

Geschäftsbericht 2005

Profil

Die Deutsche Annington ist das größte deutsche Wohnungsunternehmen. Seit der Übernahme der Viterro AG im vergangenen Jahr bewirtschaften wir einen bundesweiten Bestand von rund 228.000 Immobilien. Diesen bieten wir unseren Kunden zur Miete und zum Kauf an. Unser Name steht für ein attraktives Immobilienangebot und einen erstklassigen Kundenservice.

In den kommenden Jahren werden wir unseren Wohnungsbestand weiter ausbauen. Mit dem Ziel unseren Bestand mittelfristig zu verdoppeln, haben wir uns eine anspruchsvolle Marke gesetzt. Diese erreichen wir, indem wir unsere Stärken ausspielen: **Kreativität und Modernisierungskompetenz, eine ausgezeichnete Branchenkenntnis und soziale Verantwortung.**

Kennzahlen Konzern

	2005	2004
	in Mio. €	in Mio. €
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	243,6	119,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	699,5	315,4
EBITDA	354,5	192,1
Ergebnis vor Steuern	37,2	41,5
Konzernergebnis	140,9	17,1
Bilanzsumme	10.342,6	2.646,4
Langfristige Vermögenswerte	6.328,7	1.625,3
Kurzfristige Vermögenswerte	4.013,9	1.021,1
Eigenkapital	615,0	431,5
Eigenkapitalquote in %	5,9	16,3
Verbindlichkeiten	9.727,6	2.214,9
Investitionen	3.556,9	184,8
Cash Flow aus der Geschäftstätigkeit	549,5	348,1
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.354,5	-177,9
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.165,2	-125,1
Zahl der Mitarbeiter (zum 31.12.)	1.889	521
Wohnungsbestand (zum 31.12.), Anzahl WE	189.886	64.966
Wohnungsverkäufe, Anzahl WE	12.378	3.460
- davon Privatisierungen, Anzahl WE	7.072	2.985
- davon sonstige Hausverkäufe, Anzahl WE	5.306	475

Der Wohnungsbestand der Deutschen Annington verteilt sich über das gesamte Bundesgebiet. Er wird über sieben Regionalgesellschaften bewirtschaftet. Schwerpunktregionen sind Nordrhein-Westfalen und das Rhein-Main-Gebiet.

1 Deutsche Annington Nord GmbH

Sitz: Kiel

2 Deutsche Annington Westfalen GmbH

Sitz: Dortmund

3 Deutsche Annington Ruhr GmbH

Sitz: Essen

4 Deutsche Annington Rheinland GmbH

Sitz: Düsseldorf

5 Deutsche Annington Süd-West GmbH

Sitz: Frankfurt/M.

6 Deutsche Annington Ost GmbH

Sitz: Berlin

7 Deutsche Annington Süd GmbH

Sitz: München

Wir verknüpfen erfolgreich Immobilienbestä

2001

Erwerb von elf Eisenbahner-
wohnungsgesellschaften
des Bundes mit
rund 65.000 Wohnungen

2003

Erwerb von
rund 10.000 Wohnungen
der Heimbau AG, Kiel

2004

Erwerb von
rund 4.500 Wohnungen
der RWE Systems, Essen



nde im gesamten Bundesgebiet.

2005

Übernahme der
Viterra AG, Essen,
mit rund 138.000 Wohnungen

Ziel

Deutlicher Ausbau
des Bestands

Inhalt

2 Die Geschäftsführung im Dialog

5 Organe

Erfolgreich verknüpfen 6

14 Konzernlagebericht

15 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

19 Aufstellung und Strategie

21 Geschäftsentwicklung

28 Organisation

28 Mitarbeiter

30 Finanzwirtschaftliche Analyse

35 Risikomanagement

38 Ausblick

42 Konzernabschluss nach IFRS

95 Bestätigungsvermerk

96 Anteilsbesitz

98 Unsere Unternehmensstandorte

Kontakt

Die Geschäftsführung im Dialog

Das Geschäftsjahr 2005 war das bisher wohl erfolgreichste in der noch jungen Unternehmensgeschichte der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Nach dem rasanten Aufstieg zur größten deutschen Immobiliengruppe steht das Unternehmen nun im Rampenlicht der deutschen Immobilienwirtschaft. Heute, 2006, steckt sich das Unternehmen schon wieder neue Ziele. Damit verbinden sich Fragen, denen sich die Geschäftsführung stellt.

Herr Dr. Riebel, wenn Sie das vergangene Geschäftsjahr betrachten, wie bewerten Sie das Jahr im Rückblick?

Mit zwei Worten: sehr erfolgreich. Wir haben mit der Akquisition der Viterra eines der größten Projekte der deutschen Wohnungswirtschaft in Angriff genommen und damit den umfangreichsten Integrationsprozess in der Geschichte der deutschen Immobilienbranche erfolgreich gemanagt. Mit

Herr Dr. Püschel, die Übernahme von Viterra war auch finanzwirtschaftlich ein großes Projekt. Wo steht die Deutsche Annington nach der Übernahme von Viterra?

Die Übernahme der Viterra war solide finanziert. Im Jahr 2000 wurden etwa 500 € pro Quadratmeter gezahlt; 2005 waren es etwa 700 €. Viele Investoren sehen hier noch Wertsteigerungspotenziale. Mit dem Zusammenschluss von Deutscher Annington und Viterra haben wir das führende europäische Wohnimmobilienunternehmen geschaffen – durch die Vereinigung von zwei modernen, wirtschaftsstarken und wettbewerbsfähigen Unternehmen. Damit haben wir die Stärken von zwei großen Unternehmen gebündelt und uns mit einem Schlag als Marktführer positionieren können. Wir wollen aber nicht nur unsere führende Marktstellung in puncto Größe weiter ausbauen, sondern künftig die Marktstandards in der modernen Wohnungswirtschaft setzen. Dabei sehen wir den Kunden im Mittelpunkt unserer Bemühungen. Denn nur wenn unsere Mieter mit uns zufrieden sind, können wir erfolgreich sein.

Herr Dr. Riebel, der Kauf von Viterra hat die Deutsche Annington mit einem Schlag an die Spitze der europäischen Wohnungswirtschaft befördert.

Was zeichnet die Politik der Deutschen Annington aus?

Größe an sich ist noch kein Wert. Unsere Marktmacht hilft uns natürlich, im Interesse unserer Mieter Einkaufs-



einem bewirtschafteten Bestand von rund 228.000 Immobilien sind wir unangefochten die Nummer eins der Branche. Als einziges Wohnungsunternehmen sind wir flächendeckend in der Bundesrepublik vertreten, an mittlerweile rund 700 Standorten. Heute steht die Deutsche Annington hervorragend da, fokussiert auf den Kunden. Und nicht zu vergessen: Parallel zum Umbau der Gruppe haben wir natürlich auch unser Alltagsgeschäft rentabel betrieben – und das höchst erfolgreich: 2005 haben wir allein rund 12.400 Wohnungen überwiegend an Mieter oder Kapitalanleger privatisiert und rund 19.000 neue Mietverträge abgeschlossen.

Die Geschäftsführung

vorteile für Dienstleistungen zu erzielen und so die Nebenkosten niedrig zu halten. In erster Linie verstehen wir uns als langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen im klassischen Sinne. Wir sind uns der sozialen Verantwortung als größter Vermieter Deutschlands bewusst und wollen ein verlässlicher Partner sein für Kunden, Kommunen und Geschäftspartner. Nur wer sich langfristig in der deutschen Wohnungswirtschaft engagiert, kann unserer Überzeugung nach erfolgreich sein. Für uns heißt das, dass wir die Schutzrechte unserer Mieter achten, unsere Bestände pflegen und bei unseren Privatisierungsangeboten auf die Einzelprivatisierung setzen.

Herr Dr. Söhnngen, was macht das Wohnimmobiliengeschäft für die Deutsche Annington so attraktiv?

Den derzeitigen „Boom“ in der Wohnungsbranche haben wir in gewisser Weise vorausgesehen, ja letztlich sogar initiiert: Als wir 2001 die rund 65.000 Eisenbahnerwohnungen übernahmen, war das bis dato die größte Immobilien-transaktion in Deutschland. Sie hat viel Aufmerksamkeit und natürlich auch Kritik auf sich gezogen. Inzwischen haben uns aber auch unsere Kritiker zugestehen müssen, dass ein Wohnungsunternehmen mit einem Finanzinvestor als Eigentümer eine solide und langfristig angelegte Geschäftspolitik verfolgen kann. In den letzten fünf Jahren hat sich die Wohnungsbranche rasant verändert; sie wird zunehmend für private Investoren interessant. Für dieses Interesse gibt es mehrere Gründe: Die Preise für Wohneigentum sind in Deutschland im internationalen Vergleich immer noch deutlich niedriger. Auch die Wohneigentumsquote liegt mit 43% unter dem europäischen

Durchschnitt. Zudem nutzen immer mehr Deutsche die Eigentumsbildung zur privaten Altersvorsorge, was angesichts der unsicheren Renten nur verständlich ist. All das sorgt für eine wachsende Nachfrage. Nicht zu vergessen sind die stabilen Einnahmen aus der Vermietung. Denn eines dürfen wir



nicht vergessen: Hinter unseren Investoren stehen letztlich tausende von Kleinanlegern, die in Pensionsfonds ihr Ersparnis anlegen. Für sie sind stabile, sichere Einnahmen das A und O.

Herr Dr. Püschel, seit zwei Jahren wartet die Branche auf REITs. Wie beurteilen Sie die mögliche Zulassung von REITs in Deutschland?

Die Diskussion um die REITs (Real Estate Investment Trusts) zeigt uns, dass die Politik endlich den Handlungsbedarf für die Immobilienbranche erkannt hat. Die Schaffung von professionellen Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft würde den Wandel in der Branche fördern und gleichzeitig für Anleger eine interessante und recht sichere Anlageform etablieren. Derzeit scheint die politische Diskussion über eine endgültige Gestaltung noch nicht abgeschlossen zu sein. Insofern bleibt uns nur, hier einmal mehr auf das Ausland zu verweisen: Großbritannien hat angekündigt, zu Beginn 2007 REITs einzuführen.

Herr Dr. Söhngen, die Deutsche Annington will das Wohnungsportfolio bis 2010 mehr als verdoppeln. Worauf legen Sie das Hauptaugenmerk bei der Akquisition von Wohnungsbeständen?

Nach dem erfolgreichen Erwerb der Viterra planen wir weitere Zukäufe und prüfen fortlaufend neue Angebote. Dabei sind wir bundesweit ausgerichtet, konzentrieren uns aber hauptsächlich auf größere Portfolios in

Integration erfolgreich abgeschlossen ist, wollen wir unsere Services vor Ort noch weiter ausbauen und verbessern. Wir führen neue Dienstleistungen ein, wie zum Beispiel das Programm „Annington Wohnen Plus“. Es ermöglicht unseren Kunden, auch das Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu verbringen. Wir vereinheitlichen unsere Dienstleistungen, denn unsere Mieter und Käufer sollen sich bundesweit auf den Standard der Deutschen Annington verlassen können. Mit einem Wort: wir schaffen eine starke Marke in der deutschen Wohnungswirtschaft. Geeignete Marketingmaßnahmen begleiten dabei unsere Markenbildung bundesweit. Wir vertreten weiterhin eine moderate Mietenpolitik, sorgen aber mit professionellem Management für niedrige Leerstandsquoten und bieten mit unserem Eigentumsprogramm attraktive Wohnungen für unsere Kunden. Der Erwerb der eigenen vier Wände ist eine große Chance für unsere Mieter. Unsere hervorragenden Verkaufszahlen der letzten Jahre zeigen, dass unsere Mieter das genauso sehen.



städtischen Zentren. Hier ist die Wohneigentumsquote noch wesentlich niedriger als im ländlichen Raum. Dabei können wir die Bedenken der Kommunen durchaus verstehen. Entscheidend ist aber, wer kauft und was der Käufer vorhat: Verfolgt er ein langfristiges Modell oder will er die erworbenen Wohnungen schnell weiterverkaufen? Wir haben mit unserer Politik in den letzten fünf Jahren unser langfristiges Engagement nachhaltig unter Beweis gestellt.

Herr Dr. Riebel, welche konkreten Ziele setzt sich die Deutsche Annington für das laufende Geschäftsjahr?

Lassen Sie mich das auch hier kurz in ein Schlagwort fassen: Wachstum auf hohem Niveau. Nachdem die Viterra-

Organe

Geschäftsführung

Dr. Volker Riebel (geb. 1955)
Vorsitzender der Geschäftsführung

Verantwortungsbereiche:
*Strategie, Unternehmensentwicklung,
Akquisitionen, Kommunikation und
Öffentlichkeitsarbeit, Personal-
angelegenheiten, Fachbereiche
Portfoliomanagement und Procurement*

Dr. Manfred Püschel (geb. 1953)

Verantwortungsbereiche:
*Finanzen, Rechnungswesen
und Controlling, Recht und
Beteiligungen, Revision, IT*

Dr. Ludwig Söhngen (geb. 1946)

Verantwortungsbereiche:
*Vertriebssteuerung, Projektierung,
Deutsche Annington Vertriebs GmbH,
Deutsche Annington Service GmbH*

Aufsichtsrat

Guy Hands
*Vorsitzender
Terra Firma Capital Partners Limited
London*

David Pascal
*Stellvertretender Vorsitzender
(seit 16.08.2005)
terrafirma GmbH
Frankfurt/M.*

Joseph E. Azrack
*(seit 16.08.2005)
Citigroup Property Investors
New York*

Phillip Burns
*(seit 09.08.2005)
terrafirma GmbH
Frankfurt/M.*

Fraser Duncan
*Terra Firma Capital Partners Limited
London*

Sir Thomas Macpherson
*Annington Homes Boustead
London*



Dr. Volker Riebel
*promovierter Dipl.-Ökonom;
langjährige Führungserfahrung
in der Immobilienwirtschaft;
bis 2001 Geschäftsführer der
TreuHandStelle für Bergmanns-
wohnstätten; Vorsitzender der
Geschäftsführung seit 2001*



Dr. Manfred Püschel
*promovierter Dipl.-Kaufmann;
langjährige Führungserfahrung in
großen deutschen Unternehmen;
zuletzt Finanzvorstand der
Viterra AG, Essen; Mitglied der
Geschäftsführung seit 2005*



Dr. Ludwig Söhngen
*Dipl.-Wirtschafts-Ingenieur
und promovierter Ingenieur;
langjährige Erfahrung im
Management Consulting;
Mitglied der Geschäftsführung
seit 2001*

Wir verknüpfen Geschwindigkeit mit Know-how. Als junges Unternehmen denken und handeln wir dynamisch. Wir treffen schnelle Entscheidungen – und handeln entschlossen. Die Sicherheit, dass wir das Richtige tun, gibt uns das Wissen, das wir in den vergangenen Jahren in unsere Strukturen verknüpfen konnten.





now-how nachhaltigkeit

IN NUR FÜNF JAHREN haben wir mit der Deutschen Annington etwas Neues in der deutschen Wohnungswirtschaft etabliert: ein durch private Investoren finanziertes Unternehmen mit einem langfristig orientierten wohnungswirtschaftlichen Modell. Wir sind und bleiben mit rund 228.000 bewirtschafteten Immobilien ein bedeutender Vermieter. Gleichzeitig sind wir derzeit auch der größte Wohneigentumsbildner in Deutschland. Für uns schließt das Eine das Andere nicht aus. Wir sind davon überzeugt, dass in der Wohnungswirtschaft nur erfolgreich sein kann, wer sozialverträglich und serviceorientiert agiert.





Wir verschmelzen die Klassik mit der Moderne. Die Deutsche Annington ist ein klassisches Wohnungsunternehmen mit einer modernen Eigentümerstruktur. Wir bewirtschaften unsere Bestände nach konservativen Prinzipien, aber mit modernen Methoden. Wir modernisieren das Verständnis der Wohnungswirtschaft.





DESHALB VERBESSERN WIR UNSERE REAKTIONSZEITEN im Reparaturservice und haben gleichzeitig ein zentrales Beschwerdemanagement eingeführt. Regelmäßige Analysen unserer Kundenzufriedenheit durch externe Spezialisten helfen uns, noch vorhandene Schwachstellen aufzudecken. Durch die Bündelung von Services können wir Einkaufsvorteile für Dienstleistungen in der Bewirtschaftung erzielen und so die Nebenkosten für unsere Mieter und Eigentümer dauerhaft niedrig halten. Mit neuen Angeboten wie Annington Wohnen Plus schaffen wir beispielsweise für die wachsende Zielgruppe der Senioren bedarfsgerechte Angebote.



Wir verbinden Gemeinsinn mit Wirtschaftlichkeit. Breite Bevölkerungsschichten erhalten bei uns Wohnraum zu erschwinglichen Preisen – zur Miete und zum Erwerb. Wir stellen unseren Kunden ins Zentrum unserer Aufmerksamkeit und kalkulieren Lösungen, die auf Dauer angelegt sind. Wir sind wirtschaftlich erfolgreich – und handeln in sozialer Verantwortung.





ALLEIN IM LETZTEN JAHR haben rund 12.400 Kunden Wohneigentum bei der Deutschen Annington erworben. Bei unseren Privatisierungsprogrammen setzen wir auf die Mieter. Dabei muss niemand Angst haben seine Wohnung zu verlieren: für alle Mieter gelten umfassende Schutzrechte, und einmal gegebene Garantien halten wir auch in Zukunft ein. Aber auch wer kein Wohneigentum sucht, findet bei der Deutschen Annington das passende Angebot: Mit eigenen Vermietungsteams sorgen wir für umfassenden und reaktions-schnellen Service vor Ort – an mittlerweile über 700 Standorten. Der Erfolg gibt uns recht: Allein 2005 haben wir über 19.000 neue Mietverträge abgeschlossen und unsere Leerstandsquoten permanent gesenkt.



Wir bündeln Substanz mit Kraft. Unser Immobilienbestand verteilt sich über die gesamte Bundesrepublik. Er besitzt einen stabilen Wert mit viel Potenzial. Dieses Potenzial bauen wir aus – mit Modernisierungskompetenz, Finanzkraft und der Fähigkeit, Strukturen zusammenzuführen.





**DEUTSCHLANDS GRÖSSTES WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN HAT EINE SOLIDE BASIS** und ein marktgerechtes Angebot. Knapp zwei Drittel unseres Bestands liegen in Großstädten. Schon heute gehen Experten davon aus, dass die Städte in den nächsten Jahren eine Zuwanderung aus dem ländlichen Raum erleben werden. Durch die Bündelung von zwei fokussiert aufgestellten Unternehmen besetzen wir aber nicht nur in punkto Größe, sondern auch in punkto Erfahrung eine Spitzenposition. Unser Ziel ist es nicht nur, unseren Bestand mittelfristig durch weitere Akquisitionen von Wohnungsportfolios zu verdoppeln, sondern gleichzeitig fortlaufend unsere Methoden zu verbessern.



Konzernlagebericht

15	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
19	Aufstellung und Strategie
21	Geschäftsentwicklung
28	Organisation
28	Mitarbeiter
30	Finanzwirtschaftliche Analyse
35	Risikomanagement
38	Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft: Nach verhaltener Entwicklung für 2006 leichte Erholung erwartet

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich 2005 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 0,8% (verglichen mit einem Zuwachs von 1,6% in 2004) weiterhin verhalten. Eine sich selbst tragende und breit angelegte wirtschaftliche Erholung blieb aus. Der Export entwickelte sich zwar weiterhin günstig, Impulse auf die Binnenkonjunktur ergaben sich daraus aber nicht. Bei anhaltendem Abbau der sozialversicherungsspflichtigen Beschäftigung gingen die privaten Konsumausgaben zurück. Die moderate Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen des Vorjahres hielt 2005 an, wenngleich auch sie keine nennenswerte Dynamik entfalten konnte. Die Bauinvestitionen – bereits in den Vorjahren ein Hemmschuh der wirtschaftlichen Entwicklung – blieben weiterhin rückläufig. Eine Trendwende wurde hier nicht erreicht.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht in seinem Jahresgutachten 2005/06 davon aus, dass dieses Bild sich auch 2006 nicht grundlegend ändern wird. Er prognostiziert einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,0%. Die anhaltend schwache Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, die stabil hohe Arbeitslosigkeit sowie die desolante Lage der öffentlichen Haushalte stellen nach Meinung der Experten in der laufenden Legislaturperiode große wirtschaftspolitische Herausforderungen dar.

Gleichzeitig lassen sich an den bereits eingeleiteten Maßnahmen auf dem Arbeitsmarkt, in den Sozialsystemen und im Steuersystem Ansätze erkennen, die eine gute Grundlage für einen langfristigen Aufschwung darstellen. Auch der kontinuierliche Anstieg des ifo-Geschäftsklimaindex in der zweiten Jahreshälfte 2005 (sowohl im verarbeitenden Gewerbe wie auch im Dienstleistungssektor) lässt sich als Indiz dafür werten, dass der sich andeutende Aufschwung kurz- bis mittelfristig an Stärke gewinnen wird.

Wohnungsbau: Zahl der Baugenehmigungen wieder auf niedrigem Niveau

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen erreichte 2005 in etwa das niedrige Niveau der Vorjahre. Mit den Diskussionen zur Abschaffung der Eigenheimzulage hatte die Zahl der Baugenehmigungen für den Eigenheimbau zur Jahreswende 2003/2004 deutlich zugenommen. Im Jahresverlauf 2005 schwächte sich die Bauaktivität der Privathaushalte jedoch wieder spürbar ab. Als wesentliche Gründe für diese Investitionszurückhaltung lassen sich die nach wie vor hohe Arbeitsplatzunsicherheit und die nur schwache Einkommensentwicklung festmachen.

Vor diesem Hintergrund steigt auch das Wohnungsangebot in Deutschland nur in sehr geringem Maße: Den jährlichen Baufertigstellungen von unter 300.000 Wohnungen in den vergangenen Jahren steht ein Bestand von ca. 39 Millionen Wohnungen in Deutschland gegenüber. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch Wohnungen z. B. durch Abbruch wegfallen, ergibt sich nur eine jährliche Ausweitung des Wohnungsangebots um ca. 0,6%.

Immobilienkauf: Wohnimmobilien aus dem Bestand gewinnen weiter an Attraktivität

Im Hinblick auf die Investitionen nehmen Bestandsimmobilien eine immer wichtigere Rolle ein. Während die Aktivitäten im Neubausegment weiter abnehmen, nimmt das wirtschaftliche Engagement bei Bestandsimmobilien deutlich zu. In den alten Bundesländern fließt inzwischen ein Großteil des gesamten Wohnbauvolumens (Neu- und Altbau) in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren bei zurückgehendem Neubau mehr Eigentumswohnungen aus dem Bestand verkauft.

Begünstigt wird diese Entwicklung durch weiterhin niedrige Hypothekenzinsen und den starken Wunsch der Haushalte nach Wohneigentum angesichts einer im europäischen Vergleich niedrigen Eigentumsquote in Deutschland (rund 43%).

Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass Wohnimmobilien in mittlerer bis guter Lage als Anlage mit guter Rendite und geringer Wertvolatilität ihre Käufer finden werden. Das in 2005 nochmals stark gestiegene Engagement ausländischer Finanzinvestoren unterstreicht die zunehmende Attraktivität deutscher Wohnimmobilien. Dies spiegelt sich auch im Anstieg der bei größeren Immobilientransaktionen durchschnittlich gezahlten Kaufpreise wider.

Wohnungserwerb: Preise für Wohneigentum zeigen keine einheitliche Tendenz

Wie in den vergangenen Jahren konnte sich das Preisniveau für den Erwerb von Eigentumswohnungen mittleren Wohnwertes auch 2005 nicht von seiner Stagnation lösen. Regional bestehen bei den Preisen erhebliche Unterschiede. So gibt es beispielsweise in Nordrhein-Westfalen für Wohnimmobilien zwischen den größten Städten im Ruhrgebiet nur relativ geringe Preisunterschiede. Die Gebiete der Rheinschiene weisen dagegen ein deutliches Preisgefälle auf. Hier liegt das Preisniveau der Städte Düsseldorf und Köln und der angrenzenden Gemeinden erheblich über dem der eher ländlich geprägten Regionen. Dies entspricht dem generellen bundesweiten Trend, dass in strukturstarken Regionen um Städte wie München, Stuttgart, Frankfurt/M., Köln oder Hamburg deutlich höhere Preise für Wohnimmobilien erzielt werden, da hier oft die Nachfrage deutlich das Angebot an günstigen Immobilien übersteigt.

Wohnungsmieten: Leichter Gesamtanstieg bei regional uneinheitlicher Entwicklung

Vor dem Hintergrund einer sich leicht erholenden gesamtwirtschaftlichen Lage zogen die Mieten in Deutschland mit einer durchschnittlichen Steigerung von einem halben Prozent lediglich leicht an. Dabei ließen sich überproportional hohe Anstiege in einfachen Lagen und in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern beobachten – in Segmenten also, denen erhebliche Teile unserer Bestände zuzuordnen sind.

Wie in den vergangenen Jahren entwickelte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete regional unterschiedlich. So verzeichnet Hessen in den letzten Jahren einen stetigen Anstieg. In Bayern weist die Entwicklung ebenfalls einen ansteigenden, wenn auch abflachenden Verlauf auf. In Nordrhein-Westfalen geht das Mietniveau dagegen leicht zurück, obwohl hier die Gebiete der Rheinschiene steigende Mieten verzeichnen können. In den neuen Bundesländern ist die Lage jedoch nach wie vor dramatisch. Die in einigen Regionen weiterhin steigenden Leerstandsquoten lassen mittelfristig keine Erholung des Marktes erwarten.

Mittelfristig rechnen wir gerade in den westdeutschen Ballungszentren mit einer moderaten Steigerung des Mietniveaus, da für diese Räume aufgrund der sich verbessernden Arbeitsmarktsituation eine Zuwanderung zu erwarten ist. Die damit verbundene Erholung der Mieten wird dabei voraussichtlich durch eine verringerte Neubauaktivität unterstützt. Für den Neubaubereich ist zukünftig, insbesondere durch das weiterhin vergleichsweise niedrige Mietniveau, eine Angebotsverknappung zu erwarten.

Wachsende Zahl an Haushalten führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist eine wesentliche Bestimmungsgröße für die Nachfrage nach Wohnraum. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung gemäß einer Prognose des Statistischen Bundesamtes trotz Zuwanderung ab ca. 2012 zu sinken beginnt. Wichtiger noch als die Zahl der Einwohner ist jedoch die Zahl der Haushalte, die direkt die Nachfrage nach Wohnungen bestimmt. Diese Größe wird voraussichtlich noch für einen längeren Zeitraum ansteigen, auch wenn die Bevölkerungszahl bereits sinkt, da die durchschnittliche Haushaltsgröße stetig wächst. Daher erwarten wir mittelfristig einen weiteren Anstieg der Wohnflächennachfrage. Hierbei wird für Westdeutschland ein Anstieg der Flächennachfrage bis ca. 2030 prognostiziert, wobei sich das Wachstum allerdings bereits im Laufe des kommenden Jahrzehnts abschwächen wird. Ein besonders starkes Wachstum ist für die süddeutschen Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg zu erwarten.

Insgesamt wird die beschriebene Entwicklung regional sehr stark unterschiedlich verlaufen. Während die neuen Bundesländer und strukturschwache Regionen der alten Bundesländer mit Leerstandsproblematiken zu kämpfen haben werden, werden die westdeutschen Wachstumsregionen wie das Rhein-Main-Gebiet, Großstädte in Süddeutschland, die Rheinschiene und Hamburg einer zunehmenden Wohnungsnachfrage gegenüberstehen, der keine entsprechende Erhöhung des Angebots gegenübersteht. Wir gehen daher davon aus, dass das die Attraktivität von Wohnungen zur Altersvorsorge bzw. als Kapitalanlage erhöht.

Büroimmobilien: Märkte verzeichnen trotz Preisdrucks einen Aufwärtstrend

Nach schwierigen Vorjahren hat sich die Lage auf den deutschen Büroimmobilienmärkten im abgelaufenen Geschäftsjahr verbessert. Der Flächenumsatz in den fünf großen Regionen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., München stieg im Vergleich zum Vorjahr um gut 15%, mit regionalen Unterschieden: Frankfurt/M. verbuchte einen Umsatzzuwachs von 41%, während der Umsatz in Hamburg nach einem sehr guten Vorjahresergebnis um knapp 5% nachgab. In Berlin und München fielen die Umsätze mit einem Plus von 23 bzw. 15% deutlich besser aus als 2004. In Düsseldorf blieb die Nachfrage auf Vorjahresniveau. Auch in den für uns relevanten ausländischen Märkten entwickelte sich der Umsatz positiv. In Prag nahm der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um rund 43% zu.

Insgesamt herrscht in den Metropolregionen weiterhin ein deutliches Überangebot an hochwertigen Büroflächen. Ursachen hierfür sind eine geringe Flächenabsorption sowie spekulative Bautätigkeit, wenngleich Letzteres auch nur in geringem Umfang. Besonders hoch ist die Leerstandsquote in Frankfurt/M. mit weiterhin knapp 18%. Es folgen Düsseldorf, Berlin und München mit Werten zwischen 9 und gut 11%. In Hamburg hält sich der Leerstand mit rund 8% auch im europäischen Vergleich auf einem moderaten Niveau. In Prag ist die Quote nach einem Zwischenhoch in 2004 im vergangenen Jahr wieder auf knapp 13% gesunken. Aufgrund des Überangebots an Büroflächen gingen in den vergangenen Jahren die Mietpreise deutlich zurück. 2005 stabilisierten sich die Preise; an einigen Standorten stiegen sie sogar wieder an. Auch wenn dies ein Indiz für eine langsame Markterholung ist, sind derzeit Spielräume für nennenswerte Mietpreissteigerungen noch nicht absehbar.

Mit der Planung und Realisierung von Neuvorhaben ohne Vorvermietung sind Projektentwickler nach wie vor zurückhaltend. Die Vermietungsquote lag Ende 2005 mit 56% jedoch um 8 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert, was allerdings wieder auf eine gewisse Zunahme der spekulativen Projektentwicklungen hindeutet.

Aufstellung und Strategie

Deutsche Annington Gruppe: Neue Aufstellung, bewährte Strategie

Seit dem 1. Januar 2006 firmiert die Deutsche Annington einheitlich unter dem Namen Deutsche Annington Immobilien Gruppe. Künftig besteht die Gruppe aus sieben regionalen GmbHs – unterstützt von einer Deutschen Annington Service GmbH, einer Deutschen Annington Verwaltungs GmbH, einer Deutschen Annington Informationssysteme GmbH und einer Deutschen Annington Vertriebs GmbH sowie den 21 bestandsführenden Gesellschaften. Geführt wird das Unternehmen von der Deutschen Annington Immobilien GmbH. Die Gesellschaften vor Ort betreiben das lokale Geschäft und profitieren gleichzeitig von der Zentralisierung betriebswirtschaftlicher Schlüsselfunktionen, dem Ausschöpfen von Synergien und der Bildung von Kompetenzzentren, die spezifische Management-Funktionen wahrnehmen. Dies erhöht die Effizienz in der Gruppe und beschleunigt die Integration neu akquirierter Bestände.

Erwerb von Viterra: Meilenstein auf dem Weg an Europas Spitze

Zum 15. August 2005 erwarb unser Unternehmen die Essener Viterra AG. Mit dieser Akquisition konnten wir unsere Position im europäischen Wohnimmobilienmarkt deutlich ausbauen. Mit einem Bestand von rund 228.000 bewirtschafteten Wohnungen ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe nunmehr das größte Wohnungsunternehmen Deutschlands und gehört auch in Europa zu den führenden Wohnungsunternehmen. Dies ist eine Position, die wir 2006 noch weiter ausbauen wollen.

Mit einem bundesweit verteilten Bestand mit Schwerpunkten in Ballungsräumen besaß die ehemalige Viterra ein attraktives Portfolio, das den bisherigen Bestand der Deutschen Annington ideal ergänzt. Auch mit seinem Geschäftsmodell fügt sich das neu integrierte Unternehmen ausgezeichnet in die Aufstellung der Deutschen Annington: Viterra war fokussiert aufgestellt und setzte im Wesentlichen auf die gleichen Kerngeschäftsfelder.

Im Mittelpunkt der Deutschen Annington Gruppe stehen unverändert die rentable Vermietung und der Handel mit Wohnungen. Letzteres bedeutet den Ankauf privatisierungsfähiger Wohnungsbestände, deren Wert steigernde Bewirtschaftung sowie deren profitablen Verkauf an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Blockverkäufe, wie es die bisherige Viterra parallel angestrebt hat, sind nach der Integration in unsere Gruppe nicht mehr vorgesehen. Darüber hinaus bietet die Deutsche Annington mit einer eigenen Tochtergesellschaft, der Deutschen Annington Service GmbH, die Verwaltung von Wohnungseigentum an.

Kauf bringt gewachsenes Portfolio und Know-how

Die ehemalige Viterra AG hat die Substanz ihres Portfolios sukzessive aufgebaut: Seit 1997 erwarb das Unternehmen rund 69.000 Wohnungen. Hierbei waren die größten Akquisitionen der Erwerb von insgesamt 99,1% an der Deutschbau, der seit 1999 in mehreren Schritten vollzogene Kauf der WohnBau Rhein-Main (WBRM) sowie 2002 und 2003 der Erwerb nahezu der gesamten Anteile an der Frankfurter Siedlungsgesellschaft (FSG). Die Aktivitäten der FSG und WBRM wurden 2003 im Unternehmen Viterra Rhein-Main zusammengeführt. Mit dem Erwerb von Viterra haben wir nicht nur unser Portfolio erheblich ausbauen können, sondern auch zusätzlich ein breites wohnungswirtschaftliches Know-how akquiriert.

Status: Bundesweites Wohnungsportfolio in aussichtsreichen Lagen

Die Bestände der Deutschen Annington verteilen sich nunmehr auf das gesamte Bundesgebiet in über 680 Städte und Gemeinden. Rund 65% liegen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern, 54% konzentrieren sich auf 15 Städte; der Schwerpunkt liegt dabei in den alten Bundesländern (94%) und besonders im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen (über 50%). In den neuen Bundesländern bestehen Schwerpunkte rund um die Ballungsregion Berlin und in Sachsen.

Ziele: Führend bei Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohnimmobilien

Mit unseren Ankäufen folgen wir unserer strategischen Linie, möglichst für die Privatisierung geeignete Wohnungsbestände in unser Portfolio zu integrieren, sie effizient zu bewirtschaften und unter Einhaltung des gesetzlichen und zusätzlich vereinbarten Mieterschutzes sukzessive den Mietern, anderen Selbstnutzern und Kapitalanlegern zum Kauf anzubieten. Unser Geschäftsmodell setzt dabei auf folgende Schwerpunkte:

1. Strategischer Ankauf von Wohnungsportfolios: als langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen wollen wir mittelfristig in Deutschland unseren Wohnungsbestand durch weitere Akquisitionen ausbauen.
2. Langfristige und Wert steigernde Bewirtschaftung: als leistungsstarker Vermieter mit einem attraktiven Angebot setzen wir auf erstklassigen Service für unsere Mieter.
3. Sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter: als sozial verantwortliches Unternehmen bieten wir breiten Bevölkerungsschichten Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen. Durch unsere freiwillige Selbstverpflichtung gewähren wir zudem über den gesetzlichen Rahmen hinaus besondere Schutzrechte für Mieter.
4. Professionelle Verwaltung von Wohnimmobilien: als Verwalter im Auftrag Dritter leisten wir eine professionelle Eigentumsverwaltung im Sinne unserer Kunden.

Geschäftsentwicklung

Geschäftsentwicklung

	2005	2004
	in Mio. €	in Mio. €
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	188,8	118,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Anlageimmobilien	54,8	1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	243,6	119,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	699,5	315,4
EBITDA	354,5	192,1
Ergebnis vor Steuern	37,2	41,5
Konzernergebnis	140,9	17,1
Investitionen	3.556,9	184,8
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.889	521
Privatisierung (Anzahl WE)	7.072	2.985
Sonstige Hausverkäufe (Anzahl WE)	5.306	475
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	12.378	3.460
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	189.886	64.966

Mit der Akquisition von Vitera größte deutsche Immobiliengruppe geschaffen

Im Geschäftsjahr 2005 konnte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ihr Geschäftsmodell sehr erfolgreich fortsetzen. Die vergangenen zwölf Monate waren vor allem durch die Akquisition von Vitera und deren Integration in unsere Gruppe geprägt. Durch den Kauf der Vitera im August 2005 konnten wir unser Immobilienportfolio von rund 65.000 auf über 190.000 eigene Wohnungen ausbauen. Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2005 hatten wir zuvor bereits 4.365 Wohnungen von der RWE Systems erworben und ebenfalls in unser Portfolio integriert.

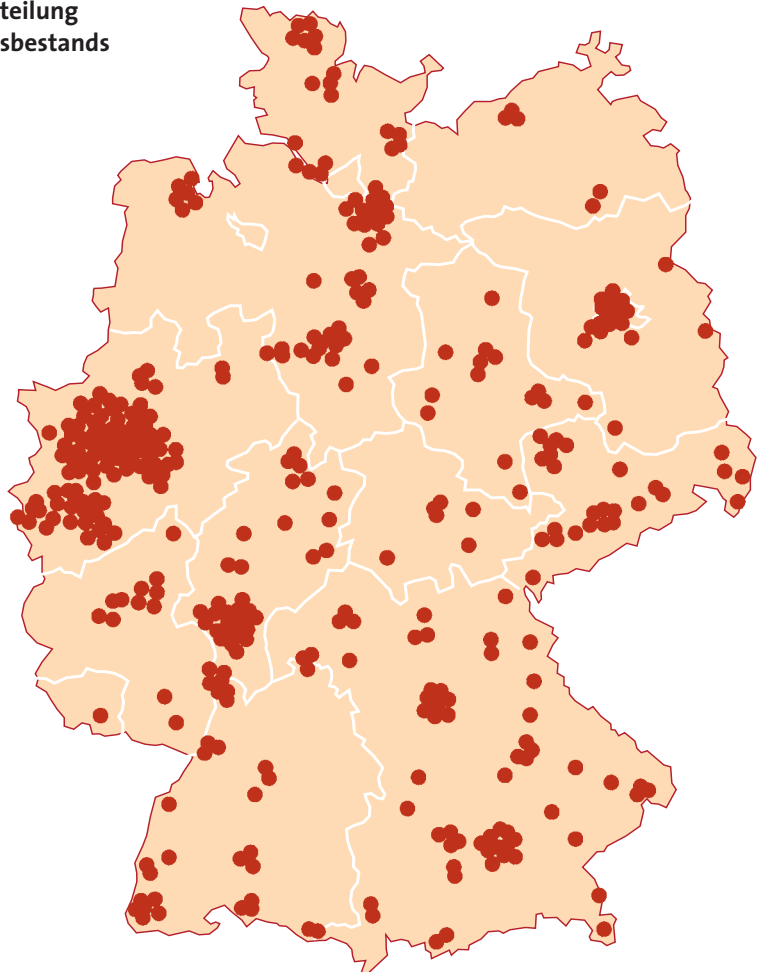
Durch den Erwerb von RWE-Wohnungen zum 01.01.2005 und die Erstkonsolidierung der Vitera zum 15.08.2005 ist ein sinnvoller Vergleich der operativen Geschäftsjahreszahlen 2005 mit den Vorjahreszahlen 2004 nur bedingt möglich. Die Vorjahreszahlen enthalten ausschließlich die Geschäftszahlen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe 2004 nach IFRS. Im Rahmen der Konsolidierung der Vitera gehen 2005 die Geschäftszahlen der Vitera für die Monate August bis Dezember 2005 in den konsolidierten Abschluss ein.

Vertrieb und Bewirtschaftung entwickelten sich positiv

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien konnte von 119,8 Mio. € im Jahr 2004 auf 243,6 Mio. € verbessert werden. Die im Rahmen der Konsolidierung berücksichtigten Wohnungsverkäufe stiegen um rund 358% auf insgesamt 12.378 Wohnungen an (Vorjahr: 3.460). Darunter sind 5.306 Wohnungen, die gemäß der ehemaligen Teilstrategie der Viterra AG nach August en bloc an neue Eigentümer gingen.

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen von 315,4 Mio. € im Jahr 2004 auf 699,5 Mio. € im vergangenen Jahr an. Zu diesem erfreulichen Ergebnis trugen neben der Verringerung unserer Leerstände Mietenanpassungen und auch das deutlich angestiegene Bewirtschaftungsvolumen bei. Insgesamt, also inklusive der für Dritte verwalteten Immobilien, bewirtschaften die operativen Gesellschaften unserer Gruppe zum Geschäftsjahresende einen Immobilienbestand von über 228.000 Einheiten. Dieser verteilt sich über das gesamte Bundesgebiet.

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands



Unsere Kernaktivitäten

Vermietung: Bewirtschafteter Bestand deutlich angewachsen

Durch unsere Akquisitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir nicht nur unser Portfolio mengenmäßig erheblich erweitert, sondern unsere Wohnungsbestände auch auf weitere wichtige Regionen Deutschlands ausgebaut. Die Deutsche Annington ist damit das einzige große bundesweit vertretene Wohnungsunternehmen. Unsere 190.000 eigenen Wohnungen verteilen sich wie folgt: Einen deutlichen Schwerpunkt mit rund 98.500 Wohnungen bilden im Westen der Bundesrepublik das Ruhrgebiet und das Rheinland (in Nordrhein-Westfalen). Im Norden besitzen wir rund 18.000 Wohnungen (in Hamburg, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein); hinzu kommen im Osten rund 21.200 Wohnungen (in den neuen Bundesländern und Berlin), im Süden rund 23.300 Wohnungen (in Baden-Württemberg und Bayern) und im Südwesten rund 29.000 Wohnungen (in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland).

Leistungsfähigkeit ausgebaut und Leerstandsquote deutlich gesenkt

Das vergangene Geschäftsjahr haben wir intensiv dafür genutzt, um unsere wiedervermietungsbedingte Leerstandsquote deutlich zu senken. Das gelang uns durch zusätzliche Werbemaßnahmen wie durch die Beteiligung an regionalen Wohnungsbörsen und Messen sowie durch den Ausbau von kundenorientierten Maßnahmen; dazu haben wir in unseren Servicecentern erfolgreich Dienstleistungsabende durchgeführt.

Auch haben wir die Bereiche Bewirtschaftung und Neuvermietung organisatorisch voneinander getrennt. Seit April 2003 sind für die Neuvermietung eigene Mitarbeiter beauftragt, die sich ausschließlich auf dieses Geschäft konzentrieren.

Mithilfe gezielter Marketingmaßnahmen wie Wohnungen zum Festpreis für Studenten („Wohnsinn“) und Familien („Kinderspiel“) konnten wir insbesondere im Ruhrgebiet einem Anstieg der wiedervermietungsbedingten Leerstandsquote erfolgreich entgegenwirken.

In den Beständen der Deutschen Annington in den neuen Bundesländern konnten wir zwar ebenfalls die Leerstandsquoten reduzieren, sie bewegen sich aber immer noch auf einem Niveau, das weit über dem Bundesdurchschnitt liegt. Bei den Gesellschaften im Süden und Südwesten Deutschlands herrscht dagegen nahezu Vollvermietung. In den übrigen Regionen, insbesondere im Ballungsraum Rhein/Ruhr hat sich die Leerstandsquote merklich verringert und liegt jeweils unter dem Durchschnitt des Marktes.

Die Deutsche Annington besitzt eine stabile Mieterschaft: Durchschnittlich wohnt ein Mieter der Deutschen Annington rund 16 Jahre in seiner Wohnung. Den größten Anteil am Bestand haben marktgängige Wohnungen mit Wohnflächen ab 60 Quadratmetern (58%); sie werden gut nachgefragt, wenn sie in innerstädtischen und stadtnahen Wohngebieten liegen.

Instandhaltung durch neues Konzept optimiert

Im Bereich der Instandhaltung haben wir ein modulares Instandhaltungskonzept entwickelt. Das bedeutet, dass bei anstehenden Arbeiten unsere Technik fest definierte Instandhaltungsbausteine bei unseren Dienstleistungspartnern abrufen und damit nur die notwendigen Arbeiten ausgeführt werden. Das hat uns eine bessere Feinsteuerung unserer Investitionen ermöglicht und führte gleichzeitig zu einer Senkung des Instandhaltungsaufwands.

Im Bereich der Betriebskosten konnten wir beim Thema Müllvermeidung dank der Einbindung eines externen Dienstleisters wesentliche Kostenersparnisse an unsere Mieter weitergeben, denn bundesweit haben wir 2005 27% Müll eingespart.

Vermarktung: Zahl der Wohnungsverkäufe deutlich ausgebaut

Mit großem Erfolg konnten wir 2005 auch unsere Wohnungsverkäufe weiter steigern. Die nachstehenden Übersichten geben einen Überblick über die Entwicklung der Wohnungsverkäufe aufgeteilt nach Viterra-Portfolio und DAIG alt Portfolio. Übersicht 1 zeigt die Anzahl der Wohnungsverkäufe aus Sicht des Konzernabschlusses. Hier fließen die Verkäufe aus dem Viterra-Portfolio August bis Dezember 2005 ein. Übersicht 2 stellt die jeweiligen Verkäufe auf Basis einer Gesamtjahresbetrachtung dar.

