



# Geschäftsbericht 2006

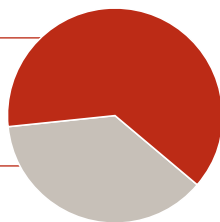
		Wohneinheiten	Übrige Miet- einheiten	Verkehrswerte in Mio. €
Deutsche Annington Nord GmbH	1	18.370	4.232	823,8
Deutsche Annington Westfalen GmbH	2	43.460	6.477	1.984,5
Deutsche Annington Ruhr GmbH	3	36.991	6.296	1.684,9
Deutsche Annington Rheinland GmbH	4	19.920	6.315	1.270,6
Deutsche Annington Süd-West GmbH	5	31.658	7.313	1.940,9
Deutsche Annington Ost GmbH	6	18.073	2.803	733,3
Deutsche Annington Süd GmbH	7	16.966	8.285	1.164,1

Die Objektbestände der Deutschen Annington erstrecken sich über das gesamte Bundesgebiet. Sie werden von uns über sieben Regionalgesellschaften bewirtschaftet. Schwerpunktregionen sind Nordrhein-Westfalen und das Rhein-Main-Gebiet.

**Bestandsstruktur:**  
bundesweite Präsenz  
in 670 Städten  
und Gemeinden

Städte  
> 100.000 Einwohner  
67 %

Städte und Gemeinden  
< 100.000 Einwohner  
33 %

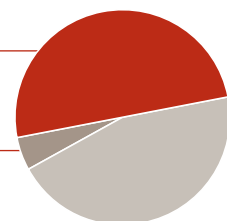


**Bestandsstruktur:**  
mit klarem Schwerpunkt  
auf Westdeutschland

Bundesland  
Nordrhein-Westfalen  
50 %

Neue Bundesländer  
5 %

Übrige alte Bundesländer  
und Berlin  
45 %



Wir verknüpfen erfolgreich Immobilienbestände im gesamten B

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

m



desgebiet.

2005	2006	Ziel
<p>Erneuerung der            Infra AG, Essen,            1000 Wohnungen</p>	<p>Aufbau einer            integrierten Plattform</p>	<p>Weiterer Ausbau            des Bestandes            und der Ertragskraft</p>

# Profil

Die Deutsche Annington ist mit einem Bestand von rund 221.000 bewirtschafteten Objekten eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. Als voll integriertes Immobilienunternehmen verfolgen wir drei Kernaktivitäten: die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände, deren Wert steigende Bewirtschaftung und den selektiven Verkauf von Wohnungen, vorrangig an Mieter.

Mit dem Selbstverständnis eines Bestandshalters wollen wir in den kommenden Jahren **ertragreich wachsen**: Dazu werden wir über gezielte Akquisitionen weitere Bestände aufbauen und die Wohnqualität für unsere Mieter über attraktive Services weiter ausbauen.

## Kennzahlen Konzern

in Mio. €	2005	2006	Veränderung in %
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	681,7	898,8	31,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	183,4	131,3	-28,4
EBITDA	311,3	765,9	146,0
Ergebnis vor Steuern	58,3	428,7	635,3
Konzernergebnis	170,6	207,1	21,4
Bilanzsumme	10.816,6	10.932,2	1,1
Langfristige Vermögenswerte	6.757,1	7.059,9	4,5
Kurzfristige Vermögenswerte	4.059,5	3.872,3	-4,6
Eigenkapital	1.031,7	1.688,7	63,7
Eigenkapitalquote in %	9,5	15,4	-
Investitionen	3.553,7	133,4	-96,2
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	549,5	789,9	43,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.296,3	20,9	-100,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.165,2	-589,1	-118,6
Zahl der Mitarbeiter (zum 31.12.)	1.889	1.385	-26,7
Wohnungsbestand (zum 31.12.), Anzahl WE	189.886	185.438	-2,3
Gebuchte Wohnungsverkäufe, Anzahl WE	12.378	7.601	-38,6
davon Privatisierungen, Anzahl WE	7.072	4.763	-32,6
davon sonstige Hausverkäufe, Anzahl WE	5.306	2.838	-46,5

# Inhalt

## Klar vorn

<b>2</b>	<b>Management</b>
2	Vorwort
6	Organe
<b>8</b>	
<b>20</b>	<b>Wohnimmobilien – ein Markt mit Chancen</b>
<b>22</b>	<b>Konzernlagebericht</b>
25	Aufstellung und Strategie
31	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
36	Geschäftsentwicklung
42	Mitarbeiter
45	Finanzwirtschaftliche Analyse
48	Finanzierung
49	Verkehrswerte
52	Risikomanagement
55	Ausblick
<b>58</b>	<b>Konzernabschluss</b>
<b>119</b>	<b>Weitere Informationen</b>
119	Bestätigungsvermerk
120	Anteilsbesitz
122	Unternehmensorganisation
	Kontakt

# Sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2006 zurück und können heute sagen: Die Deutsche Annington ist auf Kurs. Wir haben unsere Strukturen neu geordnet und eines der größten Integrationsprojekte in der deutschen Immobilienwirtschaft erfolgreich abgeschlossen. Gleichzeitig haben wir unseren Kundenservice verbessert und damit unsere Kundenbindung gestärkt. Damit haben wir eine solide Grundlage für weiteres Wachstum geschaffen. Auch operativ haben wir uns sehr gut entwickelt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten wir ein Konzernergebnis von 207,1 Mio. €. Parallel konnten wir unsere Verbindlichkeiten um 541,4 Mio. € abbauen und unsere Eigenkapitalquote nachhaltig verbessern. In 2007 werden wir unseren erfolgreichen Kurs fortsetzen und weiter wachsen.

## Wir sind ein integriertes Wohnungsunternehmen mit klaren Zielen

Das vergangene Jahr war für uns maßgeblich von der Integration der beiden Unternehmen Deutsche Annington und Viterra bestimmt. Uns war es zunächst wichtig, mit Sorgfalt eine geeignete Plattform für unser geplantes Wachstum zu schaffen. Wir haben nicht nur unsere gesamten Bestände regional neu strukturiert, sondern zugleich auch unsere Prozesse optimiert und vereinheitlicht. Durch die Zentralisierung betriebswirtschaftlicher Schlüsselfunktionen und die effizientere Steuerung unserer Prozesse haben wir gleichzeitig unsere Kosten erheblich senken können.

Mit dem Abschluss unseres umfangreichen Integrationsprozesses in 2006 haben wir für die Zukunft des Unternehmens wichtige Weichen gestellt und unsere Leistungsfähigkeit entscheidend gestärkt. Attraktive Angebote und Dienstleistungen, verbesserte Prozesse und gut geschulte Mitarbeiter versetzen uns heute in die Lage, dass wir unsere Marktposition erfolgreich ausbauen können – sowohl in punkto Quantität als auch im Hinblick auf die Qualität unserer täglichen Arbeit. Unsere Strategie setzt dabei auf drei Schwerpunkte: die langfristige und Wert steigernde Bewirtschaftung unseres Immobilienbestands, die selektive und sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter, und den strategischen Ankauf von integrationsfähigen Wohnungsportfolios.

## Wir denken deutschlandweit und handeln lokal

Dank unserer neuen Plattform sind wir heute in der Lage, Wohnungsportfolios, die wir übernehmen, vor Ort zügig und reibungslos zu integrieren. Mittlerweile sind wir von Flensburg bis München in über 670 Städten und Gemeinden präsent. Trotz unserer deutschlandweiten Präsenz haben wir unseren ausgesprochen lokalen Charakter beibehalten. Die Aufstellung unserer Gruppe mit sieben eigenständig agierenden Regionalgesellschaften mit rund siebzig Kundencentern und Servicebüros gewährleistet einen kundenorientierten Vor-Ort-Service. Ob Mieter, Kommune oder lokale Geschäftspartner, alle haben damit vor Ort jeweils kompetente Ansprechpartner, die ihre Sprache sprechen.

## Wir verstehen uns als langfristig orientierter Bestandshalter

In 2006 haben wir beim Thema Wohnungsverkäufe eine Kursanpassung vorgenommen und die Anzahl der Immobilienverkäufe deutlich reduziert. Künftig wollen wir uns verstärkt auf den Ankauf weiterer Bestände und deren nachhaltige Bewirtschaftung konzentrieren. Unsere Gruppe verfügt über einen guten Bestand in einfachen bis mittleren Lagen zu attraktiven Preisen, der sich gut vermieten lässt. Mehr als zwei Drittel unserer Wohnungen liegen in Großstädten, das bedeutet sie sind auch entsprechend nachgefragt. Das zeigt auch unsere hohe Kundenbindung: Bei uns wohnt ein Mieter im Schnitt 16 Jahre, das sind sechs Jahre über dem Bundesdurchschnitt. Unser Erfolg im Vermietungsgeschäft spiegelt sich auch in unseren Zahlen wider: Aus der Bewirtschaftung erzielten wir für das vergangene Jahr Erlöse von rund 900 Mio. €.

## Wir wollen auch in 2007 deutlich wachsen

Das Ziel der Deutschen Annington ist langfristiges und kontinuierliches Wachstum. Mit der Akquisition der Viterra-Gruppe konnten wir unseren Marktanteil am privaten Wohnungsmarkt in Deutschland erheblich steigern. Wir wollen bundesweit Wohnungsportfolios aller Größenklassen akquirieren und damit unseren Bestand mittelfristig deutlich ausbauen. Ein Handel mit Immobilien steht dabei für uns nicht im Vordergrund.

Auch in 2007 werden wir weiterhin den selektiven Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger betreiben, Blockverkäufe, wie wir sie in der Vergangenheit getätigt haben, sind für uns aber aktuell nicht interessant. Die Deutsche Annington besitzt eine langjährige Erfahrung beim Ankauf und der Integration von Wohnungsbeständen. Das haben wir in den letzten Jahren durch unsere tägliche Arbeit unter Beweis gestellt.

## Wir nehmen unsere soziale Verantwortung als Vermieter ernst

Eine Wohnung bleibt ein besonderes Gut. Unsere Mieter interessiert, was mit ihren Wohnungen und ihrem direkten Wohnumfeld, in der Nachbarschaft passiert, desgleichen die Kommunen. Die Deutsche Annington hat hier ihre Verantwortung als Vermieter stets ernst genommen. Wir stehen auch in Zukunft zu unserer sozialen Verantwortung: so gewähren wir langjährigen Mietern besondere Schutzrechte, engagieren uns in unseren Siedlungen durch die Unterstützung regionaler, sozialer Projekte und suchen stets den Dialog mit den Verantwortlichen vor Ort. Im Ruhrgebiet haben wir beispielsweise anhand eigens ausgearbeiteter Vereinbarungen zur Siedlungsprivatisierung einen strukturierten und moderierten Prozess bei der Eigentumsbildung etabliert, der von allen Beteiligten getragen wird. Gleichzeitig gehen wir mit unseren Immobilien verantwortungsvoll um und investieren bestandserhaltend in unsere Wohnungen.

Eine hohe Kundenzufriedenheit gehört zu unseren wichtigsten Zielen. Nur mit zufriedenen Kunden können wir den bisher so erfolgreichen Weg auch in Zukunft fortsetzen und weiter wachsen.

Die Deutsche Annington ist bereits seit sechs Jahren am Markt und unser Eigentümer, die Beteiligungsgesellschaft Terra Firma, hat unseren Wachstumskurses kontinuierlich unterstützt und stets die Langfristigkeit unseres Investments betont. Die Deutsche Annington wird auch in Zukunft für Mieter wie Kommunen ein verlässlicher Partner sein.



## Wir wollen beides: zufriedene Kunden und renditestarkes Wachstum

Wir stehen an der Spitze des deutschen Wohnimmobilienmarkts. Und diese Position wollen wir halten. Unsere beiden wichtigsten Ziele für 2007 sind noch mehr Kundenorientierung und weiteres Wachstum. Wir wollen unseren Wohnungsbestand kontinuierlich ausbauen. Dabei werden wir unseren professionellen Service im Sinne unserer Kunden weiter entwickeln, denn unser angestrebtes quantitatives Wachstum wird nicht zu Lasten unserer Qualität gehen. Unsere klar strukturierte, organisatorische Aufstellung liefert uns die ideale Plattform dafür.

Natürlich setzen wir uns dabei auch Renditeziele, denn nur ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen kann in einen guten Kundenservice investieren. Dass wir hier auf einem guten Weg sind, zeigt die Entwicklung unserer Leerstandsquote: Allein 2006 konnten wir sie von 6,3% auf 5,7% senken – und das unter Berücksichtigung der überproportional hohen Leerstände in den neuen Bundesländern. Wir werden auch in Zukunft zeigen, dass sich ein professionelles Management einer Wohnungsgesellschaft und ein kundenorientiertes Verhalten sehr gut miteinander vereinbaren lassen.

## Wir wollen auch morgen klar vorn sein

Unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2006 haben wir unter das Motto „Klar vorn“ gestellt. Zum einen sind wir derzeit das größte Wohnimmobilienunternehmen Deutschlands. Aber vor allem führen wir unsere Bestände mit einem breiten Know-how und umfassender Erfahrung. Wir sind vorn. Und vorn wollen wir bleiben. Aus diesem Grunde sind uns unsere Mieter so wichtig, denn zufriedene Kunden sind die Basis unseres Erfolgs. Treue Mieter sichern uns stabile Erträge, dessen sind wir uns bewusst. Dieses Wissen prägt auch unsere Vorhaben für die Zukunft.

Wir danken unseren Mitarbeitern, unseren Geschäftspartnern und unseren Mietern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr und freuen uns auf ein ebenso erfolgreiches Miteinander im laufenden Geschäftsjahr.

# Organe

## Geschäftsführung

### Georg Kulenkampff

Vorsitzender bis zum 9. Mai 2007



Verantwortungsbereiche:  
*Business Development,  
Unternehmenskommunikation,  
Revision, Personalmanagement,  
Procurement/Technik,  
Regionalgesellschaften*

*Jahrgang 1951; Dipl.-Volkswirt;  
umfassende internationale Führungs-  
erfahrung u.a. bei Raab Karcher, VEBA  
und Metro; 2002 Wechsel zu Terra Firma  
Capital Partners in London und Frankfurt  
am Main; seit 2006 Vorsitzender der  
Geschäftsführung der  
Deutschen Annington*

### Wilhelmus (Wijnand) P. Donkers

Vorsitzender seit dem 10. Mai 2007



Verantwortungsbereiche:  
*Business Development,  
Unternehmenskommunikation,  
Revision, Personalmanagement,  
Procurement/Technik,  
Regionalgesellschaften*

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

### Dr. Manfred Püschel

Verantwortungsbereiche:  
*Controlling, Finanzen, Rechnungswesen/  
Steuern, Recht und Beteiligungen,  
Deutsche Annington Verwaltungs GmbH,  
Deutsche Annington  
Informationssysteme GmbH*



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

## Aufsichtsrat

### **Guy Hands**

Vorsitzender

*Chief Executive Officer der Terra Firma  
Capital Partners Limited, London*

### **David Pascall** (bis 1. Dezember 2006)

*Managing Director der Terra Firma  
Capital Partners Limited, London  
Geschäftsführer der terrafirma GmbH,  
Frankfurt am Main*

### **Georg Kulenkampff**

(1. Dezember 2006 bis 18. Dezember 2006)

*Managing Director der Terra Firma  
Capital Partners Limited, London  
Geschäftsführer der terrafirma GmbH,  
Frankfurt am Main*

### **Fraser Duncan**

*Executive Officer der Terra Firma  
Capital Partners Limited, London*

### **Phillip Burns**

*Managing Director der Terra Firma  
Capital Partners Limited, London*

### **Joseph E. Azrack**

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

### **Sir Thomas Macpherson**

*Chairman der Annington Holdings PLC, London*

### **Wolfgang König** (seit 6. Juli 2006)

*Unternehmensberater, Esslingen*

# Klar vorn

**Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist in Bewegung** – und wir bewegen uns erfolgreich mit ihm! Neue Mieterbedürfnisse erfordern es, über neue Service- und damit Ertragskonzepte nachzudenken. Auch finanzwirtschaftlich ist der Markt in Bewegung: So verschwindet zunehmend die Grenze zwischen unserem Geschäft und den Kapitalmärkten. **Dies alles eröffnet uns neue Chancen. Diese wollen wir nutzen!**

**Wir sind groß:** Mit einem bewirtschafteten Bestand von rund 221.000 Einheiten sind wir in Deutschland führend. Hinter dieser Größe stehen Jahrzehnte an gebündelter Immobilienerfahrung und 1.385 Mitarbeiter, die diese mit Wissen und Engagement in ihren Arbeitsalltag einbringen – jeden Tag.

**Dynamik und Ertragsorientierung** – mit diesen Eigenschaften haben wir uns mit der Deutschen Annington in 2001 auf den Weg gemacht. Damit haben wir mutig ein Marktfeld betreten, dessen Planungshorizont eher langfristiger als kurzfristiger Natur ist und auf dem eine renditeorientierte Unternehmensführung traditionell kritisch beurteilt wird.

Seitdem haben wir uns stark entwickelt. Wir sind deutlich gewachsen und haben eine stabile Substanz aufgebaut. Wir haben Strukturen verknüpft, aber auch Überhänge bereinigt. Wir haben Ressourcen gebündelt und Prozesse optimiert. Auf unserem Weg konnten wir viele Synergien ausschöpfen. **Heute sind wir ein integriertes Unternehmen**, das die Größe und Stabilität eines Wohnungsunternehmens verknüpft mit der Dynamik eines modernen, wirtschaftlich geführten Unternehmens.

**Wir sind breit aufgestellt:** Über unsere sieben Regionalgesellschaften sind wir bundesweit präsent – in den alten wie in den neuen Bundesländern, in 670 Städten und Gemeinden. Die Nähe zu unseren Mietern hilft uns, eine Bindung zu unseren Kunden aufzubauen und diese zu festigen. Das macht uns stark vor Ort. Über eine enge Vernetzung unserer Einzelgesellschaften stellen wir sicher, dass wir uns nicht nur partiell, sondern mit allen Unternehmensteilen erfolgreich entwickeln. Das macht uns stark in der Gruppe.

**Wir handeln im Heute:** Mit unserem Gespür für den Markt waren wir zu den richtigen Momenten an den richtigen Orten. So konnten wir uns innerhalb kurzer Zeit ein erfolgreiches Unternehmen aufbauen, das sich im Markt eine führende Position erarbeitet hat. Mit einem sicheren Gespür für unsere Mieter werden wir unsere Stärke weiter ausbauen. **Wir sind auf einem guten Weg.** Auf einem, auf dem wir ertragreich wachsen werden.



Wir bewirtschaften heute einen Bestand von mehr als 185.000 eigenen und fast 35.000 fremden Wohnungen. Darüber hinaus halten wir knapp 1.200 gewerbliche Objekte und mehr als 40.000 Garagen und Parkplätze. Damit sind wir das größte deutsche Unternehmen für Wohnimmobilien. Aber nicht, weil wir so groß sind, sehen wir uns im Markt klar vorn. Unser Vorsprung fußt darauf, dass wir die Bestände mit einem breiten Know-how und umfassender Erfahrung führen.



**Klar vorn**



Wir haben unsere Strukturen geordnet und agieren aus einer abgestimmten Aufstellung heraus. Nach dem Erwerb der Viterra konnten wir in nur einem Jahr eines der größten Integrationsprojekte in der deutschen Immobiliengeschichte erfolgreich abschließen. Mit unseren sieben Regionalgesellschaften sind wir bundesweit stabil aufgestellt. So können wir jederzeit den Bedürfnissen unserer Mieter gerecht werden und zugleich neue Bestände rasch in unsere Strukturen integrieren.





