiter fortsetzen. Unsere beiden wichtigsten wirtschaftlichen Kennzahlen, das adjusted EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und der FFO (Funds From Operations), lagen leicht über oder auf dem hohen Niveau des Vorjahres: Das adjusted EBITDA betrug 479,6 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahreswert von 473,1 Mio. € bedeutet das einen Anstieg von 1,4%. Die Ertragskennzahl FFO belief sich auf 206,7 Mio. € nach 207,1 Mio. € im Vorjahr. Insgesamt konnte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe damit auch 2009 – in einem insgesamt sehr schwierigen Umfeld – ihre Ertrags- und Finanzkraft unter Beweis stellen.

Bewirtschaftung: Rohergebnis im Kerngeschäft erreicht Vorjahresniveau

Unser Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung umfasst unsere Aktivitäten in der Vermietung und der Wohneigentumsverwaltung (WEG). Unser Rohergebnis aus der Bewirtschaftung lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 591,9 Mio. € (2008: 594,9 Mio. €) auf Vorjahresniveau. Die Erlöse aus der Vermietung steigerten wir 2009 durch Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Zudem wirkten sich hier die Mieten aus unseren Wohnungsankäufen positiv aus.

Der Materialaufwand aus der Bewirtschaftung lag 2009 um 7,5 Mio. € über dem Vorjahreswert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Instandhaltungsmaßnahmen mit 122,9 Mio. € verstärkt fortgeführt haben.

Die Erlöse aus der Vermietung beinhalten in 2009 zu 71% Einnahmen aus Nettokaltmieten und zu 29% Erlöse aus Gebühren und Umlagen für die Betriebskostenabrechnungen der Mieter. Hauptbestandteile der anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung sind Mietzuschüsse, Umsatzerlöse aus der WEG-Verwaltung und Umsätze aus der Bewirtschaftung von Wohnungen für Dritte.

Rohergebnis aus der Bewirtschaftung

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Erlöse aus der Vermietung	1.012,3	1.006,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	21,3	23,0
Materialaufwand aus der Bewirtschaftung	-441,7	-434,2
Rohergebnis aus der Bewirtschaftung	591,9	594,9

Leerstandsquote infolge der Umstellung vorübergehend gestiegen

Unsere Leerstandsquote belief sich zum Jahresende 2009 auf 5,9% (2008: 3,9%). Darin sind auch unsere sogenannten vertriebsbedingten Leerstände (2009: 0,9 %) erfasst. Dies sind Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind und daher nicht neu vermietet werden, da sich leer stehende Wohnungen besser an Selbstnutzer verkaufen lassen.

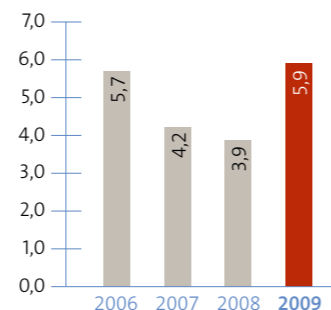
Der Anstieg der Leerstandsquote entsprach den Erwartungen und war im Wesentlichen auf vorübergehende Performanceeinbußen in Verbindung mit der Einführung unseres neuen Geschäftsprozessmodells zurückzuführen. Zur Korrektur dieser Entwicklung haben wir in der zweiten Hälfte des abgelaufenen Geschäftsjahres verstärkt Anstrengungen zur Verringerung der Leerstände unternommen. Neben Maßnahmen zur Aufwertung von nicht vermieteten Wohnungen ergriffen wir vor allem gezielte Marketingmaßnahmen für einzelne Kundengruppen.

Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte haben sich unsere Geschäftsprozesse deutlich normalisiert: Bei mehr als 15.000 Mietinteressenten pro Woche erreichten wir teilweise eine deutlich höhere Vermietungsquote als vor der Umstellung. Gleichzeitig ging die Anzahl der Kündigungen durch unsere Mieter zurück.

Mieten im Durchschnitt leicht gestiegen

Im Geschäftsjahr 2009 konnten wir unsere Mieten durchschnittlich um 1,3% anheben. Einen Teil der Mietsteigerungen konnten wir in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen durchsetzen, denn eine Verbesserung der Wohnqualität erlaubt es Vermietern, einen Anteil der Kosten auf die Mieter umzulegen. Die Erhöhung der Mieten lag oberhalb der Inflationsrate. Die Preise in Deutschland stiegen laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2009 um 0,4%. Für 2010 erwartet die Deutsche Bundesbank eine Inflationsrate von höchstens 1,4%.

Entwicklung der Leerstandsquoten der DAIG von 2006 bis 2009
in %



Erneut erhebliche Investitionen in energetische Modernisierungsmaßnahmen geflossen

Durch gezielte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werten wir unseren Wohnungsbestand fortlaufend auf. Dazu investierten wir 2009 deutschlandweit 155,5 Mio. €. Beim Einkauf der Waren und Leistungen kommt uns zugute, dass wir aufgrund unserer Größe bei Dienstleistungen und Materialien Preisvorteile von bis zu 30% gegenüber den meisten Wettbewerbern erzielen. Ein großer Teil der Investitionen floss in Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dämmung von Fassaden, Dächern etc.) sowie in die Verbesserung der Wohnqualität (z.B. durch Anbau von Balkonen).

In den modernisierten Wohnanlagen geht der Energieverbrauch deutlich zurück, wodurch sich auch der Ausstoß des klimaschädlichen CO₂ vermindert. Dieser Effekt kommt nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Nebenkosten. Gleichzeitig erhöhen wir mit den Investitionen die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes und sorgen damit nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

Wohnungseigentumsverwaltung erhöht Servicequalität

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet ihren Kunden den Service einer Wohnungseigentumsverwaltung an. Dies übernimmt unsere Tochter Deutsche Annington Service GmbH. Sie verwaltet für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für Kapitalanleger bietet die Gesellschaft die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Zusätzlich erbringt sie für die Eigentümer Dienstleistungen wie Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Die 2009 eingeführten neuen Geschäftsprozesse haben die Qualität der angebotenen Dienstleistungen unserer Tochter weiter verbessert. Die Deutsche Annington Service GmbH betreute Ende 2009 1.292 (2008: 1.430) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 45.276 (2008: 47.959) Wohnungs- und Teileigentumseinheiten.

Vertrieb: Wohnungsverkauf in geringerem Umfang fortgesetzt

Das Rohergebnis aus der Veräußerung von Immobilien verringerte sich von 50,8 Mio. € (2008) auf 46,8 Mio. €. Auch 2009 setzten wir in Ergänzung zum insgesamt erfolgreichen Kerngeschäft Bewirtschaftung die Strategie des selektiven Wohnungsverkaufs fort. Im Zuge stabiler bis leicht steigender Mieten und einer stagnierenden Nachfrage nach Wohneigentum legt die Deutsche Annington den Akzent derzeit klar auf die Bestandshaltung. Vor diesem Hintergrund wurden, wie geplant, im vergangenen Geschäftsjahr weniger Wohnungen verkauft. Bundesweit haben wir 2009 1.880 (2008: 2.542) Wohnungen verkauft; davon wurden 1.620 (2008: 1.417) Wohnungen privatisiert. Unser Verkauf stellt vorrangig auf die Einzelprivatisierung von ausgewählten Wohnungsbeständen ab.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien steigerten wir 2009 von 144,3 Mio. € auf 149,6 Mio. €. Diese positive Entwicklung resultiert aus höheren Erlösen pro Quadratmeter bei unseren Wohnungsverkäufen. Die Marge für die im Rahmen der Einzelprivatisierung verkauften Wohnungen erreichte das hohe Niveau des Vorjahres. 2008 war die durchschnittliche Marge auch durch einen hohen Wertzuwachs beim Verkauf unbebauter Grundstücke beeinflusst.

Rohergebnis aus dem Vertrieb

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	149,6	144,3
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-102,8	-93,5
Rohergebnis aus dem Vertrieb	46,8	50,8
Marge	31,3%	35,2%

Marktumfeld beeinflusst Privatisierungspotenzial

Das Ergebnis aus der Neubewertung der Investment Properties und der Überprüfung der Vorratsimmobilien fassen wir im Bewertungsergebnis der Immobilien zusammen. Wie im Vorjahr haben wir 2009 die Verkehrswerte unseres Immobilienbestandes im Rahmen einer detaillierten, internen Fair-Value-Bewertung ermittelt.

In der Bilanz unterscheiden wir zwischen Investment Properties und Vorratsimmobilien. Primär zum Verkauf bestimmte Immobilien werden unter Vorratsimmobilien zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden unter Investment Properties zu Verkehrswerten bilanziert. Für weitere Details zu unserer Verkehrswertermittlung verweisen wir auf das entsprechende Kapitel ab Seite 34.

Die Bewertung der Investment Properties hat in 2009 zu einem Ergebnisbeitrag in Höhe von 61,6 Mio. € geführt. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat weitere Wohneinheiten, die in den Vorjahren als potenziell privatisierungsfähig eingestuft wurden, 2009 dem Bewirtschaftungsportfolio zugeordnet. Die Wertänderung bei den Vorratsimmobilien führte zu einem Ertrag von 49,3 Mio. €; im Wesentlichen ergab sich dieser Ertrag durch eine Anpassung auf den Verkehrswert von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien; für weitere Details zu dieser Position verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 9. Insgesamt hat das Ergebnis aus der Bewertung des Immobilienbestandes mit 110,9 Mio. € zum Periodenerfolg beigetragen.

Wertveränderungen der Immobilien

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	61,6	-479,9
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	49,3	52,1
Bewertungsergebnis der Immobilien	110,9	-427,8

Adjusted EBITDA liegt leicht über Vorjahreswert

In 2009 verbesserten wir das adjusted EBITDA um 6,5 Mio. € auf 479,6 Mio. €. Wir konnten den Saldo Sonstige operative Erträge und Aufwendungen weiter zurückführen. In der Überleitung zum adjusted EBITDA sind die Ertrags- und Aufwandsposten um die neutralen Anteile bereinigt. Dem neutralen Ergebnis 2009 in Höhe von 32,8 Mio. € (2008: 51,3 Mio. €) wurden wie im Vorjahr im Wesentlichen die Aufwendungen und Erträge durch die Maßnahmen im Rahmen der Neuorganisation des Unternehmens sowie Effekte aus Akquisitionsprojekten zugeordnet.

Überleitung zum adjusted EBITDA

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Rohergebnis aus Bewirtschaftung und Vertrieb	638,7	645,7
Sonstige betriebliche Erträge	46,3	46,9
Erträge aus Beteiligungen	2,2	1,9
Sonstiger Materialaufwand	-55,5	-56,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-75,6	-69,7
Personalaufwand	-76,7	-94,9
Saldo Sonstige operative Erträge und Aufwendungen	-159,1	-172,6
Adjusted EBITDA	479,6	473,1

FFO erreicht trotz Umsetzung der Neuorganisation Vorjahresniveau

Im Geschäftsjahr 2009 erreichte der FFO mit 206,7 Mio. € nahezu den Wert des Jahres 2008. Ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung des FFO war neben dem verbesserten adjusted EBITDA der höhere Ertragsteueraufwand. Er stieg von -11,5 Mio. € auf -16,2 Mio. € in 2009 an. Der FFO ist eine nicht nach IFRS ermittelte Finanzkennzahl, die von der Deutschen Annington zur Darstellung der in den fortgeführten Geschäftsbereichen erwirtschafteten Finanzmittel verwendet wird.

Überleitung zum FFO

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Adjusted EBITDA	479,6	473,1
Nettozinsaufwand im FFO	-256,7	-254,5
Ertragsteueraufwand im FFO	-16,2	-11,5
FFO	206,7	207,1

Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten deutlich verbessert

Bei der Überleitung vom adjusted EBITDA zum Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten zeigen sich drei wesentliche Effekte: die Verbesserung des Bewertungsergebnisses der Immobilien, die daraus resultierenden Effekte bei den latenten Steuern und die Veränderungen beim Ertragsteueraufwand. Aufgrund der höheren Bewertung der Investment Properties entstand 2009 ein latenter Steueraufwand. Die Veränderung des laufenden Ertragsteueraufwandes resultiert insbesondere aus dem in der Höhe veränderten Restrukturierungsaufwand sowie aus Erträgen aus Steuern für Vorjahre.

Überleitung zum Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Adjusted EBITDA	479,6	473,1
Neutrale Effekte	-32,8	-51,3
Bewertungsergebnis der Immobilien	110,9	-427,8
Abschreibungen	-7,8	-8,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,0	19,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-362,0	-376,6
Laufende Ertragsteuern	-8,1	16,8
Latente Steuern	-45,9	91,0
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	140,9	-263,6

Akquisition: Wachstumsstrategie konnte erfolgreich fortgesetzt werden

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe konnte im vergangenen Jahr auch ihre Wachstumsstrategie erfolgreich vorantreiben. Nachdem wir 2008 bereits 1.364 Wohnungen erworben hatten, gelang es uns 2009, die Mehrheitsanteile (94,5 %) an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH in Berlin-Lichtenberg mit 4.458 Wohnungen, 447 Stellplätzen und neun Gewerbeeinheiten zu kaufen. Die Gebäude wurden zwischen 1960 und 1987 errichtet und zwischen 1995 und 2001 komplett modernisiert. Die Häuser sind mit 98 % fast voll vermietet. Mit dieser Akquisition besitzen wir im wachsenden Immobilienmarkt Berlin insgesamt rund 13.500 Wohnungen. Die Bundeshauptstadt ist damit nun hinter Dortmund unser zweitgrößter Standort.

Die erfolgreiche Integration erworbener Wohnungsbestände sehen wir als Beleg für die Nachhaltigkeit unserer Wachstumsstrategie. Darüber hinaus werten wir es als positives Zeichen, dass die Kreditgeber für den Kauf der Mehrheitsanteile der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH trotz der andauernden Kreditkrise keine besonderen Auflagen gefordert haben. Es zeigt, dass die Deutsche Annington Immobilien Gruppe am Finanzmarkt als verlässlicher Partner eingeschätzt wird.

Soziales Engagement wurde auf vielfältige Weise eingebracht

In unseren Wohnsiedlungen haben wir uns 2009 wieder in vielen sozialen Projekten engagiert. Über unsere beiden Stiftungen sowie über unser Sponsoring brachten wir im Verlauf des Jahres wirtschaftliche Mittel in Höhe von rund 250.000 € auf. Hierbei liegt der Schwerpunkt weiterhin auf der Unterstützung in persönlichen Notlagen und der Förderung von Projekten und Initiativen im Kinder- und Jugendbereich:

Seit 2009 unterstützt die Deutsche Annington das medienpädagogische Schulprojekt der WAZ Mediengruppe „Zeitung und Schule“ (ZEUS). Damit wollen wir einen Beitrag zur Jugendbildung und Förderung der Medienkompetenz über Zeitungen und das Internet leisten. Bei ZEUS recherchieren und schreiben Schülerinnen und Schüler zu Themen, die sie interessieren. Schulklassen aus dem Verbreitungsgebiet der WAZ Mediengruppe in Nordrhein-Westfalen können sich anmelden und an dem Projekt teilnehmen.