Konsolidierungsdaten: Einbeziehung von Viterra für die Monate August bis Dezember 2005

	2005*	2004
Viterra-Portfolio		
Privatisierung	3.410	-
Sonstige Hausverkäufe	4.068	-
Summe Verkäufe Viterra-Portfolio	7.478	-
DAIG alt Portfolio		
Privatisierung	3.662	2.985
Sonstige Hausverkäufe	1.238	475
Summe Verkäufe DAIG-Portfolio	4.900	3.460
DAIG-Gruppe		
Privatisierung	7.072	2.985
Sonstige Hausverkäufe	5.306	475
	12.378	3.460

*Viterra in 2005: Monate 8-12, in 2004 ausschließlich DAIG alt

Gesamtveräußerungen 2004 und 2005
Deutsche Annington und Vitera

	2005*	2004
Viterra-Portfolio		
Privatisierung	5.643	5.071
Sonstige Hausverkäufe	6.320	8.978
Summe Verkäufe Viterra-Portfolio	11.963	14.049
DAIG alt Portfolio		
Privatisierung	3.662	2.985
Sonstige Hausverkäufe	1.238	475
Summe Verkäufe DAIG-Portfolio	4.900	3.460
DAIG-Gruppe		
Privatisierung	9.305	8.056
Sonstige Hausverkäufe	7.558	9.453
	16.863	17.509

*Gesamtjahresbetrachtung

Im Geschäftsjahr 2005 konnten wir die Privatisierung von Wohnungen an Mieter weiter erfolgreich ausbauen. Die hohe Akzeptanz bei der Mieterprivatisierung führen wir auf unsere gründliche Beratung der Mieter über die Vorteile des Wohnungseigentums, die sorgfältige Verkaufsabwicklung sowie die intensive Betreuung der entstehenden Eigentümergemeinschaften zurück.

Neben der Mieterprivatisierung haben wir in 2005 auch en bloc-Verkäufe getätigt (mehrheitlich ausgewiesen als sonstige Hausverkäufe), zum größten Teil aus dem Viterra-Portfolio. Zukünftig werden wir uns auf die Mieterprivatisierung konzentrieren.

Projektentwicklung: Trotz schwierigen Marktumfelds erfolgreich

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung war für Vitera eine Ergänzung zum Geschäft mit Wohnimmobilien. Das hierfür verantwortliche Unternehmen Vitera Development konzentriert sich auf die Entwicklung und den Vertrieb von Büroimmobilien und Eigentumswohnungen in Innenstadtlagen deutscher Ballungszentren wie Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M. und München. Im europäischen Ausland ist Vitera Development in den Metropolen Warschau und Prag tätig. 2005 konnte sich der Geschäftsbereich in einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld erfolgreich behaupten. Dabei konzentrierte er sich auf klar definierte, Erfolg versprechende Projektstandorte und realisierte Projekte erst nach entsprechender Vorvermarktung bzw. Vorvermietung. Im Zuge des Unternehmenserwerbs führen wir die Akquisition von neuen Grundstücken zur Entwicklung von Eigentumswohnungen bzw. Bürogebäuden im Geschäftsjahr zurück.

Im Segment Gewerbe-Development realisiert Vitera Development derzeit Projekte an den Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Duisburg, Essen,

Frankfurt/M., München und Prag. Das Projekt Maritim Hotel in Berlin wurde im Herbst 2005 wie geplant an den Investor übergeben. In München und Essen befinden sich zwei großvolumige Projekte in Planung. Das Bestandsportfolio wurde 2005 weiter abgebaut. An den Standorten Poing bei München, Weimar, Bochum und Warschau wurden Objekte und Grundstücke erfolgreich veräußert. Überdies wurden Anstrengungen zur Verbesserung der Verkaufsfähigkeit weiterer Bestandsobjekte unternommen. Im Geschosswohnungsbau zeigt sich an den Niederlassungsstandorten eine unterschiedliche Entwicklung. Wie schon im Vorjahr ist die Nachfrage am Standort München rückläufig, während die Tendenz in Hamburg und Frankfurt/M. eher positiv ist. Vor diesem Hintergrund hat Viterra Development die Anpassung der Projektaktivitäten im Geschosswohnungsbau weiter fortgesetzt und ist in München bei der Umsetzung neuer Projekte entsprechend zurückhaltend. In Hamburg wurden erfolgreich neue Projekte gestartet. Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass Viterra Development mit dem derzeitigen Geschäftsmodell auch in Zeiten angespannter Immobilienmärkte gut aufgestellt ist.

Service: Deutsche Annington Service baut Angebot aus

Eine professionelle Verwaltung des Wohnungseigentums hat entscheidenden Anteil an der Zufriedenheit ehemaliger Mieter mit dem Wohnungskauf. Unser Tochterunternehmen Deutsche Annington Service GmbH, Frankfurt/M., verwaltet deshalb für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Es übernimmt die effiziente Bewirtschaftung der Eigentumsanlage, setzt die Beschlüsse der Eigentümerversammlung um und ist Ansprechpartner für Eigentümer an der Schnittstelle zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Für Kapitalanleger bietet die Deutsche Annington Service die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Zusätzlich erbringt sie für die Eigentümer eine breite Palette an Dienstleistungen bei der Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums bis hin zur individuellen Anpassung der Eigentumswohnung an neue Wohnbedürfnisse im Alter.

Gegen Ende des Geschäftsjahres betreute die Deutsche Annington Service bereits rund 800 (Vorjahr: 570) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt mehr als 19.000 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. Ab dem 1. Januar 2006 wird die Deutsche Annington Service zusätzlich die bisher von den Viterra-Gesellschaften verwalteten Wohneigentumsgemeinschaften mit insgesamt rund 33.000 Wohnungseinheiten übernehmen. Künftig wird das Unternehmen seine Dienstleistungen bundesweit auch Eigentümergemeinschaften anbieten, die nicht aus Beständen der Deutschen Annington hervorgegangen sind.

Hilfe bei der Organisation des Alltags älterer Menschen: Annington Wohnen Plus

Älteren Kunden bieten wir mit Annington Wohnen Plus einen speziellen Service an. In Siedlungen mit einem hohen Anteil an älteren Bewohnern richten wir Beratungsbüros mit speziell ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein. Der Beratungsservice ist für Kunden der Deutschen Annington kostenlos. Ein Pilotprojekt haben wir in Duisburg gestartet: Hier entstanden in einem Mehrfamilienhaus 24 Wohnungen für alte Menschen nach dem Vorbild des „betreuten Wohnens“. Nachdem wir das Annington Wohnen Plus Konzept auch am Standort Frankfurt/M. erfolgreich eingeführt haben, werden 2006 Beratungsbüros in Essen, Nürnberg, Köln und Geesthacht entstehen.

Förderung lokaler Projekte zur Unterstützung eines sozialen Miteinanders

Ein Schwerpunkt unseres Engagements im sozialen und kulturellen Bereich ist die Förderung des sozialen Miteinanders. Besonderes Augenmerk legen wir dabei auf die Kinder- und Jugendförderung: Seit 1998 unterstützen wir die Stiftung Kinderzentrum Ruhrgebiet mit insgesamt 157.000 €, um den Neubau eines ambulanten sozialpädiatrischen Zentrums in Bochum zu ermöglichen. Mit der Eröffnung dieser für das Ruhrgebiet einzigartigen Einrichtung im Mai 2005 konnte eine wichtige Lücke im Angebot für die Frühförderung von behinderten Babys und Kleinkindern geschlossen werden. Daneben setzen wir uns seit 2004 besonders für die Arbeit des Deutschen Kinderschutzbundes ein – über Sachspenden wie Computer und Lernmaterialien, über den Neubau eines Spielplatzes für das Haus „Blauer Elefant“ in Essen-Katernberg und durch Spenden von mittlerweile insgesamt über 60.000 €. Dieses Engagement wollen wir auch in 2006 fortführen.

Ein wichtiges Engagement mit Regionalbezug stellt unsere Mitgliedschaft im Initiativkreis Ruhrgebiet dar. Der Strukturwandel in der Region wird durch den Initiativkreis aktiv mitgestaltet. Weiterhin unterstützen wir die Bewerbung der Stadt Essen zur Kulturhauptstadt Europas 2010.

Konkrete Anliegen von Mietergemeinschaften fördern wir durch die gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund betriebene Stiftung zur Förderung des Zusammenlebens in Viterra-Siedlungen und die Deutsche Annington-Stiftung. Während die Deutsche Annington-Stiftung den Förderschwerpunkt auf die Unterstützung in Not geratener Mieter legt, fördert die Viterra-Stiftung besonders das soziale Miteinander in Siedlungen unseres Bestandes.

Die genannten Aktivitäten stellen lediglich eine Auswahl unserer zahlreichen sozialen Engagements dar. So sind unsere Unternehmen und Niederlassungen mit ihren jeweiligen Städten und Regionen oft eng verbunden und engagieren sich dort karitativ.

Organisation

Rechtliche Zusammenführung erfolgte mit Jahresbeginn 2006

Im August 2005 erwarb die Deutsche Annington Viterra von der E.ON AG. Als Folge des Kaufs wurden die Unternehmen und Betriebe der Viterra sowie der Deutschen Annington rechtlich und organisatorisch zu einem einheitlichen Unternehmen zusammengeführt. Die neue Organisation ist seit Anfang 2006 in Kraft.

Restrukturierung zum Aufbau einer einheitlichen Organisation bereits im August gestartet

Mit dem Tag der Übernahme von Viterra im August starteten wir im Unternehmen den Integrationsprozess der beiden Unternehmen. In einem ersten Schritt gruppieren wir unsere Immobilienbestände nach regionalen Gesichtspunkten neu: Seit dem 1. Januar 2006 besteht die Deutsche Annington aus sieben Regionalgesellschaften, drei Servicegesellschaften, den Bereichen Deutsche Annington Informationssysteme und Viterra Development. Hinzu kommen 21 bestandsführende Gesellschaften. Aus den vormals fünf Bereichen der Deutschen Annington (Nord, Ost, Süd, Südwest und West) sowie den drei Managementeinheiten der Viterra AG (Viterra, Viterra Rhein-Main und Deutschbau) entstand ein Unternehmen: die Deutsche Annington Immobilien Gruppe. Die bestehenden drei Hauptverwaltungen wurden am Hauptstandort Bochum zusammengeführt. Begleitend zur Entwicklung der Zielstruktur haben wir die Vereinheitlichung der IT-Landschaft vorangetrieben. Unser Restrukturierungsprojekt wird im Laufe des Jahres 2006 abgeschlossen sein.

Mitarbeiter

Akquisition von Viterra macht Restrukturierungsprojekt notwendig

Mit der Integration von Viterra in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verband sich im vergangenen Jahr eine ganze Reihe von Strukturveränderungen. Diese erforderten auch Anpassungen in der Personalstruktur. Die sich aus der organisatorischen Neustrukturierung ergebenden Maßnahmen und Betriebsänderungen führten zu direkten oder indirekten Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse von Mitarbeitern; diese führten bis hin zu betriebsbedingten Kündigungen.

In umfassenden Verhandlungen mit den Betriebsräten konnten wir für die betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Dezember 2005 einen Interessenausgleich erzielen und einen Sozialplan für eine sozialverträgliche Lösung vereinbaren. Die Regelungen tragen dazu bei, die auftretenden Härten bei den durch die Restrukturierungsmaßnahmen betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spürbar abzufedern.

Die in Interessenausgleich und Sozialplan fixierten Restrukturierungsmaßnahmen sehen vor, dass 121 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter freigesetzt werden.

Die betroffenen Personen erhalten jedoch die Möglichkeit, für zwölf Monate in eine Transfergesellschaft zu wechseln. Für einen Teil der verbleibenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde ein Kündigungsschutz vereinbart, der an die Komponenten „Lebensalter“ und „Betriebszugehörigkeit“ gekoppelt ist und bis zu neun Jahre beträgt. Ein Teil der Belegschaft besitzt bereits einen Kündigungsschutz. Außerdem wurde für Härtefälle ein Fonds in Höhe von 1 Mio. € eingerichtet.

Von den 121 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben bisher 94 dem Wechsel in die Transfergesellschaft zugestimmt, so dass die Anzahl von betriebsbedingten Kündigungen sehr gering bleiben wird. Zuvor haben in einer sogenannten Freiwilligenrunde 136 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einer einvernehmlichen Beendigung des Arbeitsverhältnisses zugestimmt. 49 von ihnen wechselten in die Transfergesellschaft.

Insgesamt sehen die Maßnahmen den Abbau von 575 Planstellen auf Vollzeitbasis vor. Ein Großteil der Planstellen kann unter Nutzung der natürlichen Fluktuation und dem Abschluss von Altersteilzeitverträgen reduziert werden. Der vorgesehene Personalabbau wird zum 31.12.2006 vollständig umgesetzt sein.

Transfergesellschaft unterstützt aktiv die Weitervermittlung

Die im Rahmen des Sozialplans gegründete Transfergesellschaft verfügt über enge Kontakte zu potenziellen neuen Arbeitgebern. Damit werden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Vermittlungschancen auf dem Arbeitsmarkt deutlich erhöht. Über entsprechende Maßnahmen werden sie aktiv qualifiziert und bei der Neuorientierung auf dem Arbeitsmarkt unterstützt.

Leistungsorientiertes Vergütungssystem wird als Führungsinstrument unternehmensweit eingeführt

In der Deutschen Annington Gruppe bestehen unterschiedliche leistungsorientierte Bonussysteme für verschiedene Funktionsgruppen. Durch den Zusammenschluss mit Vitera in 2005 soll es zukünftig ein leistungsorientiertes Vergütungssystem für außer- und übertariflich beschäftigte Mitarbeiter geben in Verbindung mit einem einheitlichen Zielvereinbarungssystem für alle Funktionsgruppen. Hierzu werden auch die Kennzahlen vereinheitlicht, die bisher maßgeblich die Bonussysteme bestimmt haben.

Das bislang in der Vitera erfolgreich gepflegte Führungssystem „Führen mit Zielen“ wird in der Deutschen Annington Gruppe unternehmensweit eingeführt. Die Einführung wird begleitet durch Führungskräftebildungen auf der Bereichsleitererebene. Weitere Schulungen werden dann bedarfsgerecht durchgeführt. Führen mit Zielen ist ein strukturierter Zielvereinbarungsprozess, der die Unternehmensziele durch eine Zielkaskade auf alle Ebenen herunterbricht. Neben den Zielvereinbarungen stellt der Prozess auch die Mitarbeiterweiterbildung und die Personalentwicklung sicher.

Mitarbeiterzahl an neue Strukturen angepasst

Zum Jahresende waren in der Deutschen Annington Gruppe 1.889 Mitar-

beiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. In der Zielstruktur werden 73,7% der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt sein.

Qualitätssicherung in der Ausbildung

Durch den Erwerb von Viterra hat sich die Anzahl der Auszubildenden in der Deutschen Annington Gruppe von 20 auf 100 erhöht; dies entspricht einer Ausbildungsquote von 5,3 %. Schwerpunkt wird, wie in den Jahren zuvor, die Qualitätssicherung sowie die stetige Optimierung der betrieblichen Ausbildung sein.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden in der Deutschen Annington Gruppe insgesamt 31 Auszubildende eingestellt. 28 Auszubildende legten ihre Abschlussprüfung erfolgreich ab, 12 wurden in ein befristetes, 9 in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Finanzwirtschaftliche Analyse

Konsolidierungshinweis

Aufgrund der Akquisition von Viterra ist ein Vergleich der Geschäftszahlen von 2005 mit den Vorjahreszahlen von 2004 nur begrenzt möglich: Die Zahlen für 2005 nehmen die Daten der ehemaligen Viterra AG ab dem 15.08.2005 auf, so dass sich für das Geschäftsjahr ein erheblich größeres Geschäftsvolumen ergibt. Die Vorjahreszahlen enthalten ausschließlich die Geschäftszahlen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe 2004 nach IFRS ohne pro-forma-Anpassungen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien weiter verbessert

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien konnte von 119,8 Mio. € im Jahr 2004 auf 243,6 Mio. € im Vorjahr verbessert werden. Der größte Anteil entfiel auf die Veräußerung von Vorratsimmobilien mit einem Anstieg von 59% auf 188,8 Mio. € (Vorjahr: 118,8 Mio. €). Das Ergebnis aus der Veräußerung von Anlageimmobilien betrug 54,8 Mio. € und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (1,0 Mio. €) deutlich um 53,8 Mio. €. Grundlage für diese positiven Zahlen sind die erheblich gestiegenen Wohnungsverkäufe: Die im Rahmen der Konsolidierung berücksichtigten Wohnungsverkäufe stiegen auf insgesamt 12.378 Wohnungen an (Vorjahresverkäufe: 3.460). Im Geschäftsjahr 2005 konnten wir 7.072 Wohnungen an Mieter privatisieren. Darüber hinaus erfolgten im Wesentlichen zur Bestandsbereinigung sonstige Hausverkäufe mit einem Volumen in Höhe von 5.306 Einheiten.

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung deutlich gestiegen

Im Geschäftsjahr 2005 konnten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirt-

schaftung von 315,4 Mio. € auf 699,5 Mio. € mehr als verdoppeln. Dazu trugen die Verringerung unserer Leerstände, Mietenanpassungen sowie das durch die Einbeziehung der akquirierten Bestände deutlich angestiegene Bewirtschaftungsvolumen bei. Der Wohnimmobilien-Eigenbestand stieg von rund 65.000 Einheiten Ende 2004 auf rund 190.000 Ende 2005 an. Einschließlich der für Dritte bewirtschafteten Immobilien (Mietwohnungen, Wohnungseigentumsverwaltung, Verwaltung von Kleingewerbeeinheiten) wurden zum Jahresende 2005 über 228.000 Einheiten von der Deutschen Annington Immobilien Gruppe bewirtschaftet.

EBITDA deutlich gesteigert

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2005 ein EBITDA von 354,5 Mio. €. Dies ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 162,4 Mio. €. Dazu trug im Wesentlichen der Erwerb des Viterra-Portfolios bei. Neben dem Ergebnisbeitrag aus Wohnimmobilien ist in 2005 aus der Konsolidierung der Development-Aktivitäten von Viterra ein EBITDA von 26,1 Mio. € enthalten.

Konzernüberschuss

	2005	2004
	in Mio. €	in Mio. €
EBITDA	354,5	192,1
Abschreibungen	-64,3	-26,0
EBIT	290,2	166,1
Zinsergebnis	-253,0	-124,6
Ergebnis vor Steuern	37,2	41,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	103,7	-24,4
Konzernergebnis	140,9	17,1
davon Anteil DAIG	140,6	16,6
davon Anteile anderer Gesellschafter	0,3	0,5

Gegenüber dem Vorjahr verbesserte sich das EBITDA um 84,5% auf 354,5 Mio. €. Dies ist vor allem auf die erstmalige Einbeziehung der Viterra AG zum 15.08.2005 zurückzuführen. Der Anstieg des EBIT von 166,1 Mio. € auf 290,2 Mio. € ist ebenfalls im Wesentlichen dadurch begründet. Das Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um 10,4% auf 37,2 Mio. €. Neben den positiven Effekten aus der Einbeziehung der Viterra wirkten sich hier gegenläufig die in diesem Zusammenhang anfallenden Finanzierungskosten sowie die infolge der durchgeführten gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen anfallende Grunderwerbsteuer aus. Diese gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen führten darüber hinaus zu einer veränderten Einschätzung hinsichtlich der Nutz-

barkeit vorhandener Verlustvorträge. Die hieraus resultierende Aktivierung latenter Steuern führte zu deutlich positiven Ertragsteuern. Das Konzernergebnis liegt dementsprechend weit über dem Vorjahreswert.

Unser Geschäftsjahr 2005 stand im Zeichen der Akquisition und Integration von Viterra. Operativ verzeichneten wir ein erfolgreiches Jahr. Der Konzernüberschuss hat sich, trotz Belastung durch Sondereffekte (Erwerb Viterra, Umfinanzierung, gesellschaftsrechtliche Maßnahmen) positiv entwickelt.

Vermögens- und Finanzlage

Konzernbilanzstruktur

	2005		2004	
	in Mio. €	%	in Mio. €	%
Langfristige Vermögenswerte	6.328,7	61,2	1.625,3	61,4
Kurzfristige Vermögenswerte	4.013,9	38,8	1.021,1	38,6
Aktiva	10.342,6	100,0	2.646,4	100,0
Eigenkapital	615,0	5,9	431,5	16,3
Langfristige Schulden	8.650,0	83,6	1.905,1	72,0
Kurzfristige Schulden	1.077,6	10,4	309,8	11,7
Passiva	10.342,6	100,0	2.646,4	100,0

Bilanzstruktur

Im Geschäftsjahr 2005 betragen die Investitionen der Deutschen Annington Gruppe 3.556,9 Mio. € (Vorjahr: 184,8 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil auf den Erwerb der Viterra.

Die Eigenkapitalquote verminderte sich bei gestiegenem Eigenkapital vor allem durch die deutlich erhöhte Bilanzsumme auf 5,9% gegenüber 16,3% im Vorjahr. Der Anstieg der Bilanzsumme resultiert vor allem aus der erstmaligen Einbeziehung der Viterra. Die einzelnen Bilanzpositionen des Jahres 2005 sind aufgrund des Erwerbs der Viterra nur sehr eingeschränkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten werden, entsprechend der Immobilienhandelsstrategie der Deutschen Annington, auch die zum Verkauf vorgese-

nenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, ausgewiesen.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung

	2005	2004
	in Mio. €	in Mio. €
Cash Flow aus der Geschäftstätigkeit	549,5	348,1
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.354,5	-177,9
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.165,2	-125,1
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	360,2	45,1
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	66,3	21,2
Finanzmittelanlagen des Umlaufvermögens zum Bilanzstichtag	58,2	-
Flüssige Mittel lt. Bilanz	484,7	66,3

Die bei der indirekten Ermittlung des Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen sind um die Auswirkungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises und der Währungsumrechnung bereinigt. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der veröffentlichten Konzernbilanzen ist daher nicht ohne weiteres möglich.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit 549,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert und enthält vor allem die Einzahlungen aus der Veräußerung der zum Verkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus der Einbeziehung der Cash Flows von Viterra seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit sank deutlich im Vergleich zum Vorjahr um 3.176,6 Mio. € auf insgesamt -3.354,5 Mio. €. Der Rückgang liegt insbesondere in der Kaufpreiszahlung für den Erwerb Viterra begründet.

Der deutliche Anstieg des Cash Flows aus der Finanzierungstätigkeit spiegelt die Finanzierung der Unternehmenserwerbe des Geschäftsjahres wider.

Finanzierung: Zinsvereinbarungen für die Kreditsumme von 4,3 Mrd. € abgeschlossen

Anfang August 2005 haben Praetorium 36.VVGmbH, Praetorium 40.VVGmbH sowie Viterra Holdings II GmbH eine Kreditvereinbarung über insgesamt 4.327,6 Mio. € mit einem Konsortium von sechs Banken abgeschlossen. Diesem Kreditvertrag sind weitere Viterra-Gesellschaften beigetreten. Im Zuge dieses Beitritts haben die Viterra-Gesellschaften insgesamt 765,1 Mio. € zur Rückführung von Akquisitionsfinanzierungen (715,1 Mio. €) sowie zur Finanzierung des Markwertausgleichs aufgrund der Übertragung von Zinsswaps (50 Mio. €) in Anspruch genommen. Der verbleibende Kreditbetrag von 3.562,5 Mio. € wurde durch Atrium EINHUNDERTERSTE VVGmbH (3.366,6 Mio. €) und Praetorium 40. VV GmbH (195,9 Mio. €) im Rahmen des Erwerbs von Viterra in Anspruch genommen. Insgesamt wurde für einen Kreditbetrag von 4.300 Mio. € eine amortisierende Swap-Vereinbarung mit zwei Banken abgeschlossen.