**Klar aufgestellt**



Klar im Handeln: Wir handeln verlässlich und nach festen Maßstäben. Das macht uns einschätzbar: Für unsere Mieter, denen wir als sozial verantwortlich handelnder Wohnungseigentümer begegnen. Und für unsere Partner, mit denen wir über die Übernahme ihrer privaten bzw. kommunalen Wohnungen verhandeln. Wir halten die Vereinbarungen ein, die wir eingehen. Weil wir wissen, woran wir unser Tun ausrichten, behalten wir im Tagesgeschäft stets die Orientierung. Wir denken klar. Und wir handeln verbindlich. Denn unser Geschäft ist es auch.



**Klar im Handeln**



Wir stehen fest an der Seite unserer Kunden. Nicht nur, weil wir in 670 Städten und Gemeinden vor Ort sind, sondern weil wir die Aufgaben aus ihrer Sicht angehen. Damit investieren wir in Beziehung. Dies ist eine Rechnung, die für beide Seiten aufgeht: Denn treue Mieter sichern uns stabile Erträge. Deshalb suchen wir ständig nach neuen Leistungen und Services, über die wir unsere Mieter an uns binden können.



**Klar in Verbindung**



Wir wollen ertragreich wachsen! Über die Integration weiterer Bestände werden wir die Zahl unserer Wohnungen kontinuierlich ausbauen. Dazu beobachten wir den Markt genau und schauen, welche Bestände in unser Portfolio passen. Betriebswirtschaftlich schauen wir vor allem auf eins: das Erzielen regelmäßiger Erträge auf einem attraktiven Niveau. Dazu halten wir unser Unternehmen auf allen Ebenen in Bewegung. Denn Erfolg erzielt man durch Leistung.



**Klar auf Kurs**

# Wohnimmobilien – ein Markt

## Deutsche Wohnimmobilien: Im Wohnungsmarkt vollzieht sich ein großer Umbruch

Derzeit schätzen Banken wie Analysten, dass in Deutschland mittelfristig Wohnungsportfolios mit bis zu rund drei Millionen Wohnungen zum Kauf angeboten werden, mehrheitlich aus öffentlicher Hand. Die allseits bekannte hohe Verschuldung der meisten Kommunen treibt diese zum Verkauf, denn es winken hohe Einnahmen zur Sanierung der Haushalte.



Diese Verkaufsabsichten, insbesondere der kommunalen Unternehmen, stoßen auf ein wachsendes Interesse bei privaten Wohnungsunternehmen sowie bei Investoren, die im deutschen Wohnimmobilienmarkt aufgrund seiner attraktiven Preise und der niedrigen Eigentumsquote gute Wachstumschancen sehen. Das führt inzwischen, entgegen früherer Praxis, zu Paketaufschlägen für große Portfolios; gleichzeitig sind die Portfoliopreise seit 2004 deutlich gestiegen.

Die zunehmende Konkurrenz der neuen, privat geführten Wohnimmobilienunternehmen führt aber nicht nur zu einem Bieterwettbewerb um Wohnungsportfolios, sondern auch zu einer stärkeren Professionalisierung der gesamten Branche. Die Aufbaujahre der Bundesrepublik, in denen es staatliche Aufgabe war, eine Grundversorgung mit preiswertem Wohnraum sicherzustellen, sind vorbei. Heute ist der Wohnungsmarkt mehrheitlich gesättigt, zudem erscheint eine direkte Unterstützung von Bedürftigen wirtschaftlich und sozial effektiver. Hinzu kommt, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen nicht nur oft unrentabler arbeiten als die private Wohnungswirtschaft, sondern auch vor einem Investitionsstau stehen, da ihnen die Mittel zum Investieren in ihre Wohnungsbestände aufgrund der öffentlichen Verschuldung fehlen.

## Ein neues Zeitalter: Der institutionelle Anleger entdeckt deutsche Wohnimmobilien

Wohnungsunternehmen müssen heute unter den gleichen betriebswirtschaftlichen Aspekten geführt werden wie alle Unternehmen der freien Wirtschaft, denn nur leistungsfähige, wirtschaftlich rentable und ertragsstarke Unternehmen sind in der Lage zu investieren – auch im Sinne ihrer Kunden.

Für institutionelle Anleger sind die stabilen Cashflows aus dem Mieteinkommen interessant. Große Pensionsfonds investieren daher oft in Immobilien, denn sie suchen Sicherheit für ihre vielen Tausend Kleinanleger. Das wachsende Interesse solcher Investoren an deutschen Wohnimmobilien beeinflusst zudem die Wertentwicklung deutscher Häuser und Wohnungen positiv. Aber auch der Preisanstieg bei den Baukosten und eine attraktive Mietrendite tragen zu der für Eigentümer günstigen Gesamtkonstellation bei. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland haben sich seit Anfang der 90er-Jahre per saldo kaum verändert. Gemessen an der Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens sind Häuser und Wohnungen zurzeit sogar günstiger als vor 15 Jahren. Deutschland stellt damit im Vergleich zu vielen seiner Nachbarländer, in denen die Preise zum Teil exorbitant anstiegen, eine Ausnahme dar. So legte der Preis von Wohnimmobilien in Großbritannien im genannten Zeitraum um mehr als 100 % zu.

Trotz rückläufigem Bevölkerungswachstum wird die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland in den kommenden 15 Jahren noch steigen, denn die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu; das Zeitalter



# mit Chancen

der Großfamilie ist vorbei, Singles, ältere Paare, Patchworkfamilien, Alleinerziehende und Lebenspartnerschaften bestimmen das Bild. Diese Entwicklung stärkt die Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Schätzungsweise zwei Millionen neue Haushalte werden bis 2020 ein Zuhause suchen. Hinzu kommt ein langsam wachsendes Bewusstsein für private Altersvorsorge. Zwischen 1993 und 2006 ist die Eigentumsquote von 39 % auf rund 43 % gestiegen – gute Chancen für ein Investment in Wohnimmobilien.



## Neue Kapitalquellen: Ertragsblick eröffnet Chancen für Unternehmen und Mieter

Eine professionelle Bewirtschaftung von Wohnimmobilien bedeutet nicht Sparen ohne Ziel und um jeden Preis. Gute Wohnungswirtschaftler setzen aber auf eine marktgerechte Instandhaltungsstrategie und optimieren ihre Beschaffungskosten (etwa durch Bündelung des Einkaufs von Handwerkerleistungen). Das bringt Kostenersparnisse. Straffere Prozesse und geringere Personalkosten senken die Verwaltungskosten, ein besseres Leerstandsmanagement und schnelle Neuvermietung erhöhen die Rendite.

## Im Wettbewerb um die Bestände: Es gewinnt, wer die richtigen Konzepte anbietet

Ertragsstarke Wohnungsunternehmen bieten Perspektiven: für Mieter, für Kommunen, für Partnerunternehmen. Wohnen ist in Deutschland ein hohes Gut: das hat in der Vergangenheit zu einem stark regulierten Markt geführt. Angesichts der Wohnungsnot der Nachkriegsjahre etablierte der Gesetzgeber einen starken Mieterschutz und ermöglichte die steuerbegünstigte Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen. Mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit 1990 haben sich die Vorzeichen gewandelt: Kundennähe statt Bürokratie, Effizienz statt bloßer Verwaltung sind gefragt. Angesichts des demografischen Wandels muss die Wohnungswirtschaft die Frage beantworten, wie Wohnen in Zukunft aussehen soll. Konzepte zum altersgerechten Wohnen sind gefragt oder Ideen zum sozialen Quartiersmanagement. Wohnungsunternehmen müssen hier ihrer Verantwortung als Eigentümer gerecht werden. Für die Kommunen lassen sich mit dem richtigen Partner tragfähige und langfristige Konzepte entwickeln, sodass die Städte sich auf ihre Kernkompetenz, das Bürgerwohl, konzentrieren können.

## Neue Wohn- und Leistungskonzepte: Mit Kreativität finden sich zusätzliche Ertragsperspektiven

Wohnen ist nicht nur ein besonderes Gut, es wird auch immer ein nachgefragtes Gut bleiben. Das Dach über dem Kopf gehört zur Grundausstattung. Die Frage ist also nicht, ob dieses Gut morgen noch nachgefragt wird, sondern wer wird es nachfragen und was ist ihm das wert. Der deutsche Wohnungsmarkt wandelt sich derzeit von einem verwalteten, regulierten Markt zu einem Markt für Nachfrager. Angesichts eines ausreichenden Wohnungsangebotes entscheiden die Kunden, wo und bei wem sie wohnen. Und im Laufe ihres Lebens fällen sie diese Entscheidung, anders als früher, mehrmals. Lebenslang an einem Ort zu bleiben, das wird immer seltener. Hier sind Konzepte zur Kundenbindung gefragt: ob Wohnen im Alter, Wohneigentumsbildung durch Siedlungsprivatisierung, Erhalten der Standortattraktivität durch Quartiersmanagement oder schlicht Kundenorientierung, all das sind Facetten einer neuen Wohnungswirtschaft. Ein privatwirtschaftliches Engagement in der Wohnungswirtschaft ist also nicht per se negativ, wie das die kritische Öffentlichkeit suggeriert, denn wer das Kundeninteresse aus den Augen verliert, den bestraft der Markt.

# Konzernlagebericht

25	Aufstellung und Strategie
31	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
36	Geschäftsentwicklung
42	Mitarbeiter
45	Finanzwirtschaftliche Analyse
48	Finanzierung
49	Verkehrswerte
52	Risikomanagement
55	Ausblick



**Integrierte Plattform**  
für weiteres Wachstum geschaffen

**Bewirtschaftungserlöse**  
steigen auf 898,8 Mio. €

**Konzernergebnis**  
erhöht sich auf 207,1 Mio. €

**Unternehmenskurs**  
steuert weiteren Ausbau des Portfolios an

Unser Geschäftsjahr 2006 war im Besonderen geprägt durch die Neuorganisation der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Zuge der Akquisition der Viterro-Gruppe Mitte 2005. Durch die umfassende Neugestaltung unserer Prozesse anlässlich des unternehmensweiten Integrationsprojekts haben wir die Leistungsfähigkeit der Deutschen Annington gesteigert und eine Plattform für zügiges und nachhaltiges Wachstum geschaffen. Gleichzeitig haben wir uns operativ erfolgreich entwickelt und die Ertragskraft gesteigert. Effizient organisiert und mit einer klaren strategischen Ausrichtung startet die Deutsche Annington in das Geschäftsjahr 2007.



## Aufstellung und Strategie

### Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe – ein führendes integriertes Wohnungsunternehmen

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Wert steigernde Bewirtschaftung ihres bundesweiten Wohnimmobilien-Portfolios, den selektiven Verkauf von Wohnungen, vorrangig an Mieter und die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände.

Mit einem Bestand von rund 260.000 bewirtschafteten Mieteinheiten ist die Deutsche Annington Immobilien Gruppe eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. Insgesamt bewirtschaften wir 185.438 eigene Wohnungen, 40.552 Garagen und Parkplätze sowie 1.169 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 34.592 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften.

Unsere Gruppe besteht aus sieben Regionalgesellschaften mit Sitz in Kiel, Berlin, Dortmund, Essen, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München. Geführt wird das Unternehmen von der Deutschen Annington Immobilien GmbH. Die Geschäftsführer der Regional- und Servicegesellschaften steuern ihre Einheit jedoch operativ eigenverantwortlich und berichten regelmäßig an die Geschäftsführung.

Hinzu kommen vier Servicegesellschaften: In der Deutschen Annington Verwaltungs GmbH sind die zentralen Dienstleistungsfunktionen gebündelt; die Deutsche Annington Service GmbH übernimmt die Wohneigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) für unsere privatisierten Wohnungen. In der Deutschen Annington Vertriebs GmbH haben wir unser dezentrales Vertriebsteam gebündelt und die Deutsche Annington Informationssysteme GmbH betreibt als unser IT-Dienstleister für die gesamte Gruppe die IT-Infrastruktur.

Die Regionalgesellschaften bearbeiten ihre lokalen Märkte eigenverantwortlich. Dabei profitieren sie von der Zentralisierung betriebswirtschaftlicher Schlüsselfunktionen, so etwa in den Bereichen Betriebskostenabrechnung, Rechnungswesen und Einkauf. Auf diese Weise schöpfen wir Synergien aus und bilden zugleich Kompetenzzentren. Dies erhöht die Effizienz der Gruppe und beschleunigt die Integration von neu erworbenen Beständen. Vor allem aber können sich die regionalen Einheiten auf ihre Hauptaufgaben in der Bewirtschaftung konzentrieren.

#### **Von der Eisenbahn-Wohnungsgesellschaft zum modernen Immobilienkonzern**

Die Unternehmensgeschichte der Deutschen Annington ist geprägt von stetigem Wachstum. Seit dem Kauf von zehn Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaften in 2001 (mit 63.626 Wohnungen) haben wir bis Ende 2006 insgesamt 156.013 weitere Wohnungen erworben und erfolgreich in unser Unternehmen integriert:

- 2002: 319 Wohnungen in Regensburg
- 2003: 10.025 Wohnungen der Heimbau AG in Schleswig-Holstein und im Großraum von Hamburg
- 2004: 322 Wohnungen in Ahrensburg
- 2005: 4.365 Wohnungen von RWE Systems in Essen und Köln, 137.671 Einheiten durch den Kauf von Viterra
- 2006: 748 Wohnungen in Leverkusen, 940 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, 1.623 Wohnungen in Frankfurt am Main und im Rheinland

Zum Ende des Jahres 2006 haben wir weitere 1.164 Wohnungen in Düsseldorf erworben, die voraussichtlich erst im März 2007 eigentumsrechtlich und wirtschaftlich in unseren Bestand übergehen.

#### **Bundesweit präsent und einheitlich aufgestellt**

Die Bestände der Deutschen Annington verteilen sich auf über 670 Städte und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet. Mit mehr als 67% befindet sich die Mehrzahl der Wohnungen in Großstädten (Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern), rund 33% liegen in mittleren und kleinen Städten und Gemeinden. 61% unseres Portfolios konzentriert sich auf 20 große Städte. In diesen 20 Städten besitzen wir jeweils zwischen 2.000 und 18.000 Wohnungen. Die vier größten Standorte sind Dortmund, Frankfurt am Main, Essen und Berlin. Unser Schwerpunkt liegt in den alten Bundesländern (95% inklusive der Bundeshauptstadt Berlin) und besonders im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen (über 50%).

## Regionale Verteilung des Wohnungsbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe

Regionalgesellschaft	Stadt	Wohneinheiten	durchschnittliche Miete per m <sup>2</sup> in €/Monat
Deutsche Annington Westfalen GmbH	Dortmund	18.253	
	Bochum	7.775	
	Herne	4.752	
	Bergkamen	2.031	
	Andere	10.649	
		<b>43.460</b>	4,33
Deutsche Annington Ruhr GmbH	Essen	10.833	
	Gelsenkirchen	8.815	
	Duisburg	4.588	
	Gladbeck	4.043	
	Herten	3.181	
	Marl	2.636	
	Bottrop	2.361	
	Andere	534	
		<b>36.991</b>	4,36
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt am Main	11.000	
	Wiesbaden	2.259	
	Kassel	2.044	
	Andere	16.355	
		<b>31.658</b>	5,24
Deutsche Annington Rheinland GmbH	Köln	4.681	
	Bonn	4.658	
	Andere	10.581	
		<b>19.920</b>	5,00
Deutsche Annington Ost GmbH	Berlin	9.294	
	Andere	8.779	
		<b>18.073</b>	4,62
Deutsche Annington Nord GmbH	Geesthacht	1.978	
	Andere	16.392	
		<b>18.370</b>	4,75
Deutsche Annington Süd GmbH	München	5.467	
	Nürnberg	2.079	
	Andere	9.420	
		<b>16.966</b>	4,61
		<b>185.438</b>	4,67

### **Stabile und gewachsene Mieterschaft**

Wir verfügen über eine besonders treue Mieterschaft: Durchschnittlich wohnt ein Mieter ca. 16 Jahre bei der Deutschen Annington, im bundesdeutschen Durchschnitt dauert ein Mietverhältnis ca. zehn Jahre. Da unsere Wohnungsbestände zu großen Teilen aus dem Belegschaftswohnungsbau (zum Beispiel für die Deutsche Steinkohle, Deutsche Post oder Deutsche Bahn) stammen beziehungsweise aus den großen sozialen Wohnungsbauprogrammen der 50er- und 60er-Jahre, verfügen wir über viele Wohnquartiere mit homogenen und stabilen Sozialstrukturen. In großen Städten wie beispielsweise Dortmund oder Berlin prägen Siedlungen der Deutschen Annington das Bild ganzer Stadtquartiere. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei rund 64 Quadratmetern und wir erzielen eine Durchschnittsmiete von 4,67 € pro Monat/pro Quadratmeter.

### **Positionierung als ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland**

Die Deutsche Annington hat in den letzten Jahren die Kompetenzen von Gesellschaften zusammengeführt, die bereits seit vielen Jahren erfolgreich am Markt sind. Damit können wir trotz unserer noch jungen Konzernstrukturen auf langjährige Erfahrung und gewachsene Beziehungen bauen. Wir konzentrieren uns auf den deutschen Markt und verfolgen hier ein langfristiges und wertorientiertes Geschäftsmodell. Dank unseres aktiven Portfoliomanagements sind wir in der Lage, kontinuierlich unsere Mieterlöse an das Marktniveau anzupassen, unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, des Mieterschutzes und unter Einhaltung unserer vertraglichen Verpflichtungen. Ein weiteres wichtiges Augenmerk gilt der Verringerung unserer Leerstände und der Effizienzsteigerung unserer internen Abläufe.

Gleichzeitig nutzen wir durch Portfoliozukäufe unsere Wachstumschancen. Mit der Integration der neuen Portfolios schöpfen wir fortlaufend Synergien aus. Dank unserer umfassenden Erfahrung bei der Akquisition und Integration von Wohnungsbeständen aller Größenklassen und unserer leistungsfähigen Plattform können wir die erforderlichen Integrationsprozesse effizient und schnell gestalten. Aufgrund der deutschlandweiten Verteilung unseres Portfolios und unserer regionalisierten Konzernstruktur sind wir in jeder Region der Bundesrepublik in der Lage, erworbene Wohnungsbestände schnell in unsere Organisation einzugliedern, da wir bereits vor Ort über eine entsprechende Infrastruktur verfügen. Derzeit betreuen wir unsere Kunden bundesweit in 69 Kundencentern und Servicebüros.



### **Erfolgreicher Ausbau der Marktposition durch klare Wachstumsstrategie**

Die Deutsche Annington hat sich mittelfristig quantitative wie qualitative Wachstumsziele gesetzt. In den nächsten Jahren wollen wir weitere Wohnungsbestände erwerben und so mittelfristig unseren Bestand vergrößern. Parallel wollen wir die Qualität unserer Arbeit weiter steigern, um unseren Anspruch auf Marktführerschaft zu untermauern.