In Nordrhein-Westfalen ging die Deutsche Annington eine besondere Partnerschaft ein: Um die Bildungschancen der jungen Menschen in unseren Wohnanlagen zu verbessern, bieten wir unseren Mietern in Zusammenarbeit mit der Stiftung Lesen Material zur familiären Sprach- und Leseförderung ab dem ersten Lebensjahr an. Interessierte Familien erhalten drei verschiedene Lesesets mit Büchern, Mal- und Bastelsachen sowie Informationsmaterial für die Eltern. Um Familien ausländischer Herkunft den Einstieg in die Förderung ihrer Kinder zu erleichtern, ist das Informationsmaterial auch in türkischer und russischer Übersetzung erhältlich. Die Deutsche Annington möchte so allen Kindern einen guten Start in Kindergarten und Schule sowie einen erfolgreichen Bildungsweg in der Zukunft ermöglichen.

Mithilfe der Deutschen Annington hat die Caritas im Gelsenkirchener Stadtteil Hassel einen behindertengerechten Beratungsstützpunkt und ein Wohncafé für Bewohner eröffnet. In einem unserer Wohnhäuser stellen wir dem kirchlichen Träger für zunächst zwei Jahre speziell ausgebaut Räume mietfrei zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir die notwendige Einrichtung einer Küche und eines Wohncafés gespendet. Mit diesem Projekt wollen wir einen Beitrag dazu leisten, dass ältere Menschen so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung leben können.

Finanz- und Vermögenslage

Eigenkapitalquote bei erhöhten Investitionen verbessert

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir die Eigenkapitalquote der Deutschen Annington Immobilien Gruppe von 14,2% in 2008 auf 15,5% gesteigert. In 2009 investierte die Deutsche Annington 241,1 Mio. € (2008: 148,7 Mio. €). Unsere Investitionen flossen im Wesentlichen in den Ankauf der Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, in weitere Immobilienankäufe sowie in Modernisierungsprojekte.

Darstellung der Investitionen

in Mio. €	2009	2008
Ausgabenwirksame Investitionen	75,5	148,7
Übernommene Schulden	165,6	0,0
Wirtschaftliche Investitionen	241,1	148,7

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Investitionen werden zu den ausgabenwirksamen Investitionen gemäß Kapitalflussrechnung übernommene Finanzverbindlichkeiten addiert.

Die langfristigen Vermögenswerte liegen in 2009 deutlich über dem Vorjahreswert: Durch die Erstkonsolidierung der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH sowie weitere Ankäufe wurden in 2009 insgesamt 4.566 Wohneinheiten mit einem Wert von 227,1 Mio. € erstmals als Investment Properties unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Darüber hinaus spiegeln sich in dieser Entwicklung die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umbuchung von Vorratsimmobilien in Höhe von 355,8 Mio. € wider. Die Verminderung der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung der Vorratsimmobilien. Im Geschäftsjahr wurden Wohnungen im Wert von 71,7 Mio. € (2008: 71,2 Mio. €) veräußert. Die erstmalige Einbeziehung der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH führte zu einem Anstieg der lang- und kurzfristigen Schulden.

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

in Mio. €	31.12.2009	%	31.12.2008	%
Langfristige Vermögenswerte	8.534,6	81,0	7.892,5	77,0
Kurzfristige Vermögenswerte	2.006,1	19,0	2.357,1	23,0
AKTIVA	10.540,7	100,0	10.249,6	100,0
Eigenkapital	1.628,9	15,5	1.456,1	14,2
Langfristige Schulden	8.036,6	76,2	7.939,7	77,5
Kurzfristige Schulden	875,2	8,3	853,8	8,3
PASSIVA	10.540,7	100,0	10.249,6	100,0

Weiterhin hoher operativer Cashflow

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe einen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von 406,2 Mio. € erwirtschaftet (2008: 483,3 Mio. €). Hierzu tragen die Einzahlungen aus dem Vermietungsgeschäft sowie aus der Veräußerung der zum Verkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien bei. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf geringeren Zahlungseingängen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie höheren Ausgaben im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Strukturen und Prozesse. Darüber hinaus wurden im Vorjahr hohe Steuerrückerstattungen vereinnahmt. Die Nettosteuerzahlungen liegen in 2009 deutlich über dem Vorjahreswert.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 92,7 Mio. € auf 24,5 Mio. €. Dies ist auf geringere Ausgaben für den Ankauf von Wohnungen sowie geringere aktivierte Modernisierungskosten zurückzuführen. Die Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 359,7 Mio. € (2008: 479,0 Mio. €).

Darstellung der Kapitalflussrechnung

01. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	406,2	483,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24,5	-117,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-359,7	-479,0
Liquiditätswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	22,0	-112,9
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	253,5	366,4
Flüssige Mittel am Bilanzstichtag	275,5	253,5

Finanzierung

Im Mittelpunkt der Finanzierungsstrategie der Deutschen Annington standen 2009 zwei wesentliche Ziele: Schuldenabbau durch kontinuierliche Tilgung und sorgfältige Risikobewertung von neu akquirierten Portfolios. Angesichts der nach wie vor andauernden Kreditkrise werten wir die im Jahr 2009 erreichten Prolongationen bei den Hypothekendarlehen und die mit der Eurohypo im Rahmen der Akquisition der Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH von der IMW AG ausgehandelte Übernahme und Fortführung einer bestehenden Kapitalmarktfinanzierung als positives Zeichen für weiterhin mögliche Finanzierungen. Beides sehen wir als Ausweis für eine Bewertung der Deutsche Annington Immobilien Gruppe als verlässlichen Partner am Finanzmarkt.

Finanzierungsstrategie setzt auf überwiegend langfristige Fremdkapitalfinanzierungen

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

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

Im Rahmen von strukturierten Finanzierungen werden Kreditlaufzeiten von bis zu sieben Jahren vereinbart. Um sich vor kurzfristigen Zinsänderungen abzusichern, schließt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten Zinssicherungen in Form sogenannter Fixed Payer Swaps ab. Die Laufzeit dieser Zinssicherungsinstrumente orientiert sich jeweils an der Laufzeit des zugrunde liegenden Kredits, die Swapreduzierung an dem Tilgungsprofil der Finanzierung.

Finanzierung langfristig bis 2013 gesichert

Im Geschäftsjahr 2006 haben 31 Gesellschaften der Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Rahmen von Verbriefungstransaktionen Schuldverschreibungen an die German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND) verkauft. Die im Zusammenhang mit den Verbriefungsmaßnahmen (Securitisations) 2006 emittierenden 31 Gesellschaften haben Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz,

welcher im Rahmen der Verbriefungstransaktionen erzielt werden konnte, beträgt 3,37% bis Juli 2010. Dieser Zinssatz erhöht sich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66%. Die Tilgungen für diese Transaktion erfolgen aus den zukünftigen Verkäufen sowie aus dem laufenden Cashflow des Vermietungsgeschäfts.

Neue Finanzierungen zwecks Refinanzierung und Akquisition abgeschlossen

Zur Refinanzierung eines bereits 2008 zunächst aus Eigenmitteln erworbenen Wohnungsportfolios hat eine Tochtergesellschaft der Deutsche Annington Immobilien GmbH mit der Sparkasse Bochum einen Darlehensvertrag über 15,0 Mio. € abgeschlossen. Der Zinssatz dieses Annuitätendarlehens beträgt 4,65% und ist bis zum 30. Januar 2016 festgeschrieben. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden zur Verfügung gestellt.

Im November 2009 hat eine Tochtergesellschaft der Deutsche Annington Immobilien GmbH die Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH mit einem Portfolio von 4.458 Wohneinheiten von der IMW AG erworben. In diesem Zusammenhang konnte vor dem Hintergrund der erwerbsbedingten Änderungen in der Gesellschafterstruktur (Change-of-Control) eine Fortführung der bestehenden Finanzierungen vereinbart werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Verbriefungstransaktion (Senior Loan Facility) mit einem Volumen von 146,0 Mio. €, zum anderen um einen Bankkredit der Eurohypo AG (Junior Loan Facility) mit einer Restvaluta von 14,1 Mio. € zum Jahresende. Beide Finanzierungen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und werden, in Abhängigkeit vom Auslauf der zu Zinsfestschreibung verwendeten Swaps, durchschnittlich gewichtet mit 4,38% verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt.

Erneute Rückführung der Verschuldung

Die 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutierten zum Ende des Geschäftsjahrs 2009 mit 5.066,7 Mio. € (2008: 5.153,4 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2009 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 86,7 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 174,2 Mio. € erbracht. Die vertraglich vereinbarten Kennzahlen wurden wie in der Vergangenheit eingehalten.

Finanzmarktkrise bleibt bis dato ohne Auswirkungen auf Finanzierungsbedingungen

Im Jahr 2009 hielt die in 2008 ausgelöste Verschärfung der Situation auf den Finanzmärkten an. So stellten die Banken im Rahmen von Akquisitionen oder Refinanzierungen weiterhin deutlich erhöhte Margen- und Eigenkapitalanforderungen. Aufgrund der Tatsache, dass keine der fünf großen Akquisitionskreditlinien der Deutsche Annington Immobilien Gruppe vor Oktober 2011 zur Refinanzierung ansteht, ist das Bestandskreditportfolio von dieser Marktveränderung innerhalb des laufenden und des nächsten Geschäftsjahres nicht betroffen. Für weitere Details zu unseren Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 29.

Angestrebtes Wachstum soll nach bewährten Prinzipien finanziert werden

Es bleibt Teil der Strategie der Deutschen Annington, durch Ankäufe weiter zu wachsen. 2009 haben wir dies durch den Erwerb des Berliner Wohnungsportfolios von der IMW AG untermauert. Die Deutsche Annington plant, die finanziellen Rahmenbedingungen für dieses Wachstum auch in Zukunft durch Bankfinanzierungen, strukturierte Finanzierungen und mit entsprechendem Eigenkapitaleinsatz zu gewährleisten.

Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jährlich überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Trotz internationaler Finanzkrise erwies sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland in 2009 als ausgesprochen stabil. Mieten und Verkaufspreise für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen entwickelten sich insbesondere in den für die Deutsche Annington relevanten Ballungsräumen weiterhin günstig. Dies führte in Verbindung mit den realisierten Miet- und Kaufpreissteigerungen im eigenen Bestand zu einer moderat positiven Entwicklung des Gesamtverkehrswertes.

Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestandes

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2009 ermittelte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken.

Wie im Vorjahr wurde die Strategie beibehalten, keine neuen Objekte in Privatisierungsprogramme aufzunehmen und in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Darüber hinaus wurden Eigentumswohnungsbestände aufgrund einer geänderten Einschätzung hinsichtlich der Veräußerbarkeit aus den Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgruppiert und die Bewertungsmethode angepasst. Das betroffene Teilportfolio wurde folgerichtig im Ertragswertverfahren und nicht mehr mit den in der Regel höheren Vergleichswerten bewertet.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

● Wohnimmobilien

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

Dem Geschäftsmodell folgend wurde zwischen Bewirtschaftungs- und Privatisierungsobjekten unterschieden:

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

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

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

Die 2009 im Bestand durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet. Leerstände berücksichtigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe durch Leerstands- und Wiedervermietungszenarien unter Ansatz von Marktmieten.

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

• Gewerbeobjekte

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

• Unbebaute Grundstücke

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

Verkehrswert beläuft sich auf 10,0 Mrd. €

Der Konzernabschlussprüfer hat diese Verkehrswerte auftragsgemäß in die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts eingeschlossen. Somit wird das Ergebnis dieser Prüfung im Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2009 berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutsche Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken belief sich zum 31. Dezember 2009 auf rund 9.979,4 Mio. € (2008: 9.819,8 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

Verkehrswerte des Immobilienbestandes der Deutsche Annington Immobilien Gruppe

Bundesland	Anzahl Wohnungen		Anzahl andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nordrhein-Westfalen	101.582	102.300	20.759	20.709	4.736,2	4.771,8
Hessen	22.760	23.038	4.285	4.336	1.497,2	1.506,3
Bayern und Baden-Württemberg	21.491	21.798	10.358	10.531	1.426,1	1.410,6
Berlin	13.439	9.070	2.246	1.784	690,1	478,4
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.924	12.994	3.592	3.643	632,2	633,7
Neue Bundesländer	7.800	7.989	1.218	1.221	306,4	302,9
Niedersachsen und Bremen	6.382	6.405	1.195	1.196	325,6	333,9
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.574	5.624	1.794	1.803	308,3	311,2
Unbebaute Grundstücke					57,3	71,0
	191.952	189.218	45.447	45.223	9.979,4	9.819,8

Risikomanagement

Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihr Chancen- und Risikomanagementsystem weiter gepflegt und auf die veränderten Unternehmensprozesse angepasst. Die neu eingeführten Organisationsstrukturen und Prozesse wurden mit Beteiligung aller Führungskräfte des Unternehmens einer umfassenden Risikoanalyse unterzogen. Auf der Grundlage des Systems war das Management in der Lage, Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und darauf angemessen zu reagieren. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe sieht keine Risiken, die das Unternehmen wesentlich beeinträchtigen oder sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können.

Rahmen und Gesamteinschätzung

Chancen- und Risikomanagementsystem unterstützt Unternehmensentscheidungen

Das Chancen- und Risikomanagement der Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert zu sichern und den Ausbau des Wertes systematisch zu stützen. Es besteht aus einer Vielzahl von Elementen und ist in die Aufbau- und Ablauforganisation fest eingebettet. Damit ist das Chancen- und Risikomanagement integraler Bestandteil der Prozesse und Unternehmensentscheidungen.

Moderne Informationsstrukturen liefern Grundlage für ein zeitnahes gruppenweites Reporting

Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Annington Immobilien Gruppe durch ihre strategische Initiative neue Standards in der deutschen Wohnungsbranche gesetzt und gleichzeitig das Management operativer Risiken umfassend gestärkt. Eine bundesweit einheitliche Hotline für alle Mieteranfragen, ein zentrales Dienstleistungszentrum zur Bearbeitung von Routinevorgängen und eine mobile Organisation zur Betreuung der Mieter vor Ort werden von modernen und vernetzten Informationstechnologien unterstützt, die täglich aktualisierte Kennzahlen über unsere leistungswirtschaftliche Performance und somit relevante Frühwarnindikatoren liefern. Auf diese Weise können operative Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden.

Die im Rahmen der Neuorganisation des Unternehmens eingeführten Organisationsformen und Prozesse haben wir einer umfassenden Risikoanalyse unterzogen, an der alle Führungskräfte des Konzerns beteiligt waren. Die Analyse führte zu dem Ergebnis, dass das Chancen- und Risikomanagementsystem den Anforderungen gerecht wird und das Management bei seinen Entscheidungen sinnvoll unterstützen kann. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagementsystems unterliegt einer regelmäßigen internen und externen Überprüfung.