Weitere Refinanzierungsvereinbarungen getroffen

Im Zuge einer umfassenden Refinanzierungsmaßnahme hat die Deutsche Annington Immobilien GmbH Anfang August 2005 eine Kreditrahmenvereinbarung über 1.670,0 Mio. € mit einem Konsortium aus drei Banken geschlossen. Aus dieser Kreditfazilität wurden per 12.08.2005 ein Teilbetrag in Höhe von 1.527,6 Mio. € und per 29./30.12.2005 ein weiterer Teilbetrag über 43,3 Mio. € gezogen. Diese Finanzmittel wurden zur Rückführung von Unternehmensfinanzierungen und teilweise zur Finanzierung der Akquisition Viterra genutzt.

Im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Helaba/KfW-Konsortialkredits hat die Deutsche Annington Immobilien GmbH einen für die Zinssicherung dieses Darlehens eingesetzten Swap über 306,8 Mio. € an die Citibank NA London übertragen. Hierfür waren als Ausgleichszahlung 25,0 Mio. € aufzuwenden. Zur Besicherung der neuen Kreditfazilität wurde eine amortisierende Swap-Vereinbarung über anfänglich 1.576,0 Mio. € mit zwei Banken eingegangen.

Verkehrswerte

Verkehrswerte erhöhen Transparenz und sind wichtiges Steuerungsinstrument

Im Rahmen der erstmaligen Bilanzierung nach IFRS in 2005 wurde für den Immobilienbestand der Verkehrswert (Fair Value) nach IAS 40 ermittelt.

Verkehrswerte Immobilienbestand DAIG-Konzern

	Wohneinheiten	Übrige Mieteinheiten	Verkehrswerte
31.12.2005			in Mio. €
Region			
Nord	18.731	4.497	848,6
Ost	20.707	3.355	727,0
Rheinland	18.805	5.339	1.061,5
Ruhr	37.249	7.230	1.667,9
Süd	18.190	7.948	1.127,8
Süd-West	32.430	7.367	1.781,8
Westfalen	43.774	6.590	1.825,3
Gewerbeobjekte			234,0
Unbebaute Grundstücke			76,7
	189.886	42.326	9.350,6

Einzelheiten der Wertermittlung haben wir im Konzernanhang unter Ziffer 13 zu Investment Properties dargestellt.

Risikomanagement

Risikomanagementsystem

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Deutsche Annington von Bedeutung sein können, nutzt das Unternehmen ein umfangreiches Berichtssystem. Neben detaillierten monatlichen Controllingberichten werden zusätzlich monatliche Reports des Chief Executive Officers und des Chief Financial Officers gegenüber dem Supervisory Board der Deutsche Annington abgegeben. Zusätzlich zur quantitativen Berichterstattung in den Controllingberichten erfolgt eine qualitative Berichterstattung über standardisierte, wöchentliche Reports der Führungskräfte an die Geschäftsführung. Dieser standardisierte Prozess stellt sicher, dass alle Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften und die Bereichsleiter der Holding regelmäßig wesentliche Themen an die Geschäftsführung berichten.

Risikosituation und Einzelrisiken

Gesamtrisiko: keine Bestandsgefährdung erkennbar

Für die Deutsche Annington lassen sich in der Gesamtbetrachtung zurzeit weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

Für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe wurden wesentliche Risikofelder bzw. Risiken in folgenden Bereichen identifiziert:

Risiken aus der Veränderung der Rahmenbedingungen

Inwieweit die Abschaffung der Eigenheimzulage in den nächsten Jahren eine sinkende Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere bei Schwellenhaushalten, nach sich zieht, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Die Deutsche Annington beobachtet die Nachfrageentwicklung sehr genau und reagiert hier im Bedarfsfall mit der Ausweitung ihrer vertriebsbegleitenden Maßnahmen.

Volkswirtschaftliche Prognosen gehen von unterschiedlichen demografischen Entwicklungen in den bundesdeutschen Ballungsräumen aus: Danach gibt es Regionen mit starken Zuwanderungstendenzen (z. B. Rhein-Main-Region, München, Stuttgart). Hier wird der Bedarf an Wohnraum steigen. Daneben wird es Gebiete mit Abwanderungstendenzen geben. Dazu gehört u. a. auch das Ruhrgebiet. Hier wirkt sich zusätzlich der zukünftige Bevölkerungsrückgang infolge der erwarteten Verringerung der Geburten aus. Allerdings wird diese Entwicklung abgefedert durch eine veränderte individuelle Nachfrage nach Wohnraum: Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird kontinuierlich steigen. Parallel wird auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen zunehmen. In Zukunft werden daher auf größeren Wohnflächen weniger Personen leben und die Zahl der Haushalte wird sich insgesamt erhöhen. Hierdurch wird auch in Abwanderungsregionen wie dem Ruhrgebiet der spürbare Nachfragerückgang für Mietwohnungen und Wohneigentum voraussichtlich erst ab 2015 eintreten.

Die gesamtwirtschaftlich angespannte Lage führte dazu, dass die Nachfrage nach Büroimmobilien weiterhin schwach blieb. Den sich daraus ergebenden Vermarktungsrisiken für Gewerbeimmobilien begegnen wir bei Development-Projekten mit einer Mindestvorvermietungsquote vor Realisierungsbeginn sowie durch Begrenzung der Projektvolumina. Darüber hinaus konzentrieren wir uns auf Standorte mit hoher Nachfrageerwartung.

Leistungswirtschaftliche/Operative Risiken

In südlichen Teilen des Ruhrgebiets gibt es, bedingt durch den langjährigen Bergbau, oberflächennahe Grubenfelder, von denen die Gefahr von Bergschäden an Deutsche Annington-eigenen Grundstücken und Gebäuden ausgeht. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko lässt sich derzeit nicht exakt abschätzen, da viele der ehemaligen Grubenfelder nicht bzw. nicht ausreichend dokumentiert sind. Hinzu kommt, dass bei potenziell auftretenden Schäden hinsichtlich der Haftung weiterhin eine hohe Rechtsunsicherheit besteht.

Die Deutsche Annington begegnet diesem Risiko mit einer systematischen Bestandsaufnahme zur Aufdeckung der relevanten Bergschadenpotenziale. Auf

Basis dieser Ergebnisse werden sukzessive geeignete Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Herbeiführung von Rechtssicherheit in den betroffenen Einzelfällen eingeleitet.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Bei Finanzaktivitäten im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Annington Marktpreisänderungsrisiken bei Zinsen und Währungen ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die Deutsche Annington ein systematisches Finanzmanagement. Innerhalb der Maßnahmen setzen wir als derivative Finanzinstrumente Zinsswaps ein.

Zur Beschreibung der Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 24.

Sonstige Risiken

Durch den Erwerb von Viterra hat die Deutsche Annington auch acht Logistikzentren übernommen, die Viterra im Dezember 2000 von der Deutschen Post AG erworben und gleichzeitig an die Post und Danzas zurückvermietet hat. Die Post ist ihrer vertraglichen Verpflichtung aus dem Erwerb in 2000, nämlich innerhalb von zwei Jahren nach Übergabe der Objekte rechtsbeständiges Baurecht für alle Standorte zu schaffen, aus unserer Sicht nicht nachgekommen. Deshalb ist am 31. August 2004 entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen der Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt worden und der ursprünglich gezahlte Kaufpreis wurde zurückgefordert. Die Deutsche Post ist dem bisher nicht nachgekommen, so dass nach Klageeinreichung das Landgericht Essen der Klage stattgegeben hat. Gegen dieses in der ersten Instanz ergangene Urteil hat die Deutsche Post Berufung eingelegt.

Am 22. Februar 2006 hat der Bundesgerichtshof in einem Viterra-Fall eine weitere Grundsatzentscheidung zum Thema Contracting getroffen. Darin bestätigt der BGH, dass Contracting nur dann zulässig ist, wenn es im Mietvertrag vorgesehen ist. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen dieses Urteils ist erst nach Prüfung der Urteilsbegründung möglich. Für Risiken, die sich aus dieser BGH-Rechtsprechung ergeben können, sind im Jahresabschluss Rückstellungen berücksichtigt.

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

Ausblick

Marktentwicklung: Wohnimmobilien werden zunehmend in privates Management wechseln

In den letzten fünf Jahren wurden durch große Unternehmen wie auch die öffentliche Hand Wohnungsbestände in der Größenordnung von rund 500.000 Wohnungen verkauft. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. Private Unternehmen konzentrieren sich zunehmend auf ihr Kerngeschäft und erhöhen ihre Liquidität über den Verkauf von Immobilienbeständen. Auch Kommunen und öffentliche Unternehmen bieten zunehmend Wohnungsbestände zum Verkauf an. Aufgrund der inzwischen ausreichenden Wohnraumversorgung in Deutschland sehen sie die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum nicht mehr als staatliche Aufgabe an. Wir schätzen, dass in Deutschland in den kommenden fünf Jahren rund eine Million Wohnungen den Eigentümer wechseln werden.

Trend zur Eigentumsbildung wird anhalten

Für die Vermögensbildung bzw. die private Altersvorsorge wird der Kauf einer gebrauchten Wohnimmobilie einen immer größeren Stellenwert einnehmen. Schon jetzt findet der Einzelverkauf von Wohnungen, vorrangig an Mieter, eine steigende Akzeptanz. Begünstigt wird dieser Trend durch zurzeit niedrige Hypothekenzinsen und eine deutlich sinkende Neubautätigkeit.

Mit rund 43% ist die Eigentumsquote in Deutschland zudem im europäischen Vergleich (65%) noch immer niedrig. Parallel dazu nehmen die Zahl der Haushalte und der Wohnflächenbedarf pro Kopf zu. Die Bevölkerung in den städtischen Ballungszentren wird allgemeinen Prognosen nach wachsen: Dabei werden nicht nur junge Menschen aufgrund besserer Arbeitsmarktperspektiven in die urbanen Zentren wechseln; auch alte Menschen werden auf der Suche nach einer besseren Alltagsversorgung verstärkt die städtische Infrastruktur suchen. Vor diesem Hintergrund sehen wir uns marktgerecht aufgestellt; denn rund zwei Drittel unseres Wohnungsportfolios liegen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Wegfall der Eigenheimzulage wird den Markt nur begrenzt beeinträchtigen

Auch wenn die Bundesregierung mit dem Streichen der Eigenheimzulage die direkte Förderung von Wohneigentum aufgegeben hat, gibt es eine Reihe an indirekten öffentlichen Förderinstrumenten, allen voran die vergünstigten Hypothekenkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau. In Nordrhein-Westfalen vergibt das Land mit einem eigenen Wohnraumförderprogramm rund eine Milliarde Euro an zinsgünstigen, teilweise sogar zinsfreien Krediten. Dabei unterstützt es nicht nur junge Familien beim Wohnungskauf, sondern fördert über die Sanierung von Altbauten erstmals auch den Umbau zu seniorengerechtem Wohnraum.

Im europäischen Vergleich bewegen sich die deutschen Wohnungspreise zudem auf einem niedrigen Niveau. So sind den Nachbarländern Italien, Frankreich, Großbritannien und Spanien die Preise in den letzten zehn Jahren teil-

weise um mehr als 150% gestiegen. Alle diese Faktoren sprechen aus unserer Sicht für eine wachsende Nachfrage.

Einführung von REITs wird dem deutschen Immobilienmarkt neue Möglichkeiten eröffnen

Im Januar 2005 hat die Bundesregierung eine Initiative gestartet, um Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland einzuführen. Unter bestimmten steuerlichen Bedingungen würde eine Platzierung der Deutschen Annington als REIT eine attraktive Anlageform für viele internationale Investoren darstellen.

Kernziel 2006: Erfolgreiches Abschließen des Integrationsprozesses

In den kommenden Monaten werden wir die Stärken der Deutschen Annington und von Viterra bündeln und das Unternehmen im Sinne einer langfristig erfolgreichen Perspektive weiterentwickeln. Dazu werden wir den im Sommer 2005 begonnenen Integrationsprozess so weit wie möglich vorantreiben. Wir gehen davon aus, dass der Verschmelzungsprozess zur Jahresmitte abgeschlossen sein wird.

Handelsstrategie bleibt: Kerngeschäft Wohnimmobilien wird weiter ausgebaut

Im Kerngeschäft Wohnimmobilien setzen wir unsere Handelsstrategie weiter fort. Dazu werden wir den Einzelvertrieb von Eigentumswohnungen an Mieter und Selbstnutzer weiter ausbauen. Auf so genannte „Blockverkäufe“ werden wir zukünftig weitestgehend verzichten.

Mit der Akquisition der Viterra AG konnten wir unseren Marktanteil am privaten Wohnungsmarkt in Deutschland erheblich ausbauen. Auch im laufenden Jahr prüfen wir die Möglichkeiten von Ankäufen von vereinzeltbaren Wohnungsbeständen. Maßgebliches Kriterium ist hierbei, inwieweit die zum Kauf angebotenen Wohnungsbestände mit unserer strategischen Linie übereinstimmen.

Unser Ziel ist es, unseren Bestand mittelfristig noch weiter zu steigern. Die Deutsche Annington ist nach unserer Auffassung das einzige Unternehmen in Deutschland, das langjährige Erfahrung im Ankauf, der Integration und der Weiterveräußerung von großen Wohnungsbeständen vorweisen kann. Diese Stärke wird uns in zukünftigen Wettbewerben mit anderen Bietern zugute kommen.

Schaffung einer neuen Marke in der Wohnungswirtschaft

Seit Januar 2006 tritt unser Unternehmen im Markt einheitlich unter dem Namen „Deutsche Annington“ auf. Nach innen wie außen kommunizieren wir damit in Zukunft unter einer einheitlichen Dachmarke. Ein wichtiges Ziel für das laufende Jahr ist es, die Marke intern wie extern stark zu positionieren. Wesentliche Merkmale werden dabei die Attribute Sozialverträglichkeit und Sozialkompetenz, Verlässlichkeit und hohe Servicequalität sein.

Eines unserer wichtigsten Ziele ist das Schaffen und Erhalten von Kundenvertrauen. Wir wollen, dass Kunden das positive Fazit ziehen: „Schön, hier zu wohnen“. Seit dem 1. Januar 2006 dokumentieren wir diesen Servicegedanken

nach außen mit einem neuen Erscheinungsbild für alle Regionalbereiche und Servicecenter an den rund 700 Standorten, einem neuen Internetauftritt und einer gemeinsamen Kundenzeitung für alle Mieter (mit 230.000 Exemplaren eines der größten Medien in diesem Markt bundesweit). Bereits seit Dezember 2005 informiert das gemeinsame Intranet alle Mitarbeiter der Deutschen Annington über die aktuellen Geschehnisse. Im ersten Halbjahr 2006 planen wir, mit einer Reihe an Werbemaßnahmen das Markenkonzept in der externen Kommunikation zu verankern.

Leerstandsquote soll durch verbesserten Service und innovatives Marketing gesenkt werden

2006 bleibt eines unserer Hauptziele die nachhaltige Senkung der Leerstandsquote. Ein wichtiger Faktor dabei ist die Kundenzufriedenheit. Um diese zu erhöhen, haben wir das Beschwerdemanagement neu strukturiert. Mit seiner Hilfe werden wir unsere Leistungen weiter verbessern. Dank erfolgreicher Marketing-Aktionen wie einer Internet-Wohnungsbörse, Wohnungen zum Festpreis für Studenten und Azubis, preiswerte Wohnungen für Familien mit Kindern und der Initiative Annington Wohnen Plus für Senioren konnten wir bereits im vergangenen Jahr neue Impulse für die Neuvermietung setzen. Diese Maßnahmen werden wir auch 2006 fortsetzen.

Potenziale für Mietsteigerung sind begrenzt, bei regionalen Unterschieden

Bei den Wohnungsmieten erwarten wir für den Gesamtbestand der Deutschen Annington auch 2006 eine uneinheitliche Entwicklung. Durch sorgfältiges Management konnten wir das Mietniveau über die letzten Jahre kontinuierlich an das Marktniveau heranführen. Rund 90% unserer frei finanzierten Wohnungen erzielen marktgerechte Mieten. Dazu beobachten wir die lokalen Märkte durch ein zentrales Mietmanagement und schöpfen Steigerungspotenziale im gegebenen Rahmen aus. Als verantwortungsvoller Vermieter bewegen wir uns dabei stets im gesetzlichen Rahmen. Für 2006 gehen wir von moderaten Mietpreissteigerungen aus, die aber regional unterschiedlich realisierbar sein werden. Während wir in Wachstumsregionen wie Hamburg, Frankfurt/M. und München Chancen für Mietsteigerungen sehen, gehen wir im Ruhrgebiet davon aus, dass das Mietniveau gleich bleibt bzw. nur leicht steigt.

Energiepreisentwicklung wird Betriebskosten weiter hoch halten

Die Entwicklung der Betriebskosten ist 2005 wesentlich durch den starken Anstieg der Preise für Öl und Gas und infolgedessen auch für Fernwärme gekennzeichnet. Diese Entwicklung wird sich grundsätzlich auch 2006 nicht umkehren. Wir gehen davon aus, dass auch die Energiepreise auf einem hohen Niveau bleiben.

Development-Geschäft wird im Zuge der Konzentration abgegeben

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung hat der Geschäftsverlauf 2005 gezeigt, dass Viterra Development als Projektentwickler für Büroimmobilien und Ge-

schosswohnungsbau gut aufgestellt ist. Die laufenden bzw. geplanten Projekte sind eine gute Basis für eine weitere positive Geschäftsentwicklung. Da wir uns entschlossen haben, uns rein auf das Kerngeschäft Wohnimmobilien zu konzentrieren, werden wir das Geschäftsfeld Projektentwicklung aber bis Mitte des Jahres abgeben.

Unternehmen blickt insgesamt positiv in die Zukunft

Mit den Akquisitionen 2005 haben wir für die Zukunft unseres Unternehmens wichtige Weichen gestellt. 2005 konnten wir unsere Leistungsfähigkeit stärken und die Arbeitsprozesse entscheidend weiterentwickeln. Darauf bauen wir auf und bereiten uns auf weitere Akquisitionen vor. Unser Ziel, das Portfolio mittelfristig noch auszubauen, halten wir fest im Auge.

Aufgrund unseres Verzichts auf Wohnungsverkäufe en bloc und unserer erhöhten Renditeanforderungen gehen wir davon aus, dass die Anzahl der Wohnungsverkäufe 2006 unter denen des Vorjahres liegen wird. Beim EBITDA gehen wir in 2006 von einem gesteigerten Ergebnis aus, auch aufgrund der erstmaligen ganzjährigen Einbeziehung der Viterria-Aktivitäten. Mittelfristig erwarten wir weitere Verbesserungen des EBITDA.

Die laufende Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände setzen wir fort. Um unsere Finanzierungskosten zu reduzieren, werden wir im laufenden Jahr voraussichtlich im Rahmen einer Securitisation eine Umfinanzierung vornehmen.

Konzernabschluss

44	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
45	Konzernbilanz
46	Konzern-Kapitalflussrechnung
47	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
48	Anhang
95	Bestätigungsvermerk

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	2005	2004
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		615,0	251,7
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-426,2	-132,9
Erlöse aus der Veräußerung von Anlageimmobilien		246,7	3,5
Buchwert der veräußerten Anlageimmobilien		-191,9	-2,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1	243,6	119,8
Erlöse aus der Vermietung		680,2	311,0
Andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung		19,3	4,4
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2	699,5	315,4
Materialaufwand	3	-444,7	-180,4
Personalaufwand	4	-113,7	-35,8
Abschreibungen	5	-64,3	-26,0
Sonstige betriebliche Erträge	6	139,5	9,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7	-170,4	-37,3
Finanzerträge	8	18,3	3,6
Finanzaufwendungen	9	-270,6	-127,4
Ergebnis vor Steuern		37,2	41,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10	103,7	-24,4
Konzernergebnis		140,9	17,1
davon Anteil DAIG		140,6	16,6
davon Anteile anderer Gesellschafter		0,3	0,5

Das Konzernergebnis resultiert ausschließlich aus fortgeführten Aktivitäten.

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2005	31.12.2004	
Aktiva				
	Immaterielle Vermögenswerte	11	15,1	0,2
	Sachanlagen	12	7,9	3,4
	Investment Properties	13	6.121,3	1.601,8
	Finanzanlagen	14	42,0	0,3
	Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15	79,3	0,0
	Latente Steuern	10	63,1	19,6
	Langfristige Vermögenswerte		6.328,7	1.625,3
	Vorräte	16	2.902,7	627,7
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17	492,5	144,4
	Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15	68,6	182,0
	Laufende Ertragsteueransprüche		65,4	0,7
	Flüssige Mittel	18	484,7	66,3
	Kurzfristige Vermögenswerte		4.013,9	1.021,1
	Summe Aktiva		10.342,6	2.646,4
Passiva				
	Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1
	Rücklagen		598,4	412,2
	Eigenkapitalanteil des DAIG-Konzerns		598,5	412,3
	Anteile anderer Gesellschafter		16,5	19,2
	Eigenkapital	19	615,0	431,5
	Rückstellungen	20	375,9	44,2
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21	1,3	0,2
	Finanzverbindlichkeiten	22	7.880,2	1.744,8
	Sonstige Verbindlichkeiten	23	52,1	86,9
	Latente Steuern	10	340,5	29,0
	Langfristige Schulden		8.650,0	1.905,1
	Rückstellungen	20	389,8	16,4
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21	44,2	30,0
	Finanzverbindlichkeiten	22	157,6	131,4
	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		9,6	0,0
	Sonstige Verbindlichkeiten	23	476,4	132,0
	Kurzfristige Schulden		1.077,6	309,8
	Schulden		9.727,6	2.214,9
	Summe Passiva		10.342,6	2.646,4

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2005	2004
Konzernergebnis (Anteil DAIG)	140,6	16,6
Auf andere Gesellschafter entfallendes Ergebnis	0,3	0,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	64,3	26,0
Zinsaufwendungen /-erträge	253,8	119,8
Ergebnisse aus Anlagenabgängen	-54,8	-1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-109,5	-
Veränderung der Vorräte	439,6	121,2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-200,0	7,3
Veränderung der Rückstellungen	128,5	7,8
Veränderung der Verbindlichkeiten	42,4	28,8
Veränderung der latenten Steuern	-122,9	23,1
Ertragsteuerzahlungen	-32,8	-2,0
Cash Flow aus der Geschäftstätigkeit	549,5	348,1
Einzahlungen aus Abgängen von Sach- und immateriellem Anlagevermögen	247,2	4,0
Einzahlungen aus Abgängen von konsolidierten Gesellschaften und Finanzanlagen	0,2	0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-10,4	-111,2
Auszahlungen für Investitionen in konsolidierte Gesellschaften und Finanzanlagen	-3.546,5	-73,6
Veränderung der Finanzmittelanlagen des Umlaufvermögens	-55,0	-
Zinseinzahlungen	10,0	2,8
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.354,5	-177,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5.904,9	235,5
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.389,2	-254,6
Sonstige Finanzierungsvorgänge	-3,2	56,4
Zinsauszahlungen	-347,3	-162,4
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.165,2	-125,1
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	360,2	45,1
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	66,3	21,2
Zahlungsmittel zum Bilanzstichtag	426,5	66,3
Finanzmittelanlagen des Umlaufvermögens zum Bilanzstichtag	58,2	-
Flüssige Mittel lt. Bilanz	484,7	66,3

Weitere Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung vgl. Konzernanhang Ziffer 27.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Kumulierte ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderungen			Eigenkapital vor Anteilen Konzern- fremder	Anteile Konzern- fremder am Eigenkapital	Eigenkapital gesamt (Kreis- und Fremdanteile)
				gesamt	aus Cash Flow Hedges	aus Wäh- rungs- um- rechnung			
in Mio. €									
Stand 01.01.2004 IFRS	0,0	125,0	208,8	-14,0	-14,0	0,0	319,8	39,1	358,9
Konzernergebnis			16,6				16,6	0,5	17,1
Ergebnisneutrale Eigen- kapitalveränderungen	0,1	76,7		-0,9	-0,9		75,9	-20,4	55,5
<i>Gesamtergebnis nach Steuern</i>	<i>0,1</i>	<i>76,7</i>	<i>16,6</i>	<i>-0,9</i>	<i>-0,9</i>	<i>0,0</i>	<i>92,5</i>	<i>-19,9</i>	<i>72,6</i>
Stand 31.12.2004 IFRS	0,1	201,7	225,4	-14,9	-14,9	0,0	412,3	19,2	431,5
Stand 31.12.2004 IFRS	0,1	201,7	225,4	-14,9	-14,9	0,0	412,3	19,2	431,5
Konzernergebnis			140,6				140,6	0,3	140,9
Ergebnisneutrale Eigen- kapitalveränderungen		1,0	2,0	42,6	41,9	0,7	45,6	-3,0	42,6
<i>Gesamtergebnis nach Steuern</i>		<i>1,0</i>	<i>142,6</i>	<i>42,6</i>	<i>41,9</i>	<i>0,7</i>	<i>186,2</i>	<i>-2,7</i>	<i>183,5</i>
Stand 31.12.2005 IFRS	0,1	202,7	368,0	27,7	27,0	0,7	598,5	16,5	615,0

Weitere Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung vgl. Konzernanhang Ziffer 19.

Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat sich als fokussiertes Immobilienunternehmen aufgestellt und konzentriert sich auf das Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Dabei stehen die rentable Vermietung und der Handel mit Wohnungen im Mittelpunkt. Durch den Erwerb der Viterra-Gruppe mit Wirkung zum 15.08.2005 von der E.ON AG ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe die größte private Wohnungsgesellschaft in Deutschland. Oberstes Mutterunternehmen der Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist die Monterey Capital I S.à.r.l., Luxemburg. Sitz der Deutsche Annington Immobilien GmbH (DAIG) ist Düsseldorf.

DAIG nutzt das Wahlrecht des § 315a Absatz 3 HGB und ist somit nicht verpflichtet, einen Konzernabschluss nach deutschem Handelsrecht aufzustellen.

DAIG erstellt erstmals zum 31.12.2005 einen vollständigen IFRS-Konzernabschluss. Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und orientiert sich an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

Die Abschlüsse der DAIG sowie ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die nachfolgend beschriebenen Rechnungslegungsgrundsätze sind einheitlich für alle in diesem Konzernabschluss dargestellten Perioden sowie für die Erstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01.01.2004 angewendet worden.

Der IFRS-Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die Geschäftsführung der DAIG hat den Konzernabschluss am 03.04.2006 zur Weitergabe an die Gesellschafterversammlung freigegeben. Die Gesellschafterversammlung hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob sie den Konzernabschluss billigt.

Konsolidierungsgrundsätze

In den IFRS-Konzernabschluss sind neben der DAIG alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, an denen DAIG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht, bzw. die unter der Beherrschung der DAIG stehen. Beherrschung liegt vor, wenn DAIG die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Gegebenenfalls vorhandene potenzielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt.

IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ gewährt hinsichtlich der Erstellung der Eröffnungsbilanz – abweichend von der Grundregel der retrospektiven Anwendung der zum Berichtszeitpunkt geltenden IFRS – das Erleichterungswahlrecht, dass auf Unternehmenszusammenschlüsse, die vor dem Übergangszeitpunkt nach anderen Rechnungslegungsvorschriften abgebildet wurden, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ nicht angewendet werden muss. DAIG nimmt dieses Erleichterungswahlrecht wahr und behält die Konsolidierung

der Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen aus Unternehmenszusammenschlüssen vor dem Übergangszeitpunkt 01.01.2004 bei.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. 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.

Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Geschäfts- oder Firmenwerte werden gemäß IFRS 3 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie auf das Erfordernis einer außerplanmäßigen Abschreibung hin überprüft (Impairment-Test), sofern Anzeichen für eine Wertminderung bestehen, mindestens jedoch regelmäßig einmal im Jahr.

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.

Anteilsaufstockungen bzw. Anteilsabstockungen bei weiterhin im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften werden als reine Eigenkapitaltransaktionen abgebildet. Dementsprechend werden entstehende Unterschiedsbeträge direkt im Eigenkapital verrechnet.

Beteiligungen werden grundsätzlich unter Anwendung der Equity-Methode bilanziert, wenn ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann. Dies ist regelmäßig bei einem Stimmrechtsanteil von 20 bis 50 Prozent der Fall. Die assoziierten Unternehmen sind mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten unter den übrigen Beteiligungen ausgewiesen, da sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des DAIG-Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den DAIG-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind vollständig eliminiert.

Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden neben der DAIG 83 inländische (Vorjahr: 18) und 3 ausländische (Vorjahr: 0) Unternehmen in den IFRS-Konzernabschluss einbezogen. Nicht konsolidiert werden 7 Tochterunternehmen (Vorjahr: 2), deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zusammengenommen von untergeordneter Bedeutung ist. Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist Anlage zum Konzernanhang.

Im Berichtsjahr sind unter Einrechnung der sonstigen Erwerbe 75 Unternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden. Die Abgänge des Geschäftsjahres resultieren aus 5 Verschmelzungen und aus 2 konzerninternen Anwachsungen.

Im Rahmen einer einheitlichen Transaktion wurden zum 15. August 2005 einerseits 100% der Anteile an der Viterra GmbH, Essen (vormals: Viterra AG), sowie andererseits mittelbar die stille Beteiligung an der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald (MIRA), zum Gesamt-

kaufpreis von 4.116,9 Mio. € erworben. In diesen Anschaffungskosten sind auch bedingte Kaufpreisbestandteile enthalten. Die MIRA wird als Zweckgesellschaft im Sinne von IAS 27 i. V. m. SIC-12 vollkonsolidiert, da die Deutsche Annington Immobilien Gruppe die wesentlichen Chancen und Risiken aus der MIRA und deren Geschäftstätigkeit trägt. Bei der Transaktion wurde ein Kaufpreisabschlag realisiert, der im Rahmen der Erstkonsolidierung insgesamt zu einem negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von 109,5 Mio. € geführt hat.

Durch diese Transaktion wurden insgesamt 49 Gesellschaften erstmalig in den Konsolidierungskreis einbezogen. Gegenstand der erworbenen Unternehmen ist die Errichtung, Erwerb, Bewirtschaftung und Verwertung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Seit der Erstkonsolidierung erwirtschaften die Viterra-Gruppe und die MIRA einschließlich aller einmaligen Integrationskosten ein operatives Ergebnis in Höhe von 44,5 Mio. €.

Mit dem Erwerb der Viterra-Gruppe und der MIRA wurden die folgenden Vermögenswerte und Schulden übernommen:

in Mio. €	Viterra-Gruppe		MIRA		Gesamt	
	Buchwert bei erworbenem Unternehmen	Beizulegender Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden	Buchwert bei erworbenem Unternehmen	Beizulegender Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden	Buchwert bei erworbenem Unternehmen	Beizulegender Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden
Immaterielle Vermögenswerte	0,9	0,9	0,0	0,0	0,9	0,9
Sachanlagen	6,6	6,6	0,0	0,0	6,6	6,6
Investment Properties	1.654,8	4.211,9	426,9	625,1	2.081,7	4.837,0
Finanzanlagen	37,7	41,1	0,0	0,0	37,7	41,1
Vorräte	1.193,5	2.460,5	25,5	25,5	1.219,0	2.486,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	248,3	248,3	4,5	4,5	252,8	252,8
Aktive latente Steuern	37,7	50,8	0,0	0,0	37,7	50,8
Flüssige Mittel	498,5	498,5	50,6	50,6	549,1	549,1
Rückstellungen	508,7	508,7	10,1	10,1	518,8	518,8
Finanzverbindlichkeiten	2.522,8	2.374,7	257,7	249,5	2.780,5	2.624,2
Sonstige Verbindlichkeiten	430,6	430,6	31,3	31,3	461,9	461,9
Passive latente Steuern	53,5	355,8	0,0	37,2	53,5	393,0
Erworbenes Nettovermögen	162,4	3.848,8	208,4	377,6	370,8	4.226,4
Gesamtkaufpreis						4.116,9
Negativer Unterschiedsbetrag						-109,5

Daneben wurden 100% der Anteile der Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH, Köln (vormals: „Fundus“ Wohnungsbau und Wohnungsverwaltung GmbH, Köln), Anschaffungskosten 17,1 Mio. €, sowie 100% der Anteile der Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft

schaft mbH, Köln (vormals: Rheinbraun Immobilien GmbH, Köln), Anschaffungskosten 39,5 Mio. €, erworben. In 2004 wurden für diese Erwerbe Anzahlungen in Höhe von insgesamt 53,9 Mio. € geleistet, die unter sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte ausgewiesen wurden. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand Anfang 2005 statt.

Mit der Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften wurden nachfolgende Vermögenswerte und Schulden übernommen:

in Mio. €	Sonstige	
	Buchwert bei erworbenem Unternehmen	Beizulegender Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	15,8
Investment Properties	13,1	36,9
Vorräte	12,4	41,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,6	0,6
Flüssige Mittel	0,1	0,1
Rückstellungen	3,1	3,1
Finanzverbindlichkeiten	5,8	5,8
Passive latente Steuern	1,8	29,3
Erworbenes Nettovermögen	15,5	56,6
Kaufpreis		56,6
Goodwill / Negativer Unterschiedsbetrag		0,0
Jahresergebnis ab Erwerbszeitpunkt		3,5

Der Kaufpreis für die Anteile der erworbenen Gesellschaften wurde vollständig durch Zahlungsmittel beglichen.

Aufgrund von umfangreichen Systemumstellungen und Restrukturierungsmaßnahmen ist eine Angabe der Umsätze und der Gewinne bzw. Verluste, die sich ergeben hätten, wenn alle erworbenen Unternehmen bereits zum 01.01.2005 in den Konsolidierungskreis einbezogen worden wären, nicht möglich.

Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der DAIG 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. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet.

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

Die Bilanz wird zu Stichtagskursen und die Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen umgerechnet. Unterschiedsbeträge aus der Währungsumrechnung bei den Vermögens- und Schuldposten gegenüber der Umrechnung des Vorjahres sowie Umrechnungsdifferenzen zwischen Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst.

Für die Währungsumrechnung wurden die folgenden Wechselkurse zugrunde gelegt:

	Stichtag 31.12.2005	Durchschnitt 2005
1 Polnischer Zloty	0,2591 €	0,2486 €
100 Tschechische Kronen	3,4483 €	3,3577 €

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Einnahmen aus der Vermietung und aus der Hausbewirtschaftung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

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

Erlöse aus Fertigungsaufträgen („construction contracts“) werden bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen nach der „percentage-of-completion“-Methode entsprechend des Leistungsfortschritts erfasst. Der Leistungsfortschritt wird entsprechend der angefallenen Auftragskosten ermittelt („cost-to-cost“-Methode). Sofern die notwendigen Voraussetzungen nicht gegeben sind, erfolgt die Umsatzrealisierung gemäß der „completed-contract“-Methode nach Fertigstellung und Abnahme des jeweiligen Projekts.

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

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Alle immateriellen Vermögenswerte im DAIG-Konzern weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Die im Rahmen der Erstkonsolidierung der Gesellschaften Fundus und Rheinland bilanzierten Kundenstämme werden linear über 10 Jahre abgeschrieben.

Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, sondern erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden insoweit aktiviert, als sie zu einer Nutzungsdauerverlängerung oder einer Steigerung der künftigen Nutzungsmöglichkeit führen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben.

Investment Properties

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties zu klassifizieren sind Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 zu aktivieren sind und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Entsprechend der Immobilienhandelsstrategie des DAIG-Konzerns werden die Investment Properties, die innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von 6 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 6-jährigen Geschäftszyklus nicht entsprechend der geänderten Nutzungsabsicht veräußert werden können, so werden sie gemäß den Bestimmungen des IAS 8 zu Änderungen von Schätzungen in die Kategorie Investment Properties übertragen.

Investment Properties sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, sondern erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden insoweit aktiviert, als sie zu einer Nutzungsdauerverlängerung oder einer Steigerung der künftigen Nutzungsmöglichkeit führen. Die planmäßigen Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien errechnen sich grundsätzlich auf Basis einer 20- bis 50-jährigen Nutzungsdauer.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird im Anhang angegeben und wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Anwendung findet beispielsweise die Ertragswertmethode (Income Approach), wobei Ist- bzw. Marktmieten und ein risikoadjustierter Kapitalisierungszinssatz zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus wurden die beizulegenden Zeit-

werte auch aus aktuellen Marktpreisen vergleichbarer Immobilienbestände abgeleitet (Vergleichswertverfahren). Beide Verfahren zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties setzen auf aktuellen Marktdaten auf.

Geleaste Immobilien, die als Finanzinvestition klassifiziert sind, sind mit dem beizulegenden Zeitwert oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, angesetzt und werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. über kürzere Vertragslaufzeiten abgeschrieben.

Leasing

Bei Leasing-Geschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert.

Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties

Für den Impairment-Test wird ein Goodwill zunächst den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die von dem entsprechenden Unternehmenszusammenschluss profitieren. Übersteigt dabei der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den erzielbaren Betrag, so wird zunächst der zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrages gemindert. Darüber hinausgehender Abwertungsbedarf wird durch anteilige Reduzierung der Buchwerte der übrigen Vermögenswerte des Anlagevermögens berücksichtigt. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Geschäfts- oder Firmenwerten werden keine Wertaufholungen vorgenommen.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, Vermögenswerte des Sachanlagevermögens sowie Investment Properties werden gemäß IAS 36 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 oder sind die dem Vermögenswert zuzuordnenden Zahlungsströme nicht unabhängig von denen anderer Vermögenswerte, so wird die Wertminderung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Falle der späteren Umkehrung einer Wertminderung wird der Buchwert des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) 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. Eine Umkehrung des Wertminderungsaufwandes wird erfolgswirksam in der GuV-Position Abschreibungen erfasst.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden nicht mittels der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und unter den übrigen Beteiligungen ausgewiesen, da sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des

DAIG-Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Die übrigen Beteiligungen werden grundsätzlich mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann.

Die Ausleihungen betreffen längerfristige Forderungen, deren Ursprungslaufzeit mindestens ein Jahr beträgt. Unverzinsliche oder niedrigverzinsliche Ausleihungen sind mit dem Barwert bilanziert, während alle übrigen verzinslichen Ausleihungen mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen werden.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten 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.

Kundenspezifische Fertigungsaufträge werden bei Vorliegen der Voraussetzungen nach der „percentage-of-completion“-Methode entsprechend des Leistungsfortschritts erfasst. Fertigungsaufträge mit einem aktivischen Saldo gegenüber dem Kunden werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Ein negativer Saldo für einen Fertigungsauftrag wird als erhaltene Anzahlung aus Fertigungsaufträgen unter den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert.

Der Fertigstellungsgrad wird entsprechend der angefallenen Aufwendungen ermittelt („cost-to-cost“-Methode). Zu erwartende Auftragsverluste sind durch Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen gedeckt; sie werden unter Berücksichtigung der erkennbaren Risiken ermittelt. Als Auftrags Erlöse werden die vertraglichen Erlöse entsprechend des Fertigstellungsgrades unter den Erlösen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien ausgewiesen.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Versorgungszusagen, deren zuzuordnendes Planvermögen den Verpflichtungsumfang übersteigt, werden in Höhe des überschießenden Betrages unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Vorräte

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Als Nettoveräußerungswert wird der voraussichtlich erzielbare Verkaufserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Kosten angesetzt. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, sondern erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Unter den Vorräten werden, entsprechend der Immobilienhandelsstrategie des DAIG-Konzerns, auch die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von 6 Jahren zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, ausgewiesen. Können diese Vorratsimmobilien nach Ablauf des 6-jährigen Geschäftszyklus nicht veräußert werden, so werden sie gemäß den Bestimmungen des IAS 8 zu Änderungen von Schätzungen in die Kategorie Investment Properties übertragen.

Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Fremdwährungsbestände werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden entsprechend IAS 12 „Ertragsteuern“ grundsätzlich für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen sowie auf ergebniswirksame Konsolidierungsmaßnahmen gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist. Aktive Steuerlatenzen werden zum Bilanzstichtag einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

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 wird ein Steuersatz von 40,0% herangezogen. Neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,4% wurde der konzern-durchschnittliche Gewerbeertragsteuersatz berücksichtigt.

Aktive und passive latente Steuern werden je Gesellschaft bzw. Organkreis miteinander saldiert.

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 nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand bereinigten Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ gewährt hinsichtlich der Erstellung der Eröffnungsbilanz – abweichend von der Grundregel der retrospektiven Anwendung der zum Berichtszeitpunkt geltenden IFRS – das Erleichterungswahlrecht, dass vor dem Übergangszeitpunkt entstandene versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus sämtlichen leistungsorientierten Zusagen bilanziell erfasst werden können („Fresh Start“). DAIG hat dieses Erleichterungswahlrecht für alle leistungsorientierten Pläne einheitlich wahrgenommen.

Nach dem Übergangszeitpunkt entstehende versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden mittels der Korridor-Methode berücksichtigt. Sie werden erst dann erfolgswirksam erfasst, wenn der Saldo der kumulierten, noch nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste den Korridor von 10% des Maximums aus Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung („Defined Benefit Obligation“ – DBO) und Planvermögen übersteigt. Der den Korridor übersteigende Teil wird über die durchschnittliche Restlebensarbeitszeit der pensionsberechtigten Arbeitnehmer verteilt.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Der Zinsanteil der Rückstellungszuführung wird im Finanzergebnis erfasst.

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. Die Ermittlung von Gewährleistungsrückstellungen und von Rückstellungen für nachteilige Verträge erfolgt zu herstellungsbezogenen Vollkosten. Im Falle von Haftungsverhältnissen, für die ein Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, wurden in Höhe der Erwartungswerte Rückstellungen gebildet.

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

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat, der den betroffenen Parteien mitgeteilt worden ist.

Rückstellungen für nachteilige Verträge werden mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Langfristige Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden, mit Ausnahme von derivativen Finanzinstrumenten, zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt. Der Abschlag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und in den Folgejahren als andere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung aufgelöst; gegenläufig erhöht sich der Zinsaufwand in entsprechender Höhe.

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen bilanziert.

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.

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 Cash Flow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedgeeffektiven 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.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig als Ertrag erfasst, und zwar im Verlauf der Perioden, die erforderlich sind, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

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 in den anderen Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die mit ihrem fortgeführten Barwert bilanziert werden. Der Barwertabschlag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und in den Folgejahren als andere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung aufgelöst; gegenläufig erhöht sich der Zinsaufwand in entsprechender Höhe.

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 grundsätzlich nicht angesetzt.

Schätzungen und Annahmen

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, Gebäuden und Firmenwerten, 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 neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

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.

Neue Rechnungslegungsvorschriften

Die Anwendung folgender von IASB und IFRIC verabschiedeter Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2005 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem genannten Datum beginnen:

Neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards	Verpflichtende Anwendung ab
IFRS 6 „Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen“	1.1.2006
IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2007
IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“	1.1.2006
IFRIC 5 „Rechte auf Anteile an Fonds für Entsorgung, Wiederherstellung und Umweltsanierung“	1.1.2006
IFRIC 6 „Verbindlichkeiten, die sich aus einer Teilnahme an einem spezifischen Markt ergeben – Elektro- und Elektronik-Altgeräte“	1.12.2005
IFRIC 7 „Anwendung des Restatement-Ansatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationländern“	1.3.2006
IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2“	1.5.2006
Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Angaben zum Kapital	1.1.2007
Änderung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ – Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste, gemeinschaftliche Pläne und Anhangangaben	1.1.2006
Änderung des IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ – Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	1.1.2006
Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Bilanzierung von Cashflow-Sicherungsbeziehungen bei künftigen konzerninternen Transaktionen	1.1.2006
Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Bestimmungen über die Verwendung der Fair Value Option	1.1.2006
Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und des IFRS 4 „Versicherungsverträge“ – Finanzgarantien	1.1.2006
Änderung der IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ und der Grundlage für die Schlussfolgerungen zu IFRS 6 „Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen“	1.1.2006

IFRS 6 „Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen“

Der IFRS 6 regelt die bilanzielle Behandlung von Ausgaben, die entstehen, nachdem das Recht zur Suche nach Bodenschätzen erworben wurde, aber bevor die technische und wirtschaftliche Förderbarkeit der Ressource nachgewiesen werden kann.

Der IFRS 6 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben, da keines der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen in der Gewinnung von Bodenschätzen tätig ist und auch in der vorhersehbaren Zukunft nicht tätig sein wird.

IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Angaben zu Finanzinstrumenten, die bislang in IAS 30 „Angaben im Abschluss von Banken und ähnlichen Finanzinstitutionen“ und IAS 32 „Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“ geregelt waren, werden durch den neuen Standard zusammengefasst. Darüber hinaus wurden einzelne Angabepflichten geändert bzw. ergänzt.

Der IFRS 7 wird bei der erstmaligen Anwendung durch die DAIG im Geschäftsjahr 2007 im Rahmen der Berichterstattung bzgl. der Finanzinstrumente zu erweiterten Angaben führen.

IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“

Diese Interpretation gibt Regelungen vor, wie festgestellt werden kann, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis darstellt oder beinhaltet und gemäß IAS 17 als Leasingvertrag zu bilanzieren ist. Die Interpretation kann wahlweise vollständig rückwirkend oder auf diejenigen Vereinbarungen angewendet werden, die zu Beginn der frühesten Periode bestehen, für die Vergleichsinformationen im Abschluss dargestellt werden.

Die erstmalige Anwendung dieser Interpretation im Geschäftsjahr 2006 wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRIC 5 „Rechte auf Anteile an Fonds für Entsorgung, Wiederherstellung und Umweltsanierung“

Der IFRIC 5 enthält Regelungen zur bilanziellen Behandlung von Anteilen an Fonds, in welchen die zur Stilllegung bzw. Rekultivierung verpflichteten Unternehmen entweder alleine oder mit anderen verpflichteten Unternehmen Vermögenswerte ansammeln, um aus dem Fondsvermögen die später anfallenden Aufwendungen zu finanzieren.