Unsere Strategie setzt dabei auf drei Schwerpunkte:

- **Langfristige und Wert steigernde Bewirtschaftung:** Als leistungsstarker Vermieter mit einem attraktiven Angebot setzen wir auf Service für unsere Mieter. Wir bieten eine Vielzahl von Services vor Ort und führen neue Dienstleistungen ein. Damit schaffen wir eine starke Marke in der Wohnungswirtschaft und einen bundesweit einheitlichen Standard. Wir investieren Wert erhaltend in unsere Bestände, denn nur ein attraktives Wohnungsangebot sichert uns eine hohe Vermietungsquote. Durch gezieltes Ausschöpfen von Ertragspotenzialen im Bestand steigern wir die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens und erwirtschaften starke Cashflows.
- **Selektive sozialverträgliche Privatisierung, vorrangig an Mieter:** Als sozialverantwortlich handelndes Unternehmen bieten wir breiten Bevölkerungsschichten Wohneigentum zu attraktiven Preisen an. Unsere Verkäufe betreiben wir selektiv. Auf sogenannte En-bloc-Verkäufe verzichten wir weitgehend. Über geplante Verkaufsvorhaben informieren wir frühzeitig und setzen, wo erforderlich, auf ein moderiertes Verfahren, das Mieter und Kommune in die Prozesse mit einbindet.
- **Strategischer Ankauf von Wohnungsportfolios:** Als langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen wollen wir unseren Wohnungsbestand in Deutschland erheblich ausbauen, um weitere Skaleneffekte zu realisieren. Dabei sind wir bundesweit ausgerichtet, konzentrieren uns aber vor allem auf Portfolios in städtischen Zentren. Zentrale Kriterien für den Ankauf von Beständen sind deren strukturelle Integrierbarkeit in unser Portfolio sowie die Erfüllung der an unser Portfolio gestellten Renditeanforderungen.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der hohen Verschuldung der öffentlichen Haushalte in den nächsten Jahren etwa bis zu 1,5 Millionen Wohnungen im Rahmen von Portfoliotransaktionen zum Kauf angeboten werden. Darüber hinaus erwarten Marktbeobachter, dass Unternehmen, Investoren und private Eigentümer in größerem Umfang Bestände veräußern werden. Wir erwarten, dass sich die Rahmenbedingungen für attraktive Zukäufe daher tendenziell weiter verbessern werden.

Bei Zukäufen gehen wir selektiv vor, denn die starke Nachfrage in der Wohnungsbranche hat das Preisniveau bei größeren Akquisitionsobjekten bereits spürbar erhöht. Durch die Fähigkeit, Portfolios aller Größenklassen effizient in die Organisation einzugliedern, kann die Deutsche Annington neben großen Portfolios allerdings auch kleinere Bestände erwerben, bei denen der Preiswettbewerb derzeit weniger intensiv ist.

In der selektiven Veräußerung von Wohneinheiten setzen wir auf die Privatisierung an Mieter und kleinere Kapitalanleger. Wir haben klare wertorientierte Kriterien für die Entscheidung über eine Veräußerung definiert, um den Wertbeitrag einer individuellen Wohneinheit zu optimieren.

Mit attraktiven Angeboten und Dienstleistungen, verbesserten Prozessen sowie gut geschulten Mitarbeitern verfügen wir unseres Erachtens nach über die erforderlichen Voraussetzungen, um die Leerstandsquote weiter zu reduzieren und Ertragspotenziale zu heben. Dabei setzen uns wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen Grenzen: So wird in den neuen Bundesländern und in ländlichen, strukturschwachen Gebieten der alten Bundesländer der Leerstand immer über dem Bundesdurchschnitt liegen. Unsere nachhaltige Mietenpolitik orientiert sich am lokalen Markt und verbindet die Heranführung der Mieten an das jeweilige örtliche Marktniveau mit der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Mieterschutz.

Ein wesentliches Steuerungsinstrument ist für uns das permanente Kostenmanagement. Aufgrund unseres Einkaufsvolumens erzielen wir generell günstige Preise für unsere Waren und Dienstleistungen. Wo immer es sinnvoll erscheint, lagern wir Aufgaben, die nicht in unsere Kernkompetenz fallen, aus. Eine moderne Informationstechnik unterstützt uns bei der Optimierung von Prozessen.



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaft: Für 2007 weitere wirtschaftliche Erholung erwartet

Die Deutsche Wirtschaft entwickelte sich 2006 überraschend positiv: Das Bruttoinlandsprodukt nahm so stark zu wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Die Wachstumsrate betrug 2,7%. Damit lag das Wachstum nicht nur deutlich über dem verhaltenen Anstieg von 0,9% im Vorjahr, sondern auch klar über den Prognosen. Die konjunkturelle Erholung wirkte sich erstmals auch in größerem Umfang auf die Binnenwirtschaft aus. Der Arbeitsmarkt zog an, sodass die Arbeitslosigkeit zurückging und die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wieder stieg.

Der Außenhandel entwickelte sich – wie schon in den Jahren zuvor – weiter positiv. So zogen unter anderem auch die Ausrüstungsinvestitionen weiter an. Hervorzuheben ist, dass sich die Belebung der Investitionstätigkeit auch auf binnenwirtschaftlich orientierte Unternehmen erstreckte. Bei der Zunahme der privaten Konsumausgaben spielte als Sondereinfluss im zweiten Halbjahr 2006 ein Vorzieheffekt auf die in 2007 bevorstehende Anhebung der Umsatzsteuer eine Rolle. Daneben beeinflussten die Belebung des Arbeitsmarkts und das damit abnehmende Arbeitslosigkeitsrisiko den Konsum positiv.

Die Rahmenbedingungen werden zum Berichtszeitpunkt sowohl von den Forschungsinstituten als auch von den Unternehmen selbst als günstig angesehen: Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostiziert in seinem Jahresgutachten 2006/2007, dass trotz der Anhebung der Umsatzsteuer und Versicherungssteuer sowie des Abbaus weiterer Steuervergünstigungen nicht mit einem Einbruch der Konjunktur zu rechnen ist, sondern dass weiter von einem – wenn auch gedämpften – Aufschwung ausgegangen werden kann. Er rechnet für 2007 mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,8%.

Die letzten Ifo-Geschäftsklimaindizes lassen erkennen, dass die deutsche Wirtschaft mit einer guten Auftragslage in das Geschäftsjahr 2007 gestartet ist. Umfrageergebnisse deuten laut Sachverständigenrat darauf hin, dass für das Gesamtjahr nicht nur Steigerungen des Exportvolumens und des Investitionsvolumens erwartet werden, sondern auch der Beschäftigungsaufbau fortgesetzt werden kann.

Für die privaten Konsumausgaben und den Bereich Wohnungsbau wird 2007 kein Wachstum erwartet. Hier werden die im vergangenen Jahr realisierten Vorzieheffekte voraussichtlich einen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage haben.

### **Wohnungsbau: Erstmals positive Signale im Wohnungsbau, aber Einfluss außerordentlicher Faktoren**

Eine Trendwende ist bei den Bauinvestitionen zu erkennen. Sie nahmen im vergangenen Jahr um 2,5% zu und leisteten erstmals seit 1999 wieder einen positiven Wachstumsbeitrag. Der Wohnungsbau stand dabei unter dem Einfluss außerordentlicher Faktoren. Durch die 2006 abgeschaffte Eigenheimzulage kam es Ende 2005 und im Jahresverlauf 2006 laut Sachverständigenrat zu einem Anstieg der Baugenehmigungen und in der Folge zu einer verstärkten Bauaktivität bei den Eigenheimen. Weitere positive Impulse gingen von vorgezogenen Investitionen aufgrund der Umsatzsteuererhöhung aus.

Die Bauaktivität der privaten Haushalte wird in diesem Jahr voraussichtlich nicht das Niveau des Vorjahrs erreichen: Die in das Jahr 2006 vorgezogenen Investitionen entfallen und die Kaufkraft der Privathaushalte wird voraussichtlich durch die Anhebung der Umsatzsteuer eingeschränkt. Laut Experten hängt die künftige Entwicklung der Baufertigstellungen in den nächsten Jahren weniger von der geringfügig steigenden Zinsentwicklung ab als von der Entwicklung der verfügbaren Einkommen und dem empfundenen Arbeitsplatzrisiko.

Trotz der Belebung des vergangenen Jahrs wird sich das Wohnungsangebot – gemessen in der Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen – weiterhin auf einem insgesamt niedrigen Niveau bewegen. Die Zahl der jährlichen Wohnungsbaufertigstellungen in Deutschland wird nach einer Studie der Bausparkasse LBS im Zeitraum 2005 bis 2010 etwa zwischen 270.000 und 300.000 Wohneinheiten liegen. Eine Studie von Empirica geht bis 2010 jedoch von einem jährlichen Bedarf in Höhe von 330.000 neuen Wohneinheiten aus. Die Experten der LBS rechnen deshalb mittelfristig mit einer Bedarfslücke, welche die Preis- und Mietentwicklung bei Wohnimmobilien positiv beeinflussen sollte.

### **Wohnungsmieten: Stärkerer Gesamtanstieg der Mieten bei regional unterschiedlicher Entwicklung**

Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Belebung steigen auch die Mieten in Deutschland weiter an. 2006 erhöhten sich die Mieten durchschnittlich um gut 1% gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittlichen Mietsteigerungen lagen jedoch unter der Preissteigerungsrate und bewegten sich im Vergleich zu den um 1,6% gestiegenen Verbraucherpreisen in einem moderaten Rahmen.

Die Entwicklung der Mieten unterscheidet sich nach wie vor deutlich nach Lagen, Segmenten und Regionen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass in größeren Städten die Tendenz zu steigenden Mieten ausgeprägter ist als in Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern; insbesondere im Fünf-Jahres-Vergleich sind die Mieten von Wohnungen einfacher Lagen überproportional gestiegen. Beides sind Marktdaten, die auch für den Bestand der Deutschen Annington zutreffen.

## Unterschiedliche Rahmenbedingungen beeinflussen regionale Mietmärkte

Die regionalen demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen beeinflussen die jeweiligen regionalen Mietmärkte unterschiedlich. Die unten aufgeführten Regionen entsprechen den Regionalgesellschaften der Deutschen Annington, die genannten Durchschnittsmieten stellen Marktmieten für einen mittleren Wohnwert dar.

### Ruhr und Westfalen (Ruhrgebiet):

Die Regionalgesellschaften Ruhr und Westfalen bewirtschaften vornehmlich unsere Bestände im Ruhrgebiet. Das Ruhrgebiet ist gekennzeichnet durch eine hohe Bevölkerungsdichte (rund 5,3 Millionen Einwohner, ca. 1.200 Einwohner pro Quadratkilometer). Strukturelle Veränderungen der letzten Jahre wie Bevölkerungsrückgang und eine hohe Arbeitslosigkeit haben unmittelbare Auswirkungen auf das verfügbare Einkommen. Die einzelnen Städte unterscheiden sich bezüglich der Marktmieten: Bochum verzeichnet die höchste Nettokaltmiete mit 5,50 € pro Quadratmeter, gefolgt von Dortmund und Essen mit ca. 5,00 € pro Quadratmeter. Insgesamt hat sich das Mietniveau in diesen Gebieten in den letzten Jahren in der Tendenz stabilisiert. Wir erwarten für diese Region leichte positive Tendenzen in der Mietentwicklung.

### Rheinland:

Die Gebiete entlang der Rheinschiene stellen sich im Vergleich zum Ruhrgebiet im Hinblick auf Durchschnittseinkommen, Arbeitslosigkeit und Kaufkraft besser dar. In Ballungszentren wie Düsseldorf, Köln und Bonn stiegen die Durchschnittsmieten in den letzten Jahren weiter an und liegen derzeit mit an der Spitze der erzielten Wohnungsmieten in Deutschland. In Köln liegt die Nettokaltmiete mit 7,35 € pro Quadratmeter am höchsten, gefolgt von Bonn und Düsseldorf. Die Marktmieten in den übrigen Kernstädten des Rheinlandes wie Aachen, Koblenz und Mönchengladbach liegen bei 5,50 € pro Quadratmeter. In den Ballungsräumen des Rheinlandes und an überdurchschnittlichen Standorten der Region erwarten wir weiterhin eine leichte Steigerung der Mieten.

### Süd-West:

Unsere Region Süd-West umfasst im Wesentlichen die Bundesländer Hessen und Baden-Württemberg. Diese Region stellt unseres Erachtens einen der attraktivsten Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland dar und umfasst im Norden das bevölkerungsreiche Rhein-Main-Gebiet und im Süden die Stuttgarter Region. Die ökonomischen Rahmenbedingungen der Rhein-Main-Region sind unseres Erachtens gut, für die Entwicklung des regionalen Bruttoinlandsprodukts wird Wachstum prognostiziert, ebenso wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs für die Region erwartet. In den letzten Jahren war generell ein Anstieg der Mieten in Hessen und Baden-Württemberg zu verzeichnen. In Frankfurt und Wiesbaden liegen die Mieten für mittlere Wohnwerte bei 7,20 € pro Quadratmeter beziehungsweise bei 7,60 € pro Quadratmeter. Für die Region Süd-West gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung der Marktmieten aus.

#### **Nord:**

Unsere Region Nord umfasst Hamburg, Bremen sowie die Bundesländer Schleswig-Holstein und Niedersachsen sowie Teile von Mecklenburg-Vorpommern. Die Region schließt den starken, vorwiegend durch den Export getriebenen Großraum Hamburg ein. Die Marktmieten in Hamburg bewegen sich insgesamt auf einem hohen Niveau mit durchschnittlich 6,70 € pro Quadratmeter. Kleinere Städte wie Geesthacht in der Umgebung von Hamburg profitieren von der wirtschaftlich starken Region und verzeichnen ebenfalls eine recht hohe Marktmiete mit durchschnittlich 5,50 € pro Quadratmeter. Die Mietentwicklung in den letzten Jahren in Niedersachsen und Schleswig-Holstein war eher stabil; die Mieten in Hannover liegen derzeit unter 5,00 € pro Quadratmeter. Für das Einzugsgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg sehen wir weiterhin ein größeres Entwicklungspotenzial bei der Mietentwicklung.

#### **Ost:**

Unsere Region Ost bewirtschaftet die Bestände der Deutschen Annington in der Hauptstadt Berlin und in den neuen Bundesländern. Die eher strukturschwachen neuen Bundesländer sind, im Vergleich zu den alten Bundesländern, von einer hohen Arbeitslosigkeit und geringerer Kaufkraft gekennzeichnet. Berlin verzeichnete in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum. Die Wohnungsmieten haben sich hier in den letzten Jahren tendenziell positiv entwickelt, während in den ostdeutschen Bundesländern in den vergangenen Jahren keine Tendenz zur Mietsteigerung zu verzeichnen war. Die Mieten in Berlin liegen derzeit bei 5,70 € pro Quadratmeter. Wir attestieren der Bundeshauptstadt und ihrem Umland weiterhin überdurchschnittliche Attraktivität und erwarten daher hier leicht steigende Mieten.

#### **Süd:**

Die Region Süd der Deutschen Annington umfasst hauptsächlich das wirtschaftsstarke Bayern. Für die Region wird in den nächsten Jahren weiterhin ein starkes wirtschaftliches Wachstum und Bevölkerungszuwachs prognostiziert, wobei der Süden Bayerns stärker als der Norden einzuschätzen ist. Ein stetiger Bevölkerungszufluss in den letzten Jahren hat zu einer positiven Mietentwicklung der Region beigetragen; das derzeitige Mietniveau in München liegt bei 8,75 € pro Quadratmeter, gefolgt von Nürnberg mit rund 6,20 € pro Quadratmeter. Dank der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gehen wir mittelfristig von einem beachtlichen Mietsteigerungspotenzial in den Groß- und Mittelzentren Bayerns aus, insbesondere am Standort München und in seinem Einzugsgebiet.

#### **Wohnungserwerb: Preise für Wohneigentum zeigen keine einheitliche Tendenz**

Die Preisentwicklung für Wohnungen ist nach wie vor uneinheitlich: Gebrauchtimmobilien waren 2006 unter günstigeren Konditionen zu erwerben als im Vorjahr. Allerdings hat sich der Preisrückgang im Vergleich zum Vorjahr halbiert. Generell ist der Zeitpunkt für den Erwerb von Eigentumswohnungen zurzeit unseres Erachtens günstig.

Regional gibt es bei der Preisentwicklung starke Unterschiede und keine einheitlichen Tendenzen. Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit mittlerem Wohnwert werden in den Ballungszentren München, Düsseldorf und Frankfurt am Main gezahlt.

### **Immobilienkauf: Wohnimmobilien stoßen weiterhin auf hohe Nachfrage**

Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass Wohnimmobilien aus dem Bestand mit mittlerer bis guter Lage und guter Rendite ihre Käufer finden werden. Das seit etwa 2004 bestehende hohe Interesse von Investoren, in Deutschland umfangreiche Wohnimmobilienbestände zu erwerben, war auch 2006 zu beobachten. Als Gründe hierfür sind die niedrige Eigentümerquote in Deutschland (rund 43%), die zunehmende Zahl der Haushalte sowie die Werthaltigkeit und Wertsteigerungsmöglichkeiten zu nennen, die eine Immobilie als Anlageobjekt verspricht. Hinzu kommen die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland.

### **Demografische Entwicklung: Wachsende Zahl kleiner Haushalte führt zu erhöhter Nachfrage nach Wohnraum**

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist eine wesentliche Bestimmungsgröße für die Nachfrage nach Wohnraum. Neben der Bevölkerungsentwicklung, die laut Statistischem Bundesamt ab ca. 2012 trotz Zuwanderung rückläufig sein wird, wird die Nachfrage nach Wohnraum direkt durch die Zahl der Haushalte bestimmt. Trotz sinkender Bevölkerung steigt die Zahl der Haushalte in Deutschland kontinuierlich an. Es wird prognostiziert, dass sie in Deutschland von etwa 39 Millionen heute auf rund 41 Millionen Haushalte bis zum Jahr 2020 ansteigen wird. Hierbei sind es laut Statistischem Bundesamt insbesondere die kleinen Haushaltsgrößen (Single-Haushalte und Zwei-Personen-Haushalte), die das Wachstum tragen.

Der Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgröße hängt von unterschiedlichen Faktoren ab: Hierbei seien als Gründe vor allem die demografische Struktur in Deutschland, wachsender Wohlstand und damit steigende Wohnansprüche, spätere Familiengründung und eine erhöhte Anzahl von Scheidungen genannt. Wir stufen den Einfluss dieser Entwicklung hin zu kleineren Haushalten als positiv für das Vermietungsgeschäft der Deutschen an, da wir im Schwerpunkt kleine und mittlere Wohnungen anbieten.

Mittelfristig erwarten wir einen weiteren Anstieg der Wohnflächennachfrage. So wird laut einer Studie der Bausparkasse LBS die Wohnfläche pro Kopf in den nächsten 25 Jahren in Westdeutschland um 22% (entspricht zehn Quadratmetern) steigen, wobei sich das Wachstum abschwächt. In den neuen Bundesländern wird ein Wachstum der Wohnfläche pro Kopf um 45% (entspricht 17 Quadratmetern) prognostiziert. Insgesamt wird es bei der Wohnflächennachfrage voraussichtlich regional starke Unterschiede geben: Ein besonders starkes Wachstum wird für die süddeutschen Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg prognostiziert.