Unser Frühwarnsystem basiert auf einem differenzierten Berichtssystem. Dazu zählen detaillierte monatliche Controllingberichte sowie monatliche Reports des Chief Executive Officers und des Chief Financial Officers gegenüber dem Aufsichtsrat. Die Controllingberichte werden ergänzt durch wöchentliche Finanzberichte sowie qualitative Berichte der Führungskräfte an die Geschäftsführung. Die wöchentlichen Berichte erfüllen auch die Funktion eines Ad hoc-Risikoreportings. Das unmittelbare operative Geschäft wird durch täglich erstellte Kennzahlen-reports gespiegelt. Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontroll-gremien laufend umfassend informiert sind und bei Eintritt neuer Ereignisse eine verlässliche Entscheidungsgrundlage haben.

Das Versicherungsmanagement unserer Unternehmensgruppe ist zentral organisiert. Risiken für den Gebäudebestand sowie aus dem operativen Geschäft werden durch einen möglichst weitreichenden, bedarfsgerechten Versicherungsschutz abgedeckt, der fortlaufend von einem externen Fachunternehmen überprüft wird.

Keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar

Nach gegenwärtigem Wissensstand ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe keinen Risiken ausgesetzt, die ihren Fortbestand direkt oder indirekt gefährden könnten.

Risikosituation und Einzelrisiken

Wesentliche Risikofelder bzw. Risiken wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

Risiken aus der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Mit der Verschlechterung der konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft ist denkbar, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien verringert. Die tatsächliche Entwicklung der vergangenen Monate zeigt jedoch keinerlei Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien in unserem Segment. Die Erhöhung unserer Leerstandsquote von 3,9 auf 5,9% beruht im Wesentlichen auf temporären Performanceeinbußen im Zusammenhang mit der Umstellung auf unsere neue Organisationsstruktur. Unser Vermietungsgeschäft hat sich unverändert als nachfrage- und cashflowstabil erwiesen.

Die Nachfrage nach Wohneigentum hängt in hohem Maße von der erwarteten Zinsentwicklung ab. Aufgrund des anhaltend niedrigen Hypothekenzinsniveaus gehen wir auch für 2010 von einer stabilen Nachfrage auf niedrigem Niveau aus. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen oder die Zurückhaltung der Banken bei Immobilienfinanzierungen wachsen, kann dies Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben. Daneben könnten konkurrierende Marktteilnehmer beginnen, in größerem Maßstab Einzelprivatisierungen zu betreiben und damit einen Preisrückgang aufgrund des höheren Angebotes verursachen. Wir beobachten die Angebots- und Nachfrageentwicklung genau und haben unsere Vertriebsstrukturen in 2009 weitestgehend flexibilisiert.

Bedingt durch die Verschärfung der Finanzkrise in 2009 haben sich die Finanzierungsbedingungen sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der Deutsche Annington Immobilien Gruppe weiter verschlechtert. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung kann zur Folge haben, dass die Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Rahmen von Akquisitionen und/oder Refinanzierungen einen höheren Eigenkapitaleinsatz erbringen muss, der die Nutzung der finanziellen Hebelwirkung von Fremdkapital (Leverage-Effekt) und damit unsere Renditeziele negativ beeinflusst.

Allgemeine Marktpreisänderungen können Auswirkungen sowohl auf die Nachfrage nach Wohneigentum als auch auf unsere Akquisitionsstrategie haben. Derzeit beobachten wir wie im Vorjahr einen leichten Rückgang der Preise.

Volkswirtschaftliche Studien gehen davon aus, dass der demografische Wandel (Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung) langfristig für einen Rückgang der Wohnungsnachfrage sorgen wird. Bis 2020 wird die Zahl der Haushalte aufgrund des Trends zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten jedoch noch weiter ansteigen, wobei die Perspektiven für die bundesdeutschen Ballungsräume regional unterschiedlich sind. Wir reagieren mit einer regional differenzierten Portfoliostrategie und konzentrieren uns bei unserer Lobbyarbeit und unseren Akquisitionsbemühungen auf Gebiete, bei denen wir Zuwanderungstendenzen feststellen.

Risiken aus der Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Unsere Geschäftstätigkeit unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Bau-rechts. Ihre Veränderung kann sich nachteilig auf unser Geschäft und unsere Planungssicherheit auswirken. Auch können neue oder geänderte Umweltgesetze oder -verordnungen unsere Kostensituation wesentlich belasten. Deshalb verfolgen wir aufmerksam geplante Gesetzes-änderungen und unterstützen über Lobbyarbeit die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Gremien.

Um den steigenden umweltrechtlichen Anforderungen adäquat gerecht zu werden, arbeiten wir mit mittelfristigen Szenarien. 2009 haben wir in diesem Zusammenhang ein umfassendes Projekt zum Thema Dichtigkeitsprüfung von Grundstückentwässerungen und Kanalsanierungen aufgesetzt. Unsere Kostenstruktur halten wir unter Nutzung entsprechender Controlling-Instrumente auf einem adäquaten Niveau.

Risiko aus der Verkehrswertentwicklung

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

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

Leistungswirtschaftliche/operative Risiken

Ein wesentliches Ziel in unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung ist das Management des Leerstandsrisikos. Im vergangenen Jahr sind die Leerstände – bedingt durch die Restrukturierung der Gruppe – phasenweise angestiegen. Dieser Entwicklung begegnen wir durch eine Intensivierung der Vermietungsbemühungen und eine permanente Anpassung des Angebotes an die Bedürfnisse der Mieter. Über unsere neuen leistungsstarken IT-Systeme sind wir in der Lage, unseren Vermietungserfolg punktuell auf Wohnungsebene zu analysieren und die Vermarktung proaktiv zu steuern. Über standardisierte Leerwohnungsinstandsetzungen und ein zentral geführtes Modernisierungsprogramm steigern wir die Wohnraumqualität gezielt im Rahmen unserer Portfoliostrategie. Zur Verbesserung unserer Leerstandsquote im Gewerbebereich haben wir die Verantwortung für größere Objekte in 2009 erstmals gebündelt und reagieren auf die Herausforderungen des Marktes mit konsolidiertem Know-how.

Als Vermieter unterliegen wir auch einem Mietausfallrisiko. Um ihm zu begegnen, prüfen wir im Vermietungszeitpunkt durch eine externe Anfrage die Bonität, die Bewertung des verfügbaren Einkommens sowie die Sozialstruktur des potenziellen Mieters. Der Fokus liegt dabei auf einer möglichst langen Mietdauer, um die Kosten, die bei jedem Mieterwechsel entstehen, zu reduzieren.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass sich Immobilienankäufe in der Folge als unwirtschaftlich herausstellen. Diesem begegnen wir durch die Anwendung komplexer, qualitätsgesicherter Investitionsmodelle im Zuge der Investitionsentscheidung. Diese berücksichtigen neben dem Kaufpreis und den Finanzierungskosten regional spezifizierte Szenarien für laufende Instandhaltung und Mietentwicklung. Die Integration der neuen Bestände erfolgt nach einem standardisierten und bewährten Verfahren und unterliegt engen operativen und wirtschaftlichen Kontrollen.

Mit unseren Ankäufen sind zum Teil Auflagen verbunden, die uns mit Blick auf Mietanpassungen und Verkaufsprogramme für Teile unserer Bestände Restriktionen auferlegen. Diese schränken unsere kaufmännische und strategische Flexibilität tendenziell ein. Auch diese Umstände werden in unseren Wirtschaftlichkeitsrechnungen berücksichtigt.

Im Rahmen unserer Umstrukturierung wurde 2009 ein Teil unserer operativen Geschäftstätigkeit am Standort Bochum zusammengefasst. Die Zentralisierung birgt das Risiko, dass die Mieterbetreuung im ungünstigen Fall einer zentralen Störung spürbar beeinträchtigt wird. Über die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern reduzieren wir das Risiko der Nichtverfügbarkeit der Zentrale in Notfallsituationen.

Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen im Rahmen der Kleinreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen begegnen wir durch eine zentrale Einkaufsfunktion, technische Standardisierung, Outsourcing, längerfristige Rahmenverträge und ein aktives Kostencontrolling auf Projektebene. Die Kontrolle der Qualität der von uns eingesetzten Dienstleister unterliegt einem zentralen Management.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Konzerngesellschaften der Deutsche Annington Immobilien Gruppe sind im Wesentlichen durch Fremddarlehen finanziert. Bei diesen Finanzierungen sind die derzeit geltenden Steuergesetze und Steuerrichtlinien und auch die aktuelle Rechtsprechung zur Absetzbarkeit von Zinsen berücksichtigt. Die vorhandenen Verbriefungstransaktionen und strukturierten Bankfinanzierungen sind aufgrund ihrer Größe einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen von Szenarioanalysen regelmäßig ermittelt, inwiefern Schwankungen im operativen Geschäft, aber auch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten die Rückzahlungsfähigkeit der Darlehen bzw. deren Refinanzierungsmöglichkeiten beeinflussen. Sofern die Verfügbarkeit von Kreditmitteln von der Einhaltung bestimmter Bedingungen (Financial Covenants) abhängt, werden auch diese aufmerksam beobachtet und im Rahmen von Szenarioanalysen in die Zukunft projiziert.

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Annington Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die Gruppe ein systematisches Finanzmanagement. Dieses wird durch ein zentrales Treasury koordiniert bzw. betrieben. Von einem Einsatz spekulativer Finanzinstrumente sehen wir ab. Zur Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 35.

Im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Risiken sind wir auch einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten, einem wöchentlichen Finanzstatus und einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis. Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäftes lassen im Prognosezeitraum ein Liquiditätsrisiko nicht erkennen. Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über liquide Mittel von 275,5 Mio. € sowie über Kreditlinien von 100,0 Mio. €. Damit können wir, auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutsche Annington Immobilien Gruppe als gewährleistet ansehen.

Sonstige Risiken

Sonstige Risiken, die einen wesentlichen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Deutschen Annington haben könnten, sind für uns nicht erkennbar. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Diese Rechtsstreitigkeiten sind Routineangelegenheiten, die sich aus dem normalen Geschäftsverlauf ergeben. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten.

Keine dieser Rechtsstreitigkeiten wird wesentliche bilanzielle, ergebnismäßige oder liquiditätsmäßige Auswirkungen für die Deutsche Annington Immobilien GmbH haben.

Personalrisiken ergeben sich im Wesentlichen durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen. Wir begrenzen diese Risiken, indem wir über Nachwuchskräfteförderprogramme eigenen Führungsnachwuchs heranbilden, sowie über eine leistungsgerechte Vergütung. Darüber hinaus führen wir Incentivierungs-Programme für Führungskräfte durch, die auch die Dauer der Betriebszugehörigkeit berücksichtigen.

Die operative Steuerung unserer Unternehmensgruppe hängt in hohem Maße von einer komplexen Informationstechnologie ab. Die Stabilität und die Sicherheit der IT-Systeme wird durch die Begleitung qualifizierter interner und externer Experten sowie über eine laufende organisatorische und technische Sicherung gewährleistet.

In südlichen Teilen des Ruhrgebiets gibt es, bedingt durch den langjährigen Bergbau, oberflächennahe Grubenfelder, von denen die Gefahr von Bergschäden auf Grundstücken und an Gebäuden der Deutschen Annington ausgeht. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko lässt sich derzeit nicht exakt abschätzen, da viele der ehemaligen Grubenfelder nicht bzw. nicht ausreichend dokumentiert sind. Hinzu kommt, dass bei potenziell auftretenden Schäden hinsichtlich der Haftung weiterhin eine hohe Rechtsunsicherheit besteht. Wir begegnen diesem Risiko mit einer systematischen Bestandsbegehung zur Erkennung relevanter Bergschädenpotenziale. Auf Basis dieser Ergebnisse leiten wir fallweise geeignete Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Herbeiführung von Rechtssicherheit ein.

Auftakt 2010 und Ausblick

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe erwartet auch für 2010 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir werden unseren Kurs fortsetzen: das heißt, die neuen Prozesse optimieren, in unseren Bestand investieren und bei passender Gelegenheit weitere Bestände integrieren. Im aktuellen Umfeld entwickeln sich die Rahmenbedingungen für Akquisitionen für uns positiv. Wir rechnen damit, dass wir im laufenden Jahr bei einem leicht sinkenden FFO ein erhöhtes adjusted EBITDA erwirtschaften können.

AUFTAKT 2010: Neuorganisation führt zu deutlich höherer Erreichbarkeit

Die ersten Monate des laufenden Geschäftsjahrs standen verstärkt im Zeichen der im Vorjahr eingeführten neuen Geschäftsprozesse. Auf der Grundlage des zum Jahresende erreichten Stands starteten wir gut in das neue Geschäftsjahr und setzten den positiven Kurs in den Auftaktmonaten fort.

Zum Jahresauftakt haben wir auch unsere Aktivitäten im Bereich Quartiersmanagement verstärkt: Nachdem wir im Vorjahr in einem gemeinsamen Projekt mit der Caritas einen Beratungsstützpunkt in Gelsenkirchen eröffnet haben, planen wir im Mai 2010 gemeinsam mit der Johanniter Unfallhilfe den Start eines ähnlichen Projekts in Dortmund. Für weitere Standorte wie Duisburg oder Essen suchen wir zurzeit Partner.

AUSBLICK: Neue Geschäftsprozesse werden das Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung weiter stärken

Die Deutsche Annington legt ihren Schwerpunkt weiterhin vorrangig auf die wertsteigernde Bewirtschaftung ihrer Wohnimmobilien. In unserem Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung wollen wir uns auch im laufenden Geschäftsjahr weiter verbessern.

Darüber hinaus werden wir verstärkt Anstrengungen zur Verringerung der Leerstände unternehmen. Wir gehen davon aus, dass die angespannte wirtschaftliche Lage die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen eher positiv beeinflusst, und erwarten, dass wir 2010 unsere Vermietungsquote wieder erhöhen können.

Die Investitionen in unseren Wohnungsbestand werden wir auf dem hohen Niveau des Vorjahres fortführen. Hiervon wird ein großer Teil in Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie in die Verbesserung der Wohnqualität fließen. Bei den Mieten erwarten wir eine Entwicklung leicht über der für 2010 prognostizierten Inflationsrate von 1,4 %.

Einzelprivatisierung wird selektiv fortgeführt

In Ergänzung zum erfolgreichen Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung werden wir auch 2010 die Strategie des selektiven Wohnungsverkaufs fortsetzen. Im Zuge stabiler bis steigender Mieten und einer stabilen Nachfrage nach Wohneigentum liegt unser Schwerpunkt aber weiter klar auf der Bestandshaltung. Denn angesichts guter Mieterträge ist vielfach eine Vermietung rentabler als ein Verkauf. Wir gehen davon aus, dass die Kaufnachfrage nach Bestandsimmobilien den Umfang des Vorjahres erreicht, denn die Kaufpreise blieben 2009 insgesamt stabil. Vor diesem Hintergrund rechnen wir 2010 mit Wohnungsverkäufen auf dem Niveau des Vorjahres.

Unabhängig von unserer Strategie versetzen uns unsere Erfahrung im Rahmen der sozial verträglichen Wohnungsprivatisierung sowie unsere umfassende Marktkenntnis jederzeit in die Lage, unsere Verkaufsaktivitäten einer sich verändernden Nachfragesituation anzupassen. Auch hierzu leisten die neuen Geschäftsprozesse einen wichtigen Beitrag.