Der IFRIC 5 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben, da keine Anteile an Fonds für Entsorgung, Wiederherstellung und Umweltsanierung gehalten werden.

IFRIC 6 „Verbindlichkeiten, die sich aus einer Teilnahme an einem spezifischen Markt ergeben – Elektro- und Elektronik-Altgeräte“

Die Interpretation beschäftigt sich mit der Bilanzierung von Rückstellungen im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Entsorgung von bestimmten Elektrogeräten, die unter die Bestimmungen der EU-Richtlinie über Elektro- und Elektronik-Altgeräte bzw. deren Umsetzung in nationales Recht fallen.

Die erstmalige Anwendung dieser Interpretation im Geschäftsjahr 2006 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben, da die DAIG keine Elektro- oder Elektronikgeräte verkauft und dies auch in Zukunft nicht tun wird.

IFRIC 7 „Anwendung des Restatement-Ansatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern“

Der IFRIC 7 enthält Richtlinien zur Anwendung von IAS 29 „Rechnungslegung in Hochinflationenländern“, wenn die funktionale Währung eines Unternehmens erstmalig als hyperinflationär eingestuft wird.

Die erstmalige Anwendung der Interpretation wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben, da bei keinem der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen die funktionale Währung die Währung eines Hochinflationenlandes ist und dies auch für die Zukunft nicht zu erwarten ist.

IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2“

Der IFRIC 8 konkretisiert den Anwendungsbereich des IFRS 2 und stellt klar, dass IFRS 2 auch dann anzuwenden ist, wenn die Gesellschaft Güter oder Dienstleistungen, die sie als Gegenleistung für eine aktienbasierte Vergütung erhält, nicht klar identifizieren kann.

Der IFRIC 8 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben, da kein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen derartige, in der Interpretation genannte Geschäftsvorfälle getätigt hat und in der vorhersehbaren Zukunft auch nicht tätigen wird.

Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Angaben zum Kapital

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ hat das IASB eine Änderung des IAS 1 bekannt gegeben. Demnach sind im Abschluss Informationen zu veröffentlichen, die den Abschlussadressaten eine Bewertung der Ziele, Methoden und Prozesse des Kapitalmanagements ermöglichen.

Die erstmalige Anwendung dieser Änderung des IAS 1 durch die DAIG im Geschäftsjahr 2007 wird zu erweiterten Anhangangaben führen.

Änderung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ – Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste, gemeinschaftliche Pläne und Anhangangaben

Die Änderung des IAS 19 eröffnet eine weitere Erfassungsmöglichkeit für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste. Diese dürfen zukünftig auch erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden. Darüber hinaus sind bei gemeinschaftlichen Plänen, die mangels hinreichender Informationen wie beitragsorientierte Pläne bilanziert werden, Forderungen oder Verbindlichkeiten entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen verpflichtend erfolgswirksam zu erfassen. Weiterhin ergeben sich Änderungen bei der Darstellung von leistungsorientierten Plänen im Risikoverbund mehrerer Unternehmen unter gemeinsamer Beherrschung sowie bei den Anhangangaben zu leistungsorientierten Pensionsplänen.

Voraussichtlich wird die erstmalige Anwendung der Änderung des IAS 19 durch die DAIG im Geschäftsjahr 2006 nur zu geänderten Anhangangaben bei den leistungsorientierten Pensionsplänen im Konzern führen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden mittels der Korridor-Methode erfasst, ein Wechsel zu einer erfolgsneutralen Erfassung im Eigenkapital ist derzeit nicht vorgesehen. Gemeinschaftliche Pensionspläne existieren im Konzern nicht.

Änderung des IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ – Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb

Monetäre Vermögenswerte und Schulden eines Mutterunternehmens oder eines ihrer Tochterunternehmen im Zusammenhang mit einem ausländischen Geschäftsbetrieb sind zukünftig unabhängig von der zugrunde liegenden Währung als Bestandteil der Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb einzuordnen. Die hieraus resultierenden Währungsunterschiede sind erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen.

Die Änderung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Änderungen des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Bilanzierung von Cashflow-Sicherungsbeziehungen bei künftigen konzerninternen Transaktionen, Bestimmungen über die Verwendung der Fair Value Option, Finanzgarantien (i. V. m. einer Änderung des IFRS 4)

Mit der Änderung des IAS 39 ist es Unternehmen nun gestattet, unter bestimmten Voraussetzungen künftige – mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende – konzerninterne Transaktionen, die auf Fremdwährung lauten, als ein Grundgeschäft im Konzernabschluss anzusehen. Künftig können solche Transaktionen als gesicherte Grundgeschäfte im Rahmen von Fremdwährungs-Cash-Flow-Hedges designiert werden, sofern sie in einer anderen Währung als der funktionalen Währung des Unternehmens, das die Transaktion abwickelt, abgeschlossen werden und sich das Währungsrisiko auf das Konzernergebnis auswirkt.

Die von der EU übernommene Einstufung von finanziellen Vermögenswerten in die Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ wird durch die Änderung des IAS 39 eingeschränkt und für finanzielle Verbindlichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen.

Sofern nicht ausdrücklich erklärt wird, Finanzgarantien als Versicherungsverträge zu behandeln, fallen diese Garantien künftig nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 4, sondern in den Anwendungsbereich des IAS 39. Die Bewertung von Finanzgarantien wird ebenfalls in IAS 39 geregelt.

Die Änderungen des IAS 39 bzw. IFRS 4 werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Änderung der IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ und der Grundlage für die Schlussfolgerungen zu IFRS 6 „Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen“

Die Änderung des IFRS 1 führt unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Ausweitung der Erleichterungen zur Angabe von Vorjahresvergleichszahlen bezogen auf den gesamten Regelungsbereich von IFRS 6.

Diese Änderung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Buchgewinn von 188,8 Mio. € (Vorjahr: 118,8 Mio. €) erzielt. Die Erlöse enthalten 42,7 Mio. € Auftrags Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen. Erhaltene Anzahlungen in Höhe von 12,6 Mio. € wurden mit den angefallenen Kosten in Höhe von 33,6 Mio. € verrechnet. Die Gewinne aus langfristigen Fertigungsaufträgen betragen 9,1 Mio. €.

Aus der Veräußerung von Anlageimmobilien wurde ein Buchgewinn in Höhe von 54,8 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) realisiert.

2 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 699,5 Mio. € (Vorjahr: 315,4 Mio. €) beinhalten insbesondere Mieten, abgerechnete Nebenkosten und Dienstleistungsentgelte.

3 Materialaufwand

in Mio. €	2005	2004
Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	30,0	0,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	414,7	179,6
	444,7	180,4

Die Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen betrifft im Wesentlichen die Bestandsveränderungen im Zusammenhang mit der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen handelt es sich insbesondere um Aufwendungen aus Betriebskosten sowie Instandhaltungsaufwendungen.

4 Personalaufwand

in Mio. €	2005	2004
Löhne und Gehälter	97,3	28,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	16,4	7,7
	113,7	35,8

Im Berichtsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung i. H. v. 5,3 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) gezahlt.

Zum 31.12.2005 waren im DAIG-Konzern 1.889 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 521) beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.036 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 503) beschäftigt. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch den Erwerb der Viterria-Gruppe begründet, die zum 15.08.2005 1.482 Mitarbeiter beschäftigte. In die Berechnung des Durchschnitts fließen die Mitarbeiter der Viterria-Gruppe nur zeitanteilig ein. Die Auszubildenden sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

5 Abschreibungen

Die Abschreibungen für immaterielle Vermögenswerte beliefen sich auf 2,0 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € auf Kundenstämme, die im Zusammenhang mit Akquisitionen im Geschäftsjahr aktiviert wurden. Die Abschreibungen für Investment Properties betrugen im Geschäftsjahr 60,3 Mio. € (Vorjahr: 24,3 Mio. €), für Sachanlagen 2,0 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €).

6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2005	2004
Vereinnahmung negativer Unterschiedsbetrag	109,5	-
Auflösung von Rückstellungen	9,7	2,4
Schadenersatz und Kostenerstattungen	3,3	2,8
Auflösung von Wertberichtigungen	1,9	0,3
Übrige	15,1	4,1
	139,5	9,6

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 109,5 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) enthalten, die durch die sofortige ertragswirksame Erfassung des negativen Unterschiedsbetrags aus der Erstkonsolidierung der Viterro-Gruppe und der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald, begründet sind.

7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2005	2004
Grunderwerbsteuer	81,0	-
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	15,4	3,4
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	11,3	3,6
Zuführung zu Rückstellungen	10,0	4,0
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	12,3	2,0
Wertberichtigungen auf Forderungen	10,5	3,7
Verkaufsvorbereitungskosten	6,9	-
Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen	2,6	-
Vermessungskosten	2,5	-
Teilweise Aufhebung von Verkaufsbeschränkungen	-	12,5
Übrige	17,9	8,1
	170,4	37,3

Die Aufwendungen aus Grunderwerbsteuer resultieren aus konzerninternen Umstrukturierungen.

8 Finanzerträge

in Mio. €	2005	2004
Erträge aus übrigen Beteiligungen	0,7	0,8
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,8	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16,8	2,8
	18,3	3,6

9 Finanzaufwendungen

in Mio. €	2005	2004
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	270,6	127,4
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(27,0)	(35,3)
	270,6	127,4

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen in Höhe von 6,5 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) enthalten.

10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in Mio. €	2005	2004
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-27,6	-1,3
Latenter Steuerertrag /-aufwand	131,3	-23,1
	103,7	-24,4

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für den Veranlagungszeitraum ermittelt. Für den Veranlagungszeitraum 2005 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 26,4%. Einschließlich der deutschen Gewerbeertragsteuer von annähernd 13,6% (netto) beträgt die Steuerbelastung der Einkünfte der deutschen Gesellschaften 40% (gerundet) für 2005.

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, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Solche Vermögenswerte und Schulden werden nicht angesetzt, wenn sich die temporäre Differenz aus einem Geschäfts- oder Firmenwert 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. Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden die Auswirkungen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung im Sinne des deutschen Gewerbesteuergesetzes bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt mit den jeweiligen länderspezifischen Steuersätzen, die im Jahr 2005 zwischen 19% und 40% liegen. Am Bilanzstichtag gegebenenfalls beschlossene Steuersatzänderungen sind berücksichtigt.

Latente Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit es in der Zukunft wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen in ausreichender Höhe zur Nutzung dieser Verlustvorträge verfügbar ist. Die in der Bundesrepublik Deutschland bestehende Verlustabzugsbeschränkung wurde bei der Bewertung der Steuerforderung auf die Verlustvorträge berücksichtigt (§ 10d EStG).

Zum 31.12.2005 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 762,9 Mio. € (Vorjahr: 420,3 Mio. €) sowie nicht genutzte gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 356,0 Mio. € (Vorjahr: 207,3 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 Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2005 zu Erträgen in Höhe von 107,7 Mio. €.

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 2,9 Mio. €.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 204,6 Mio. € (Vorjahr: 393,3 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge:

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
Verfallsdatum innerhalb von		
1 Jahr	-	-
2 Jahren	-	-
3 Jahren	-	-
nach 3 Jahren	2,6	-
Unbegrenzt vortragsfähig	202,0	393,3
	204,6	393,3

Von den zuvor genannten körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen entfallen 2,6 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) auf ausländische Gesellschaften. Darüber hinaus bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 155,0 Mio. € (Vorjahr: 178,2 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 371,0 Mio. € (Vorjahr: 665,7 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Bei der folgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogenen und mit den jeweiligen länderspezifischen Steuersätzen erstellten Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei

wird der erwartete Steueraufwand auf den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand übergeleitet. Zur Ermittlung des erwarteten Steueraufwandes wird der im Geschäftsjahr 2005 gültige Gesamtsteuersatz von 40,0% mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

in Mio. €	2005	2004
Ergebnis vor Ertragsteuern	37,2	41,5
Ertragsteuersatz der Gesellschaft in %	40,0	40,0
Erwarteter Steueraufwand	14,9	16,6
Gewerbesteuereffekte	3,8	3,9
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	3,8	0,2
Steuerfreies Einkommen	-53,9	-0,1
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	0,3	-
§ 6b EStG Effekte	8,4	-
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-75,7	3,5
Nutzung von Verlustvorträgen ohne aktive latente Steuern	-2,9	-
Effekte für Steuern aus Vorjahren	-1,2	-
Übrige (netto)	-1,2	0,3
Effektive Ertragsteuern	-103,7	24,4
Effektiver Steuersatz in %	-278,8	58,8

Die in den aktiven und passiven latenten Steuern ausgewiesenen Beträge setzen sich nach Bilanzposten wie folgt zusammen:

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
Investment Properties	298,2	156,0
Vorräte	149,1	-
Finanzanlagen	3,6	-
Forderungen	-	14,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	24,3	28,2
Pensionsrückstellungen	33,0	4,3
Übrige Rückstellungen	6,9	5,8
Verbindlichkeiten	-	10,0
Steuerliche Verlustvorträge	165,7	11,1
Aktive latente Steuern	680,8	229,5

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
Immaterielle Vermögenswerte	3,8	-
Investment Properties	497,3	-
Vorräte	248,6	212,3
Forderungen	8,0	-
Sonderposten nach § 6b EStG	89,7	25,3
Sonstige Rückstellungen	-	1,3
Verbindlichkeiten	110,8	-
Passive latente Steuern	958,2	238,9
Passive latente Steuern netto	277,4	9,4

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt nur, wenn eine Identität der Steuergläubiger und Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern zum 31.12.2005 bilanziert:

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
Aktive latente Steuern	63,1	19,6
Passive latente Steuern	340,5	29,0
Passive latente Steuern netto	277,4	9,4

Die saldierten latenten Steuern aus den Erstkonsolidierungen betragen 371,5 Mio. €. Die latenten Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral über das Eigenkapital erfasst wurden, belaufen sich auf 28,0 Mio. €.

Zum 31.12.2005 wurden keine passiven latenten Steuern für temporäre Unterschiede zwischen dem Beteiligungsansatz bzw. den nicht ausgeschütteten Gewinnen und der Steuerbasis der Auslandsbeteiligungen gebildet. Diese Beträge werden bei Ergebnisabführung seitens der Tochtergesellschaften oder deren Verkauf gegebenenfalls steuerfällig. Der Betrag dieser unverbuchten passiven Steuerabgrenzung für nicht ausgeschüttete Gewinne ist nicht zuverlässig schätzbar.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

11 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
Stand: 01.01.2005	1,5	-	1,5
Zu- / Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	6,8	15,8	22,6
Zugänge	0,1	-	0,1
Abgänge	0,1	-	0,1
Stand: 31.12.2005	8,3	15,8	24,1
Kumulierte Abschreibungen			
Stand: 01.01.2005	1,3	-	1,3
Zu- / Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	5,8	-	5,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	1,6	2,0
Abgänge	0,1	-	0,1
Stand: 31.12.2005	7,4	1,6	9,0
Buchwerte			
Stand: 31.12.2005	0,9	14,2	15,1
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
Stand: 01.01.2004	1,5	-	1,5
Zugänge	0,1	-	0,1
Abgänge	0,1	-	0,1
Stand: 31.12.2004	1,5	-	1,5
Kumulierte Abschreibungen			
Stand: 01.01.2004	1,1	-	1,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	-	0,3
Abgänge	0,1	-	0,1
Stand: 31.12.2004	1,3	-	1,3
Buchwerte			
Stand: 31.12.2004	0,2	-	0,2

Die immateriellen Vermögenswerte der erstmals zum 15.08.2005 einbezogenen Viterra-Gesellschaften werden als Zugang durch Änderung des Konsolidierungskreises abgebildet.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH, Köln, und der Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH, Köln, wurden Kundentämme in Höhe von 15,8 Mio. € aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Die immateriellen Vermögenswerte wurden im Berichtsjahr um 2,0 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) planmäßig abgeschrieben.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag uneingeschränkt werthaltig.

12 Sachanlagen

in Mio. €	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau, Bauvor- bereitungs- kosten	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 01.01.2005	0,1	8,5	0,1	8,7
Zu- / Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	1,7	36,5	1,8	40,0
Zugänge	-	1,1	1,1	2,2
Umbuchungen	-	-	-1,7	-1,7
Abgänge	0,2	4,9	0,1	5,2
Stand: 31.12.2005	1,6	41,2	1,2	44,0
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 01.01.2005	0,1	5,2	-	5,3
Zu- / Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	1,5	31,2	0,9	33,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,1	1,9	-	2,0
Abgänge	0,3	4,5	-	4,8
Stand: 31.12.2005	1,4	33,8	0,9	36,1
Buchwerte				
Stand: 31.12.2005	0,2	7,4	0,3	7,9

in Mio. €	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau, Bauvor- bereitungs- kosten	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 01.01.2004	0,2	6,8	0,2	7,2
Zugänge	-	1,9	0,1	2,0
Umbuchungen	-	-	-0,2	-0,2
Abgänge	0,1	0,2	-	0,3
Stand: 31.12.2004	0,1	8,5	0,1	8,7
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 01.01.2004	0,1	3,9	-	4,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	-	1,4	-	1,4
Abgänge	-	0,1	-	0,1
Stand: 31.12.2004	0,1	5,2	-	5,3
Buchwerte				
Stand: 31.12.2004	-	3,3	0,1	3,4

Die Sachanlagen der erstmals zum 15.08.2005 einbezogenen Viterra-Gesellschaften werden als Zugang Änderung Konsolidierungskreis dargestellt.

Die Sachanlagen wurden im Berichtsjahr um 2,0 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) planmäßig abgeschrieben. Sämtliche Sachanlagen sind zum Bilanzstichtag uneingeschränkt werthaltig.

13 Investment Properties

in Mio. €	
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	
Stand: 01.01.2005	1.684,7
Zu- / Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	4.873,9
Zugänge	8,1
Umbuchungen	-122,7
Abgänge	200,1
Stand: 31.12.2005	6.243,9
Kumulierte Abschreibungen	
Stand: 01.01.2005	82,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	60,3
Umbuchungen	-12,4
Abgänge	8,2
Stand: 31.12.2005	122,6
Buchwerte	
Stand: 31.12.2005	6.121,3

in Mio. €

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	
Stand: 01.01.2004	1.976,8
Zugänge	3,4
Umbuchungen	-293,0
Abgänge	2,5
Stand: 31.12.2004	1.684,7
Kumulierte Abschreibungen	
Stand: 01.01.2004	69,5
Abschreibungen des Berichtsjahres	24,3
Umbuchungen	-10,9
Stand: 31.12.2004	82,9
Buchwerte	
Stand: 31.12.2004	1.601,8

Investment Properties der erstmals zum 15.08.2005 einbezogenen Viterra-Gesellschaften werden als Zugang durch Änderung des Konsolidierungskreises dargestellt.

Im Geschäftsjahr wurden Investment Properties in Höhe von 186,4 Mio. € (Vorjahr: 282,1 Mio. €) in den Vorratsbestand übertragen. In Höhe von 74,3 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) wurden sonstige Vermögenswerte in den Bestand der Investment Properties übertragen. Es handelt sich dabei um die im Vorjahr erworbenen Bestände der RWE Systems Immobilien GmbH & Co. KG, Essen, die im Vorjahr unter geleistete Anzahlungen im Umlaufvermögen ausgewiesen wurden, da Nutzen und Lasten noch nicht übergegangen waren. Übertragungen von Sachanlagen zu Investment Properties sind in Höhe von 1,8 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden Abschreibungen in Höhe von 60,3 Mio. € (Vorjahr: 24,3 Mio. €) erfasst. Sämtliche Investment Properties sind zum Bilanzstichtag uneingeschränkt werthaltig.

In Höhe von 48,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 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 des DAIG-Konzerns 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 in den Erläuterungen zu den Finanzverbindlichkeiten aufgeführt.

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. €	
Summe der Mindestleasingzahlungen	154,0
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	28,9
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	89,2
Fälligkeit nach 5 Jahren	35,9

Bei den nicht-kündbaren Operating-Leasingverhältnissen handelt es sich um langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien.

Die Nettobuchwerte der insgesamt vermieteten Investment Properties (kündbare und nicht-kündbare Verträge) belaufen sich auf 6.121,3 Mio. € (Vorjahr: 1.601,8 Mio. €). Die entsprechenden Bruttobuchwerte zum 31.12.2005 betragen 6.243,9 Mio. € (Vorjahr: 1.684,7 Mio. €).

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

Wir ermittelten für das abgelaufene Geschäftsjahr den Verkehrswert des gesamten Bestandes der DAIG-Gruppe an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und unbebauten Grundstücken.

Wohnimmobilien

Die Ermittlung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios basiert dabei auf externen Gutachten jeweils getrennt über den Bestand der DAIG-Gruppe und des erworbenen Viterra-Portfolios in Anlehnung an die Definition des „Market Value“ des „International Valuation Standards Committee“. Portfoliozu- oder -abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios in Markttransaktionen zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten.

Für Wohnimmobilien, bei denen bereits zum Teil Eigentumswohnungen im Rahmen der Mieterprivatisierung verkauft wurden, werden die im Eigentum der DAIG-Gruppe verbleibenden Wohnungen wie der übrige Wohnungsbestand bewertet.

Gewerbeobjekte

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte wurden entweder anhand externer Einzelgutachten, vorliegender Angebote aus laufenden Vertriebsaktivitäten oder durch interne Experteneinschätzung bewertet.

Unbebaute Grundstücke

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte in Abhängigkeit ihres Entwicklungszustandes, der zu erwartenden Entwicklungswahrscheinlichkeit und der lokalen Marktsituation anhand abgeleiteter Bodenrichtwerte.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands mit Wohnungen, Gewerbeobjekten, Garagen und unbebauten Grundstücken betrug zum 31.12.2005 rund 9,4 Mrd. €. Der vergleichbare bilanzierte Buchwert dieses Immobilienbestandes beträgt 8,6 Mrd. €, davon werden 6,1 Mrd. € unter den Investment Properties und 2,5 Mrd. € als Vorratsimmobilien ausgewiesen.

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der DAIG-Gruppe verteilt sich regional wie folgt:

Region	31.12.2005		
	Wohneinheiten	Übrige Mieteinheiten	Verkehrswerte in Mio. €
Nord	18.731	4.497	848,6
Ost	20.707	3.355	727,0
Rheinland	18.805	5.339	1.061,5
Ruhr	37.249	7.230	1.667,9
Süd	18.190	7.948	1.127,8
Süd-West	32.430	7.367	1.781,8
Westfalen	43.774	6.590	1.825,3
Gewerbeobjekte			234,0
Unbebaute Grundstücke			76,7
	189.886	42.326	9.350,6

Vom beizulegenden Zeitwert entfallen 9.039,8 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) auf eine Bewertung durch konzernexterne, unabhängige Gutachter.