## Geschäftsentwicklung

### Geschäftsentwicklung

in Mio. €	2006	2005
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	898,8	681,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	123,5	147,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Anlageimmobilien	7,8	36,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>131,3</b>	<b>183,4</b>
EBITDA	765,9	311,3
Ergebnis vor Steuern	428,7	58,3
Konzernergebnis	207,1	170,6
Investitionen	133,4	3.553,7
Mitarbeiter (Anzahl zum 31.12.)	1.385	1.889
Privatisierung (Anzahl WE)	4.763	7.072
Sonstige Hausverkäufe (Anzahl WE)	2.838	5.306
<b>Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)</b>	<b>7.601</b>	<b>12.378</b>
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE zum 31.12.)	185.438	189.886

### Konsolidierungshinweis

Im Jahresabschluss 2006 wurden die im August 2005 erworbenen Aktivitäten der Viterra AG (sowie der MIRA) erstmals ganzjährig konsolidiert. Der Vorjahresabschluss bezog die Viterra (sowie MIRA) lediglich für den Zeitraum August bis Dezember 2005 ein. Entsprechend ergibt sich für das Geschäftsjahr ein erheblich größeres Geschäftsvolumen, weshalb ein Vergleich der Geschäftszahlen von 2006 mit den Vorjahreszahlen von 2005 nur begrenzt möglich ist.

Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund folgender Sachverhalte angepasst:

- Zum 1. Januar 2006 erfolgte eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode. Die Änderung erfolgte retrospektiv entsprechend den IFRS zum 1. Januar 2007. Investment Properties werden nunmehr zum beizulegenden Zeitwert bewertet, nachdem sie bisher zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet wurden.
- Im Zusammenhang mit aufgegebenen Geschäftsbereichen (discontinued operations) wurde die Darstellung der Vergleichsperiode der Gewinn- und Verlustrechnung so angepasst, als ob der Geschäftsbereich bereits zu Beginn der Vergleichsperiode aufgegeben wurde. Die dem Bereich Development zuzuordnenden Positionen werden als gesonderter Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.



## Entwicklung unserer Kernaktivitäten

Die Deutsche Annington hat ihre Geschäftstätigkeit zur optimalen Steuerung in drei Kernbereiche unterteilt.

### Bewirtschaftung: Innovative Maßnahmen sorgen für anhaltend starke Erträge

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen von 681,7 Mio. € im Jahr 2005 auf 898,8 Mio. € im Jahr 2006 an. In erster Linie ist dieser Anstieg durch die erstmalige ganzjährige Einbeziehung der Viterra-Aktivitäten für das Geschäftsjahr 2006 bedingt; zur weiteren Verbesserung des Ergebnisses trugen Maßnahmen zur Verringerung der Leerstände, Mietenanpassungen und Kosteneinsparungen sowie eine Optimierung der Einkaufsprozesse bei.

Unser Bereich Bewirtschaftung umfasst unsere Aktivitäten im Bereich Vermietung und Wohneigentumsverwaltung. Als einer der größten Vermieter in der Bundesrepublik setzen wir uns sowohl quantitative als auch qualitative Ziele. Wir verstehen uns in erster Linie als Bestandshalter und klassischer Vermieter. Deshalb zählen eine hohe Kundenzufriedenheit und Kundenbindung zu unseren wichtigsten Zielen. Das vergangene Geschäftsjahr haben wir intensiv dazu genutzt, unsere Leerstandsquote zu senken.

Dabei setzen wir nicht nur auf die klassischen Vermietungsmaßnahmen, sondern nutzen neue, innovative Wege. Dank unserer Regionalstruktur können wir unsere Marketingmaßnahmen geografisch als auch zielgruppenspezifisch steuern, anhand von Testmärkten erproben und später bundesweit einsetzen. So haben wir für Zielgruppen wie Familien, Senioren oder Studenten eigene Angebote und setzen auch produktspezifische Werbemaßnahmen ein (beispielsweise für Dachgeschosswohnungen).

### Leerstandsquoten bleiben regional unterschiedlich

Die unterschiedliche Wohnungsnachfrage in den einzelnen Regionen spiegelt sich auch in unseren Leerstandsquoten wider. Zwar konnten wir die Leerstände in den neuen Bundesländern reduzieren, sie bewegen sich aber immer noch auf einem deutlich höheren Niveau als im Westen der Republik. Bei den Gesellschaften im Süden und Südwesten Deutschlands herrscht dagegen nahezu Vollvermietung. In den übrigen Regionen, insbesondere im Ballungsraum Rhein/Ruhr, bewegt sich die Leerstandsquote auf Vorjahresniveau. Insgesamt lag unsere Leerstandsquote zum Jahresende 2006 bei 5,7% (2005: 6,3%). In dieser Quote sind auch unsere sogenannten vertriebsbedingten Leerstände erfasst: Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, vermieten wir nicht neu, da leer stehende Wohnungen besser an Selbstnutzer zu verkaufen sind und höhere Preise erzielen.

### Mieteinnahmen stiegen in 2006 an

Im Geschäftsjahr 2006 haben wir unsere Mieteinnahmen leicht steigern können. Ein Drittel unseres Bestands erreicht Durchschnittsmieten von mehr als 5,00 € pro Quadratmeter im Monat; für unser gesamtes Portfolio liegt die Durchschnittsmiete bei 4,67 €.

Den größten Anteil an unserem Bestand haben marktgängige Wohnungen mit Wohnflächen ab 60 Quadratmetern (58%); sie werden gut nachgefragt, wenn sie in innerstädtischen und stadtnahen Wohngebieten liegen. Mehrheitlich stammen unsere Bestände aus den Jahren 1946 bis 1980 (nahezu 75%).

Wir gehen davon aus, dass dieses Marktsegment der kleinen bis mittleren Wohnungen besonders von der demografischen Entwicklung und dem Trend der Zunahme der Haushalte profitieren wird. Zudem liegen unsere Wohnungen überwiegend (zu 90%) in kleineren Gebäuden (Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Parteien); diese kleineren Einheiten sind erfahrungsgemäß für Mieter wie Käufer attraktiver als klassische Mehrgeschossbauten.

#### **Erhalt der Kundenbindung durch After-Sales-Service**

Seit der Gründung der Deutschen Annington hat das Unternehmen zahlreiche Wohnungen verkauft, den überwiegenden Teil durch Einzelprivatisierung. Diesen Kunden bieten wir auch nach dem Kauf ihrer Immobilie unseren Service an. Unser Tochterunternehmen Deutsche Annington Service GmbH, Frankfurt am Main, verwaltet für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Es übernimmt die effiziente Bewirtschaftung der Eigentumsanlagen, 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 GmbH die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Zusätzlich erbringt sie für die Eigentümer Dienstleistungen wie Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums bis hin zur individuellen Anpassung der Eigentumswohnung an neue Wohnbedürfnisse im Alter. Gegen Ende des Geschäftsjahres betreute die Deutsche Annington Service GmbH rund 2.200 (in 2005: 800) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt mehr als 56.750 (in 2005: 18.380) Wohnungs- und Teileigentumseinheiten.

#### **Demografischer Wandel wird mit Annington Wohnen Plus als Chance genutzt**

Die deutsche Gesellschaft steht unseres Erachtens vor einem demografischen Wandel: Bereits heute sind rund 19% der Bevölkerung über 65 Jahre alt. Im Jahr 2020 wird es rund ein Viertel sein. Gleichzeitig ändern sich nach unserer Auffassung die Lebensmodelle: Alt werden im Altersheim erscheint immer weniger attraktiv. 87% aller Deutschen über 50 Jahre wollen nach einer aktuellen Emnid-Umfrage der Bausparkasse BHW in ihrem jetzigen Umfeld bleiben. Die Deutsche Annington hat bereits heute auf dieses wachsende Marktsegment reagiert und das Senioren-Betreuungsprogramm Annington Wohnen Plus entwickelt. Eigens geschulte Berater vermitteln in den Bereichen Alltag, Wohnen und Pflege Unterstützung. Dafür haben wir in sieben Städten (in Frankfurt am Main, Duisburg, Geesthacht, Dortmund, Essen, Köln und Nürnberg) eigene Beratungsbüros eröffnet. Die hohe Nachfrage nach diesem Angebot bestätigt unsere Marktanalyse.

### **Vertrieb: Akzentverschiebung hin zur Bestandshaltung**

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ging von 183,4 Mio. € im Jahr 2005 erwartungsgemäß auf 131,3 Mio. € zurück. In unserer Verkaufsstrategie haben wir eine deutliche Akzentverschiebung vorgenommen. Bereits zum Ende 2005 hatte die Deutsche Annington angekündigt, Blockverkäufe an Dritte nur in Ausnahmefällen vorzunehmen. Im Vorjahr wurden 5.306 Wohnungen en bloc verkauft. 2006 haben wir diese Paketverkäufe auf 2.838 Einheiten reduziert. Bei diesen Verkäufen handelt es sich vorwiegend um Bestände in den neuen Bundesländern. Parallel dazu haben wir 2006 auch unser Privatisierungsprogramm reduziert. Auch in Zukunft gehen wir neue Verkaufsprojekte selektiv an. 2006 haben wir auf diesem Weg bundesweit 4.763 (in 2005: 7.072) Wohnungen privatisiert.

Die sorgfältige Vorbereitung unseres Verkaufsprogramms und die begleitende, frühzeitige und partnerschaftliche Kommunikation mit allen Beteiligten vor Ort haben dazu geführt, dass unsere Privatisierungen breite Zustimmung finden und erfolgreich verlaufen. Diese Praxis hat sich beispielsweise in Dortmund in einer Weise bewährt, dass dort städtische Entscheidungsträger von einem „Dortmunder Weg“ in der Siedlungsprivatisierung sprechen.

### **Akquisition: Hohe Nachfrage nach kommunalen Portfolios treibt die Preise**

Mit dem Erwerb der Bestände der Eisenbahnerwohnungen im Jahr 2001 startete die Deutsche Annington als erstes von privatem Beteiligungskapital unterstütztes Wohnungsunternehmen in Deutschland. Seitdem haben wir unsere Wachstumsziele mit stetigen Zukäufen konsequent weiterverfolgt. Die Akquisition von attraktiven Portfolios aller Größenklassen und deren Integration in unsere Gruppe sind ein wesentlicher Teil unserer Geschäftsstrategie. Mit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe verfügen wir heute über eine Plattform, die es uns erlaubt, bereits nach kurzer Zeit die Synergien neu erworbener Portfolios zu heben. Mit unseren Zukäufen wollen wir nicht nur unsere Wachstumsziele erreichen, sondern auch – wo sinnvoll – unsere Bestände regional arrondieren.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage von Investoren nach Wohnimmobilien stieg das Preisniveau bei größeren Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr an. Für Portfolios, die wir als unrentabel erachteten, gab die Deutsche Annington daher kein Angebot ab. Gleichzeitig kam es bei der Privatisierung kommunaler Wohnungsportfolios zu teilweise erheblichen Verzögerungen.

Bedingt durch die umfangreichen Integrationsmaßnahmen unseres Unternehmens in der ersten Jahreshälfte 2006 lag unser Schwerpunkt erst im Verlauf der zweiten Jahreshälfte verstärkt auf Akquisitionen. Als Resultat konnten wir Ende 2006 rund 2.500 Wohnungen erwerben sowie zum Beginn des Jahres 2007 rund 1.200 Wohnungen.

### **Projektentwicklung im Zuge der Fokussierung abgegeben**

Im Zuge unserer Integration haben wir entschieden, uns auf das Geschäftsfeld Wohnimmobilien zu konzentrieren und uns vom Geschäftsfeld Immobilien-Projektentwicklung zu trennen. Zum 23. Juni 2006 haben wir deshalb Viterra Development an die deutsche Tochter der an der Pariser Börse notierten Orco Property Group veräußert. Alle Projekte und Niederlassungen und damit auch alle Mitarbeiter wurden von Orco übernommen.

Viterra Development konzentrierte sich erfolgreich auf die Entwicklung und den Vertrieb von Büroimmobilien und Eigentumswohnungen in Innenstadtlagen deutscher Ballungszentren wie Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München. Im europäischen Ausland ist Viterra Development in den Metropolen Warschau und Prag tätig. Das Unternehmen agiert weiterhin am Markt unter der Marke Viterra. Orco hat für Viterra Development bis Juni 2011 die Markenrechte erworben.

### **2006: Eines der größten Integrationsprojekte der deutschen Wohnungswirtschaft abgeschlossen**

Das Geschäftsjahr 2006 war vorrangig von der Integration der Viterra in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe geprägt. Mit dem Kauf der Viterra im August 2005 starteten wir dazu ein umfangreiches Projekt. Zum Stichtag 1. Januar 2006 wurden die bisherigen Einzelgesellschaften (u.a. Deutsche Annington, Viterra, Viterra Rhein-Main, Deutschbau) unter dem Dach der neuen Deutschen Annington Immobilien Gruppe vereint.

### **Regionale Neuordnung der Bestände vorgenommen**

Ein wichtiges Ziel unseres Integrationsprojekts war die regionale Neuordnung unserer Wohnungsbestände. Zu diesem Zweck ordneten wir alle Bestände einer der sieben Regionalgesellschaften zu. Parallel dazu wurden alle wesentlichen Prozesse überprüft und verbessert. So haben wir beispielsweise die Funktionen Bewirtschaftung und Neuvermietung getrennt. Dies schafft für unsere Kundenbetreuer die notwendigen Kapazitäten, um ihre Kernaufgaben im Kundenkontakt zu erfüllen, während sich unsere Vermietungskräfte um eine rasche und reibungslose Weitervermietung kümmern können. Durch die klare strukturelle Trennung können wir so die Neuvermietung besser und messbarer incentivieren und fallabhängig auch externe Makler einsetzen.

### **Deutlich zweistelligen Millionenbetrag durch Einsparungen erzielt**

Durch die erfolgreiche Integration von Viterra haben wir erhebliche Kosteneinsparungen realisieren können. Dieses Einsparvolumen resultiert maßgeblich aus Kostensenkungen in den Bereichen Personal, IT, Einkauf und Verwaltung. Ein Teil dieser Maßnahmen wird erst 2007 wirksam.

### **Betriebswirtschaftliche Schlüsselfunktionen zentralisiert**

Als weitere Maßnahme zur Prozessoptimierung und Kostensenkung etablierte die Deutsche Annington zentrale Service- und Steuerungsbereiche. Folgende operative Aufgaben erledigen die Zentraleinheiten übergreifend für alle Regionalgesellschaften:

- Heiz- und Nebenkostenabrechnungen
- Einkauf aller Waren und Dienstleistungen, Steuerung der Technik (Wartung und Instandhaltung)
- Beratung in allen rechtlichen Fragen inklusive des gesamten Mahn- und Klagewesens
- Rechnungswesen
- Führen der Mietkonten und Forderungsmanagement
- Personalwesen und Betreuung der Auszubildenden

Diese Servicefunktionen sind in der Deutschen Annington Verwaltungs GmbH gebündelt. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH fungiert als Holding. Weitere Funktionsbereiche wie Informationstechnik, Vertrieb und WEG-Verwaltung wurden in eigene Gesellschaften ausgegliedert.

### **Effizientere Steuerung der Instandhaltung**

Durch die Einführung von standardisierten Prozessen hat die Deutsche Annington die Instandhaltung unseres Erachtens effektiver organisiert. Für alle Wartungs- und Reparaturarbeiten wurden von unserem zentralen Einkauf mit Dienstleistern vor Ort Rahmenverträge abgeschlossen sowie feste Fallpauschalen für wichtige Arbeiten definiert. Für die Materialien stellt die Deutsche Annington einen Warenkorb an Markenprodukten bereit. Damit sorgen wir für eine einheitliche Qualität bei Reparaturen und vermeiden langwierige Einkaufsprozesse für Einzelarbeiten. Unsere zentrale Technik hat für alle Regionalgesellschaften eine 24-Stunden-Reparatur-Hotline eingerichtet. Diese wird überwiegend von Dritten betrieben und verspricht unseren Kunden binnen vier Tagen eine Erledigung ihrer Reparatur. Die Erreichbarkeit und Servicequalität der Hotline kontrollieren wir fortlaufend online.

### **Wettbewerbsvorteile durch integrierte IT-Plattform**

Die Deutsche Annington setzt bei der unternehmensweiten Steuerung ihrer Prozesse auf eine leistungsfähige integrierte IT-Plattform. Mit SAP R/3 verfügen wir über eine durchgängige ERP-Software (Enterprise Resource Planning). Zudem erleichtert uns die Branchenlösung SAP Real Estate eine wirksame Feinsteuerung des Bestandes. Durch die skalierbare Plattform lassen sich ferner Akquisitionen aller Größenklassen zügig in den Bestand integrieren.

### **Engagement für ein soziales Miteinander**

Die Deutsche Annington nimmt ihre soziale Verantwortung als Wohnungsunternehmen ernst. So unterstützen wir in schwierigen Wohnquartieren soziale Projekte, sei es die Schuldnerberatung durch eine karitative Organisation oder die Renovierung sanierungsbedürftiger Kindergärten. Ein Schwerpunkt unserer Arbeit liegt dabei auf der Förderung des sozialen Miteinanders sowie der Kinder- und Jugendförderung.

Besondere 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, unterstützt die Viterra Stiftung besonders das soziale Miteinander in Siedlungen unseres Bestands.

## **Mitarbeiter**

### **Personalanpassungen wurden zum Jahresende abgeschlossen**

Mit der Integration von Viterra in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe wurde im ersten Quartal 2006 sowohl auf Unternehmens- als auch Betriebsebene eine grundlegende Neugliederung der Organisationsstruktur vorgenommen. Die damit verbundenen Anpassungen in der Personalstruktur wurden planmäßig zum 31. Dezember 2006 vollständig umgesetzt. Zum Jahresende beschäftigte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe 1.385 (in 2005: 1.889) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Zum 31. Dezember 2006 waren in der Deutschen Annington Immobilien Gruppe 682 Frauen beschäftigt; dies entspricht einem Frauenanteil von 49,2%. 228 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (16,5%) üben eine Teilzeitbeschäftigung aus. Das Durchschnittsalter im Konzern liegt bei 42,3 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 12,4 Jahren.

Im Zuge der Neugliederung der Organisationsstruktur wurden die Betriebs- und Betriebsratsstrukturen den aktuellen Konzernstrukturen entsprechend angepasst.

### **Betriebliche Regelungen harmonisiert**

Um den Zusammenschluss der Mitarbeiter der verschiedenen Unternehmen in der Neuorganisation zu fördern, wurden die unterschiedlichen kollektiven betrieblichen Regelungen konzernweit harmonisiert. Besonderen Wert legen wir dabei auf Kontinuität bei den betrieblichen Regelungen, die ab dem 1. Januar 2007 für alle Mitarbeiter der Deutschen Annington Immobilien Gruppe gelten.

Zusätzlich werden künftig neue betriebliche Regelungen abgeschlossen, die insbesondere unterstützende Maßnahmen zum Thema Gesundheit und Familie anbieten. Im Rahmen einer strategischen Personalpolitik sollen diese Maßnahmen unseren unternehmensspezifischen Anforderungen gerecht werden und in unseren Prozessen dauerhaft verankert werden. Eine Projektgruppe wird dazu in 2007 die möglichen Handlungsfelder identifizieren und im Zusammenspiel mit Führungskräften, Betriebsrat und Mitarbeitern bedarfsgerechte Maßnahmen entwickeln. Unser Ziel ist es, die bereits vorhandenen Angebote des Unternehmens wie flexible Arbeitszeiten und alternierende Telearbeit zu bündeln sowie zu optimieren und weitere Lösungen zur intelligenten Verzahnung von Unternehmens- und Mitarbeiterinteressen zu finden.