Gute Chancen für weitere Zukäufe

In den letzten beiden Jahren haben wir im Rahmen unserer Wachstumsstrategie rund 6.000 Wohnungen erworben und erfolgreich in unser Unternehmen integriert. Auch in Zukunft wollen wir unseren Bestand mit wirtschaftlich sinnvollen Zukäufen weiter vergrößern. Wir verfügen über einen finanziellen Spielraum, der uns jederzeit erlaubt, auch größere Portfolios zu erwerben.

2010 sehen wir angesichts der derzeitigen Lage im deutschen Wohnimmobilienmarkt gute Chancen, unseren Wachstumspfad durch Akquisition fortzusetzen. Im Zuge der Finanzkrise ist davon auszugehen, dass sich die Lage der öffentlichen Haushalte verschlechtert und somit Handlungsdruck auf Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand entstehen könnte. Darüber hinaus lässt sich beobachten, dass auch in der Privatwirtschaft erste Investoren ihre Wohnungsportfolios verkaufen. Insgesamt rechnen wir für die nächsten zwei bis drei Jahre mit einem wachsenden Angebot an Wohnungsportfolios.

Ergebnis: Für 2010 Anstieg beim adjusted EBITDA erwartet

Unser Ziel für das kommende Geschäftsjahr ist es, den wirtschaftlich erfolgreichen Kurs des Unternehmens fortzusetzen. Nachdem unsere Kennzahlen im abgelaufenen Geschäftsjahr wie erwartet von der Umstellung auf unsere neue Organisationsform geprägt waren, erwarten wir für 2010 eine positive Geschäftsentwicklung. Wir gehen davon aus, dass unsere operative Kennzahl adjusted EBITDA über dem Vorjahresniveau liegen wird. Beim FFO gehen wir bei vergleichbaren Finanzierungsbedingungen von einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr aus. Unter Berücksichtigung der veränderten Zinssätze im Rahmen unserer Verbriefung bleibt der FFO voraussichtlich unter dem Vorjahresniveau. Wir wollen zudem die Kundenzufriedenheit weiter verbessern und unsere Kosten nochmals reduzieren. Unter diesem Aspekt werden wir hierzu unsere neuen Geschäftsprozesse weiterentwickeln.

Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Mietentwicklung sowie der Annahme, dass die im Rahmen der Neuorganisation getroffenen Effizienzmaßnahmen voll greifen werden, erwarten wir derzeit für 2011 einen adjusted EBITDA und FFO über dem Niveau von 2010.

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

ABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS



2009

46	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
47	Konzernbilanz
48	Konzern-Kapitalflussrechnung
49	Aufstellung der im Konzern-Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
49	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
50	Konzernanhang
103	Bestätigungsvermerk

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2009	2008
Fortgeführte Geschäftsbereiche			
Erlöse aus der Vermietung		1.012,3	1.006,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		21,3	23,0
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6	1.033,6	1.029,1
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		106,4	105,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-71,7	-71,2
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties		43,2	38,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties		-31,1	-22,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7	46,8	50,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	61,6	-479,9
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	49,3	52,1
Materialaufwand	10	-497,2	-491,0
Personalaufwand	11	-81,5	-134,8
Abschreibungen	12	-7,8	-8,5
Sonstige betriebliche Erträge	13	50,8	56,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-107,9	-91,0
Finanzerträge	15	9,2	21,6
Finanzaufwendungen	16	-362,0	-376,6
Ergebnis vor Steuern		194,9	-371,4
Ertragsteuern	17	-54,0	107,8
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		140,9	-263,6
Aufgegebener Geschäftsbereich			
Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich (nach Steuern)	32	0,0	5,9
Periodenergebnis		140,9	-257,7
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		140,9	-256,9
Minderheitenanteile		0,0	-0,8

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2009	31.12.2008
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	18	11,8	14,0
Sachanlagen	19	7,1	12,8
Investment Properties	20	8.434,6	7.780,2
Finanzielle Vermögenswerte	21	46,3	46,6
Sonstige Vermögenswerte	22	25,5	25,5
Laufende Ertragsteueransprüche		0,2	0,2
Latente Steueransprüche		9,1	13,2
Langfristige Vermögenswerte		8.534,6	7.892,5
Vorräte	23	1.571,3	1.919,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	76,9	86,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	21	1,9	1,7
Sonstige Vermögenswerte	22	25,2	19,1
Laufende Ertragsteueransprüche		55,3	77,3
Flüssige Mittel	25	275,5	253,5
Kurzfristige Vermögenswerte		2.006,1	2.357,1
Summe Aktiva		10.540,7	10.249,6
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1
Kapitalrücklage		718,2	682,2
Gewinnrücklagen		928,0	787,1
Sonstige Rücklagen		-29,0	-22,7
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		1.617,3	1.446,7
Minderheitenanteile		11,6	9,4
Eigenkapital	26	1.628,9	1.456,1
Rückstellungen	27	321,6	334,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	0,4	1,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	6.981,8	6.911,7
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	141,7	158,5
Sonstige Verbindlichkeiten	31	5,6	5,1
Latente Steuerschulden	17	585,5	528,5
Langfristige Schulden		8.036,6	7.939,7
Rückstellungen	27	173,3	230,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	40,8	32,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29	232,6	194,5
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	30	25,1	24,6
Sonstige Verbindlichkeiten	31	403,4	372,2
Kurzfristige Schulden		875,2	853,8
Schulden		8.911,8	8.793,5
Summe Passiva		10.540,7	10.249,6

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2009	2008
Periodenergebnis		140,9	-257,7
Abschreibungen	12	7,8	8,5
Zinsaufwendungen/-erträge		354,9	356,8
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-12,1	-16,1
Ergebnis aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs (nach Steuern)	32	0,0	-5,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-61,6	479,9
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	9	-49,3	-52,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge		-2,5	-1,9
Veränderung der Vorräte		49,1	62,4
Veränderung der Forderungen und Vermögenswerte		-2,7	62,3
Veränderung der Rückstellungen		-51,4	-15,4
Veränderung der Verbindlichkeiten		19,9	-35,8
Veränderung der latenten Steuern		45,9	-91,0
Ertragsteuerzahlungen		-32,7	-10,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		406,2	483,3
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		46,2	30,5
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigen Anlagevermögen		0,0	0,3
Aus-/Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Netto)	32	-0,5	-20,8
Einzahlungen aus dem Abgang von Beteiligungen und Ausleihungen		0,1	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	20	-38,8	-138,0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	18, 19	-5,1	-4,2
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften (Nettoabfluss)	3	-31,1	-0,1
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	21	-0,5	-6,4
Zinseinzahlungen		5,2	21,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-24,5	-117,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	40,2	320,8
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	-176,8	-528,2
Transaktionskosten		-0,2	-4,6
Kapitaleinzahlungen des Gesellschafters	26	36,0	-
Zinsauszahlungen		-258,9	-267,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-359,7	-479,0
Liquiditätswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		22,0	-112,9
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	25	253,5	366,4
Flüssige Mittel am Bilanzstichtag	25	275,5	253,5

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Aufstellung der im Konzern-Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2009	2008
Periodenergebnis	140,9	-257,7
Cashflow Hedges		
Fair Value-Änderungen der Periode	-6,4	-30,3
Steuern auf Fair Value-Änderungen	0,5	4,3
Ergebniswirksame Reklassifizierung	-0,5	0,5
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	0,1	-0,1
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen (Other Comprehensive Income)	-6,3	-25,6
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Total Comprehensive Income)	134,6	-283,3
davon entfallen auf:		
Anteilseigner der DAIG	134,6	-282,5
Minderheitenanteile	0,0	-0,8

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	Eigenkapital vor Minderheitenanteilen	Minderheitenanteile	Eigenkapital
Stand 1. Januar 2009	0,1	682,2	787,1	-22,7	1.446,7	9,4	1.456,1
Periodenergebnis			140,9		140,9	0,0	140,9
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen (OCI)*				-6,3	-6,3	0,0	-6,3
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Total Comprehensive Income)			140,9	-6,3	134,6	0,0	134,6
Kapitalerhöhung		36,0			36,0		36,0
Veränderung Konsolidierungskreis						2,2	2,2
Stand 31. Dezember 2009	0,1	718,2	928,0	-29,0	1.617,3	11,6	1.628,9
Stand 1. Januar 2008	0,1	682,2	1.044,0	2,9	1.729,2	10,2	1.739,4
Periodenergebnis			-256,9		-256,9	-0,8	-257,7
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen (OCI)*				-25,6	-25,6		-25,6
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Total Comprehensive Income)			-256,9	-25,6	-282,5	-0,8	-283,3
Stand 31. Dezember 2008	0,1	682,2	787,1	-22,7	1.446,7	9,4	1.456,1

* Other Comprehensive Income
Siehe Erläuterung [26] im Konzernanhang

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

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

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

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

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

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

Die Geschäftsführung der Deutsche Annington Immobilien GmbH hat den Konzernabschluss am 22. März 2010 zur Weitergabe an die Gesellschafterversammlung freigegeben. Die Gesellschafterversammlung hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob sie den Konzernabschluss billigt.

2 Konsolidierungsgrundsätze

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

Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß der Erwerbsmethode abgebildet. Dabei werden die Anschaffungskosten mit dem auf das Mutterunternehmen entfallenden anteiligen Eigenkapital zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochterunternehmen werden dabei unabhängig von der Höhe des Minderheitenanteils mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die

als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

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

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der DAIG zuzurechnen sind, werden unter den Minderheitenanteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

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

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

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

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

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

3 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 neben der Deutsche Annington Immobilien GmbH 128 (2008: 122) inländische und 2 (2008: 1) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist Anlage zum Konzernanhang.

Zum 1. Dezember 2009 wurden 94,54% der Anteile der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin, erworben.

Durch den Erwerb der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin, wurden auch deren 100%ige Tochtergesellschaften Prima Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, und Prima Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, erstmalig in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Das erworbene Nettovermögen der Prima-Gesellschaften stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Buchwert	beizulegender Zeitwert
Sachanlagen	0,1	0,1
Investment Properties	186,3	219,1
Vorräte	6,8	6,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,1	0,1
Sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Flüssige Mittel	5,0	5,0
Rückstellungen	0,5	0,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,1	0,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	165,6	165,6
Sonstige Verbindlichkeiten	9,4	10,9
Latente Steuerschulden	10,5	15,7
Erworbenes Nettovermögen	12,4	38,5
Kaufpreis		38,5
davon in 2009 gezahlt		36,3
Operatives Ergebnis vor Steuern seit dem Erwerbszeitpunkt		0,5

Die angesetzten beizulegenden Zeitwerte des erworbenen Nettovermögens beinhalten qualifizierte Schätzungen und haben somit noch vorläufigen Charakter. Sofern sich bei den Ist-Werten Abweichungen zu den vorläufigen Werten ergeben, erfolgt die Korrektur gemäß den Vorgaben des IFRS 3.62 im Konzernabschluss 2010 der DAIG.

Der Umsatz der Prima-Gesellschaften seit dem Erwerbsstichtag beträgt 1,5 Mio. €. Falls der Unternehmenserwerb bereits am 1. Januar 2009 stattgefunden hätte, wäre der Konzernumsatz um 23,6 Mio. € höher ausgefallen als der tatsächlich erfasste Umsatz. Das Konzernergebnis vor Steuern hätte sich um 7,7 Mio. € erhöht, wenn der Unternehmenszusammenschluss bereits am 1. Januar 2009 vollzogen worden wäre.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden 3 Unternehmen erworben (2008: 7), die zum Erwerbszeitpunkt keinen Geschäftsbetrieb darstellten. Darüber hinaus wurden 7 Unternehmen (2008: 0) aufgrund von Neugründungen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Abgänge des Geschäftsjahres resultieren aus 3 Liquidationen (2008: 0) und 3 Anwachsungen (2008: 0). Verschmelzungen (2008: 2) und Verkäufe (2008: 0) haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

4 Währungsumrechnung

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

5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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

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

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

b) Immaterielle Vermögenswerte

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

c) Sachanlagen

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

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

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

d) Investment Properties

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

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

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

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

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

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

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

e) Leasing

Finanzierungsleasing

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

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

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

Operating-Leasing

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

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

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

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

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

f) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

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

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

g) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Vertraglich erworbene finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn der DAIG der hieraus resultierende Nutzen zusteht. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und die DAIG weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

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

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im Eigenkapital erfasst. Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im Eigenkapital erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Marktübliche Käufe oder Verkäufe werden am Tag des wirtschaftlichen Übergangs erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

h) Vorräte

Die Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Als Nettoveräußerungswert wird der voraussichtlich erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Veräußerungskosten angesetzt. Dabei wird der erzielbare Verkaufserlös aus aktuellen Marktpreisen vergleichbarer Immobilienbestände abgeleitet.

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

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

i) Fremdkapitalkosten

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

j) Flüssige Mittel

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

k) Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen

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

l) Steuern

Laufende Ertragsteuern

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

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands (siehe Erläuterung [30] Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) werden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessen Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels der liability method für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf Verlustvorräte nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist. Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2009 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6% herangezogen.

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

m) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

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

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

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

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

Übrige Rückstellungen

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

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

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

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

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

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

n) Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

o) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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

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

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

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

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

p) Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

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

q) Eventualschulden

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

r) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen sowie aufgegebene Geschäftsbereiche

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

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

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

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

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

s) Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

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

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

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

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

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der tatsächlichen Steuerbelastung als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanz- und GuV-Posten für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Ermessensausübung notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden. Eine Ermessensausübung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

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

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

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

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

t) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2009 anzuwenden.

Der folgende geänderte Standard wurde von der DAIG im Geschäftsjahr 2009 erstmals angewendet:

Änderung des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Die Änderungen des IFRS 7 betreffen Angaben zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) sowie zum Liquiditätsrisiko. Die Angaben zur Fair Value-Ermittlung werden dahingehend spezifiziert, dass eine tabellarische Aufgliederung für jede Klasse von Finanzinstrumenten in einer sogenannten „Fair Value Hierarchie“ darzustellen ist. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten zum Liquiditätsrisiko klargestellt und erweitert. Die erstmalige Anwendung des geänderten IFRS 7 hat bei der DAIG zu erweiterten Anhangangaben geführt.