Die in 1997 vom Bund erworbenen 38.000 Wohnungen der DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH unterliegen bis zum 31.12.2007 Veräußerungsbeschränkungen in der Form, dass eine Veräußerung an Kapitalanleger nur zulässig ist, wenn bei Objekten mit mehr als zehn Wohnungen 60% der Mieter (oder Selbstnutzer bei Leerwohnungen) und bei Objekten mit bis zu zehn Wohnungen 50% der Mieter ihre Wohnung zuvor erworben haben. Bei Wohnungen, die von Mietern bewohnt werden, die bei Veräußerung der Wohnung das 65. Lebensjahr erreicht haben, kann nicht von dem Recht zur ordentlichen Kündigung oder wegen Eigenbedarfs Gebrauch gemacht werden. Die Veräußerung von kompletten Wohnanlagen ist grundsätzlich bis zum 31.12.2007 ausgeschlossen.

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich 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 hat sich Viterra verpflichtet, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten.

Die von der DAIG in 2000 erworbenen 63.626 Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen unterliegen den Veräußerungsbeschränkungen, dass höchstens 50% des Bestandes innerhalb der ersten zehn Jahre veräußert werden dürfen, ausgenommen sind Bestände in den neuen Bundesländern, bei deren Verkauf 25% der Verkaufserlöse an die Deutsche Bundesbahn abzuführen sind und weitere 25% (abzüglich Verkaufskosten) für Modernisierung und Instandhaltung an den verbleiben-

den 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. Für Instandhaltung und Modernisierung sind in den folgenden fünf Jahren nach Erwerb der Bestände mindestens 12,78 €/m² Wohnfläche p. a. zu investieren. Diese Verpflichtung bezieht sich nur auf solche Wohnungen, für die keine Verkaufsabsicht besteht und die von Mietern aus dem berechtigten Personenkreis bewohnt werden.

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. Des Weiteren dürfen bis zum 31.12.2006 keine Wohnungen des Rhein-Main Gebietes mit eingetragenen Belegungsrechten des Bundes vermarktet werden.

14 Finanzanlagen

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	1,0	-
Übrige Beteiligungen	3,5	-
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	34,0	-
Langfristige Wertpapiere	2,3	0,1
Sonstige Ausleihungen	1,2	0,2
	42,0	0,3

Bei den Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen handelt es sich um ein Darlehen an die Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree Schlange von Quistorp KG.

15 Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2005		31.12.2004	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Derivate	48,3	-	-	-
Geleistete Anzahlungen	-	36,3	-	157,6
Beschränkt verfügbare liquide Mittel (restricted cash)	12,2	-	-	-
Forderungen an Versicherungen	2,8	1,4	-	1,0
Übrige sonstige Vermögenswerte	14,7	28,2	-	23,3
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,3	2,7	-	0,1
	79,3	68,6	-	182,0

Die Buchwerte der sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, entsprechen im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwerten.

Für die im Rahmen der neuen Finanzierung abgeschlossenen Zinsswaps ergab sich zum Bilanzstichtag ein positiver Marktwert in Höhe von 48,3 Mio. € (Vorjahr: negativer Marktwert i. H. v. 24,9 Mio. €; siehe unter „Sonstige Verbindlichkeiten“).

Im Rahmen des Übergangs von Nutzen und Lasten aus dem Erwerb der Bestände der RWE Systems Immobilien GmbH & Co. KG, Essen, Anfang 2005 wurde der wesentliche Teil der geleisteten Anzahlungen des Vorjahres in die Positionen Investment Properties und Vorräte umgebucht.

Im Rahmen von Finanzierungen wurden der Gesellschaft für Bankguthaben in Höhe von 12,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) Verfügungsbeschränkungen auferlegt (restricted cash). Bestandteile der flüssigen Mittel, für die Verfügungsbeschränkungen für mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag bestehen, sind als langfristige übrige Vermögenswerte auszuweisen.

Der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen steht unter den langfristigen übrigen Vermögenswerten ein entsprechender Ausgleichsanspruch in Höhe von 14,4 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) gegenüber.

16 Vorräte

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
Zum Verkauf vorgesehene Wohnimmobilien	2.511,7	537,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	59,0	1,2
Bauvorbereitungskosten	7,8	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen / unfertigen Bauten	27,3	4,3
Unfertige Leistungen	296,4	84,2
Andere Vorräte	0,5	0,7
	2.902,7	627,7

Unter den Vorräten werden die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien ausgewiesen.

Unter den unfertigen Leistungen werden insbesondere noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen gegenüberstehen. Diese Zahlungen werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zu Verfügungsbeschränkungen siehe unter Ziffer 13 Investment Properties.

17 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
	Kurzfristig	Kurzfristig
Forderungen		
aus Verkauf von Grundstücken	444,1	140,2
aus „percentage-of-completion“-Aufträgen	36,3	-
aus Vermietung	9,1	3,3
aus Betreuungstätigkeit	0,4	0,2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,6	0,7
	492,5	144,4

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

Unter Forderungen aus „percentage-of-completion“-Aufträgen werden diejenigen Fertigungsaufträge ausgewiesen, bei denen die angefallenen Herstellungskosten einschließlich Gewinnanteile die Summe der ausgewiesenen Verluste und der Teilabrechnungen übersteigen.

18 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Schecks, Bundesbankguthaben sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 481,5 Mio. € (Vorjahr: 66,3 Mio. €).

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mittel in Höhe von 117,6 Mio. € enthalten, die in 2005 im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen verpfändet wurden. In Höhe von 55,0 Mio. € unterliegen diese Konten Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung beschränkt.

19 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der DAIG, Düsseldorf, beträgt unverändert 75.000 € und wird vollständig von der Monterey Holdings I S.à.r.l, Luxemburg, gehalten.

Die Kapitalrücklage beträgt 202,7 Mio. € (Vorjahr: 201,7 Mio. €). Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte eine Einlage des Gesellschafters in die Kapitalrücklage in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 76,7 Mio. €).

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen aus Cash Flow Hedges ergeben sich wie folgt:

in Mio. €	2005	2004
Stand 01.01.	-14,9	-14,0
Fair Value Gewinne/Verluste der Periode	45,0	-1,5
Steuern auf Fair Value Gewinne/Verluste	-18,0	0,6
Übertragung in das Ergebnis	24,8	0,0
Steuern auf Übertragung in das Ergebnis	-9,9	0,0
Stand 31.12.	27,0	-14,9

Der durch Anteilsaufstockungen bzw. Anteilsabstockungen bei weiterhin im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften entstandene Unterschiedsbetrag in Höhe von 2,0 Mio. € wurde in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Die ergebnisneutralen Veränderungen in Höhe von -3,0 Mio. € ergeben sich aus Anteilsaufstockungen bei bereits im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften, bzw. Anteilsabstockungen ohne Kontrollverlust (-14,8 Mio. €) sowie aus Erstkonsolidierungen (+11,8 Mio. €).

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den handelsrechtlichen Jahresüberschuss 2005 der DAIG in Höhe von 138,2 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen.

20 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2005		31.12.2004	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	285,6	-	35,9	-
Steuerrückstellungen (lfd. Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	170,3	-	3,4
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	36,0	2,7	-	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	14,5	28,3	-	8,8
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	22,5	-	-
Vertraglich vereinbarte Garantien	8,2	21,6	-	-
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	35,7	-	-
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	0,2	4,0	-	-
Übrige sonstige Rückstellungen	31,4	104,7	8,3	4,2
	90,3	219,5	8,3	13,0
	375,9	389,8	44,2	16,4

Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.05	Zuführungen	Auflösungen	Änderungen Konsolidie- rungskreis	Währungs- anpassungen Umbuchun- gen/Übertrag	Zinsanteil/ Änderung Zinssatz	Inanspruch- nahmen	Stand 31.12.05
in Mio. €								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	35,9	2,3	-	254,1	-3,9	5,8	-8,6	285,6
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	3,4	107,7	-	62,4	-	-	-3,2	170,3
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	-	4,5	-1,2	36,3	0,1	0,2	-1,2	38,7
Verpflichtungen aus dem Personal- bereich (ohne Restrukturierung)	8,8	18,6	-3,3	33,9	0,6	-	-15,8	42,8
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	21,2	-2,5	4,7	0,2	-	-1,1	22,5
Vertraglich vereinbarte Garantien	-	10,7	-2,6	23,9	-0,4	-	-1,8	29,8
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	23,6	-4,0	25,7	1,7	-	-11,3	35,7
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	3,4	-0,3	2,0	0,9	-	-1,8	4,2
Übrige sonstige Rückstellungen	12,5	40,5	-16,6	110,8	-2,8	0,5	-8,8	136,1
	21,3	122,5	-30,5	237,3	0,3	0,7	-41,8	309,8
	60,6	232,5	-30,5	553,8	-3,6	6,5	-53,6	765,7

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungsorientierter Versorgungszusagen, bei denen das Unternehmen einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

Die Bewertung der überwiegend auf das Inland entfallenden 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 getroffen:

in %	31.12.2005	31.12.2004
Abzinsungsfaktor	4,00	4,50
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	1,75	1,75
Erwartete Rendite des Planvermögens	3,25	3,25

Stichtag für die Festlegung der ökonomischen Bewertungsparameter ist der 31. Dezember eines Jahres. Die Erhebung des Personenbestandes erfolgt zum Inventurstichtag 30. September mit Fortschreibung bei wesentlichen Änderungen jeweils auf den 31. Dezember.

Die bilanzierte Nettoschuld hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2005		2004	
	Summe	DAIG	Viterra	DAIG
DBO gerechnet 01.01.	35,9	35,9	-	34,9
Erstkonsolidierung	254,1	0,4	253,7	-
Aufwand für hinzu erworbene Versorgungsansprüche („Service cost“)	2,3	1,1	1,2	1,0
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche („Interest cost“)	5,8	1,7	4,1	1,7
Anpassung Rückdeckungsversicherung	-3,8	-	-3,8	-
Rentenzahlungen	-8,5	-1,7	-6,8	-1,7
Zu- und Abgänge	-0,2	-	-0,2	-
Bilanzierte DBO 31.12.	285,6	37,4	248,2	35,9

Im Folgenden wird der Anwartschaftsbarwert auf den Bilanzwert übergeleitet:

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
DBO 31.12. vor Verrechnung mit Planvermögen	309,9	37,8
Planvermögen	-17,1	-
Anwartschaftsbarwert aller Versorgungsansprüche abzüglich Marktwert der ausgegliederten Vermögenswerte („funded status“)	292,8	37,8
Noch nicht verrechneter versicherungsmathematischer Verlust	-7,2	-1,9
Bilanzierte Pensionsrückstellungen 31.12.	285,6	35,9

Der dem Verpflichtungsumfang gegenüberstehende Marktwert des ausgegliederten Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2005	2004
Marktwert der ausgegliederten Vermögenswerte zum 01.01.	-	-
Erstkonsolidierung Viterra 15.08.2005	17,6	-
Tatsächlicher Vermögensertrag	0,4	-
Arbeitgeberbeträge	-	-
Pensionszahlungen	-0,2	-
Marktwert der ausgegliederten Vermögenswerte zum 31.12.	17,8	-

Zum 31.12.2005 wurden 17,1 Mio. € mit der korrespondierenden Pensionsrückstellung verrechnet. Der bei einem Plan entstehende Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Gesamtaufwand für die leistungsorientierten Versorgungszusagen (für Viterra-Gesellschaften ab dem 15.08.2005) setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2005	2004
Aufwand für hinzu erworbene Versorgungsansprüche („Service cost“)	2,3	1,0
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche („Interest cost“)	5,8	1,7
Erwarteter Vermögensertrag („expected return of plan assets“)	-0,2	-
Gesamtaufwand für Pensionsrückstellungen	7,9	2,7

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 14,4 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist eine entsprechende langfristige Forderung ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Rückstellungsaufösungen erfolgen 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, Aktienoptionen sowie Jubiläumsverpflichtungen und sonstige Personalaufwendungen.

Die Rückstellung für Aktienoptionen beläuft sich auf 2,2 Mio. €. Bis zum Ausscheiden aus dem E.ON-Konzernverbund hat die Viterra am virtuellen Optionsprogramm („Stock Appreciation Rights, SARs“) auf Aktien der E.ON AG teilgenommen. Mit der Einbeziehung in den Konzernverbund

der DAIG wurde die Teilnahme am SAR-Programm beendet, die Verpflichtung zum Barausgleich entsprechend der Bedingungen des Optionsprogramms verbleibt jedoch bei der Viterra. Die Höhe der Verpflichtung entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert und wird zu jedem Bilanzstichtag während der Sperrfrist und bis zur endgültigen Ausübung auf Basis eines Optionspreismodells unter Berücksichtigung von Änderungen der Bewertungsparameter neu berechnet. Die sich daraus ergebenden Wertänderungen werden ergebniswirksam erfasst. Der Ausübungszeitraum für die letzte ausgegebene Tranche endet 2010.

Die DAIG und ihre Tochtergesellschaften begeben im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Garantien für Produkthaftung zu Gunsten der Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Geschäftsbauten oder Grundstücken. Für diese Produkthaftungsgarantien sind im DAIG-Konzern zum 31.12.2005 Rückstellungen in Höhe von 14,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) gebildet. Die Rückstellungen für vertraglich vereinbarte Garantien sind darüber hinaus für Freistellungsvereinbarungen gebildet worden, die das Tochterunternehmen Viterra GmbH im Rahmen von Unternehmensverkäufen gegenüber den Käufern in Bezug auf Steuer-, Rechts- sowie sonstige Risiken gegeben hat.

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

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen eine bedingte Kaufpreisverpflichtung, Kosten der Grundbuchumschreibungen sowie Leerstandskosten für den Standort Grugaplatz.

21 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2005		31.12.2004	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	11,0	-	3,8
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1,3	33,2	0,2	26,2
	1,3	44,2	0,2	30,0

22 Finanzverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2005		31.12.2004	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Finanzverbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	7.114,8	110,8	1.473,5	71,4
gegenüber anderen Kreditgebern	555,7	32,1	61,6	6,4
gegenüber nahestehenden Unternehmen	209,7	0,1	209,7	53,6
Übrige sonstige Finanzverbindlichkeiten	-	14,6	-	-
	7.880,2	157,6	1.744,8	131,4

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahe stehende Unternehmen beinhalten ein Gesellschafterdarlehen von der Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, in Höhe von 209,7 Mio. € (Vorjahr: 263,3 Mio. €).

Un- bzw. niedrigverzinsliche Darlehen, für die im Gegenzug Belegungsrechte zu Konditionen unterhalb der Marktmieten gewährt werden, sind mit ihren Barwerten angesetzt. Die Differenz zu den Nominalwerten in Höhe von 46,2 Mio. € (Vorjahr: 62,0 Mio. €) wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die im Rahmen des Erwerbs der Viterra-Gruppe übernommenen Finanzverbindlichkeiten wurden zum 15.08.2005 mit ihren Marktwerten angesetzt und mittels der Effektivzinsmethode auf den 31.12.2005 fortentwickelt.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Zinssätzen von 0 bis 12,0% (durchschnittlich rund. 3,85%) verzinst.

Im Berichtsjahr wurde von Tochtergesellschaften eine Kreditvereinbarung über insgesamt 4.327,6 Mio. € mit einem Konsortium von sechs Banken abgeschlossen. Die Kreditziehung diente im Wesentlichen der Finanzierung des Erwerbs der Viterra (3.562,5 Mio. €). Darüber hinaus wurden in diesem Zusammenhang Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 715,1 Mio. € zurückgeführt sowie der Marktwertausgleich aufgrund der Übertragung von Zinsswaps (50,0 Mio. €) finanziert. Für einen Kreditbetrag von 4.300,0 Mio. € wurde eine amortisierende Swap-Vereinbarung mit zwei Banken abgeschlossen.

Im Zuge einer umfassenden Refinanzierungsmaßnahme hat die DAIG eine Kreditrahmenvereinbarung über 1.670,0 Mio. € mit einem Konsortium aus drei Banken abgeschlossen. Aus dieser Kreditfazilität wurden bisher Teilbeträge in Höhe von insgesamt 1.570,9 Mio. € gezogen. Diese Finanzmittel wurden zur Rückführung von Unternehmensfinanzierungen und teilweise zur Finanzierung der Akquisition Viterra genutzt. Im Zusammenhang mit dieser Refinanzierung wurden Ausgleichszahlungen aufgrund der Übertragung von Zinssicherungen erforderlich. Zur Besicherung der neuen Kreditfazilität wurde eine amortisierende Swap-Vereinbarung über anfänglich 1.576,0 Mio. € mit zwei Banken eingegangen.

In Höhe der Finanzverbindlichkeiten wurden bzw. werden den Gläubigern Grundschulden zur Sicherung der Kreditvolumina über den überwiegenden Teil der Investment Properties und Vorratsimmobilien eingeräumt sowie weitere Sicherheiten gewährt.

Die Fälligkeit der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:

in Mio. €	2006	2007	2008	2009	2010	ab 2011
Finanzverbindlichkeiten	278,8	237,3	175,3	277,8	4.284,8	3.016,4

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31.12.2005 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 87,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2005		
	Summe der Mindest- leasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,4	0,2	4,2
Fällig in 1 bis 5 Jahren	17,5	3,0	14,5
Fällig nach 5 Jahren	261,7	193,4	68,3
	283,6	196,6	87,0

23 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2005		31.12.2004	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	307,9	-	87,9
Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung	-	123,4	-	17,0
Derivate	-	-	24,9	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3,5	29,5	-	26,6
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	48,6	15,6	62,0	0,5
	52,1	476,4	86,9	132,0

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten überwiegend von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten.

Die Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung bestehen in Höhe von 27,0 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €) gegenüber dem Gesellschafter.

In Verbindung mit der Ablösung der bisherigen Finanzierung wurden in 2005 die negativen Marktwerte der Zinsswaps ausgebucht.

Innerhalb der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten werden sonstige Steuern mit 6,0 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält insbesondere den Barwertabschlag auf die un- bzw. niedrigverzinslichen Verbindlichkeiten, bei denen im Gegenzug nur unter dem Marktniveau liegende Mieten erhoben werden können.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

24 Risikomanagement

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der DAIG-Konzern 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. Derivative Finanzinstrumente dienen der Absicherung von Risiken im Zusammenhang mit dem operativen Geschäft und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden.

Zinsrisiko

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist der DAIG-Konzern finanzwirtschaftlichen Risiken im Zinsbereich ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den DAIG-Konzern einem Cash-Flow-Zinsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt der DAIG-Konzern derivative Finanzinstrumente ein.

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

In Übereinstimmung mit der Finanzrichtlinie des DAIG-Konzerns werden zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos in Bezug auf variabel verzinsliche Verbindlichkeiten Zinsswaps eingesetzt. Diese Swaps sichern Zahlungsströme aus verzinslichen Verbindlichkeiten in Euro durch Cashflow Hedge Accounting in der funktionalen Währung der jeweiligen DAIG-Gesellschaft. Hierbei sind die DAIG-Konzerngesellschaften Festzinszahler und Empfänger von variablen Zinsen.

Kreditrisiken

Im DAIG-Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen. Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko.

Im Rahmen der Akquisitionsfinanzierung hat sich der DAIG-Konzern zur Einhaltung bestimmter Kennzahlen verpflichtet. Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanung gehen wir davon aus, dass diese Kennzahlen eingehalten werden.

Währungsrisiko

Aufgrund der begrenzten internationalen Tätigkeit des Konzerns bestehen keine wesentlichen Währungsrisiken.

25 Derivative Finanzinstrumente

Cash Flow Hedges

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos in Bezug auf variabel verzinsliche Verbindlichkeiten werden im DAIG-Konzern 10 Zinsswaps eingesetzt. Die Zinsswaps sind mit Banken von erstklassiger Bonität abgeschlossen. Das Nominalvolumen dieser Zinsswaps beträgt 5.876,0 Mio. € bei einem positiven Marktwert (stripped present value) von 48,3 Mio. €, der unter den sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen wird.

Zum Stichtag standen Zinsswaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 5.432,6 Mio. € in einem Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften und Zinsswaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 443,4 Mio. € in keinem Sicherungszusammenhang. Die Marktwertveränderungen dieser Teile der Zinsswaps wurden im Berichtsjahr ergebniswirksam gebucht.

Die Zinsswaps sind wie folgt fällig:

in Mio. €	2006	2007	2008	2009	2010
	445,6	612,0	580,0	514,0	3.724,4

Bewertung derivativer Finanzinstrumente

Der Marktwert derivativer Finanzinstrumente ist abhängig von Schwankungen der zugrunde liegenden Zinssätze und weiterer variabler Marktfaktoren. Der Marktwert der Zinsderivate wird in regelmäßigen Abständen ermittelt und überwacht. Der für alle derivativen Finanzinstrumente ermittelte Marktwert ist der Preis, zu dem eine Partei die Rechte und/oder Pflichten einer anderen Partei übernehmen würde. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente wurden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Die Marktwerte vorhandener Instrumente zur Sicherung von Zinsrisiken wurden durch Diskontierung der zukünftigen Cash Flows ermittelt. Die Diskontierung erfolgt anhand der marktüblichen Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente. Für Zinsswaps werden zum Bilanzstichtag für jede Transaktion die Barwerte ermittelt. Die Zinsauszahlungsbeträge werden im Zahlungszeitpunkt bzw. bei der Abgrenzung zum Stichtag erfolgswirksam erfasst.

26 Originäre Finanzinstrumente

Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2005 beläuft sich auf 8.037,8 Mio. €. Der Marktwert der Finanzverbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 8.094,6 Mio. € und wurde auf Basis finanzmathematischer Methoden unter Einbeziehung der am Bilanzstichtag vorhandenen Marktinformationen ermittelt. Der ausgewiesene Wert ist nicht notwendigerweise maßgeblich für die Beträge, die DAIG unter aktuellen Marktbedingungen erzielen könnte.

Für die übrigen Finanzinstrumente entsprechen die Marktwerte den Buchwerten, da die Restlaufzeit kurzfristiger Natur ist.

27 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien werden im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, die Einzahlungen aus der Veräußerung von Investment Properties sowie von sonstigen Anlageimmobilien werden im Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

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

Die Position „Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Gesellschaften“ innerhalb des Cash Flow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen die unter dem Punkt Konsolidierungskreis erläuterten Unternehmenserwerbe nach Abzug der übernommenen Zahlungsmittelbestände. Der deutliche Anstieg des Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit spiegelt im Gegenzug die Finanzierung der Unternehmenserwerbe des Geschäftsjahres wider.

Die Finanzmittelanlagen des Umlaufvermögens beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie Wertpapiere des Umlaufvermögens, die jeweils Verfügungsbeschränkungen unterliegen und unter den flüssigen Mitteln ausgewiesen werden.

28 Eventualschulden

Für eine Vielzahl von Sachverhalten, für die die DAIG und ihre Tochtergesellschaften Garantien zu Gunsten verschiedener Vertragspartner vergeben haben, bestehen Haftungsverhältnisse.

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

Im Rahmen von Unternehmensverkäufen hat das Tochterunternehmen Viterra 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.

29 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtsjahr Zahlungen in Höhe von 6,5 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

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

in Mio. €	31.12.2005	31.12.2004
Summe der Mindestleasingzahlungen	352,3	6,4
Fällig innerhalb eines Jahres	13,7	2,4
Fällig in 1 bis 5 Jahren	42,0	4,0
Fällig nach 5 Jahren	296,6	0,0

Die Summe der erwarteten künftigen Mindestzahlungen aus unkündbaren Untermietverhältnissen beträgt 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

Die Leasingzahlungen betreffen insbesondere angemietete Immobilien und Erbbauzinsen.