### **Personalentwicklung und Weiterbildung als strategisches Instrument nutzen**

Die Entwicklung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter ist ein wesentlicher strategischer Erfolgsfaktor. Ziel der Personalentwicklung ist es dazu beizutragen, dass die Mitarbeiter und Führungskräfte die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen besser bewältigen und dass gute Mitarbeiter an das Unternehmen gebunden werden, indem sowohl berufliche Perspektiven als auch Perspektiven im Hinblick auf die individuelle Entwicklung aufgezeigt werden.

Im Rahmen des strategischen Personalmanagements wurden dazu in 2006 eine Reihe von Instrumenten der Personalentwicklung konzernweit eingeführt. Zu ihnen gehören die Instrumente „Führen mit Zielen“, strukturierte Mitarbeitergespräche sowie die Personalentwicklungsrunden. Die Einführung von „Führen mit Zielen“ wurde begleitet durch bedarfsgerechte Schulungen der Führungskräfte und Einführungsveranstaltungen für Mitarbeiter in den jeweiligen Gesellschaften. „Führen mit Zielen“ ist ein strukturierter Zielvereinbarungsprozess, der die Unternehmensziele der Deutschen Annington Immobilien Gruppe durch eine Zielkaskade auf alle Ebenen herunterbricht. Neben den Zielvereinbarungen stellt der Prozess auch die Mitarbeiterweiterbildung und die Personalentwicklung sicher.

Die Nutzung der Personalentwicklungsinstrumente ist für alle Führungskräfte und Mitarbeiter verbindlich. Für alle Prozesse und Instrumente ist durch den Bereich Personalmanagement sichergestellt, dass die Mitbestimmungs- und Beteiligungsrechte der Betriebsräte gewahrt werden.

Mit dem neu etablierten Instrument der Personalentwicklungsrunden erhält das Management einen dezidierten Überblick über alle Mitarbeiter und Führungskräfte. Das Ziel dieser Runden ist es, Potenziale für Schlüsselpositionen, Nachwuchsführungskräfte und entsprechend unserem wachsenden Bedarf auch Mitglieder für interdisziplinär zusammengesetzte Projektgruppen zu identifizieren. Wir wollen unseren Mitarbeitern Chancen anbieten, die ihren Leistungen und Stärken entsprechen. Für uns ist dies Ausdruck einer wertschätzenden Personalpolitik.

### **Etablieren einer einheitlichen Führungskultur**

Besonders wichtig war uns in diesem Zusammenhang 2006 auch der Aufbau einer einheitlichen Führungskultur für die Deutsche Annington. Dazu wurden im Kreis der obersten Führungskräfte Führungsgrundsätze entwickelt, die in den nächsten Jahren einen wichtigen Maßstab für die Beurteilung von Führungskräften darstellen werden. Einen weiteren Baustein zur Implementierung einer einheitlichen Führungskultur etablierten wir mit internen Management-Trainings. Rund 70 Führungskräfte der Führungsebenen 3 und 4 haben 2006 an einem solchen Training mit dem Titel „Führen in Zeiten des Wandels“ teilgenommen. Weitere Management-Trainings zur Vertiefung des Führungsverständnisses folgen in 2007.

Zur Personalentwicklung gehört auch die Konzeption von Weiterbildungsmaßnahmen; diese erfolgen ebenfalls grundsätzlich in Anlehnung an die Strategie und die Ziele des Unternehmens. Eine große Anzahl solcher Weiterbildungsmaßnahmen wurde bereits 2006 realisiert. Dabei lag der Fokus auf maßgeschneiderten Inhouse-Schulungen und einem externen Seminarangebot für unsere Spezialisten.

### **Beteiligung am Unternehmenserfolg für alle Mitarbeiter**

Zukünftig werden alle Mitarbeiter am Unternehmenserfolg beteiligt. Neben einem bereits bestehenden leistungsorientierten Vergütungssystem für außertarifliche Mitarbeiter wurde zum 1. Januar 2007 eine variable Vergütung für Tarifmitarbeiter eingeführt. Die Bemessung der variablen Vergütung wird mit der individuellen Leistung und dem Unternehmenserfolg verknüpft.

Auch der Bereich der außer- und übertariflichen Vergütung wurde harmonisiert. Die Umsetzung des leistungsorientierten Vergütungssystems für AT/ÜT-Mitarbeiter in Verbindung mit einem einheitlichen Zielvereinbarungssystem für alle Funktionsgruppen wurde im Rahmen der Harmonisierung konzernweit verabschiedet; die Kennzahlen wurden vereinheitlicht, bestehende Bonussysteme abgelöst. Allen Mitarbeitern mit AT/ÜT-Funktion wurde ein Angebot auf Abschluss eines AT/ÜT-Anstellungsvertrages unterbreitet.

### **Verantwortung für die nächste Generation übernehmen durch Ausbildung**

Schwerpunkte unserer Ausbildung lagen 2006 auf der Integration der bundesweit eingesetzten Auszubildenden sowie der Harmonisierung der Ausbildungsprozesse. Einen weiteren wesentlichen Punkt bildete die veränderte Ausbildungsordnung der Immobilienkaufleute.

Zum 31. Dezember 2006 waren 89 Auszubildende in der Deutschen Annington Immobilien Gruppe beschäftigt. Dies entspricht einer Ausbildungsquote von 6,4%. Es wurden 20 Auszubildende neu eingestellt. 31 Auszubildende legten ihre Abschlussprüfung erfolgreich ab, 28 wurden in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.



## Finanzwirtschaftliche Analyse

### Konsolidierungshinweis

Aufgrund der erstmaligen ganzjährigen Einbeziehung der in 2005 erworbenen Aktivitäten der Viterra AG (sowie der MIRA) ergibt sich für das Geschäftsjahr 2006 ein erheblich größeres Geschäftsvolumen, weshalb ein Vergleich der Geschäftszahlen von 2006 mit den Vorjahreszahlen von 2005 nur begrenzt möglich ist. Zudem wurden die Vorjahreszahlen angepasst (s. dazu S. 36).

### Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung weiter gestiegen

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen von 681,7 Mio. € im Jahr 2005 auf 898,8 Mio. € im Jahr 2006 an. Zum Anstieg des Ergebnisses trugen Maßnahmen zur Verringerung der Leerstände, Mietenanpassungen und Kosteneinsparungen sowie eine Optimierung der Einkaufsprozesse bei. Der Wohnimmobilien-Eigenbestand ist von 189.886 Einheiten Ende 2005 auf 185.438 Einheiten Ende 2006 leicht gesunken.

### Ergebnis aus Veräußerung von Immobilien geht mit Reduzierung des Verkaufsprogramms leicht zurück

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ging von 183,4 Mio. € im Jahr 2005 erwartungsgemäß auf 131,3 Mio. € zurück. Der größte Anteil entfiel auf die Veräußerung von Vorratsimmobilien mit 123,5 Mio. € (Vorjahr: 147,4 Mio. €). Das Ergebnis aus der Veräußerung von Anlageimmobilien betrug 7,8 Mio. € (Vorjahr: 36,0 Mio. €).

Grundlage dieser Entwicklung ist ein Rückgang der Wohnungsverkäufe: Im Vergleich zum Vorjahr verkaufte die Deutsche Annington mit 7.601 Wohnungen deutlich weniger Einheiten als im Vorjahr (2005: 12.378 Wohnungen). Das ist auf eine bewusste Veränderung des strategischen Schwerpunkts von der Privatisierung hin zum Bestandsmanagement zurückzuführen. Als langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen verstehen wir uns in erster Linie als Bestandshalter. Angesichts der derzeit niedrigen Kapitalmarktkosten und der verhaltenen Entwicklung bei den Preisen für Bestandsimmobilien überprüfen wir permanent, ob die Privatisierung eines Objektes oder aber dessen Verbleiben im Bestand sinnvoller ist. Diese Strategie führte bereits Ende 2005 zu einer entsprechenden Anpassung des Verkaufsprogramms für 2006. Darüber hinaus spielte unser Verzicht auf große Blockverkäufe eine Rolle in der Reduzierung des Verkaufsprogramms.

### EBITDA wieder deutlich gesteigert

Das EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation) ist unsere wichtigste interne Ergebniskennzahl. Sie dient zur internen Steuerung und als Indikator für die Ertragskraft unseres Geschäfts. EBITDA ist definiert als Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2006 ein EBITDA von 765,9 Mio.€. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte sich das EBITDA um 454,6 Mio. € bzw. 146,0%.

### Konzernüberschuss

in Mio.€	2006	2005
<b>EBITDA</b>	<b>765,9</b>	<b>311,3</b>
Abschreibungen	4,0	3,9
<b>EBIT</b>	<b>761,9</b>	<b>307,4</b>
Zinsergebnis	-333,2	-249,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>428,7</b>	<b>58,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-197,6	96,2
<b>Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>231,1</b>	<b>154,5</b>
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-24,0	16,1
<b>Konzernergebnis</b>	<b>207,1</b>	<b>170,6</b>
davon entfallen auf:		
Anteil DAIG	207,1	170,3
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,3

Die Verbesserung des EBITDA ist vor allem auf die Wertentwicklung bei den Investment Properties und die erstmalige Einbeziehung der Viterra für das gesamte Geschäftsjahr 2006 zurückzuführen. Der Anstieg des EBIT von 307,4 Mio. € auf 761,9 Mio. € ist ebenfalls im Wesentlichen dadurch begründet. Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich auf 428,7 Mio. € (Vorjahr: 58,3 Mio. €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurden im Jahr 2006 insbesondere durch die infolge des Ergebnisses aus der Bewertung der Investment Properties entstehenden latenten Steueraufwendungen beeinflusst. Demgegenüber führten im Vorjahr veränderte Einschätzungen hinsichtlich der Nutzbarkeit vorhandener Verlustvträge zu höherer Aktivierung latenter Steuern und damit zu positiven Ertragsteuern.

Das Konzernergebnis liegt deutlich über dem Vorjahreswert.

## Vermögens- und Finanzlage

### Darstellung der Konzernbilanzstruktur

in Mio. €	2006	%	2005	%
Langfristige Vermögenswerte	7.059,9	64,6	6.757,1	62,5
Kurzfristige Vermögenswerte	3.872,3	35,4	4.059,5	37,5
<b>Aktiva</b>	<b>10.932,2</b>	<b>100,0</b>	<b>10.816,6</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	1.688,7	15,4	1.031,7	9,5
Langfristige Schulden	7.758,9	71,0	8.707,3	80,5
Kurzfristige Schulden	1.484,6	13,6	1.077,6	10,0
<b>Passiva</b>	<b>10.932,2</b>	<b>100,0</b>	<b>10.816,6</b>	<b>100,0</b>

Im Geschäftsjahr 2006 betragen die Investitionen der Deutschen Annington Gruppe 133,4 Mio. €. Im Vorjahr beliefen sich die Investitionen auf 3.553,7 Mio. €, wovon der Großteil für den Erwerb von Viterra verwendet wurde.

Die Erhöhung der langfristigen Vermögenswerte im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf die im Jahr 2006 erfolgte Fair Value-Anpassung der Investment Properties zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich von 1.031,7 Mio. € im Jahr 2005 auf 1.688,7 Mio. € im Jahr 2006. Infolgedessen erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 15,4% gegenüber 9,5% im Vorjahr. Diese Erhöhung resultiert zum einen aus dem Konzernergebnis, zum anderen aus Kapitalzuführungen durch die Anteilseigner in Höhe von insgesamt 479,5 Mio. €.

### Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

#### Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2006	2005
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	789,9	549,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	20,9	-3.296,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-589,1	3.165,2
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>221,7</b>	<b>418,4</b>
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	484,7	66,3
<b>Flüssige Mittel lt. Bilanz</b>	<b>706,4</b>	<b>484,7</b>

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit 789,9 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert und enthält vor allem die Einzahlungen aus dem Vermietungsgeschäft sowie aus der Veräußerung der zum Verkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus der Einbeziehung der Cashflows von Viterra für das gesamte Geschäftsjahr 2006.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stieg deutlich im Vergleich zum Vorjahr um 3.317,2 Mio. € auf insgesamt 20,9 Mio. €. Während das Vorjahr durch die Kaufpreiszahlung für den Erwerb von Viterra beeinflusst war, ergab sich in 2006 insbesondere aus dem Verkauf des Bereichs Development ein positiver Cashflow aus der Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit spiegelt in 2006 die laufenden Darlehenstilgungen wider. Im Vorjahr ergab sich aus der Finanzierung der Unternehmenserwerbe ein deutlich positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

## Finanzierung

### Umfangreiche Refinanzierungsmaßnahme in 2006 abgeschlossen

Am 3. August 2006 wurden im Rahmen einer Verbriefungstransaktion insgesamt 5.416 Mio. € aufgenommen. Im Rahmen dieser Verbriefungstransaktion verkauften 29 Gesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe Schuldverschreibungen an German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND). GRAND refinanzierte den Erwerb der Schuldverschreibungen über die Ausgabe von verzinslichen Wertpapieren im Kapitalmarkt. Durch die im Rahmen dieser Verbriefungstransaktion zugeflossenen Mittel sowie den Einsatz von Eigenmitteln in Höhe von 482,5 Mio. € wurden die im August 2005 aufgenommenen Konsortialkredite über insgesamt 5.898,5 Mio. € vollständig zurückgeführt.

Die Rückführungen betrafen zum einen mit einem Volumen von 1.570,9 Mio. € eine im Jahr 2005 durchgeführte Refinanzierungsmaßnahme der Deutschen Annington, welche zur Rückführung von Unternehmensfinanzierungen und zur teilweisen Akquisitionsfinanzierung der Viterra genutzt wurde. Zum anderen wurde der Konsortialkredit in Höhe von 4.327,6 Mio. €, den Tochtergesellschaften im Vorjahr zum Zwecke des Erwerbs der Viterra (3.562,5 Mio. €), zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten im Rahmen des Erwerbs der Viterra (715,1 Mio. €) sowie zur Finanzierung des Marktwertausgleichs im Rahmen der Übertragung von Zinsswaps (50,0 Mio. €) aufgenommen hatten, zurückgeführt.



Im Zuge einer weiteren Verbriefungsmaßnahme mit GRAND ging die Gruppe am 20. Oktober 2006 Verbindlichkeiten in Höhe von 393,5 Mio. € ein. Die Aufnahme dieser Finanzmittel erfolgte ebenfalls über die Ausgabe von Schuldverschreibungen an GRAND. Ausgegeben wurden diese Schuldverschreibungen durch zwei Konzerngesellschaften der Deutschen Annington. Die zugeflossenen Mittel wurden zur Rückführung von Unternehmensfinanzierungen in Höhe von insgesamt 170 Mio. € genutzt. Der übrige Finanzmittelzufluss verblieb bei Konzernunternehmen.

Im Rahmen der beiden Verbriefungsmaßnahmen mit GRAND wurden von den betroffenen Gesellschaften Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, welcher im Rahmen der Verbriefungstransaktionen erzielt werden konnte, beträgt 3,36% bis Juli 2010. Dieser Zinssatz erhöht sich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ab Juli 2010 bis zum Laufzeitende im Juli 2013 auf 4,66%. Die Tilgungen für diese Transaktion erfolgen zum einen aus den zukünftigen Verkäufen sowie aus dem laufenden Cashflow des Vermietungsgeschäfts.

Im Dezember 2006 wurde mit Barclays Capital eine Kreditvereinbarung über insgesamt 200 Mio. € abgeschlossen. Zweck dieser Kreditvereinbarung war die Finanzierung von Portfolioerwerben, welche durch Tochtergesellschaften der Deutschen Annington abgeschlossen wurden. Zum 31. Dezember 2006 wurden aus dieser Kreditvereinbarung insgesamt 130,2 Mio. € in Anspruch genommen. Der verbleibende Betrag von 69,8 Mio. € steht mit 64,8 Mio. € für weitere Portfolioerwerbe sowie als kurzfristige Kreditlinie (5,0 Mio. €) zur Verfügung.

## Verkehrswerte

### Verkehrswerte erhöhen Transparenz und sind wichtiges Steuerungsinstrument

Die Deutsche Annington ermittelte zum Stichtag 31. Dezember 2006 in einer internen Bewertung Verkehrswerte (Fair Values) für den gesamten Bestand der Deutschen Annington Immobilien Gruppe an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken. Für die unterschiedlichen Bestandssegmente wurden bei der Bewertung im Einzelnen folgende Kriterien angewandt:

#### Wohnimmobilien

Die Ermittlung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des „International Valuation Standard 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. Die Verkehrswertermittlung der Deutschen Annington entspricht damit den IFRS-Standards.

Entsprechend unseres Geschäftsmodells wurde dabei unterschieden zwischen Gebäuden, die sich in der Einzelprivatisierung befinden oder nach unserer Einschätzung grundsätzlich dafür geeignet sind (Privatisierungsportfolio) und Gebäuden, die als Bewirtschaftungsobjekte zu betrachten sind.

Zunächst wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zur Qualitätsbeurteilung wurden unter anderem das Baualter, Ausstattungsmerkmale in den Bereichen Heizung, Fensterqualität und Wärmedämmung sowie Einschätzungen des technischen Zustands der Gebäude herangezogen. Die Attraktivität wurde maßgeblich aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad, durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der Anzahl der Zimmer abgeleitet. Die Beurteilung der Makrostandortqualität resultierte aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlenebene.

Die Bewertung des Bewirtschaftungsportfolios erfolgte anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Basis der Bewertung sind die Jahresreinerträge je Gebäude, die sich aus der jährlichen Nettomiete abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist) ergeben. Bei Objekten auf Erbbaugrundstücken erfolgte zusätzlich ein Abzug der jährlichen Erbbauszinsen. Leerstände wurden anhand der zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen aus unterstellten Wiedervermietungszenarien berücksichtigt. Zur Ermittlung des Ertragswerts wurde abschließend auf Gebäudeebene der Jahresreinerlös mittels Kapitalisierungszinssätzen abgezinst, die aus dem aktuellen deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings auf die Gebäude zugeordnet wurden.

Für das Privatisierungsportfolio wurde unterstellt, dass neben den an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger direkt veräußerbaren Wohnungen je Gebäude (Privatisierungsanteil) ein gewisser Anteil an Wohnungen in Abhängigkeit von Attraktivität, Qualität und Makrostandort verbleibt, der sich nur über Abschlüsse an Kapitalanleger veräußern lässt (Remainder-Anteil).

Der Wert des Privatisierungsanteils je Gebäude wurde anhand von Vergleichswerten (Comparable Method) ermittelt. Die Bewertung des Remainder-Anteiles erfolgte prinzipiell wie im Bewirtschaftungsportfolio.

Ein zum Jahresende angekauftes Wohnimmobilienportfolio wurde nicht neu bewertet, sondern mit den Anschaffungskosten angesetzt, die aus unserer Sicht den Fair Values entsprechen.

### **Gewerbeobjekte**

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte wurden entweder anhand von Einzelgutachten, von vorliegenden Kaufverträgen, von Angeboten aus laufenden Vertriebsaktivitäten oder durch interne Experteneinschätzung bewertet.

## Unbebaute Grundstücke

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte in Abhängigkeit ihres Entwicklungszustands, der erwarteten Entwicklungswahrscheinlichkeit und der lokalen Marktsituation anhand abgeleiteter Bodenrichtwerte.