Die folgenden geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2009 anzuwenden, betreffen derzeit jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- Änderungen des IAS 23 „Fremdkapitalkosten“: umfassende Überarbeitung, um die sofortige Erfassung als Aufwand zu verbieten
- Änderungen des IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ und IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Änderungen hinsichtlich der Angaben zu kündbaren Finanzinstrumenten und bei Liquidationen
- Änderungen zu IAS 39/IFRS 7 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und „Finanzinstrumente: Angaben“: Umklassifizierung von finanziellen Vermögenswerten – Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsregelungen
- Änderungen an IAS 39/IFRIC 9 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“: Beurteilung und Erfassung der eingebetteten Derivate bei Umklassifizierungen bestimmter Finanzinstrumente aus der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“
- IFRIC 14 „IAS19 – Die Begrenzung des Ansatzes von Vermögenswerten, Verpflichtung zu Mindestbeitragszahlungen und ihr Zusammenspiel“

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2009 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Änderungen von Standards		
IAS 24	„Nahe stehende Unternehmen und Personen“	01.01.2011*
IAS 27	„Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“	01.01.2010
IAS 32	„Finanzinstrumente: Darstellung“ (Klassifizierung von Bezugsrechten)	01.01.2011
IAS 39	„Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“	01.01.2010
IFRS 1	„Umstrukturierung des Standards“	01.01.2010
IFRS 2	„Anteilsbasierte Vergütung“	01.01.2010*
IFRS 3	„Unternehmenszusammenschlüsse“	01.01.2010
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2013*
Änderungen an Interpretationen		
IFRIC 14	„IAS 19 – Die Begrenzung des Ansatzes von Vermögenswerten, Verpflichtung zu Mindestbeitragszahlungen und ihr Zusammenspiel“	01.01.2011*
Neue Interpretationen		
IFRIC 12	„Dienstleistungsvereinbarungen“	01.01.2010
IFRIC 15	„Vereinbarungen zum Bau von Immobilien (Real Estate)“	01.01.2010
IFRIC 16	„Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“	01.01.2010
IFRIC 17	„Sachdividenden“	01.01.2010
IFRIC 18	„Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“	01.01.2010
IFRIC 19	„Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“	01.01.2011*

* noch nicht endorsed

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

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

Änderungen zu IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“

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

IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“

Dieser neue Standard ist Teil des Projektes für einen Nachfolgestandard von IAS 39. Der Standard widmet sich der Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögensgegenständen. Durch IFRS 9 sollen die bisherigen vier Bewertungskategorien ersetzt werden durch die Kategorien: fortgeführte Anschaffungskosten (amortised cost) und beizulegender Zeitwert (fair value). IFRS 9 enthält keine Regelungen zur Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist bereits in 2009 zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

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

Die Interpretation IFRIC 15 soll eine einheitliche Bilanzierung in Unternehmen gewährleisten, die Grundstücke erschließen und Einheiten, wie beispielsweise Wohnungen oder Häuser, verkaufen, bevor diese fertiggestellt sind. IFRIC 15 definiert Kriterien, nach denen sich die Bilanzierung entweder nach IAS 11 „Fertigungsaufträge“ oder nach IAS 18 „Erträge“ zu richten hat. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. IFRIC 15 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Für die nicht gesondert beschriebenen Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG erwartet.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2009	2008
Mieteinnahmen	716,0	711,1
Abgerechnete Betriebskosten	296,3	295,0
Erlöse aus der Vermietung	1.012,3	1.006,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	21,3	23,0
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.033,6	1.029,1

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Buchgewinn in Höhe von 34,7 Mio. € (2008: 34,7 Mio. €) erzielt.

Aus der Veräußerung von Investment Properties wurde ein Buchgewinn in Höhe von 12,1 Mio. € (2008: 16,1 Mio. €) realisiert.

8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden gemäß dem Fair Value-Modell bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. Dezember 2009 zu einem Nettogewinn in Höhe von 61,6 Mio. € (2008: Nettoverlust 479,9 Mio. €). Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden unter Punkt [20] Investment Properties gegeben.

9 Wertveränderungen der Vorratsimmobilien

Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehalten werden, werden als Vorratsimmobilien klassifiziert und innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen. Wenn der Buchwert der Vorratsimmobilien den Nettoveräußerungswert übersteigt, werden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert in Form von Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden für einzelne Vorratsimmobilien Wertminderungen in Höhe von insgesamt 7,8 Mio. € (2008: 29,8 Mio. €) erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten in Höhe von 14,5 Mio. € (2008: 9,0 Mio. €). Vor Rückübertragungen von Vorratsimmobilien in die Investment Properties erfolgt eine ergebniswirksame Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien. Die Anpassung auf den Fair Value von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien betrug im Geschäftsjahr 2009 42,6 Mio. € (2008: 72,9 Mio. €).

10 Materialaufwand

in Mio. €	2009	2008
Aufwendungen für Betriebskosten	318,8	316,2
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	122,9	118,0
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	55,5	56,8
	497,2	491,0

11 Personalaufwand

in Mio. €	2009	2008
Löhne und Gehälter	65,4	119,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	16,1	15,8
	81,5	134,8

Die Personalaufwendungen beinhalten die Auflösung von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 8,1 Mio. € (2008: Zuführung 33,7 Mio. €) sowie Aufwendungen für Alterszeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 7,8 Mio. € (2008: 1,5 Mio. €).

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

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 6,8 Mio. € (2008: 7,2 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2009 waren 1.097 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2008: 1.302) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.173 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2008: 1.322) beschäftigt. Die Auszubildenden sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

12 Abschreibungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,5 Mio. € (2008: 3,2 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2008: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme und 1,2 Mio. € (2008: 0,3 Mio. €) auf selbst erstellte Software. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte wurden im Vorjahr mit 0,6 Mio. € wertgemindert. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 4,3 Mio. € (2008: 5,3 Mio. €) (siehe Erläuterung [19] Sachanlagen); davon entfielen 0,5 Mio. € (2008: 4,0 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien und 2,0 Mio. € (2008: 0 €) auf Wertminderungen für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.

13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2009	2008
Schadenersatz und Kostenerstattungen	18,2	19,4
Auflösung von Rückstellungen	15,5	14,9
Auflösung von Wertberichtigungen	0,8	1,0
Übrige	16,3	21,5
	50,8	56,8

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 9,0 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2008: 9,7 Mio. €).

14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2009	2008
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	24,7	4,8
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	16,5	27,4
Wertberichtigungen auf Forderungen	14,2	11,0
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	9,7	9,7
Werbungskosten	2,5	1,9
Gerichts- und Notarkosten	1,7	2,1
Vermessungskosten	0,8	2,3
Verkaufsvorbereitungskosten	0,5	1,4
Übrige	37,3	30,4
	107,9	91,0

Kosten im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Geschäftsorganisation führten in 2009 zu einem deutlichen Anstieg der Aufwendungen für IT- und Verwaltungsdienstleistungen. In der Position Prüfungsgebühren und Beratungskosten spiegeln sich im Vorjahr die im Zusammenhang mit der umfassenden Neuorganisation erhaltenen Beratungsleistungen wider.

15 Finanzerträge

in Mio. €	2009	2008
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,2	1,9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,1	17,8
	9,2	21,6

Durch ein deutlich niedrigeres Zinsniveau sind die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge auf 5,1 Mio. € gesunken.

16 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 362,0 Mio. € (2008: 376,6 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 12,7 Mio. € (2008: 12,2 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 2,3 Mio. € (2008: 3,8 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands in Höhe von 8,1 Mio. € (2008: 9,2 Mio. €) erfasst.

Im Rahmen der Marktbewertung der Derivate wurde im Berichtsjahr der hedge-ineffektive Teil der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts mit 0,4 Mio. € (2008: 6,5 Mio. €) als Zinsaufwand erfasst.

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

in Mio. €	2009	2008
Zinserträge	5,1	17,8
Zinsaufwendungen	-362,0	-376,6
Zinsergebnis	-356,9	-358,8
abzüglich		
Zinsaufwand Pensionsrückstellungen gem. IAS 19 *	12,7	12,2
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	2,3	3,1
Zinsergebnis Marktbewertung Derivate gem. IAS 39	0,4	6,5
Zinsergebnis aus originären Finanzinstrumenten	-341,5	-337,0

* inklusive Rendite des Planvermögens 0,8 Mio. € (2008: 0,8 Mio. €)

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

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2009	2008
Darlehen und Forderungen	LaR	5,0	17,1
Finanzielle Vermögenswerte Available for Sale	AFS	0,1	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-346,6	-354,2
		-341,5	-337,0

* Siehe Erläuterung [33] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

17 Ertragsteuern

in Mio. €	2009	2008
Laufende Ertragsteuern	16,2	7,8
Nachversteuerung des steuerfreien sog. EK02-Bestands	-	0,5
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-8,1	-25,1
Latente Steuern	45,9	-91,0
	54,0	-107,8

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2009 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2008: 15,8%). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 15,8% (2008: 15,8%) beträgt für 2009 der kombinierte Steuersatz 31,6% (2008: 31,6%).

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens (Steuerbilanz).

Passive latente Steuern werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Aktive latente Steuern werden insoweit gebildet, als eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis der Ergebnisse der Vergangenheit und der prognostizierten Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft wahrscheinlich ist.

Demzufolge wurden für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 30,6 Mio. € (2008: 43,3 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 103,8 Mio. € (2008: 103,9 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

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

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt mit dem kombinierten Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 31,6% (2008: 31,6%). Die Auswirkungen der erweiterten Grundstücks Kürzung entsprechend dem deutschen Gewerbesteuergesetz wurden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

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

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

Zum 31. Dezember 2009 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 953,4 Mio. € (2008: 978,0 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 538,4 Mio. € (2008: 495,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorräte und abzugsfähige temporäre Differenzen führte im Geschäftsjahr 2009 zu Erträgen in Höhe von 23,1 Mio. € (2008: 1,1 Mio. €).

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorräten, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2009 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 5,6 Mio. € (2008: 2,0 Mio. €).

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 830,9 Mio. € (2008: 941,3 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorräte betreffen ausschließlich deutsche Gesellschaften und sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Darüber hinaus bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von insgesamt 514,9 Mio. € (2008: 467,7 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Auf Zinsvorräte in Höhe von 63,8 Mio. € (2008: 16,3 Mio. €) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da eine Realisierung in der Zukunft nicht erwartet wird.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem in Deutschland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung. Der für 2009 kombinierte Steuersatz von 31,6% (2008: 31,6%) setzt sich zusammen aus der Körperschaftsteuer von 15,0% (2008: 15,0%), dem Solidaritätszuschlag von 5,5% und dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz.

in Mio. €	2009	2008
Ergebnis vor Steuern	194,9	-371,4
Ertragsteuersatz in %	31,6	31,6
Erwarteter Steueraufwand	61,5	-117,4
Gewerbesteuereffekte	-3,9	-0,2
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	2,4	3,4
Steuerfreies Einkommen	-0,8	-0,1
Nachversteuerung des steuerfreien sog. EKO2-Bestands	-	0,5
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorräte und temporäre Differenzen	-23,1	-1,1
Nicht angesetzte zusätzliche Verlust- und Zinsvorräte	30,1	32,9
Nutzung von Verlustvorräten ohne aktive latente Steuern	-5,6	-2,0
Steuereffekte aus Vorjahren	-8,1	-25,1
Übrige Steuereffekte (netto)	1,5	1,3
Effektive Ertragsteuern	54,0	-107,8
Effektiver Steuersatz in %	27,7	29,0

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

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Investment Properties	4,5	23,1
Sachanlagen	0,1	0,6
Vorräte	19,4	28,0
Sonstige Vermögenswerte	8,1	8,8
Pensionsrückstellungen	17,8	18,2
Übrige Rückstellungen	10,0	11,7
Verbindlichkeiten	24,8	23,4
Steuerliche Verlustvorräte	23,1	10,1
Aktive latente Steuern	107,8	123,9

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Immaterielle Vermögenswerte	2,6	3,1
Investment Properties	543,8	465,9
Sachanlagen	0,0	0,3
Vorräte	68,1	80,0
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	-	0,2
Übrige Rückstellungen	9,3	8,4
Verbindlichkeiten	60,2	81,1
Passive latente Steuern	684,2	639,2
Passive latente Steuern (netto)	576,4	515,3

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Aktive latente Steuern	9,1	13,2
Passive latente Steuern	585,5	528,5
Passive latente Steuern (netto)	576,4	515,3

Die Veränderung der Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral direkt über das Eigenkapital erfasst wurde, beträgt -0,6 Mio. € (2008: -4,2 Mio. €).

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften werden keine latenten Steuerschulden angesetzt, da diese Differenzen in absehbarer Zukunft nicht realisiert werden sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen (Outside basis differences).

Erläuterungen zur Konzernbilanz

18 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2009	7,4	4,0	15,8	27,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	0,1	-	-	0,1
Zugänge	0,9	0,4	-	1,3
Abgänge	-2,7	-	-	-2,7
Sonstige Umbuchungen	-	-0,1	-	-0,1
Stand: 31. Dezember 2009	5,7	4,3	15,8	25,8
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2009	6,4	0,5	6,3	13,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	0,1	-	-	0,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,2	1,6	3,5
Abgänge	-2,7	-	-	-2,7
Sonstige Umbuchungen	-	-0,1	-	-0,1
Stand: 31. Dezember 2009	4,5	1,6	7,9	14,0
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2009	1,2	2,7	7,9	11,8
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2008	7,5	1,2	15,8	24,5
Zugänge	0,8	2,8	-	3,6
Abgänge	-0,9	-	-	-0,9
Stand: 31. Dezember 2008	7,4	4,0	15,8	27,2
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2008	5,9	0,2	4,7	10,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	0,3	1,6	2,6
Wertminderungen	0,6	-	-	0,6
Abgänge	-0,8	-	-	-0,8
Stand: 31. Dezember 2008	6,4	0,5	6,3	13,2
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2008	1,0	3,5	9,5	14,0

19 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2009	14,0	0,9	18,8	33,7
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	0,1	0,2	0,3
Zugänge	-	-	3,8	3,8
Abgänge	-	0,0	-13,6	-13,6
Umbuchungen zu Investment Properties	-9,8	-	-	-9,8
Stand: 31. Dezember 2009	4,2	1,0	9,2	14,4
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2009	4,5	0,9	15,5	20,9
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	0,0	0,2	0,2
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,1	0,0	1,7	1,8
Wertminderungen	0,5	-	2,0	2,5
Wertaufholungen	-2,8	-	-	-2,8
Abgänge	-	0,0	-13,6	-13,6
Umbuchungen zu Investment Properties	-1,7	-	-	-1,7
Stand: 31. Dezember 2009	0,6	0,9	5,8	7,3
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2009	3,6	0,1	3,4	7,1
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2008	13,5	0,9	23,3	37,7
Zugänge	-	-	0,7	0,7
Abgänge	-	-	-5,1	-5,1
Umbuchungen	0,5	-	-0,1	0,4
Stand: 31. Dezember 2008	14,0	0,9	18,8	33,7
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2008	0,4	0,8	19,4	20,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,0	1,1	1,3
Wertminderungen	4,0	-	-	4,0
Abgänge	-	0,0	-5,0	-5,0
Umbuchungen	-0,1	0,1	0,0	0,0
Stand: 31. Dezember 2008	4,5	0,9	15,5	20,9
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2008	9,5	0,0	3,3	12,8

Zum 31. Dezember 2009 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 1,7 Mio. € (2008: 6,7 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

20 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2009	7.780,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	219,1
Zugänge	8,0
Aktivierete Modernisierungskosten	32,5
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	355,8
Umbuchungen von Sachanlagen	8,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,4
Abgänge	-31,1
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	61,6
Stand: 31. Dezember 2009	8.434,6
Stand: 1. Januar 2008	7.870,6
Zugänge	75,9
Aktivierete Modernisierungskosten	66,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	1,0
Umbuchungen zu Vorratsimmobilien	-43,2
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	312,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-0,6
Abgänge	-22,3
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	-479,9
Stand: 31. Dezember 2008	7.780,2

Die Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises betreffen die Erstkonsolidierung der Prima-Gruppe zum 01. Dezember 2009. Infolge der Erstkonsolidierung wurden 4.458 Wohneinheiten, 447 Stellplätze und 9 Gewerbeeinheiten erstmalig in den Bestand der DAIG integriert.