Das Bestellobligo im Konzern beläuft sich auf 35,6 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

Ferner bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Nutzungsentschädigungen in Höhe von 219,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €), langfristigen Abnahmeverpflichtungen in Höhe von 36,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) sowie aus der Beauftragung von Dienstleistungen in Höhe von 96,3 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

30 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 Mietrechtsstreitigkeiten sowie um Schadenersatz-/Vertragsstrafansprüche im Bereich Projektentwicklung.

Soweit Ansprüche gegen DAIG geltend gemacht werden, bestehen Rückgriffsrechte gegenüber General- oder Subunternehmern, die durch Sicherheitseinhalte oder Bürgschaften gesichert werden. Sollte in Einzelfällen eine Rückgriffsmöglichkeit nicht gegeben sein, wird die auf Basis von Vorjahreserfahrungen berechnete Gewährleistungsrückstellung in Anspruch genommen. Keine dieser Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche wird wesentliche bilanzielle, ergebnismäßige oder liquiditätsmäßige Auswirkungen für DAIG haben.

Viterra hatte im Geschäftsjahr 2000 acht Logistikzentren von der Deutschen Post AG erworben und gleichzeitig an die Post und Danzas zurückvermietet. Im weiteren Verlauf ist die Post ihrer vertraglichen Verpflichtung, innerhalb von zwei Jahren nach Übergabe der Objekte rechtsbeständiges Baurecht für alle Standorte zu schaffen, nicht nachgekommen. Infolgedessen hat Viterra am 31.08.2004 von dem vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht und den ursprünglichen Kaufpreis zurückgefordert. Nachdem die Post die Zulässigkeit des Rücktritts bestritten hat, hat Viterra den Klageweg eröffnet.

Das Landgericht Essen hat am 17. Februar 2005 der Klage stattgegeben. Gegen dieses in der ersten Instanz ergangene Urteil wurde seitens der Deutsche Post AG am 22. April 2005 beim OLG Hamm Berufung eingelegt. Der Ausgang des Verfahrens ist derzeit nicht absehbar.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 22. Februar 2006 in einem Viterra-Fall eine weitere Grundsatzentscheidung zum Thema Contracting getroffen. Darin bestätigte der BGH, dass Contracting nur dann zulässig ist, wenn es im Mietvertrag vorgesehen ist. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkung dieses Urteils ist erst nach Prüfung der Urteilsbegründung möglich. Für Risiken, die sich aus dieser Rechtsprechung ergeben können, wurden Rückstellungen berücksichtigt.

31 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

Zum 31.12.2005 besteht ein Gesellschafterdarlehen von der Monterey Holdings I S.à.r.l., Luxemburg, in Höhe von 209,7 Mio. €. Im Berichtsjahr wurden 8,0 Mio. € Zinsen gezahlt, der Zinsaufwand des Geschäftsjahres in Höhe von 27,0 Mio. € wird als Verbindlichkeit aus der Zinsabgrenzung unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Das Darlehen ist nicht besichert und hat eine feste Laufzeit bis zum 14.02.2017. Eine Rückzahlung seitens des Darlehensnehmers ist jedoch innerhalb von 2 Arbeitstagen möglich. Der Zinssatz beträgt 12% p. a.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit TERRA FIRMA CAPITAL PARTNERS LIMITED, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt/M., abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2005 wurden Leistungen in Höhe von 2,5 Mio. € erbracht, von denen 2,2 Mio. € bereits beglichen wurden.

Zum 31.12.2005 besteht eine Ausleihung in Höhe von nominal 30,7 Mio. € an die Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree Schlange von Quistorp KG. Das begebene Darlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 31.08.2044 und wird mit 6% p. a. verzinst.

32 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Sachverhalte ergeben, die Auswirkungen auf die Ertragslage haben.

33 Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2005 keine Vergütung für ihre Tätigkeit erhalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 7,3 Mio. €. Davon entfallen 1,6 Mio. € auf fixe Vergütungen einschließlich der Vergütungen für die Wahrnehmung von Aufsichtsfunktionen bei Tochtergesellschaften sowie geldwerte Vorteile und sonstige Bezüge. Die variablen Vergütungen von 5,7 Mio. € betreffen die Tantiemezahlungen für 2004, die Ausübung von Aktienoptionsrechten sowie sonstige Sonderzahlungen.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen sind 1,6 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) zurückgestellt.

Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender,
Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Fraser Duncan, stellvertretender Vorsitzender,
Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Sir Thomas Macpherson, stellvertretender Vorsitzender,
Chairman der Annington Homes, London

David Pascall (seit 16.08.2005),
Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London
Geschäftsführer der terrafirma GmbH, Frankfurt/M.

Phillip Burns (seit 09.08.2005),
Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Joseph E. Azrack (seit 16.08.2005),
President & Chief Executive Officer der Citigroup Property Investors, New York

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

Geschäftsführung

Dr. Volker Riebel, Vorsitzender

Dr. Michael Hermes (ab 15.08.2005 bis 30.11.2005)

Uwe Michalowski (ab 06.04.2005 bis 15.08.2005)

David Pascall (bis 15.08.2005)

Dr. Manfred Püschel (ab 15.08.2005)

Dr. Ludwig Söhngen

Überleitungsrechnungen nach IFRS 1

Erläuterung der Veränderungen aus der Überleitung von HGB zu IFRS – Eigenkapital und Ergebnis

Die nachfolgenden Überleitungsrechnungen des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses zeigen alle Veränderungen an, die sich aus den unterschiedlichen Rechnungslegungsvorschriften zwischen IFRS und HGB ergeben.

Überleitung des Konzerneigenkapitals von HGB auf IFRS zum 01.01.2004		in Mio. €
Eigenkapital zum 01.01.2004 nach HGB		330,2
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter (Ausweis nach IFRS im Eigenkapital)		+39,1
Angepasstes Eigenkapital zum 01.01.2004 nach HGB		369,3
Ausbuchung Geschäftswert		-0,2
Ausbuchung aktivierte Ingangsetzungsaufwendungen		+5,1
Pensionsrückstellungen „Fresh Start“		-8,8
Sonstige Rückstellungen		+3,8
Bewertung derivativer Finanzinstrumente		-23,3
Latente Steuern		+13,0
Eigenkapital zum 01.01.2004 nach IFRS		358,9
Überleitung des Konzerneigenkapitals von HGB auf IFRS zum 31.12.2004		in Mio. €
Eigenkapital zum 31.12.2004 nach HGB		437,0
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter (Ausweis nach IFRS im Eigenkapital)		+19,2
Angepasstes Eigenkapital zum 31.12.2004 nach HGB		456,2
Ausbuchung Geschäftswert		-0,2
Ausbuchung aktivierte Ingangsetzungsaufwendungen		+10,1
Umbuchung Investment Properties in die Vorräte		+6,5
Pensionsrückstellungen „Fresh Start“		-10,0
Sonstige Rückstellungen		+3,1
Bewertung derivativer Finanzinstrumente		-24,8
Latente Steuern		-9,4
Eigenkapital zum 31.12.2004 nach IFRS		431,5

Überleitung Konzernergebnis 01.01. bis 31.12.2004 von HGB auf IFRS		in Mio. €
Konzernergebnis 01.01. bis 31.12.2004 nach HGB (Anteil DAIG)		30,0
Anteile anderer Gesellschafter am Gewinn/Verlust		+0,5
Angepasstes Konzernergebnis 01.01. bis 31.12.2004 nach HGB		30,5
Entwicklung Geschäftswert		+0,0
Aktivierte Ingangsetzungsaufwendungen		+5,0
Umbuchung Investment Properties in die Vorräte		+6,5
Pensionsrückstellungen „Fresh Start“		-1,2
Sonstige Rückstellungen		-0,8
Latente Steuern		-22,9
Konzernergebnis 01.01. bis 31.12.2004 nach IFRS		17,1

Der **Geschäftswert aus Kapitalkonsolidierung** in Höhe von 0,2 Mio. € wurde wegen Geringfügigkeit nicht in der IFRS-Überleitungsbilanz angesetzt.

Die nach HGB aktivierten **Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes** sind gemäß IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ nicht ansatzfähig und wurden daher vollständig ausgebucht.

Gemäß IAS 40 sind zur Wertsteigerung und/oder zur Vermietung gehaltene Immobilien als **„Investment Properties“** zu behandeln. Diese als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen auch Grundstücke, die langfristig zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und Grundstücke, die für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten werden.

Immobilien, die für die Weiterveräußerung gehalten werden, sind gemäß IAS 2 im **Vorratsvermögen** ausgewiesen.

Die Immobilienbestände des DAIG-Konzerns wurden für Zwecke der IFRS-Überleitungsbilanz zum 01.01.2004 entsprechend klassifiziert. Gemäß HGB sind diese Immobilien im Sachanlagevermögen ausgewiesen worden. 1.907,5 Mio. € sind daher von den Sachanlagen zu den Investment Properties, 357,0 Mio. € von den Sachanlagen ins Vorratsvermögen umgegliedert worden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten. Für die Folgebewertung besteht gemäß IAS 40 das Wahlrecht, alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die DAIG-Gruppe hat sich für das Anschaffungskostenmodell entschieden. Investment Properties sind demnach zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien errechnen sich grundsätzlich auf Basis einer 20- bis 50-jährigen Nutzungsdauer. Gründe für außerplanmäßige Wertminderungen von Investment Properties gemäß IAS 36 lagen nicht vor.

Die zur Weiterveräußerung gehaltenen Vorratsimmobilien sind gemäß IAS 2 in der Überleitungsbilanz zum 01.01.2004 erstmalig mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet worden. Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Die nach HGB vorzunehmenden Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen entfallen gemäß IFRS.

Pensionsrückstellungen werden gemäß IFRS nach der Projected-Unit-Credit-Methode bewertet. Neben den zum Stichtag erworbenen Rentenbeträgen und Anwartschaften werden auch die künftig erwarteten Gehalts- und Rentensteigerungen berücksichtigt. Für die Bewertungen der Pensionsrückstellungen gemäß HGB sind ausschließlich die Verhältnisse am Bilanzstichtag maßgeblich, zukünftige Gehalts- und Rentensteigerungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Während die Pensionsrückstellungen gemäß HGB mit einem Rechnungszins von 6,0% diskontiert werden, erfolgte die Diskontierung gemäß IFRS zum 01.01.2004 mit einem Rechnungszins von 5,0% und zum 31.12.2004 mit 4,5%. Gehaltserhöhungen wurden jeweils mit 2,0% zuzüglich 0,75% Karrieretrend, der Rententrend mit 1,75% berücksichtigt.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung sind gemäß IFRS wegen ihres Innenverpflichtungscharakters nicht ansatzfähig. Gemäß HGB dürfen diese Aufwandsrückstellungen in Höhe des Betrags angesetzt werden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Langfristige Rückstellungen sind gemäß IFRS mit einem auf die zukünftig zu erwartenden Verpflichtungsbeträge bezogenen laufzeitadäquaten und risikoadjustierten Zinssatz zu diskontieren. Gemäß HGB darf eine Abzinsung nur vorgenommen werden, sofern die zugrunde liegende Verbindlichkeit einen Zinsanteil enthält.

Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungszusammenhang sind gemäß IFRS erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten, gemäß HGB werden sie imparitatisch bewertet. Für bilanzielle Sicherungszusammenhänge weichen die IFRS-Kriterien von denen nach HGB ab (sog. Hedge-Accounting).

Un- und niedrigverzinsliche Darlehen, für deren Gewährung den Kreditgebern im Gegenzug Belegungsrechte und unter dem Marktniveau liegende Mietkonditionen eingeräumt werden, sind gemäß IFRS mit dem Barwert bilanziert. Der Barwertabschlag wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und in den Folgejahren als andere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung aufgelöst, wobei sich gegenläufig der Zinsaufwand erhöht. Gemäß HGB erfolgt keine Diskontierung der un- und niedrigverzinslichen Darlehen und dementsprechend auch kein Ansatz eines Rechnungsabgrenzungspostens.

Gemäß IFRS sind **latente Steuern** auf Bewertungsunterschiede zwischen den steuerbilanziellen und den konzernbilanziellen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden anzusetzen. Dabei sind auch „quasi-permanente“ Differenzen zu berücksichtigen. Aktive latente Steuern sind auch anzusetzen, wenn sich Steuerminderungsansprüche aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge ergeben. Aktive Steuern werden jedoch nur angesetzt, sofern die Realisierung der temporären Differenzen in naher Zukunft durch verfügbares steuerliches Einkommen hinreichend gesichert ist.

Gemäß HGB besteht lediglich für die passiven Steuerlatenzen ein Ansatzgebot, für den Ansatz der aktiven latenten Steuern besteht ein Ansatzwahlrecht. Die Ermittlung der Steuerabgrenzung erfolgt auf Basis der Gewinn- und Verlustrechnung, dabei kommt es zu keinem Ansatz von Steuerabgrenzungen für „quasi-permanente“ Differenzen.

Erläuterung der Veränderungen aus der Überleitung von HGB zu IFRS-Kapitalflussrechnung

Gemäß HGB erfolgte der Ausweis der Einzahlungen aus der Veränderung von Vorräten im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, wobei das Vorratsvermögen unfertige Leistungen (noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebs- und Heizkosten) und andere Vorräte (Heizölbestände und Reparaturmaterialien) beinhaltet.

Einzahlungen aus der Veräußerung von Anlageimmobilien wurden gemäß HGB im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen, wobei dem Sachanlagevermögen auch die Investment Properties sowie diejenigen Objekte zugeordnet waren, die nun nach IFRS als zum Verkauf vorgesehene Wohnimmobilien im Vorratsvermögen bilanziert werden.

Das Zinsergebnis wurde gemäß HGB im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Gemäß IFRS werden die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen, wobei unter den Vorräten, entsprechend der Immobilienhandelsstrategie des DAIG-Konzerns, auch die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von 6 Jahren zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, ausgewiesen werden.

Einzahlungen aus der Veräußerung von Investment Properties sowie von sonstigen Anlageimmobilien werden gemäß IFRS im Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

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

Geleistete Anzahlungen auf Investment Properties, Vorratsimmobilien sowie auf Anteile an verbundenen Unternehmen sind gemäß IFRS unter den sonstigen Vermögenswerten auszuweisen. Die entsprechenden Auszahlungen sind unter den Investitionen in das Sachanlagevermögen bzw. in konsolidierte Gesellschaften erfasst.

Düsseldorf, den 03.04.2006



Dr. Volker Riebel



Dr. Manfred Püschel



Dr. Ludwig Söhngen

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Deutsche Annington Immobilien GmbH aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 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 7. April 2006

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Beumer
Wirtschaftsprüfer



Huperz
Wirtschaftsprüfer

Anteilsbesitz

Anteilsbesitzliste DAIG-Konzern zum 31. Dezember 2005

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien GmbH	Düsseldorf	100,00
A. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
An den Gärten Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Atrium Einhunderterste VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Atrium Einhundertzweite VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Atrium Einhundertdritte VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Atrium Einhundertvierte VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Atrium Einhundertfünfte VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,87
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel mbH	Kassel	94,91
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt/M.	94,90
Cybernetyki Business Park Sp. z o.o.	Warschau	100,00
DA Heimbau Beteiligungs GmbH & Co.KG	Kiel	94,74
DEUTSCHBAU Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH (vor Umfirmierung: Viterra AG)	Essen	100,00
Deutsche Annington Dienstleistungen Holding GmbH (vor Umfirmierung: Viterra Dienstleistungen-Holding GmbH)	Essen	100,00
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH (vor Umfirmierung: Viterra Erste Beteiligungsgesellschaft mbH)	Essen	100,00
Deutsche Annington Erste Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Erste Wohnungsbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH (vor Umfirmierung: Deutsche Annington Süd-West GmbH)	Frankfurt/M.	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH (vor Umfirmierung: DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH)	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH (vor Umfirmierung: Viterra Informationssysteme GmbH)	Essen	100,00
Deutsche Annington Nord GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Ost GmbH	Berlin	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/M.	100,00
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Süd-West GmbH (vor Umfirmierung: Viterra Rhein-Main GmbH)	Frankfurt/M.	100,00
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG (vor Umfirmierung: Viterra Immobilien GmbH & Co.KG)	Essen	100,00
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Westfalen GmbH	Dortmund	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH (vor Umfirmierung: Viterra Wohnungsgesellschaft I mbH)	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH (vor Umfirmierung: Viterra Wohnungsgesellschaft III mbH)	Recklinghausen	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Zweite Wohnungsbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co.KG	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	94,91
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,91
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Essen	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Essen	99,60
FSG-Holding GmbH	Essen	94,80
Grundstücksgesellschaft Drei Stauffenbergstraße mbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Grundstücksgesellschaft Eins Stauffenbergstraße mbH	Berlin	100,00
Grundstücksgesellschaft Zwei Stauffenbergstraße mbH	Berlin	100,00
Grundstücksverwaltungsgesellschaft Lennéstraße A3 mbH	Berlin	90,00
Grundstücksverwaltungsgesellschaft Westendstraße 28 Frankfurt mbH	Essen	94,00
HVG-Heimbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	Kiel	100,00
JAMUNA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	92,51
Kronen sechshundertachtundachtzig GmbH	Düsseldorf	100,00
Kronen sechshundertneunundachtzig GmbH	Düsseldorf	100,00
Kronen sechshundertdreißigundneunzig GmbH	Düsseldorf	100,00
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MIRA Acquisitions GmbH & Co.KG	Grünwald	100,00
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	
Praetorium 36. VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Praetorium 37. VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Praetorium 38. VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Praetorium 39. VV GmbH	Düsseldorf	100,00
Praetorium 40. VV GmbH	Düsseldorf	100,00
“Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,94
Viterra Baupartner GmbH	Bochum	100,00
Viterra Development Ceská spol. s.r.o.	Prag	100,00
Viterra Development GmbH	Essen	100,00
Viterra Development Polska Spółka z o.o.	Warschau	100,00
Viterra Gewerbeimmobilien dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Viterra Gewerbeimmobilien erste Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Viterra Gewerbeimmobilien fünfte Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Viterra Gewerbeimmobilien vierte Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Viterra Grundstücke Verwaltungs GmbH	Essen	100,00
Viterra Holdings Eins GmbH (vor Umfirmierung: Petersberg 225 VV GmbH)	Bonn	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH (vor Umfirmierung: Petersberg 195 VV GmbH)	Bonn	100,00
Viterra Logistikimmobilien GmbH & Co. KG	Essen	99,96
Viterra Projektentwicklungsgesellschaft Knorrstraße mbH & Co.KG	Essen	99,80
Viterra Wohnpartner Ventures GmbH	Bochum	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,91

B. Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen

Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	86,51
Viterra Gewerbeimmobilien zweite Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Zeppelinstraße Projektentwicklungs GmbH	Essen	100,00
V.I.M.G. VIAG Immobilien-Management GmbH	Essen	100,00
Raab Karcher Security International Sp. z o.o.	Warschau	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH (vor Umfirmierung: Viterra Revisionsgesellschaft mbH)	Essen	100,00
VITERRA FRANCE S.A.	Paris	100,00

C. Sonstige Beteiligungen > 20 % Anteil

Viktoria Quartier Verwaltungs GmbH i. L.	Berlin	50,00
Viktoria Quartier Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG i. L.	Berlin	50,00
Risinghill B.V. i. L.	Den Haag	50,00
FEA Verwaltungs GmbH	Bonn	25,00

Unsere Unternehmensstandorte

DEUTSCHE ANNINGTON

REGIONALGESELLSCHAFTEN

Deutsche Annington Nord

Sophienblatt 100
24114 Kiel
Tel. 04 31 | 99074-0
Fax 04 31 | 99074-16
nord@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Ost

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

Deutsche Annington Süd

Landsberger Straße 308
80687 München
Tel. 089 | 1791 09-0
Fax 089 | 1791 09-47 / -66
sued@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Süd-West

Riedhofweg 23
60596 Frankfurt/M.
Tel. 069 | 63301-0
Fax 069 | 631-4040
sued-west@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Rheinland

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

Deutsche Annington Ruhr

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

Deutsche Annington Westfalen

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

Deutsche Annington
Nord GmbH

Deutsche Annington
Ost GmbH

Deutsche Annington
Ruhr GmbH

Deutsche Annington
Westfalen GmbH

Deutsche Annington
Rheinland GmbH

Deutsche Annington
Süd-West GmbH

Deutsche Annington
Süd GmbH

Deutsche Annington
Vertriebs GmbH

Deutsche Annington Vertriebs GmbH

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. 0234 | 314-1711
Fax 0234 | 314-1812
info@deutsche-annington.com

VERTRIEBSGESELLSCHAFTEN

Vertrieb Nord

Mühlendamm 72a
22087 Hamburg
Tel. 040 | 227425-18
Fax 040 | 22782-47

Vertrieb Westfalen

Hülshof 24
44369 Dortmund
Tel. 0231 | 57704-200
Fax 0231 | 57704-220

Vertrieb Ruhr

Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen
Tel. 0209 | 9452-551
Fax 0209 | 9452-569

Vertrieb Rheinland

Merowingerstraße 150
40225 Düsseldorf
Tel. 0211 | 9333-240
Fax 0211 | 9333-242

Vertrieb Süd-West

Stresemannallee 61
60596 Frankfurt/M.
Tel. 069 | 63301-232
Fax 069 | 63301-240

Vertrieb Ost

Hannoversche Straße 19
10115 Berlin
Tel. 030 | 300093-18
Fax 030 | 300093-88

IMMOBILIEN GMBH

Deutsche Annington Service GmbH

Deutsche Annington Service GmbH
Hohenstaufenstraße 18
60327 Frankfurt/M.
Tel. 069 | 265282-63
Fax. 069 | 265282-75
info@deutsche-annington.com

Deutsche Annington Verwaltungs GmbH

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

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

Seit dem 1. Januar 2006 firmiert die Deutsche Annington einheitlich unter dem Namen Deutsche Annington Immobilien Gruppe. Die Gruppe besteht aus sieben regionalen Gesellschaften – unterstützt von der Deutschen Annington Service GmbH, der Deutschen Annington Verwaltungs GmbH, der Deutschen Annington Vertriebs GmbH sowie von der Deutschen Annington Informationssysteme GmbH. Geführt wird das Unternehmen von der Deutschen Annington Immobilien GmbH.

Die sieben Regionalgesellschaften konzentrieren sich mit einer Vielzahl von Kundencentern und Mieterbüros auf die lokalen Wohnungsmärkte, die Bestandspflege und die Kundenbetreuung. Betriebswirtschaftliche Schlüsselfunktionen sind in den Kompetenzzentren der Immobilien- wie der Verwaltungs-GmbH gebündelt. Dies erhöht die Effizienz in der Gruppe. Gleichzeitig lassen sich strategische Innovationen schnell umsetzen und neu akquirierte Wohnungsbestände zügig integrieren.

Impressum

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Philippstrasse 3

44803 Bochum

Tel. 0234 | 314-0

Fax 0234 | 314-1314

info@deutsche-annington.com

www.deutsche-annington.com

Konzept & Gestaltung

Berichtsmanufaktur, Hamburg

www.deutsche-annington.com