## Bewertungsergebnisse

Der Konzernabschlussprüfer hat diese Verkehrswerte auftragsgemäß in die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts eingeschlossen. Somit wird das Ergebnis dieser Prüfung im Bestätigungsvermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Deutschen Annington Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2006 berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohnungen, Gewerbeobjekten, Garagen und unbebauten Grundstücken betrug zum 31. Dezember 2006 rund 9,9 Mrd. € (in 2005: 9,4 Mrd. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

## Verkehrswerte des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe

	Wohneinheiten		Übrige Mieteinheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Deutsche Annington Nord GmbH	18.370	18.731	4.232	4.497	823,8	848,6
Deutsche Annington Ost GmbH	18.073	20.707	2.803	3.355	733,3	727,0
Deutsche Annington Rheinland GmbH	19.920	18.805	6.315	5.339	1.270,6	1.061,5
Deutsche Annington Ruhr GmbH	36.991	37.249	6.296	7.230	1.684,9	1.667,9
Deutsche Annington Süd GmbH	16.966	18.190	8.285	7.948	1.164,1	1.127,8
Deutsche Annington Süd-West GmbH	31.658	32.430	7.313	7.367	1.940,9	1.781,8
Deutsche Annington Westfalen GmbH	43.460	43.774	6.477	6.590	1.984,5	1.825,3
Gewerbeobjekte					207,5	234,0
Unbebaute Grundstücke					80,5	76,7
	<b>185.438</b>	<b>189.886</b>	<b>41.721</b>	<b>42.326</b>	<b>9.890,1</b>	<b>9.350,6</b>

Zusätzlich hat mit Cushman & Wakefield ein externer Gutachter den Bestand der Deutschen Annington zum 31. Dezember 2006 einer unabhängigen Bewertung unterzogen. Gewerbeobjekte und unbebaute Grundstücke (intern bewertet mit 288 Mio. €) wurden nicht mit einbezogen. Die Bewertung von Cushman & Wakefield stellt eine Bewertung auf Portfolioebene dar und schließt Portfoliozu- wie auch -abschläge mit ein. Daher liegt diese externe Bewertung rund 338 Mio. € höher als unsere (um die Gewerbeobjekte und unbebauten Grundstücke bereinigten) internen Verkehrswerte gemäß IFRS.

## Risikomanagement

Die Risikopolitik der Deutschen Annington Immobilien Gruppe ist darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert systematisch und kontinuierlich zu steigern und die mittelfristigen finanziellen Zielgrößen zu erreichen. Darüber hinaus bestehen im Unternehmen Verhaltensregeln, die in Richtlinien oder sonstigen Vorgaben niedergelegt sind und deren Einhaltung durch Kontrollmaßnahmen unterstützt wird. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind nicht zulässig. Gegenüber Lieferanten, Kunden und der Gesellschaft streben wir nach einem fairen und verantwortungsbewussten Verhalten.

### Risikomanagementsystem

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Deutschen 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 Aufsichtsrat der Deutschen 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 unseres Erachtens sicher, dass alle Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften und die Bereichsleiter der Holding regelmäßig wesentliche Themen an die Geschäftsführung berichten.

### Risikosituation und Einzelrisiken

Wesentliche Risikofelder bzw. Risiken wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

#### Risiken aus der Veränderung der Rahmenbedingungen

Volkswirtschaftliche Prognosen gehen von unterschiedlichen demografischen Entwicklungen in den bundesdeutschen Ballungsräumen aus: Danach gibt es Regionen mit starken Zuwanderungstendenzen (beispielsweise Rhein-Main-Region, München, Stuttgart). Hier wird vermutlich der Bedarf an Wohnraum steigen. Daneben wird es nach unserer Auffassung Gebiete mit Abwanderungstendenzen geben. Dazu könnte unter anderem auch das Ruhrgebiet gehören. Hier wirkt sich zusätzlich der zukünftige Bevölkerungsrückgang infolge der erwarteten Verringerung der Geburten aus. Allerdings wird diese Entwicklung vermutlich abgefedert durch eine veränderte individuelle Nachfrage nach Wohnraum: Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird voraussichtlich kontinuierlich steigen. Parallel wird auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen unseres Erachtens zunehmen. In Zukunft werden daher auf größeren Wohnflächen vermutlich weniger Personen leben und die Zahl der Haushalte wird sich insgesamt erhöhen. Hierdurch wird auch in Abwanderungsregionen wie dem Ruhrgebiet der spürbare Nachfragerückgang für Mietwohnungen und Wohneigentum voraussichtlich frühestens erst ab 2020 eintreten.



Inwieweit die Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 1. Januar 2007 in den nächsten Jahren eine sinkende Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere bei Schwellenhaushalten, nach sich zieht, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Obwohl nach dem Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 für Schwellenhaushalte nur noch wenige öffentliche Förderungen für einen Immobilienkauf zur Verfügung stehen, gehen wir aufgrund des anhaltend niedrigen Hypothekenzinsniveaus von einer stabilen Nachfrage aus. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren erheblich steigen, kann dies Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien haben.

Ebenso können Marktpreisänderungen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohneigentum als auch auf unsere Akquisitionsstrategie haben. Sollten die Preise für Wohnungsportfolios stärker steigen als wir erwarten, kann die Deutsche Annington möglicherweise ihre Wachstumsziele nur unter höheren Kosten erreichen. Weiterhin könnten weitere Marktteilnehmer beginnen, in größerem Maßstab Einzelprivatisierungen zu betreiben und damit einen Preisrückgang aufgrund des höheren Angebotes verursachen. Die Deutsche Annington beobachtet die Nachfrageentwicklung genau und wird hier im Bedarfsfall ihre vertriebsbegleitenden Maßnahmen ausweiten.

### **Leistungswirtschaftliche/Operative Risiken**

Verbunden mit unseren Ankäufen sind diverse Auflagen, die uns bezüglich Mietenanpassungen und Verkaufsprogramm für Teile unserer Bestände Restriktionen auferlegen; weiterhin bestehen vertragliche und gesetzliche Auflagen hinsichtlich der Anpassung unserer Beschäftigtenstruktur an veränderte Marktbedingungen.

Ein wesentliches Ziel in unserem Bereich Bewirtschaftung ist die Senkung der Leerstandsquote; sollten sich hier die makroökonomischen Rahmenbedingungen signifikant verschlechtern, kann die Leerstandsquote mittelfristig auch steigen und damit zu sinkenden Mieteinnahmen führen. Da das Wohnungsangebot der Deutschen Annington aber mehrheitlich mittlere Lagen umfasst, gehen wir von einer geringen Schwankungsbreite in der Nachfrage aus.

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 Erkennung relevanter Bergschadenpotenziale. Auf Basis dieser Ergebnisse werden sukzessive geeignete Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Herbeiführung von Rechtsicherheit in den betroffenen Einzelfällen eingeleitet.

### **Risiko aus der Verkehrswertentwicklung**

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

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

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Die Konzerngesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe sind sowohl durch Fremddarlehen als auch Gesellschafterdarlehen finanziert. Bei diesen Finanzierungen sind die derzeit geltenden Steuergesetze und Steuerrichtlinien und auch die aktuelle Rechtsprechung zur Absetzbarkeit von Zinsen berücksichtigt. Nach den derzeit vorliegenden Entwürfen für eine Steuerreform 2008 besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern und sich möglicherweise für die Deutsche Annington Konzerngesellschaften höhere Steuerbelastungen ergeben.

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

Zur Beschreibung der Finanzinstrumente verweisen wir auf den Konzernanhang, Ziffer 33.

### **Sonstige Risiken**

Am 22. Februar 2006 hat der Bundesgerichtshof in einem Viterra-Fall eine weitere Grundsatzentscheidung zum Thema Contracting (Wärmelieferung) getroffen. Darin bestätigt der BGH, dass Contracting nur dann zulässig ist, wenn es im Mietvertrag vorgesehen ist. Zusammen mit dem Deutschen Mieterbund hat die Deutsche Annington deshalb ein Verfahren entwickelt, um betroffenen Mietern eine Rückerstattung eines Teils ihrer Heizkosten im Rahmen des Wärmecontractings zu gewähren. Davon betroffen sind lediglich ehemalige Viterra-Mieter im Ruhrgebiet, deren Mietverhältnis vor dem 1. Januar 1999 begann und bei denen im Zeitraum zwischen 2001 und 2004 Wärmekosten nach § 7(4) HKVO abgerechnet wurden.



Der Rechtsstreit mit der Deutschen Post AG, bei dem es um acht Logistikzentren ging, die die Deutsche Annington durch den Erwerb von Viterra mit übernommen hatte, wurde am 21. Dezember 2006 durch einen Vergleich beigelegt.

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

### Professionalisierung der Wohnimmobilienbranche wird sich fortsetzen

Nach einer Schätzung der HSH Nordbank werden in den nächsten Jahren rund 1,5 Millionen Wohnungen im Rahmen von Portfoliotransaktionen den Besitzer wechseln. Diese Verkaufsabsichten stoßen vermutlich auf ein wachsendes Interesse bei privaten Wohnungsunternehmen sowie bei Investoren, die im deutschen Wohnimmobilienmarkt aufgrund seiner attraktiven Preise und der niedrigen Eigentumsquote gute Wachstumschancen sehen. Derzeit ist zu beobachten, dass, entgegen früherer Praxis, für große Portfolios eher Paketauf- als -abschläge gezahlt werden und die Portfoliopreise seit 2004 deutlich gestiegen sind. Die Deutsche Annington wird sich auch in Zukunft auf die Akquisition von Portfolios konzentrieren, die zu ihrer Renditestrategie passen.

Die zunehmende Konkurrenz der neuen, privat geführten Wohnimmobilienunternehmen wird nach unserer Auffassung zu einer stärkeren Professionalisierung in der Wohnimmobilienbranche führen. Wohnungsunternehmen werden zunehmend unter den gleichen betriebswirtschaftlichen Aspekten geführt wie andere Unternehmen der freien Wirtschaft. Gleichzeitig begleitet eine kritischer werdende Öffentlichkeit diesen Wandel und fordert die Politik auf, Wohnungsgesellschaften nur unter Auflagen zu veräußern. Die Deutsche Annington hat hier in der Vergangenheit erfolgreich bewiesen, dass sie solche Auflagen ernst nimmt und verantwortungsvoll mit der Mieterschaft umgeht.

Mit dem Abschluss unseres Integrationsprojekts sehen wir uns hinsichtlich unserer Struktur und unserer Prozesse unter den führenden privaten Wohnungsunternehmen. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe verfügt dank ihrer effizienten Organisation über eine gute Ausgangslage für weitere Zukäufe.

### **Unser Kerngeschäft bleibt Wohnimmobilienbewirtschaftung**

Die Deutsche Annington legt einen eindeutigen Schwerpunkt auf die Bestandshaltung. Wohnungsverkäufe betreiben wir weiterhin selektiv. Das heißt, wir prüfen in jedem Einzelfall, ob der Verkauf eines Objektes wirtschaftlich sinnvoll ist. An erster Stelle steht für uns die Steigerung unserer Erlöse durch Maßnahmen im Kerngeschäft Immobilienbewirtschaftung. Im Wesentlichen konzentrieren wir uns dabei auf drei Felder: Senken der Leerstandsquote, Mietensteigerungen und Kostensenkungen.

### **Trend zur Eigentumsbildung durch Vielzahl an Faktoren begünstigt**

Im Bereich Vertrieb hat die Deutsche Annington 2006 eine deutliche Akzentverschiebung vorgenommen und das Verkaufsprogramm reduziert, da derzeit unsere Renditeerwartungen vorrangig im Geschäftsfeld Bewirtschaftung erfüllt werden. Solange sich wesentliche Marktbedingungen (im Besonderen Mieten, Kaufpreise für Gebrauchtimmobiliën und Kapitalmarktzinsen) nicht ändern, planen wir für 2007 ein Verkaufsprogramm unter dem Niveau von 2006. Durch unsere langjährige Erfahrung bei der Mieterprivatisierung und dank eines erfahrenen Vertriebsteams sind wir aber jederzeit in der Lage, unser Ergebnis im Geschäftsfeld Vertrieb zügig zu steigern.

Generell sehen wir künftig gute Chancen, dass sich unsere Renditeerwartungen im Bereich Vertrieb erfüllen, denn langfristig sehen wir für die Mieterprivatisierung in Deutschland anhaltend gute Marktchancen. Die fortlaufende Liberalisierung des Mietwohnungsmarktes wird unserer Ansicht nach langfristig die Attraktivität von Eigentum steigern. Die demografische Entwicklung stärkt zudem die Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Auch die Zahl der Haushalte wird weiter zunehmen. Hinzu kommt das wachsende Bewusstsein für die private Altersvorsorge. Zwischen 1993 und 2006 ist die Eigentumsquote von 39% auf rund 43% gestiegen; hier scheint sich Deutschland langsam an den europäischen Durchschnitt bei der Wohneigentumsquote anzupassen.

### **Wichtige Impulse durch erfreulich positive Konjunkturaussichten**

Die Prognosen der Wirtschaftsexperten (u. a. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung) für das Jahr 2007 sind überwiegend positiv. Trotz der Anhebung der Mehrwertsteuer gehen sie für das kommende Geschäftsjahr von einem Zuwachs (+1,8%) beim Bruttoinlandsprodukt aus. Auch die Prognosen der Arbeitsmarktexperten sind laut Sachverständigenrat positiv und werden von ersten Umfragen in der Wirtschaft (siehe Ifo-Geschäftsklimaindex Januar 2007) gestützt.

### **Potenziale für Mietsteigerung eher begrenzt**

Bei den Wohnungsmieten erwarten wir für den Gesamtbestand der Deutschen Annington auch 2007 eine uneinheitliche Entwicklung. Durch sorgfältiges Management konnten wir das Mietenniveau über die letzten Jahre kontinuierlich an das Marktniveau heranführen. 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 2007 gehen wir von moderaten Mietpreissteigerungen

aus, die aber regional unterschiedlich realisierbar sein werden. Während wir in Wachstumsregionen wie Hamburg, Frankfurt am Main und München Chancen für Mietsteigerungen sehen, gehen wir im Ruhrgebiet davon aus, dass das Mietniveau gleich bleibt bzw. geringfügig steigt.

### **Einführung von REITs ohne Wohnimmobilienbranche bedauerlich**

Im Januar 2005 hat die Bundesregierung eine Initiative gestartet, um Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland einzuführen. Die Zulassung von REITs per Gesetz soll im Laufe des Jahres 2007 erfolgen, die Wohnimmobilienbranche soll, laut aktueller Vorlage, allerdings aus politischen Erwägungen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Die Diskussion um eine entsprechende Gesetzesänderung hält derzeit an und wird von der Deutschen Annington unterstützt. Eine Einbeziehung der Wohnimmobilienbranche würde aus unserer Sicht für das noch recht kleine Segment deutscher Immobilienaktien wichtige Impulse liefern.

### **Unser Ziel für 2007 lautet Wachstum**

Mit der Akquisition der Viterra-Gruppe konnten wir unseren Marktanteil am privaten Wohnungsmarkt in Deutschland erheblich steigern. Auch in 2007 prüfen wir die Möglichkeiten von Ankäufen attraktiver Wohnungsbestände. Maßgebliches Kriterium ist hierbei, inwieweit die zum Kauf angebotenen Wohnungsbestände mit unserer strategischen Linie übereinstimmen. Unser Ziel ist es, unseren Bestand mittelfristig zu vergrößern. Die Deutsche Annington besitzt langjährige Erfahrung beim Ankauf, der Integration und der Privatisierung von großen Wohnungsbeständen. Diese Expertise zeichnet uns gegenüber dem Wettbewerb aus.

### **Unternehmen blickt insgesamt positiv in die Zukunft**

Mit der umfangreichen Integration 2006 haben wir für die Zukunft unseres Unternehmens wichtige Weichen gestellt und unsere Leistungsfähigkeit entscheidend gestärkt. Unser vorrangiges Ziel ist es, das Portfolio kontinuierlich auszubauen. Dies steht für uns auch 2007 an erster Stelle.

Aufgrund unseres Verzichts auf Paketverkäufe und unserer erhöhten Renditeanforderungen an das Segment Vertrieb gehen wir davon aus, dass die Anzahl der Wohnungsverkäufe 2007 nicht das Vorjahresniveau überschreiten wird. Beim EBITDA streben wir 2007 eine Steigerung an. Mittelfristig wollen wir weitere Verbesserungen des EBITDA erreichen. Die Entwicklung unserer operativen Kennzahlen ist abhängig sowohl von der Erreichung unserer internen Wachstumsziele hinsichtlich Mieteinnahmen und Verbesserung unserer Leerstände als auch von der Umsetzung unserer Akquisitionsstrategie.

# Konzernabschluss

- 60 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 61 Konzernbilanz
- 62 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 63 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 64 Konzernanhang



# Bilanzsumme

mit 10,9 Mrd. € leicht über Vorjahresniveau

# Eigenkapital

steigt auf 1,7 Mrd. €

# Verbindlichkeiten

um 541,4 Mio. € abgebaut

# Flüssiger Mittelbestand

steigt auf 706,4 Mio. €

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2006	2005 angepasst*
<b>Fortgeführte Geschäftsbereiche</b>			
Erlöse aus der Vermietung		871,1	666,0
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		27,7	15,7
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6</b>	<b>898,8</b>	<b>681,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		409,8	554,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-286,3	-406,6
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties		44,8	206,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties		-37,0	-170,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>7</b>	<b>131,3</b>	<b>183,4</b>
<b>Nettoerträge aus der Bewertung von Investment Properties</b>	<b>8</b>	<b>360,7</b>	<b>26,1</b>
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	9	-2,8	0,0
Materialaufwand	10	-421,4	-437,9
Personalaufwand	11	-128,2	-110,0
Abschreibungen	12	-4,0	-3,9
Sonstige betriebliche Erträge	13	75,9	130,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-150,4	-163,5
Finanzerträge	15	25,0	17,9
Finanzaufwendungen	16	-356,2	-266,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>428,7</b>	<b>58,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17	-197,6	96,2
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>231,1</b>	<b>154,5</b>
<b>Aufgegebener Geschäftsbereich</b>			
<b>Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich (nach Steuern)</b>	<b>31</b>	<b>-24,0</b>	<b>16,1</b>
<b>Konzernergebnis</b>		<b>207,1</b>	<b>170,6</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		207,1	170,3
Minderheitenanteile		0,0	0,3

\* Vgl. Erläuterung (5d) zur Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode sowie Erläuterung (31) bzgl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs



# Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2006	31.12.2005 angepasst*
<b>Aktiva</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	18	14,5	15,1
Sachanlagen	19	19,1	7,9
Investment Properties	20	6.908,6	6.561,9
Finanzielle Vermögenswerte	21	42,7	102,5
Sonstige Vermögenswerte	22	21,9	18,8
Latente Steuern	17	53,1	50,9
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>7.059,9</b>	<b>6.757,1</b>
Vorräte	23	2.630,7	2.948,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	258,3	492,5
Finanzielle Vermögenswerte	21	1,7	0,0
Sonstige Vermögenswerte	22	28,5	68,6
Laufende Ertragsteueransprüche		69,7	65,4
Flüssige Mittel	25	706,4	484,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31	177,0	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.872,3</b>	<b>4.059,5</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>10.932,2</b>	<b>10.816,6</b>
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1
Kapitalrücklage		682,2	202,7
Gewinnrücklagen		997,7	784,4
Sonstige Rücklagen		0,0	27,7
<b>Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG</b>		<b>1.680,0</b>	<b>1.014,9</b>
Minderheitenanteile		8,7	16,8
<b>Eigenkapital</b>	26	<b>1.688,7</b>	<b>1.031,7</b>
Rückstellungen	27	376,7	375,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	0,4	1,3
Finanzielle Verbindlichkeiten	29	6.755,1	7.880,2
Sonstige Verbindlichkeiten	30	3,9	5,9
Latente Steuern	17	622,8	444,0
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>7.758,9</b>	<b>8.707,3</b>
Rückstellungen	27	304,8	389,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	32,0	44,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	29	501,5	157,6
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		10,0	9,6
Sonstige Verbindlichkeiten	30	462,0	476,4
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	31	174,3	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.484,6</b>	<b>1.077,6</b>
<b>Schulden</b>		<b>9.243,5</b>	<b>9.784,9</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>10.932,2</b>	<b>10.816,6</b>