Die Zugänge in Höhe von 8,0 Mio. € (2008: 75,9 Mio. €) beziehen sich auf den Erwerb von insgesamt 108 Wohneinheiten (2008: 1.364) und 5 Gewerbeimmobilien (2008: 11).

Aufgrund einer geänderten Einschätzung hinsichtlich der Veräußerbarkeit wurden in Höhe von 355,8 Mio. € (2008: 312,1 Mio. €) Immobilien von den Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgebucht.

In Höhe von 32,2 Mio. € (2008: 32,2 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75%, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Buchwerte der Investment Properties sind überwiegend durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung [29] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Langfristige Mietverträge

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

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Summe der Mindestleasingzahlungen	17,3	22,7
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	4,1	3,8
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	9,2	11,4
Fälligkeit nach 5 Jahren	4,0	7,5

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

Verkehrswerte (Fair Values)

Zum Stichtag 31. Dezember 2009 ermittelte die DAIG in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken.

Wie im Vorjahr wurde die Strategie beibehalten, keine neuen Objekte in Privatisierungsprogramme aufzunehmen und in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Darüber hinaus wurden Eigentumswohnungsbestände aufgrund einer geänderten Einschätzung hinsichtlich der Veräußerbarkeit aus den Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgruppiert und die Bewertungsmethode angepasst. Das betroffene Teilportfolio wurde folgerichtig im Ertragswertverfahren und nicht mehr mit den in der Regel höheren Vergleichswerten bewertet.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

Wohnimmobilien

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

Dem Geschäftsmodell folgend wurde zwischen Bewirtschaftungs- und Privatisierungsobjekten unterschieden:

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

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

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

Die 2009 im Bestand durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet.

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

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

Gewerbeobjekte

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

Unbebaute Grundstücke

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

Bewertungsergebnisse

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der DAIG mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken belief sich zum 31. Dezember 2009 auf rund 9.979,4 Mio. € (2008: 9.819,8 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Bundesland						
Nordrhein-Westfalen	101.582	102.300	20.759	20.709	4.736,2	4.771,8
Hessen	22.760	23.038	4.285	4.336	1.497,2	1.506,3
Bayern und Baden-Württemberg	21.491	21.798	10.358	10.531	1.426,1	1.410,6
Berlin	13.439	9.070	2.246	1.784	690,1	478,4
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.924	12.994	3.592	3.643	632,2	633,7
Neue Bundesländer	7.800	7.989	1.218	1.221	306,4	302,9
Niedersachsen und Bremen	6.382	6.405	1.195	1.196	325,6	333,9
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.574	5.624	1.794	1.803	308,3	311,2
Unbebaute Grundstücke					57,3	71,0
	191.952	189.218	45.447	45.223	9.979,4	9.819,8
davon						
Investment Properties					8.434,6	7.780,2
Vorratsimmobilien					1.541,1	2.028,3
Selbst genutzte Immobilien					3,7	11,3

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, keine Kündigungen wegen Eigenbedarfs bis 2009 auszusprechen. Bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs generell nicht möglich. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2009 noch 9.988 (2008: 10.106) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 erworbenen 63.626 Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen unterliegen den Veräußerungsbeschränkungen, dass höchstens 50% des Bestandes innerhalb der ersten zehn Jahre veräußert werden dürfen; ausgenommen sind Bestände in den neuen Bundesländern, bei deren Verkauf 25% der Verkaufserlöse an das Bundeseisenbahnvermögen abzuführen sind und weitere 25% (abzüglich Verkaufskosten) für Modernisierung und Instandhaltung an den verbleibenden Beständen in den neuen Bundesländern einzusetzen sind. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dürfen nur dann an Personen des nicht begünstigten Kreises veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet ist. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2009 noch 44.393 (2008: 44.970) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die in 2001 und 2002 vom Bund erworbenen 10.413 Wohnungen der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass jährlich ein Verkaufsprogramm mit dem Bund abgestimmt werden muss. Ferner sind Wohnungen bis November 2011 bei Veräußerung zunächst dem Mieter anzubieten. Bei Verkäufen von Eigentumswohnungen kann ein Verkauf an andere Personen als an Mieter nur erfolgen, wenn 50% der Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wohnanlage zuvor an Mieter oder Selbstnutzer (Leerwohnungen) verkauft wurden. Mietern, die das 65. Lebensjahr erreicht haben, ist bei Veräußerung ihrer Wohnung ein lebenslanger Kündigungsschutz einzuräumen. Von den ehemals erworbenen 10.413 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2009 noch 7.574 (2008: 7.662) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die in der Vergangenheit eine Wohnung angemietet hatten und das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden und bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten bis zum 31.10.2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2009 noch 2.757 (2008: 2.757) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

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

Bei bestimmten Teilen des Portfolios wurde im Zuge des Erwerbs zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

21 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,7	-	1,7	-
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	33,7	-	34,7	-
Langfristige Wertpapiere	3,4	-	2,7	-
Sonstige Ausleihungen	5,4	-	5,4	-
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (Restricted Cash)	2,1	-	2,1	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	1,9	-	1,7
	46,3	1,9	46,6	1,7

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

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

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

Im Rahmen von Finanzierungen wurden der DAIG für Bankguthaben in Höhe von 2,1 Mio. € (2008: 2,1 Mio. €) Verfügungsbeschränkungen auferlegt (restricted cash). Bestandteile der flüssigen Mittel, für die Verfügungsbeschränkungen für mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag bestehen, werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

22 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen	-	0,8	-	0,5
Forderungen an Versicherungen	13,5	3,8	11,1	2,9
Übrige sonstige Vermögenswerte	12,0	20,6	14,4	15,7
	25,5	25,2	25,5	19,1

Der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen steht unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten ein entsprechender Ausgleichsanspruch in Höhe von 9,8 Mio. € (2008: 11,3 Mio. €) gegenüber.

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten eine Forderung in Höhe von 1,1 Mio. € (2008: 1,9 Mio. €) gegenüber der Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, ausgewiesen (siehe Erläuterung [40] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

23 Vorräte

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Vorratsimmobilien	1.247,7	1.625,2
Betriebskosten	323,6	294,3
	1.571,3	1.919,5

Die Vorratsimmobilien der DAIG entwickelten sich wie folgt:

in Mio. €	
Stand 1. Januar 2009	1.625,2
Zugänge	0,7
Wertanpassungen	49,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-355,8
Abgänge	-71,7
Stand 31. Dezember 2009	1.247,7
Stand 1. Januar 2008	1.910,3
Zugänge	2,9
Wertanpassungen	52,1
Umbuchungen von Investment Properties	43,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-312,1
Abgänge	-71,2
Stand 31. Dezember 2008	1.625,2

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

Zu Veräußerungsbeschränkungen siehe Erläuterung [20] Investment Properties.

24 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					
			weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	entspricht dem maximalen Ausfallrisiko	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	5,9	-4,2	45,9	1,4	0,4	0,2	0,3	1,5	51,4*
Forderungen aus Vermietung	41,3	-16,9							24,4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,1						1,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,1	-0,1							0,0
Stand zum 31. Dezember 2009	47,3	-21,2	47,0	1,4	0,4	0,2	0,3	1,5	76,9
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	4,3	-2,3	42,3	5,8	1,3	0,0	6,7	8,5	66,6*
Forderungen aus Vermietung	31,3	-13,1							18,2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,2						1,2
Stand zum 31. Dezember 2008	35,6	-15,4	43,5	5,8	1,3	0,0	6,7	8,5	86,0

* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei der DAIG verbleibt.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

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

Der deutliche Rückgang der insgesamt kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 76,9 Mio. € (2008: 86,0 Mio. €) ist insbesondere auf die Reduzierung der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 15,2 Mio. € zurückzuführen. Die Forderungen aus Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um 6,2 Mio. € gestiegen.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen in den meisten Fällen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Während zum 31. Dezember 2009 offene Mietforderungen sowie Forderungen aus Betriebskostenabrechnung der bestehenden Mietverhältnisse in Höhe von 18% einzelwertberichtigt sind, werden entsprechende Forderungen bei zum Bilanzstichtag beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 87% einzelwertberichtigt.

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

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

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2009	15,4
Zuführung	12,8
Inanspruchnahme	-6,9
Auflösung	-0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2009	21,2
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2008	18,8
Zuführung	7,9
Inanspruchnahme	-11,2
Auflösung	-0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2008	15,4

Auf sonstige Finanzforderungen wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2009	2008
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,4	1,3
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,3	0,5

25 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 274,0 Mio. € (2008: 251,1 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 1,5 Mio. € (2008: 2,4 Mio. €).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mittel in Höhe von 79,1 Mio. € (2008: 84,7 Mio. €) enthalten, die im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen verpfändet wurden. In Höhe von 27,5 Mio. € (2008: 38,4 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

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

26 Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage beträgt 718,2 Mio. € (2008: 682,2 Mio. €). Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte eine Einlage des Gesellschafters in die Kapitalrücklage in Höhe von 36,0 Mio. €.

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

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

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

Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der DAIG sind:

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

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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

27 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	258,3	-	263,4	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	74,2	-	97,1
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	31,1	0,8	32,2	1,3
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	20,9	35,4	23,1	37,2
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	8,2	-	33,7
Vertraglich vereinbarte Garantien	1,0	0,7	1,8	2,6
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	18,5	-	17,3
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	1,2	-	2,4
Sonstige übrige Rückstellungen	10,3	34,3	14,4	38,5
	63,3	99,1	71,5	133,0
	321,6	173,3	334,9	230,1

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.09	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Änderungen Konsolidie- rungskreis	Um- buchung Übertrag	Zins- anteil	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.09
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutz- maßnahmen	33,5	1,4	-1,2	-	0,1	0,8	-2,7	31,9
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	60,3	17,3	-6,0	0,0	-	1,5	-16,8	56,3
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	33,7	-	-8,1	-	-	-	-17,4	8,2
Vertraglich vereinbarte Garantien	4,4	-	-2,2	-	-	-	-0,5	1,7
Noch nicht abgerech- nete Lieferungen und Leistungen	17,3	15,6	-4,3	0,0	-2,5	-	-7,6	18,5
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	2,4	0,2	-0,3	-	-0,7	-	-0,4	1,2
Sonstige übrige Rückstellungen	52,9	8,7	-14,7	0,3	3,1	-	-5,7	44,6
	204,5	43,2	-36,8	0,3	0,0	2,3	-51,1	162,4

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die DAIG hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen die DAIG einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

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

Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2009	2008
Abzinsungsfaktor	5,25	5,85
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00
Erwartete Rendite des Planvermögens	4,50	4,50

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der Wert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

in Mio. €	2009	2008
DBO zum 1. Januar	249,5	255,0
Zinsaufwand	14,0	13,5
Laufender Dienstzeitaufwand	2,0	2,1
Versicherungsmathematische Gewinne	13,0	-2,7
Gezahlte Leistungen	-18,9	-18,4
DBO zum 31. Dezember	259,6	249,5

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

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	20,1	18,5
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	239,5	231,0
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	259,6	249,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-19,1	-18,8
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne	16,7	32,2
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	257,2	262,9
Zu aktivierender Vermögenswert	1,1	0,5
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	258,3	263,4

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2009	2008
Zinsaufwand	14,0	13,5
Laufender Dienstzeitaufwand	2,0	2,1
Erwartete Rendite des Planvermögens	-0,8	-0,8
Zu berücksichtigende Amortisation	-2,7	-1,9
	12,5	12,9

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,9 Mio. € (2008: 0,9 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2009	2008
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	18,8	18,4
Erwartete Rendite des Planvermögens	0,8	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne	0,1	0,1
Gezahlte Leistungen	-0,6	-0,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	19,1	18,8

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

in Mio. €	2009	2008	2007	2006	2005
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	259,6	249,5	255,0	291,1	309,9
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-19,1	-18,8	-17,9	-17,6	-17,1
Fehlbetrag des Plans	240,5	230,7	237,1	273,5	292,8

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

	2009	2008	2007	2006
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	-0,6	2,6	2,1	-2,9
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. des Vermögens des Plans (in %)	0,4	0,6	0,7	1,7
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens (in Mio. €)	0,1	0,1	0,1	0,1

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 9,8 Mio. € (2008: 11,3 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist eine entsprechende langfristige Forderung ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine Rückstellung für den Long Term Incentive Plan (LTIP). Das Vergütungssystem der DAIG enthält für das Key Management und die oberen Führungskräfte neben Grundvergütung und variabler Vergütung auch eine langfristige Komponente, den LTIP. Die Vergütungen aus dem LTIP sind teilweise an den Eintritt bestimmter Ereignisse (Börsengang, Trade Sale) bzw. an bestimmte Haltefristen gebunden. Die Höhe der Vergütungen an das Key Management ist im Wesentlichen abhängig von der Wertentwicklung des Konzerns bis zum Eintritt der zahlungsauslösenden Ereignisse. Die übrigen Rückstellungen beinhalten zum 31. Dezember 2009 eine Rückstellung für den LTIP in Höhe von 8,8 Mio. € (2008: 9,2 Mio. €).

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen, die durch Personalreduzierungen im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Unternehmens anfallen.

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

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

28 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	21,2	-	22,4
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,4	19,6	1,0	10,0
	0,4	40,8	1,0	32,4

29 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.366,3	102,9	1.360,2	125,0
gegenüber anderen Kreditgebern	5.575,8	123,0	5.523,4	61,7
Derivate	39,7	-	28,1	-
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	6,7	-	7,8
	6.981,8	232,6	6.911,7	194,5

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2009	Laufzeit	Durchschnitts zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2010	2011	2012	2013	2014	ab 2015
Verbriefungstransaktionen									
GRAND plc.	5.066,7	2013	3,37%	131,8	231,1	146,1	4.557,7	-	-
Hallam Finance plc.	187,9	2011	3,89%	8,0	179,9	-	-	-	-
Opera Germany (No. 1) GmbH	146,0	2012	4,36%	0,0	0,0	146,0	-	-	-
Akquisitionsdarlehen									
Akquisitionsfinanzierung I	229,8	2013	4,73%	2,0	2,0	2,0	223,8	-	-
Akquisitionsfinanzierung II	267,6	2015	5,45%	8,2	4,4	4,6	4,7	4,9	240,8
Akquisitionsfinanzierung III	14,1	2012	4,58%	4,9	4,9	4,3	-	-	-
Hypothekendarlehen	1.382,6	2032	3,28%	96,7	88,2	103,1	68,4	62,1	964,1
(davon Prolongationen)				(53,3)	(44,1)	(62,4)	(30,8)	(26,5)	(306,7)
	7.294,7			251,6	510,5	406,1	4.854,6	67,0	1.204,9

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 7.291,5 Mio. € (2008: 7.266,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert.

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

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

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 146,0 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 30,8 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 40,2 Mio. € gegenüber. Im Rahmen des Erwerbs der Anteile der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin, und deren Tochtergesellschaften wurden Verbindlichkeiten in Höhe von 165,5 Mio. € – davon Derivate von 4,1 Mio. € – übernommen.

Die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc.) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahres mit 5.066,7 Mio. € (2008: 5.153,4 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt 3,37% bis Juli 2010 und erhöht sich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66%. Im Geschäftsjahr 2009 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 86,7 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 174,2 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad wurde damit deutlich unterschritten. Im Rahmen der Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Die im Jahr 2004 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (Hallam Finance plc.) aufgenommenen Darlehen valutierten zum Ende des Geschäftsjahres mit 187,9 Mio. € (2008: 200,0 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt 3,89% bis zum Laufzeitende im Oktober 2011. Im Geschäftsjahr 2009 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 12,0 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 7,8 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad wurde damit deutlich unterschritten. Im Rahmen der Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Im November 2009 hat eine Tochtergesellschaft der Deutsche Annington Immobilien GmbH 94,54% der Anteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin, mit einem Portfolio von 4.458 Wohneinheiten von der IMW AG erworben. In diesem Zusammenhang konnte vor dem Hintergrund der erwerbsbedingten Änderungen in der Gesellschafterstruktur (Change-of-Control) eine Fortführung der bestehenden Finanzierungen vereinbart werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Verbriefungstransaktion (Senior Loan Facility) mit einem Volumen von 146,0 Mio. € und zum anderen um einen Bankkredit der Eurohypo AG (Junior Loan Facility) mit einer Restvaluta von 14,1 Mio. € zum Jahresende. Beide Finanzierungen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und werden, in Abhängigkeit vom Auslauf der zur Zinsfestschreibung verwendeten Swaps, durchschnittlich gewichtet mit 4,38% verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt.

Die im Jahr 2007 im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen mit Barclays Capital abgeschlossene Kreditvereinbarung über ursprünglich 250,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis Ende 2013 valutierte zum 31. Dezember 2009 mit 229,8 Mio. € (2008: 232,2 Mio. €). Im Rahmen dieser Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Die Verzinsung der Inanspruchnahme erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps ab. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen, 4,73 % (inkl. Marge). Tilgungen erfolgen pflichtgemäß bei Wohnungsverkäufen sowie zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Verschuldungsgrades.

Der im Jahr 2008 im Rahmen einer Refinanzierungsmaßnahme mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 300,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis April 2015 valutierte zum 31. Dezember 2009 mit 267,6 Mio. € (2008: 275,0 Mio. €). Im Rahmen dieses Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps mit einem Zinssatz von 5,45 % (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtsontertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Zur Refinanzierung eines bereits in 2008 zunächst aus Eigenmitteln erworbenen Wohnungsportfolios hat eine Tochtergesellschaft der Deutsche Annington Immobilien GmbH mit der Sparkasse Bochum einen Darlehensvertrag über 15,0 Mio. € abgeschlossen. Der Zinssatz dieses Annuitätendarlehens beträgt 4,65 % und ist bis zum 30. Januar 2016 festgeschrieben. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden zur Verfügung gestellt.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2009 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 89,1 Mio. € (2008: 88,4 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2009			31.12.2008		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,2	0,2	4,0	4,2	0,2	4,0
Fällig in 1 bis 5 Jahren	17,9	3,1	14,8	17,6	3,1	14,5
Fällig nach 5 Jahren	243,8	173,5	70,3	248,4	178,5	69,9
	265,9	176,8	89,1	270,2	181,8	88,4

30 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

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

31 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	343,9	-	314,1
Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung	-	41,8	-	43,1
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,6	17,7	5,1	15,0
	5,6	403,4	5,1	372,2

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

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 3,2 Mio. € (2008: 2,5 Mio. €) sonstige Steuern.

32 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen und aufgegebene Geschäftsbereiche

Die DAIG hat in 2006 entschieden, sich auf das Kerngeschäft – Vermietung, Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien – zu fokussieren und den Geschäftsbereich Development zu veräußern. Der gesamte Geschäftsbereich Development wurde in 2006 und 2007 veräußert.

Diese Transaktionen führen nachlaufend noch zu folgenden Ergebnissen des aufgegebenen Geschäftsbereiches:

in Mio. €	2009	2008
Verlust/Gewinn aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereiches vor Steuern	-0,5	6,5
Ertragsteuern auf den Verlust/Gewinn aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereiches	0,5	-0,6
Gewinn aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereiches	0,0	5,9
Gewinn des Berichtsjahres	0,0	5,9

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Cashflows des aufgegebenen Geschäftsbereiches:

in Mio. €	2009	2008
Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-9,1	-7,4
Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,5	-20,8
Netto-Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,5	-
Netto-Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereiches	-10,1	-28,2

Der negative Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 9,1 Mio. € (2008: 7,4 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus nachträglichen Gewerbesteuerzahlungen.

Eine nachträgliche Kaufpreisanpassung sowie Inanspruchnahmen von im Zusammenhang mit dem Verkauf des Geschäftsbereiches gebildeten Rückstellungen führten im Vorjahr zu einem Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -20,8 Mio. €.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

33 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39						Wertansatz Bilanz nach IAS 39									
		Buchwerte 31.12.2009	Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2009	Buchwerte 31.12.2008	Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungskosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2008
Vermögenswerte																	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente																	
Flüssige Mittel	LaR	275,5	275,5					275,5		253,5	253,5						253,5
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	2,1	2,1					2,1		2,1	2,1						2,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen																	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	51,4		51,4				51,4		66,6	66,6						66,6
Forderungen aus Vermietung	LaR	24,4		24,4				24,4		18,2	18,2						18,2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,1		1,1				1,1		1,2	1,2						1,2
Sonstige Finanzforderungen																	
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,7		33,7				31,6		34,7	34,7						41,3
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,4		5,4				5,4		5,4	5,4						5,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	1,9		1,9				1,9		1,7	1,7						1,7
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte																	
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,4					3,4	3,4		2,7				2,7			2,7
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7			1,7			1,7		1,7		1,7					1,7
Schulden																	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen																	
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	21,2		21,2				21,2		22,4	22,4						22,4
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	20,0		20,0				20,0		11,0	11,0						11,0
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten																	
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.469,2		1.469,2				1.438,1		1.485,2	1.485,2						1.567,0
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.609,7		5.609,7				5.724,4		5.496,7	5.496,7						5.675,9
übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	n.a.	6,7					6,7	6,7		7,8			7,8				7,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	89,1						89,1	87,6	88,4						88,4	109,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit Hedge Beziehung																	
Cashflow Hedges	n.a.	39,7				5,0	34,7	39,7		28,1			5,5	22,6			28,1
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:																	
Loans and Receivables	LaR	395,5	277,6	117,9	0,0	0,0	0,0	393,4		383,4	255,6	127,8	0,0	0,0	0,0		390,0
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,1	0,0	0,0	1,7	0,0	3,4	5,1		4,4	0,0	0,0	1,7	0,0	2,7		4,4
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	7.120,1	0,0	7.120,1	0,0	0,0	0,0	7.203,7		7.015,3	0,0	7.015,3	0,0	0,0	0,0		7.276,3
Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen																	
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19																	
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		9,8								11,3							
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		1,1								0,5							
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		258,3								263,4							

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

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

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, 0,9 Mio. € (2008: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2008: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2008: 0,3 Mio. €).

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

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

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

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	Erträge aus Zinsen	aus Folgebewertung			Erträge aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis
			Erträge aus Ausleihungen	Wertberichtigung	ausgebuchte Forderungen		
2009							
Darlehen und Forderungen	LaR	5,0	1,9	-12,7	-0,1	-	-5,9
Finanzielle Vermögenswerte Available for Sale	AfS	0,1	-	-	-	-	2,3
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-346,6	-	-	-	4,2	-342,4
		-341,5	1,9	-12,7	-0,1	4,2	2,2
2008							
Darlehen und Forderungen	LaR	17,1	1,9	-7,8	-0,8	-	10,4
Finanzielle Vermögenswerte Available for Sale	AfS	0,1	-	0,0	-	-	1,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-354,2	-	-	-	0,9	-353,3
		-337,0	1,9	-7,8	-0,8	0,9	1,9
						1,9	-340,9

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

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente zu den drei Stufen der Fair-Value-Hierarchie. Die einzelnen Hierarchiestufen sind gemäß IFRS 7 wie folgt definiert:

Stufe 1: Bewertung anhand von Marktpreisen für das spezifische Finanzinstrument

Stufe 2: Bewertung anhand von Marktpreisen für ähnliche Instrumente oder anhand von Bewertungsmodellen, die auf am Markt beobachtbaren Input-Parametern basieren

Stufe 3: Bewertung anhand von Bewertungsmodellen mit signifikanten, nicht am Markt beobachtbaren Input-Parametern

Finanzinstrumente bewertet zum beizulegenden Zeitwert

in Mio. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,4	-	-	3,4
Schulden				
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	-	6,7	6,7
Derivate				
Cashflow Hedges	-	39,7	-	39,7

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Stufe 3:

in Mio. €	Stand	Veränderungen		Stand
	01.01.2009	erfolgs-wirksam	zahlungs-wirksam	31.12.2009
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,8	-0,9	-0,2	6,7

Die erfolgswirksamen Veränderungen der Stufe 3 Finanzinstrumente haben ausschließlich das Zinsergebnis beeinflusst.

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. Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10% die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag lediglich um +0,2 Mio. € bzw. -0,1 Mio. € differieren würde.

34 Risikomanagement

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

Zinsrisiken

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

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

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

Kreditrisiken

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

Im Rahmen von Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z. B. dem Schuldendienstdeckungsgrad und dem Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Rahmen der Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Cure Periods (Heilungsperioden) nicht eingehalten werden und es zu keiner einvernehmlichen Lösung zwischen dem finanzierenden Institut bzw. dem Kapitalmarkt kommt, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätte das finanzierende Institut bzw. der Kapitalmarkt die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Marktrisiken

(a) Währungsrisiko

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

(b) Preisrisiko

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

Liquiditätsrisiken

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken verwendet die DAIG Liquiditätsprognosen und Liquiditätspläne.

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

in Mio. €	Buchwert 31.12.2009	2010		2011		2012 bis 2016	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.469,2	44,1	96,6	48,1	84,8	152,0	722,7
gegenüber anderen Kreditgebern	5.609,7	204,8	155,0	248,4	425,7	410,5	4.922,4
übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6,7		0,0		0,0		2,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	89,1	4,3		4,4		22,9	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit Hedge Beziehung							
Cashflow Hedges	39,7	19,8	0,0	11,8	0,0	14,8	0,0

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

Darstellung der Finanzierungsreserve aus Kreditlinien:

in Mio. €	Kreditlinien 31.12.2009	Ausnutzung 31.12.2009	freie Kreditlinien 31.12.2009	freie Kreditlinien 31.12.2008
Restlaufzeit				
< 1 Jahr	100,0	0,0	100,0	100,0
> 1 Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0	0,0	100,0	100,0

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

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 274,0 Mio. €. Ergänzt um die oben genannten Finanzierungsreserven aus Kreditlinien kann, auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG als gewährleistet angesehen werden.

35 Derivative Finanzinstrumente

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

Im Rahmen der zum 1. Dezember 2009 vollzogenen Akquisition der Prima-Gesellschaften konnten darüber hinaus drei bereits im November bzw. Dezember 2005 in Zusammenhang mit den bereits bestehenden Finanzierungen zur Absicherung von zukünftigen Zinsrisiken abgeschlossene Fixed Payer Swaps in Höhe von insgesamt 161,4 Mio. € fortgeführt werden.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps hat sich zum 31. Dezember 2009 auf insgesamt 677,5 Mio. € erhöht. Die Zinskonditionen variieren zwischen 3,005% und 4,400% bei Laufzeiten von 5,17 bis 7,17 Jahren.

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Durchschnitts-Zinssatz
Verbriefungstransaktion Opera Germany (No. 1) GmbH				
Grundgeschäfte	146,0	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	146,0	01.11.2005	30.12.2012	3,127%
Akquisitionsfinanzierung I				
Grundgeschäfte	229,8	29.12.2006	31.12.2013	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	231,0	20.07.2007	20.10.2013	4,205%
Akquisitionsfinanzierung II				
Grundgeschäfte	267,6	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	285,9	21.07.2008	20.04.2015	4,400%
Akquisitionsfinanzierung III				
Grundgeschäfte	14,1	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	14,6	30.12.2005	28.09.2012	3,350%

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2009 mit ihren negativen Marktwerten (clean present fair values) in Höhe von insgesamt 39,7 Mio. € unter den Sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das Eigenkapital im Geschäftsjahr ergebnisneutral mit 6,3 Mio. € belastet. Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtszeitraum nach Abzug latenter Steuern ein Verlust in Höhe von 0,8 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2009 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer hypothetischen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
+ 50 Basispunkte	+10,0	+0,4	+10,4
- 50 Basispunkte	-10,3	-0,4	-10,7

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

36 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ zeigt die um zahlungsunwirksame Schuldübernahmen bereinigten Investitionen. Im Rahmen des Erwerbs diverser Immobilienbestände wurden im Vorjahr Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 3,8 Mio. € übernommen. In entsprechender Höhe wurden die „Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten“ angepasst.

Die Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften beinhalten im Wesentlichen den für die erstmals in den Konzernabschluss einbezogenen Prima-Gesellschaften gezahlten Kaufpreis abzüglich des übernommenen Bestandes an flüssigen Mitteln.

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

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

Die flüssigen Mittel unterliegen in Höhe von 29,0 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2008: 40,8 Mio. €).

37 Eventualschulden

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

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten betreffen im Wesentlichen Bürgschaften für Gewährleistungsansprüche und Vertragserfüllungsbürgschaften. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

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

38 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	31.12.2009	31.12.2008
Summe der Mindestleasingzahlungen	272,1	269,2
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	11,6	12,6
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	38,2	38,4
Fälligkeit nach 5 Jahren	222,3	218,2

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 11,8 Mio. € (2008: 12,9 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingzahlungen betreffen insbesondere angemietete Immobilien und Erbbauzinsen.

Ferner bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung von Dienstleistungen in Höhe von 114,7 Mio. € (2008: 154,8 Mio. €).

39 Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche

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

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

40 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung übernommen. In Höhe der übernommenen Verpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, von 1,1 Mio. € (2008: 1,9 Mio. €) im Kapitel [22] Sonstige Vermögenswerte aus.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden Leistungen in Höhe von 0,2 Mio. € (2008: 1,1 Mio. €) erbracht.

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

41 Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 90 T€ (2008: 101,9 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 2,3 Mio. € (2008: 3,1 Mio. €). Davon entfallen 1,2 Mio. € (2008: 1,7 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,1 Mio. € (2008: 1,4 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche.