\* Vgl. Erläuterung (5d) zur Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode

# Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2006	2005 angepasst*
Konzernergebnis		207,1	170,6
Abschreibungen	12	4,0	3,9
Zinsaufwendungen/-erträge		343,2	253,8
Ergebnisse aus Abgängen langfristiger Vermögenswerte		-32,8	-49,1
Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs (nach Steuern)	31	24,5	-
Nettoerträge aus der Bewertung von Investment Properties	20	-373,7	-26,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	13	-	-109,5
Veränderung der Vorräte		187,0	470,8
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		159,1	-200,0
Veränderung der Rückstellungen		-47,9	128,5
Veränderung der Verbindlichkeiten		151,8	44,1
Veränderung der latenten Steuern		183,2	-104,7
Ertragsteuerzahlungen		-15,6	-32,8
<b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>		<b>789,9</b>	<b>549,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties		48,4	247,2
Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Nettozufluss)	31	60,0	-
Einzahlungen aus dem Abgang von Beteiligungen	13	25,5	0,2
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	35	-133,3	-10,4
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften (Nettoabfluss)		-0,1	-3.543,3
Zinseinzahlungen		20,4	10,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>20,9</b>	<b>-3.296,3</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	5.942,8	5.904,9
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	29	-6.265,0	-2.344,1
Transaktionskosten		-76,6	-106,2
Kapitaleinzahlung des Gesellschafters	26	214,6	1,0
Sonstige Finanzierungsvorgänge		-	-4,2
Zinsauszahlungen		-404,9	-286,2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-589,1</b>	<b>3.165,2</b>
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>221,7</b>	<b>418,4</b>
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	25	484,7	66,3
<b>Flüssige Mittel am Bilanzstichtag</b>	<b>25</b>	<b>706,4</b>	<b>484,7</b>

\* Vgl. Erläuterung (5d) zur Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung



in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen (kumulierte ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderungen)			Eigenkapital vor Minderheitenanteilen	Minderheitenanteile	Eigenkapital
				gesamt	aus Cashflow Hedges	aus Währungsumrechnung			
<b>Stand 01.01.2005</b>	<b>0,1</b>	<b>201,7</b>	<b>225,4</b>	<b>-14,9</b>	<b>-14,9</b>	<b>0,0</b>	<b>412,3</b>	<b>19,2</b>	<b>431,5</b>
Auswirkung der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*			386,7				386,7	0,3	387,0
<b>Stand 01.01.2005, angepasst</b>	<b>0,1</b>	<b>201,7</b>	<b>612,1</b>	<b>-14,9</b>	<b>-14,9</b>	<b>0,0</b>	<b>799,0</b>	<b>19,5</b>	<b>818,5</b>
Konzernergebnis			170,3				170,3	0,3	170,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderungen				42,6	41,9	0,7	42,6		42,6
Gesamtertrag/-aufwand			170,3	42,6	41,9	0,7	212,9	0,3	213,2
Kapitalerhöhung		1,0					1,0		1,0
Auf-/Abstockung von Minderheitenanteilen			2,0				2,0	-3,0	-1,0
<b>Stand 31.12.2005, angepasst</b>	<b>0,1</b>	<b>202,7</b>	<b>784,4</b>	<b>27,7</b>	<b>27,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1.014,9</b>	<b>16,8</b>	<b>1.031,7</b>
Konzernergebnis			207,1				207,1	0,0	207,1
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderungen				-27,7	-27,0	-0,7	-27,7		-27,7
Gesamtertrag/-aufwand			207,1	-27,7	-27,0	-0,7	179,4	0,0	179,4
Kapitalerhöhung		479,5					479,5		479,5
Auf-/Abstockung von Minderheitenanteilen			6,2				6,2	-8,1	-1,9
<b>Stand 31.12.2006</b>	<b>0,1</b>	<b>682,2</b>	<b>997,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.680,0</b>	<b>8,7</b>	<b>1.688,7</b>

Vgl. Erläuterung (26) zu weiteren Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

\* Vgl. Erläuterung (5d) zur Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode

# Konzernanhang

## Grundsätze der Rechnungslegung

### 1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (DAIG) 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. Mutterunternehmen der DAIG ist die Deutsche Annington S.A., Luxemburg, oberstes beherrschendes Unternehmen ist die Monterey Capital I S.à.r.l., Luxemburg (Monterey). Die Deutsche Annington Immobilien GmbH (DAIG mbH) ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist in Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

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

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

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

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

Die Geschäftsführung der DAIG mbH hat den Konzernabschluss am 26. März 2007 zur Weitergabe an die Gesellschafterversammlung freigegeben. Die Gesellschafterversammlung hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob sie den Konzernabschluss billigt.

### 2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

Für den Zeitraum, in dem die DAIG Minderheitsgesellschaftern eine verbindliche Kaufoption für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt, werden diese Minderheitenanteile als finanzielle Verbindlichkeiten und nicht als separater Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen. Die finanzielle Verbindlichkeit wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst, der dem angebotenen Kaufpreis entspricht.

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

Eine Zweckgesellschaft (SPE) wird konsolidiert, wenn die DAIG mbH unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Verhältnisses der SPE zur DAIG mbH und der Risiken und Chancen der SPE zu dem Schluss kommt, dass Beherrschung über die SPE ausgeübt wird.

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

### 3 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 neben der DAIG mbH 102 inländische (2005: 83) und 0 ausländische (2005: 3) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Nicht konsolidiert werden 3 Tochterunternehmen (2005: 7), deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zusammengenommen von untergeordneter Bedeutung ist. Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist Anlage zum Konzernanhang.

In 2006 sind aufgrund von Erwerben und Neugründungen im Rahmen der konzernweiten Umstrukturierung, die aus der Refinanzierungsmaßnahme resultierte, 53 (2005: 75) Unternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden. Die Abgänge des Geschäftsjahres resultieren aus 17 Verkäufen (2005: 0), 16 Verschmelzungen (2005: 5) und 4 konzerninternen Anwachsungen (2005: 2).

Obwohl die DAIG mbH im Geschäftsjahr 2005 nicht die Mehrheit der Stimmrechte hielt, wurde MIRA als Zweckgesellschaft (SPE) in Übereinstimmung mit IAS 27 in Verbindung mit SIC-12 vollkonsolidiert, da die DAIG mbH die wesentlichen Risiken und Chancen aus der MIRA und deren Geschäftstätigkeit trug. Aufgrund von umfangreichen Umstrukturierungen und Reorganisationen innerhalb des Konzerns hält die DAIG mbH nun eine Mehrheitsbeteiligung, und MIRA wird in Übereinstimmung mit IAS 27 vollkonsolidiert.

Zum 31. Dezember 2006 konsolidiert die DAIG mbH keine SPEs.

#### **4 Währungsumrechnung**

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

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

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

Im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs Development wurden sämtliche ausländischen Tochterunternehmen verkauft.

## 5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### (a) Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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

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

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. Im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs Development wurden sämtliche Tochterunternehmen, die Fertigungsaufträge abgeschlossen haben, veräußert.

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

### (b) Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Alle immateriellen Vermögenswerte der DAIG weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Kundenstämme werden linear über zehn Jahre abgeschrieben.

### (c) Sachanlagen

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

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

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

**(d) Investment Properties**

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

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

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

Nach erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In den Konzernabschlüssen für Geschäftsjahre vor dem 1. Januar 2006 hat die DAIG das Anschaffungskostenmodell angewendet, d. h. Investment Properties wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Diese freiwillige Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode wurde vorgenommen, um zuverlässigere und relevantere Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und Cashflows der DAIG zu vermitteln. Darüber hinaus entspricht die neue Bilanzierungs- und Bewertungsmethode gängiger Branchenpraxis, sodass die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses der DAIG erhöht wird.

Die Änderung erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“ rückwirkend, Vergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.



Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode hatte die folgenden Auswirkungen auf die Vergleichsperiode:

#### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2005

in Mio. €	
Verminderung der Erlöse aus der Vermietung	-1,6
Anstieg des Buchwerts der veräußerten Vorratsimmobilien	-31,2
Anstieg des Buchwerts der veräußerten Investment Properties	-5,6
Erhöhung des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties	26,1
Verminderung der Abschreibungen	60,3
Verminderung der Erträge aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	-18,2
<b>Erhöhung des Ergebnisses aus fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>29,8</b>

#### Konzernbilanz zum 31.12.2005

in Mio. €	
Kumulative Erhöhung der Investment Properties	440,6
Kumulative Minderung der latenten Steueransprüche	-12,1
Kumulative Erhöhung der Vorräte	45,5
Kumulative Minderung der sonstigen Verbindlichkeiten	46,2
Kumulative Erhöhung der latenten Steuerverbindlichkeiten	-103,4
<b>Kumulative Erhöhung des gesamten Eigenkapitals</b>	<b>416,8</b>
davon: Kumulative Erhöhung der Gewinnrücklagen	416,5
davon: Kumulative Erhöhung der Minderheiten	0,3

Die Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2005 wurden um 386,7 Mio. € erhöht, die Minderheiten erhöhten sich um 0,3 Mio. €.

Aufgrund von umfangreichen Systemumstellungen, die durch den Wechsel zum Fair Value-Modell erforderlich wurden, ist es nicht möglich, den Anpassungsbetrag für das Geschäftsjahr 2006 zu ermitteln.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties 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 Zeitwerte auch aus aktuellen Marktpreisen vergleichbarer Immobilienbestände abgeleitet (Vergleichswertverfahren). Beide Verfahren zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties setzen auf aktuellen Marktdaten auf. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung (20) Investment Properties zu finden.

Entsprechend der Immobilienhandelsstrategie der DAIG werden die Investment Properties, die innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren veräußert werden sollen und für die eine Entwicklungsmaßnahme (z.B. Teilungserklärung) nach erstmaliger Zuordnung begonnen wurde, in das Vorratsvermögen übertragen.

Sollten diese Vorratsimmobilien nach Ablauf des sechsjährigen Geschäftszyklus nicht entsprechend der geänderten Nutzungsabsicht veräußert werden können, so werden sie gemäß der Bestimmungen des IAS 8 zu Änderungen von Schätzungen in die Kategorie Investment Properties übertragen.

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

**(e) Leasing**

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

**DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings**

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

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

**DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings**

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

**DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings**

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

**(f) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen**

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

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

#### (g) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

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

#### Finanzanlagen

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

#### Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

#### Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert. Wertminderungen werden erfasst, wenn objektive Hinweise bestehen, dass nicht alle ursprünglich vertraglich vereinbarten Beträge vereinnahmt werden können.

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. Im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs Development wurden sämtliche Tochterunternehmen, die Fertigungsaufträge abgeschlossen haben, veräußert.

**(h) Vorräte**

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Als Nettoveräußerungswert wird der voraussichtlich erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten angesetzt.

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

**(i) Fremdkapitalkosten**

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

**(j) Flüssige Mittel**

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

**(k) Latente Steuern**

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

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wird ein Steuersatz von 40,0% herangezogen. Neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,4% wurde der konzerndurchschnittliche Gewerbeertragsteuersatz berücksichtigt.

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

## (I) Rückstellungen

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

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

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden mittels der Korridormethode berücksichtigt. Sie werden erst dann erfolgswirksam erfasst, wenn der 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.

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

### Übrige Rückstellungen

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

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

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

### (m) Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn die DAIG sie vertraglich eingegangen ist und hieraus in Anspruch genommen werden kann. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Kaufoptionen für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird anhand finanzmathematischer Modelle, wie beispielsweise dem Ertragswertverfahren, bestimmt.

#### (n) **Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

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

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

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

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

Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedgeeffektiven Teils zunächst erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt.

Die Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Ergebniswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts.

#### (o) **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 in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

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

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

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

**(p) Eventualschulden**

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

**(q) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen sowie aufgegebene Geschäftsbereiche**

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

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

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

Ein aufgegebener Geschäftsbereich ist ein Unternehmensbestandteil, der veräußert oder als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde und der einen gesonderten, wesentlichen Geschäftszweig oder geografischen Geschäftsbereich darstellt. Tochterunternehmen, die ausschließlich mit der Absicht einer Weiterveräußerung erworben wurden, werden ebenfalls als aufgegebener Geschäftsbereich klassifiziert. Eine Klassifikation als aufgegebener Geschäftsbereich erfolgt, sobald der Geschäftsbereich aufgegeben (d. h. veräußert oder eingestellt) wurde oder die Kriterien zur Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“ erfüllt sind.

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

**(r) Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements**

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



werten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend angepasst.

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

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

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

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

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

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

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

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties, Vorratsimmobilien oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.

- Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die DAIG erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste mittels der Korridormethode. Die Anwendung einer anderen Methode zur Erfassung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, in Übereinstimmung mit IAS 19, würde zu einer erheblich abweichenden Pensionsrückstellung führen und auch ggf. einen wesentlich abweichenden Effekt auf die Gewinn- und Verlustrechnung haben.
- Die Bilanzierung von weiteren Anteilskäufen, nachdem bereits Beherrschung besteht, d.h. der Erwerb von Minderheitenanteilen, ist durch die IFRS nicht geregelt. In Übereinstimmung mit IAS 8.10 hat das Management entschieden, solche Käufe als Eigenkapitaltransaktionen abzubilden. Erhöhungen oder Verminderungen des Anteilsbesitzes an Tochterunternehmen ohne eine Änderung der Beherrschungsmöglichkeiten werden ebenso wie jegliche Zu- oder Abschläge direkt im Eigenkapital erfasst.

(s) **Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen**

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2006 anzuwenden.

Der folgende geänderte Standard wurde durch die DAIG erstmalig angewendet:

**IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“**

Der geänderte IAS 19 führt eine weitere Option zur Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste ein. Er enthält zusätzliche Erfassungskriterien bzgl. gemeinschaftlicher Pläne mehrerer Arbeitgeber für den Fall, dass nur unzureichende Informationen vorliegen. Darüber hinaus wurde der Standard um neue Angabepflichten erweitert.

Die DAIG erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste weiterhin nach der Korridormethode und nimmt nicht an gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber teil. Daher hat die Anwendung des geänderten IAS 19 nur Auswirkungen auf Format und Ausmaß der Angaben bzgl. leistungsorientierter Pläne.

Die folgenden Standards, Änderungen und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2006 anzuwenden, betreffen jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- IFRS 6 „Exploration und Evaluierung von mineralischen Ressourcen“
- IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“
- IFRIC 5 „Rechte auf Anteile an Fonds für Entsorgung, Wiederherstellung und Umweltsanierung“
- IFRIC 6 „Verbindlichkeiten, die sich aus einer Teilnahme an einem spezifischen Markt ergeben – Elektro- und Elektronik-Altgeräte“
- Änderung des IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ – Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Bilanzierung von Cashflow-Sicherungsbeziehungen bei künftigen konzerninternen Transaktionen

- Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ – Bestimmungen über die Verwendung der Fair Value-Option
- Änderung des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und des IFRS 4 „Versicherungsverträge“ – Finanzgarantien
- 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“

(t) **Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden**

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2006 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung ab
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	01.01.2007
IFRS 8	„Operative Segmente“	01.01.2009
IFRIC 7	„Anwendung des Restatement-Ansatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern“	01.03.2006
IFRIC 8	„Anwendungsbereich von IFRS 2“	01.05.2006
IFRIC 9	„Neubeurteilung eingebetteter Derivate“	01.06.2006
IFRIC 10	„Zwischenberichterstattung und Wertminderungen“	01.11.2006
IFRIC 11	„IFRS 2 – Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen“	01.03.2007
IFRIC 12	„Dienstleistungsvereinbarungen“	01.01.2008
	Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Angaben zum Kapital	01.01.2007

**IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ und Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“**

Diese Standards verlangen ausführliche Angaben über die Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Finanzlage und finanzielle Performance eines Unternehmens sowie qualitative und quantitative Angaben bzgl. Art und Ausmaß von Risiken. Durch IFRS 7 und den geänderten IAS 1 werden zusätzliche Angaben bzgl. der Finanzinstrumente der DAIG erforderlich.

**IFRS 8 „Operative Segmente“**

IFRS 8 ersetzt IAS 14 und passt die Segmentberichterstattung an die Regelungen des SFAS 131 an. Der Standard verlangt von einem Unternehmen die Anwendung des „management approach“ zur Berichterstattung über die finanzielle Performance der operativen Segmente. Operative Segmente sind definiert als Teile eines Unternehmens, deren operatives Ergebnis regelmäßig von einem zentralen Entscheidungsträger überwacht wird und als Entscheidungsgrundlage für die Ressourcenallokation und für die Erfolgskontrolle dient und für die gesonderten Finanzinformationen zur Verfügung steht. Die DAIG analysiert derzeit die potenziellen Effekte, die der IFRS 8 auf den Konzernabschluss haben könnte.

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

Der IFRIC 7 gibt Richtlinien zur Anwendung von IAS 29 vor, wenn eine Volkswirtschaft erstmalig als hyperinflationär eingestuft wird, und enthält insbesondere Regelungen im Hinblick auf die Bilanzierung von latenten Steuern. IFRIC 7 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

#### **IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2“**

Der IFRIC 8 befasst sich mit der Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen, bei denen einige oder alle erhaltenen Waren bzw. Dienstleistungen nicht eindeutig identifiziert werden können. IFRIC 8 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

#### **IFRIC 9 „Neubewertung von eingebetteten Derivaten“**

Diese Interpretation verlangt, dass eine erneute Einschätzung, ob ein eingebettetes Derivat vom zugrunde liegenden Basisvertrag getrennt werden muss, nur dann vorgenommen werden darf, wenn sich dieser Vertrag geändert hat. IFRIC 9 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

#### **IFRIC 10 „Zwischenberichterstattung und Wertminderungen“**

IFRIC 10 verbietet die Aufholung eines Wertminderungsaufwands, der in einer vorherigen Zwischenberichtsperiode für Geschäfts- oder Firmenwerte, gehaltene Eigenkapitalinstrumente oder Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, erfasst wurde. Da die DAIG mbH gegenwärtig nicht zur Aufstellung von Konzernabschlüssen für Zwischenberichtsperioden verpflichtet ist, hat IFRIC 10 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

#### **IFRIC 11 „Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2“**

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

#### **IFRIC 12 „Dienstleistungsvereinbarungen“**

Dienstleistungsvereinbarungen sind Vereinbarungen, bei denen die Regierung oder Unternehmen des öffentlichen Sektors mit privaten Unternehmen Verträge zur Erbringung von öffentlichen Leistungen abschließen. IFRIC 12 behandelt die Frage, wie Unternehmen die sich aus derartigen vertraglichen Vereinbarungen ergebenden Rechte und Pflichten nach geltenden IFRS zu bilanzieren haben. IFRIC 12 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 6 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

in Mio. €	2006	2005
Mieteinnahmen	670,1	425,0
Abgerechnete Betriebskosten	201,0	241,0
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>871,1</b>	<b>666,0</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	27,7	15,7
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>898,8</b>	<b>681,7</b>

### 7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Buchgewinn von 123,5 Mio. € (2005: 147,4 Mio. €) erzielt.

Aus der Veräußerung von Investment Properties wurde ein Buchgewinn in Höhe von 7,8 Mio. € (2005: 36,0 Mio. €) realisiert.