Bei den Gesamtbezügen ehemaliger Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen in Höhe von 2,2 Mio. € handelt es sich ausschließlich um Leistungen nach IAS 24.16 (d). Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 1,3 Mio. € (2008: 1,0 Mio. €), gegenüber aktiven Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen 4,2 Mio. € (2008: 3,1 Mio. €).

42 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind folgende Honorare (einschließlich Auslagen) als Aufwand erfasst worden:

in Mio. €	31.12.2009
Abschlussprüfungen	2,1
Andere Bestätigungsleistungen	0,1
Steuerberatungsleistungen	0,2
Sonstige Leistungen	0,6
	3,0

Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender

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

Robbie Barr (seit 11. November 2009)

Chief Financial Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Phillip Wesley Burns

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort

Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan

Unternehmensberater, London

Wolfgang König

Unternehmensberater, Esslingen

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Unternehmensberater, Berlin

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

Geschäftsführung

Wijnand Donkers, Vorsitzender

Klaus Freiberg (seit 1. Februar 2010)

Dr. Manfred Püschel

Düsseldorf, den 22. März 2010



Wijnand Donkers



Klaus Freiberg



Dr. Manfred Püschel

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Aufstellung der im Konzern-Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 22. März 2010

KPMG AG
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Salzmann
 Wirtschaftsprüferin



Dr. Hain
 Wirtschaftsprüfer

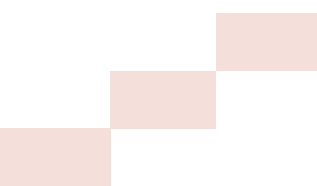
INFORMATIONEN

WEITERE INFORMATIONEN



2009

- 106 Anteilsbesitz
- 108 Daten zum Wohnungsportfolio
- Kontakt



DAIG Anteilsbesitz ZUM 31. DEZEMBER 2009

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

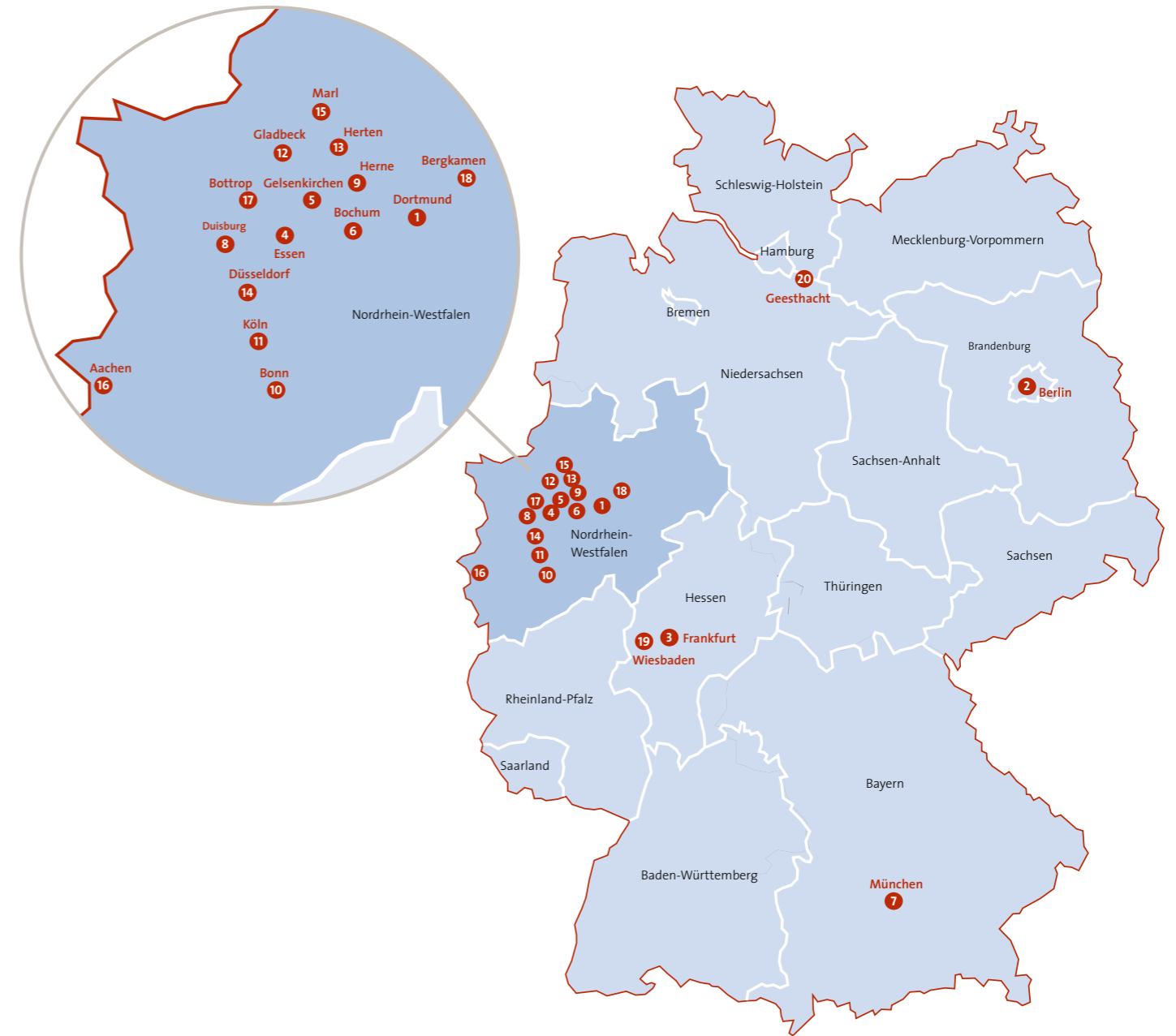
Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington Ruhr GmbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt	100,00
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Westfalen GmbH	Dortmund	100,00
Deutsche Annington WOG E Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
Grundstücksgesellschaft Eins Stauffenbergstraße mbH	Berlin	100,00
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,54
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	92,51
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Monterey Capital I Sàrl	Luxemburg/L	100,00
Prima Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
Prima Immobilien GmbH & Co.KG	Berlin	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	94,54
„Siegau“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
B. Sonstige Beteiligungen > 20 % Anteil				
FEA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	25,00	21	0

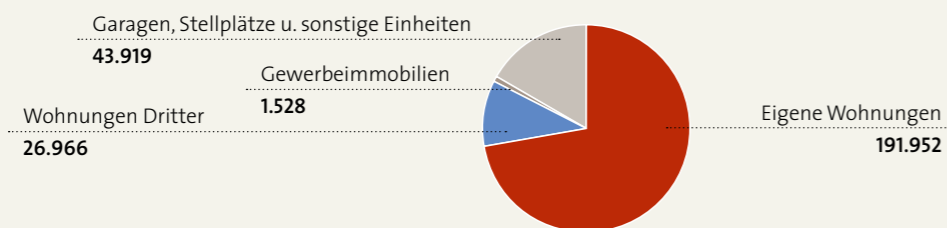
Daten zum Wohnungsportfolio der Deutsche Annington Immobilien Gruppe im Überblick

Portfolio zum 31.12.2009	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m ²	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete* in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokaltmiete/m ² * in €	Leerstand* in %
Top 20 Städte								
1 Dortmund	18.029	9,4	1.100.220	61	58,7	7,9	4,44	5,0
2 Berlin	13.439	7,0	866.538	64	56,0	7,6	5,37	3,4
3 Frankfurt	10.657	5,6	663.291	62	51,3	6,9	6,42	2,3
4 Essen	10.656	5,6	659.773	62	39,0	5,3	4,91	7,3
5 Gelsenkirchen	8.970	4,7	542.322	60	28,3	3,8	4,34	5,9
6 Bochum	7.848	4,1	455.720	58	26,1	3,5	4,77	5,2
7 München	5.284	2,8	351.098	66	25,2	3,4	5,95	2,0
8 Duisburg	5.040	2,6	300.804	60	16,8	2,3	4,63	6,4
9 Herne	4.715	2,5	289.063	61	15,2	2,1	4,38	5,5
10 Bonn	4.663	2,4	327.631	70	22,7	3,1	5,72	4,6
11 Köln	4.645	2,4	303.186	65	21,2	2,9	5,80	5,3
12 Gladbeck	3.692	1,9	225.701	61	12,7	1,7	4,67	8,6
13 Herten	2.969	1,5	192.479	65	9,9	1,3	4,27	5,7
14 Düsseldorf	2.684	1,4	175.427	65	13,1	1,8	6,18	3,2
15 Marl	2.599	1,4	174.923	67	10,7	1,4	5,08	7,9
16 Aachen	2.259	1,2	150.312	67	8,8	1,2	4,88	2,0
17 Bottrop	2.187	1,1	137.881	63	7,9	1,1	4,74	4,1
18 Bergkamen	2.027	1,1	134.185	66	7,2	1,0	4,44	9,5
19 Wiesbaden	2.022	1,1	131.439	65	10,7	1,5	6,65	6,6
20 Geesthacht	2.007	1,0	114.577	57	7,3	1,0	5,30	6,2
Zwischensumme Top 20 Städte	116.392	60,6	7.296.571	63	448,9	60,7	5,10	5,0
Übrige Orte	75.560	39,4	4.988.999	66	290,8	39,3	4,86	7,3
Gesamt	191.952	100,0	12.285.570	64	739,7	100,0	5,00	5,9

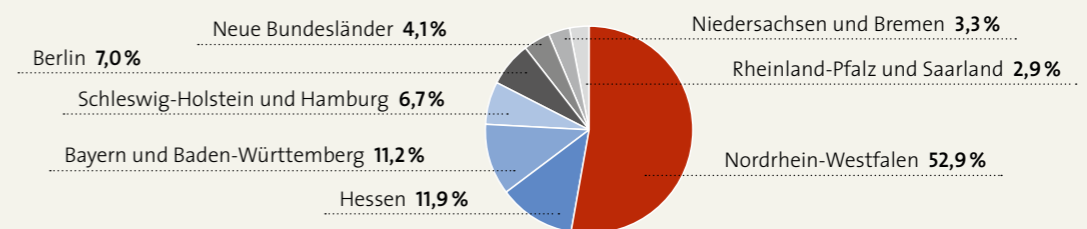
* Stand zum Monatsanfang Dezember



Einheiten der Deutsche Annington Immobilien Gruppe in der Bewirtschaftung (zum 31. Dezember 2009)



Struktur des Wohnungsbestandes der Deutschen Annington nach Bundesländern



Kontakt**Deutsche Annington Immobilien GmbH**

Philippstraße 3

44803 Bochum

Tel. 0234 314-0

Fax 0234 314-1314

info@deutsche-annington.com

www.deutsche-annington.com

Hinweise

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

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

Impressum

Herausgeber:

Die Geschäftsleitung der

Deutsche Annington Immobilien GmbH

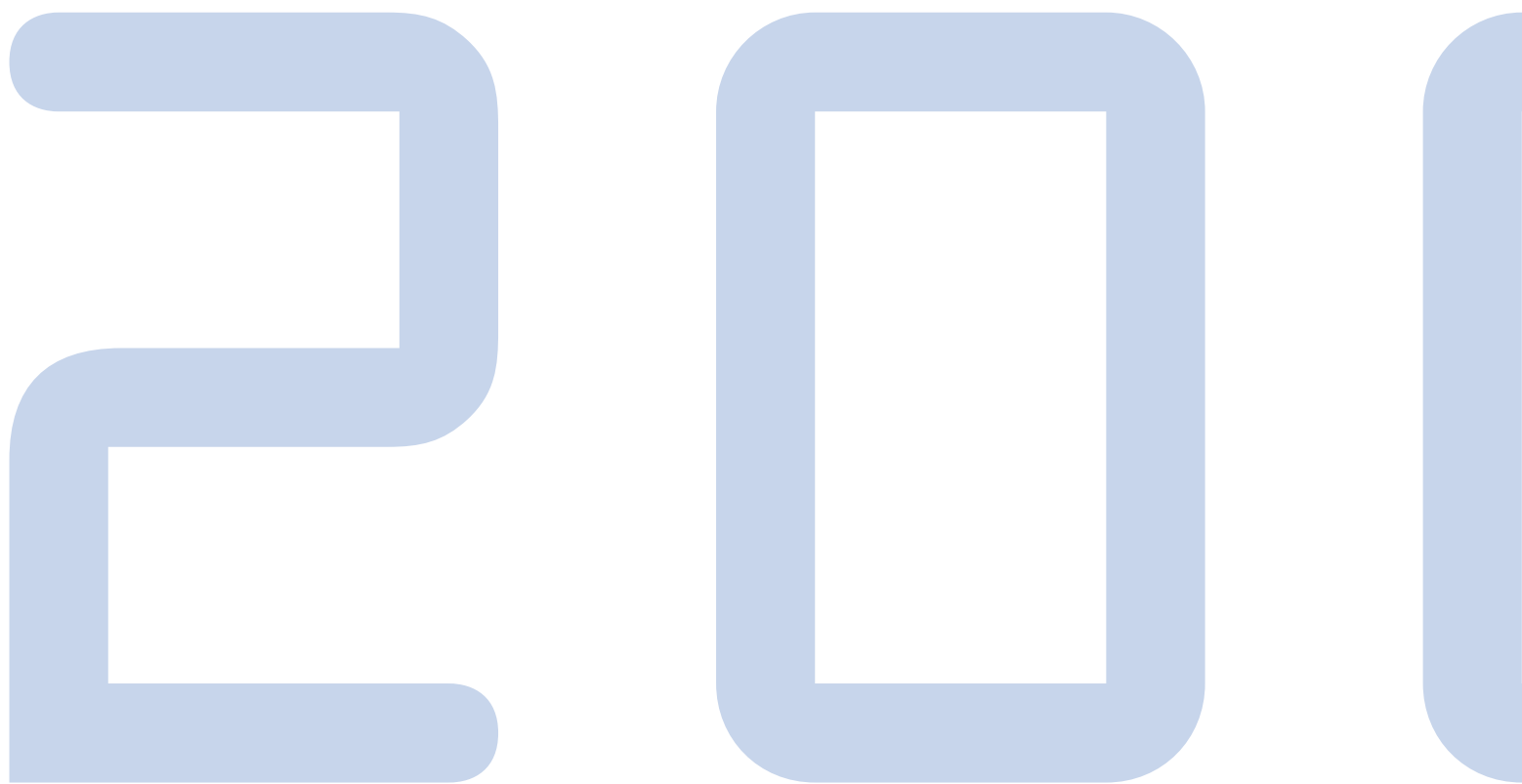
Konzept und Realisierung:

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos: Deutsche Annington Immobilien GmbH,
Dirk A. Friedrich, Christoph Kniel, Catrin Moritz,
Wolf Schily

Stand: April 2010

© Deutsche Annington Immobilien GmbH, Bochum



www.deutsche-annington.com

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Philippstraße 3

44803 Bochum

Tel. 0234 314-0

Fax 0234 314-1314

E-Mail info@deutsche-annington.com

www.deutsche-annington.com