### 8 Nettoerträge aus der Bewertung von Investment Properties

Investment Properties werden gemäß des Fair Value-Modells bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Geschäftsjahr wurde aus der Bewertung der Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert insgesamt ein Nettogewinn in Höhe von 360,7 Mio. € (2005: 26,1 Mio. €) erfolgswirksam erfasst.

### 9 Wertminderungen von Vorratsimmobilien

Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehalten werden, werden als Vorratsimmobilien klassifiziert und innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen. Wenn der Buchwert der Vorratsimmobilien den Nettoveräußerungswert übersteigt, werden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert in Form von Einzelwertberichtigungen erfasst. Im Geschäftsjahr wurden für einzelne Vorratsimmobilien Wertminderungen in Höhe von insgesamt 2,8 Mio. € (2005: 0,0 Mio. €) erfolgswirksam erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Vorratsimmobilien hat sich jedoch insgesamt erhöht.

### 10 Materialaufwand

in Mio. €	2006	2005
Erhöhung (-)/Verminderung (+) des Bestandes an fertigen Erzeugnissen und Betriebskosten	-60,2	21,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	481,6	416,4
	<b>421,4</b>	<b>437,9</b>

Die Erhöhung des Bestandes an fertigen Erzeugnissen und Betriebskosten 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.

## 11 Personalaufwand

in Mio. €	2006	2005
Löhne und Gehälter	108,0	94,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	20,2	15,9
	<b>128,2</b>	<b>110,0</b>

Die Personalaufwendungen beinhalten Kosten für Restrukturierungsmaßnahmen, Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 15,8 Mio. €.

Im Berichtsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 7,5 Mio. € (2005: 5,3 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2006 waren im DAIG-Konzern 1.385 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2005: 1.889) beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.481 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2005: 1.036) beschäftigt. Die Auszubildenden sind in diesen Zahlen nicht enthalten. Die Durchschnittszahl für 2005 enthält die Mitarbeiter der Viterra-Gruppe, welche in 2005 erworben wurde, entsprechend zeitanteilig für den Zeitraum der Zugehörigkeit zum DAIG-Konzern.

## 12 Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 2,5 Mio. € (2005: 2,0 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2005: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 1,5 Mio. € (2005: 1,9 Mio. €).

## 13 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2006	2005
Auflösung von Rückstellungen	27,9	7,9
Buchgewinn aus dem Abgang von Beteiligungen	24,4	-
Auflösung von Wertberichtigungen	6,6	1,3
Schadenersatz und Kostenerstattungen	4,0	3,3
Vereinnahmung negativer Unterschiedsbetrag	-	109,5
Übrige	13,0	8,8
	<b>75,9</b>	<b>130,8</b>

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind in Höhe von 10,7 Mio. € durch einen im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens erzielten Vergleich bezüglich diverser im Zusammenhang mit dem Verkauf der Viterra Contracting GmbH in 2003 gegebener Garantien beeinflusst.

Im Rahmen des Verkaufs der Beteiligung Rhein Lippe Wohnen GmbH, Duisburg, konnte die DAIG einen Buchgewinn in Höhe von 24,4 Mio. € realisieren. Der Buchwert der Beteiligung betrug 0,6 Mio. €.

In 2005 beinhalteten die sonstigen betrieblichen Erträge 109,5 Mio. € aus der sofortigen ertragswirksamen Erfassung des negativen Unterschiedsbetrages aus der Erstkonsolidierung der Viterra-Gruppe und der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald (nach Umfirmierung: MIRA Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf).

#### 14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2006	2005
Wertberichtigungen auf Forderungen	21,4	9,5
Zuführung zu Rückstellungen	20,2	9,6
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	18,4	15,1
Gerichts- und Notarkosten	17,1	1,1
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	12,6	12,2
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	11,2	11,3
Verkaufsvorbereitungskosten	8,2	6,7
Grunderwerbsteuer	3,9	81,0
Berichtigung Verkäufe früherer Jahre	2,9	1,1
Vermessungskosten	2,4	2,5
Werbungskosten	2,1	1,7
Verkaufsnebenkosten	2,0	0,9
Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen	1,4	2,6
Übrige	26,6	8,2
	<b>150,4</b>	<b>163,5</b>

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

Grunderwerbsteuer resultierte aus konzerninternen Umstrukturierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Viterra-Gruppe.

#### 15 Finanzerträge

in Mio. €	2006	2005
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,0	0,7
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	0,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21,1	16,4
	<b>25,0</b>	<b>17,9</b>

## 16 Finanzaufwendungen

in Mio. €	2006	2005
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	356,2	266,3
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(28,2)	(27,0)
	<b>356,2</b>	<b>266,3</b>

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

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 11,1 Mio. € (2005: 5,8 Mio. €) und für übrige sonstige Rückstellungen in Höhe von 1,0 Mio. € (2005: 0,7 Mio. €) enthalten.

## 17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in Mio. €	2006	2005
Laufende Ertragsteuern	24,5	26,8
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-9,7	-1,2
Latenter Steuerertrag/-aufwand	182,8	-121,8
	<b>197,6</b>	<b>-96,2</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des Veranlagungszeitraums ermittelt. Für den Veranlagungszeitraum 2006 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 26,4%. Einschließlich der deutschen Gewerbeertragsteuer von annähernd 13,6% (unter Berücksichtigung der Abzugsfähigkeit bei der Körperschaftsteuer) beträgt für 2006 die Steuerbelastung 40% (gerundet).

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

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

Demzufolge wurden für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 66,5 Mio. € (2005: 213,8 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 46,8 Mio. € keine Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von



anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt mit dem kombinierten Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von rund 40%. Die Auswirkungen der erweiterten Grundstücks Kürzung entsprechend des deutschen Gewerbesteuergesetzes wurden bei der Bewertung der latenten Steuern 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. In Deutschland kann sowohl bezüglich der Körperschaftsteuer als auch der Gewerbesteuer ein Verlustabzug bis zu einem positiven Einkommen von 1,0 Mio. € unbeschränkt und hinsichtlich des übersteigenden steuerpflichtigen Einkommens nur zu 60% erfolgen. Diese Verlustabzugsbeschränkung wurde bei der Bewertung der aktiven latenten Steuern auf die Verlustvorträge berücksichtigt (§ 10d EStG).

Zum 31. Dezember 2006 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 897,1 Mio. € (2005: 842,9 Mio. €) sowie nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 432,0 Mio. € (2005: 356,0 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Zum 31. Dezember 2006 entfallen hiervon auf den aufgegebenen Geschäftsbereich körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 0,0 Mio. € (2005: 16,6 Mio. €) sowie nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 0,0 Mio. € (2005: 8,1 Mio. €).

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2006 zu Aufwendungen in Höhe von 21,3 Mio. € (2005: Steuerertrag in Höhe von 107,7 Mio. €).

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2006 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 1,8 Mio. € (2005: 2,9 Mio. €).

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 413,9 Mio. € (2005: 318,6 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge:

in Mio. €	31.12.2006	31.12.2005
Verfallsdatum		
innerhalb von 1 Jahr	-	-
innerhalb von 2 Jahren	-	-
innerhalb von 3 Jahren	-	-
nach 3 Jahren	-	2,6
Unbegrenzt vortragsfähig	413,9	316,0
	<b>413,9</b>	<b>318,6</b>

Von den zuvor genannten körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen entfallen keine auf ausländische Gesellschaften (2005: 2,6 Mio. €). Darüber hinaus bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 360,2 Mio. € (2005: 155,0 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem in Deutschland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung. Der anzuwendende Steuersatz von 40% setzt sich zusammen aus der Körperschaftsteuer von 25%, dem Solidaritätszuschlag von 5,5% und dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz.

in Mio. €	2006	2005
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>428,7</b>	<b>58,3</b>
Ertragsteuersatz der Gesellschaft in %	40,0	40,0
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>171,5</b>	<b>23,3</b>
Gewerbesteureffekte	-5,0	4,2
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	12,9	2,7
Steuerfreies Einkommen	-10,2	-20,1
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	0,0	0,3
§ 6b EStG Effekt	0,0	8,4
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	21,3	-107,7
Nicht angesetzte zusätzliche Verlustvorträge	10,0	0,0
Nutzung von Verlustvorträgen ohne aktive latente Steuern	-1,8	-2,9
Steuereffekte aus Vorjahren	-1,0	-1,2
Übrige (netto)	-0,1	-3,2
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>197,6</b>	<b>-96,2</b>
<b>Effektiver Steuersatz in %</b>	<b>46,1</b>	<b>-165,0</b>

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

in Mio. €	31.12.2006	31.12.2005
Investment Properties	13,9	7,3
Sonstiges Sachanlagevermögen	7,4	9,3
Vorräte	52,3	29,1
Finanzanlagen	2,9	3,6
Forderungen	6,0	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23,0	6,2
Pensionsrückstellungen	31,2	32,0
Übrige Rückstellungen	23,3	-
Verbindlichkeiten	0,5	-
Steuerliche Verlustvorträge	137,2	165,7
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>297,7</b>	<b>253,2</b>
in Mio. €	31.12.2006	31.12.2005
Immaterielle Vermögenswerte	5,1	3,8
Investment Properties	509,3	315,0
Sonstiges Sachanlagevermögen	2,6	-
Vorräte	144,0	106,5
Forderungen	0,0	8,1
Übrige Rückstellungen	2,3	12,4
Verbindlichkeiten	149,0	110,8
Passive Rechnungsabgrenzungen	2,7	-
Unversteuerte Gewinne (§ 6b EStG)	52,4	89,7
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>867,4</b>	<b>646,3</b>
<b>Passive latente Steuern (netto)</b>	<b>569,7</b>	<b>393,1</b>

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. Dezember 2006 bilanziert:

in Mio. €	31.12.2006	31.12.2005
Aktive latente Steuern	53,1	50,9
Passive latente Steuern	622,8	444,0
<b>Passive latente Steuern (netto)</b>	<b>569,7</b>	<b>393,1</b>

Aktive latente Steuern im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich werden in 2006 unter den Bilanzpositionen „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2005 ist eine passive latente Steuer in Höhe von 8,6 Mio. € (netto) in dem oben genannten Saldo enthalten.

Die Veränderung der latenten Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral direkt über das Eigenkapital erfasst wurde, beträgt -18,0 Mio. € (2005: 28,0 Mio. €).

Latente Steuerschulden für einbehaltene Gewinne von Tochtergesellschaften werden nicht angesetzt, soweit sie voraussichtlich dauerhaft bei den Tochtergesellschaften verbleiben. Diese Gewinne, deren wertmäßige Ermittlung nicht praktikabel ist, könnten zu einer zusätzlichen Steuerschuld führen, sofern sie als Dividenden ausgeschüttet oder die Beteiligungen an dem jeweiligen Tochterunternehmen veräußert werden würden.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 18 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Kundenbeziehungen und ähnliche Werte	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>			
Stand: 01.01.2006	8,3	15,8	24,1
Zugänge	2,0	-	2,0
Abgänge	1,4	-	1,4
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,5	-	0,5
Sonstige Umbuchungen	-0,9	-	-0,9
Stand: 31.12.2006	7,5	15,8	23,3
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand: 01.01.2006	7,4	1,6	9,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,9	1,6	2,5
Abgänge	1,4	-	1,4
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,4	-	0,4
Sonstige Umbuchungen	-0,9	-	-0,9
Stand: 31.12.2006	5,6	3,2	8,8
<b>Buchwerte</b>			
Stand: 31.12.2006	1,9	12,6	14,5
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>			
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
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
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
<b>Buchwerte</b>			
Stand: 31.12.2005	0,9	14,2	15,1

Die immateriellen Vermögenswerte wurden im Berichtsjahr um 2,5 Mio. € (2005: 2,0 Mio. €) planmäßig abgeschrieben.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag uneingeschränkt werthaltig.

## 19 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 01.01.2006	-	1,6	41,2	1,2	<b>44,0</b>
Zugänge	-	-	1,4	0,3	<b>1,7</b>
Abgänge	-	0,2	9,4	0,3	<b>9,9</b>
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	2,3	-	<b>2,3</b>
Sonstige Umbuchungen	13,5	-0,6	-5,1	-0,1	<b>7,7</b>
Stand: 31.12.2006	13,5	0,8	25,8	1,1	<b>41,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 01.01.2006	-	1,4	33,8	0,9	<b>36,1</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,1	1,3	-	<b>1,6</b>
Abgänge	-	0,2	9,1	0,1	<b>9,4</b>
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	1,9	-	<b>1,9</b>
Sonstige Umbuchungen	-	-0,6	-3,7	-	<b>-4,3</b>
Stand: 31.12.2006	0,2	0,7	20,4	0,8	<b>22,1</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31.12.2006	13,3	0,1	5,4	0,3	<b>19,1</b>
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 01.01.2005	-	0,1	8,5	0,1	<b>8,7</b>
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	1,7	36,5	1,8	<b>40,0</b>
Zugänge	-	-	1,1	1,1	<b>2,2</b>
Umbuchungen	-	-	-	-1,7	<b>-1,7</b>
Abgänge	-	0,2	4,9	0,1	<b>5,2</b>
Stand: 31.12.2005	-	1,6	41,2	1,2	<b>44,0</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 01.01.2005	-	0,1	5,2	-	<b>5,3</b>
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	1,5	31,2	0,9	<b>33,6</b>
Abschreibungen des Berichtsjahres	-	0,1	1,9	-	<b>2,0</b>
Abgänge	-	0,3	4,5	-	<b>4,8</b>
Stand: 31.12.2005	-	1,4	33,8	0,9	<b>36,1</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31.12.2005	-	0,2	7,4	0,3	<b>7,9</b>

Die selbst genutzten Immobilien beinhalten Umbuchungen in Höhe von 13,5 Mio. € von den Investment Properties, bei denen es sich um vom Unternehmen selbst genutzte Grundstücke und Gebäude handelt, die gemäß IFRS den Sachanlagen zugeordnet werden müssen.

Die Sachanlagen wurden im Berichtsjahr um 1,6 Mio. € (2005: 2,0 Mio. €) planmäßig abgeschrieben.

Sämtliche Sachanlagen sind zum Bilanzstichtag uneingeschränkt werthaltig.

## 20 Investment Properties

in Mio. €	
<b>Stand: 01.01.2006</b>	<b>6.561,9</b>
Zugänge	133,8
Aktiviere Modernisierungskosten	1,7
Umbuchungen zu Vorratsimmobilien	23,0
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	81,4
Umbuchungen zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	204,7
Sonstige Umbuchungen	23,6
Abgänge	39,8
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	360,7
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties, umgebucht zu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	13,0
<b>Stand: 31.12.2006</b>	<b>6.908,6</b>
<b>Stand: 01.01. 2005 wie bisher veröffentlicht</b>	<b>1.601,8</b>
Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode	454,9
<b>Stand: 01.01.2005</b>	<b>2.056,7</b>
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	4.873,9
Zugänge	8,1
Umbuchungen zu Vorratsimmobilien	281,5
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	-
Sonstige Umbuchungen	76,1
Abgänge	197,5
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	26,1
<b>Stand: 31.12.2005</b>	<b>6.561,9</b>

Aufgrund einer geänderten Einschätzung hinsichtlich der Veräußerbarkeit wurden in Höhe von 81,4 Mio. € (2005: 0,0 Mio. €) Immobilien von den Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgebucht.

Die Umbuchungen zu den Vermögenswerten, die als zur Veräußerung gehalten werden, beinhalten die Investment Properties von Viterra Development, Viterra Baupartner und Viterra Logistikimmobilien. Die sonstigen Umbuchungen betreffen sonstige kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 35,3 Mio. € (2005: 74,3 Mio. €), die in die Investment Properties umgebucht wurden. Es handelt sich dabei um Wohnungsbestände der Wilhelm Sander-Stiftung, Neustadt an der Donau, die im Vorjahr erworben wurden und in 2005 unter geleisteten Anzahlungen bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wurden, da Nutzen und Lasten noch nicht übergegangen waren. Die sonstigen Umbuchungen beinhalten ebenfalls selbst genutzte Immobilien in Höhe von -13,5 Mio. €, die in die Sachanlagen umgebucht wurden. Die Umbuchungen von den Sachanlagen zu den Investment Properties betragen 1,8 Mio. € (2005: 1,8 Mio. €). Die Abgänge beinhalten 2,8 Mio. € Buchwertabgänge aus dem Verkauf der Fördertechnik der Logistikimmobilien, die in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht als Verkaufskosten, sondern als Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen werden.

In Höhe von 31,7 Mio. € (2005: 48,7 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i.S.d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75%, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind in den Erläuterungen zu den finanziellen Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Buchwerte der Investment Properties sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung (29) Finanzielle Verbindlichkeiten.

#### Langfristige Mietverträge

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

in Mio. €	2006	2005
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>43,5</b>	<b>154,0</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	26,3	28,9
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	10,0	89,2
Fälligkeit nach 5 Jahren	7,2	35,9

Die Mindestleasingzahlungen der Viterra Logistikimmobilien sind ab 2008 nicht mehr enthalten, da eine Vereinbarung besteht, die Logistikimmobilien im Dezember 2007 zu veräußern.

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



### Verkehrswerte (Fair Values)

Die DAIG ermittelte zum Stichtag 31. Dezember 2006 in einer internen Bewertung Verkehrswerte (Fair Values) für den gesamten Bestand der DAIG an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken. Für die unterschiedlichen Bestandssegmente wurden bei der Bewertung im Einzelnen folgende Kriterien angewandt:

#### Wohnimmobilien

Die Ermittlung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard 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. Die Verkehrswertermittlung der DAIG entspricht damit den IFRS-Standards.

Entsprechend unseres Geschäftsmodells wurde dabei unterschieden zwischen Gebäuden, die sich in der Einzelprivatisierung befinden oder nach unserer Einschätzung grundsätzlich dafür geeignet sind (Privatisierungsportfolio), und Gebäuden, die als Bewirtschaftungsobjekte zu betrachten sind.

Zunächst wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zur Qualitätsbeurteilung wurden unter anderem das Baualter, Ausstattungsmerkmale in den Bereichen Heizung, Fensterqualität und Wärmedämmung sowie Einschätzungen des technischen Zustands der Gebäude herangezogen. Die Attraktivität wurde maßgeblich aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad, durchschnittlichen Wohnungsgrößen und der Anzahl der Zimmer abgeleitet. Die Beurteilung der Makrostandortqualität resultierte aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene.

Die Bewertung des Bewirtschaftungsportfolios erfolgte anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Basis der Bewertung sind die Jahresreinerträge je Gebäude, die sich aus der jährlichen Nettomiete abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist) ergeben. Bei Objekten auf Erbbaugrundstücken erfolgte zusätzlich ein Abzug der jährlichen Erbbauzinsen. Leerstände wurden anhand der zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen aus unterstellten Wiedervermietungs-szenarien berücksichtigt. Zur Ermittlung des Ertragswerts wurde abschließend auf Gebäudeebene der Jahresreinerlös mittels Kapitalisierungszinssätzen abgezinst, die aus dem aktuellen deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings auf die Gebäude zugeordnet wurden.

Für das Privatisierungsportfolio wurde unterstellt, dass neben den an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger direkt veräußerbaren Wohnungen je Gebäude (Privatisierungsanteil) ein gewisser Anteil an Wohnungen in Abhängigkeit von Attraktivität, Qualität und Makrostandort verbleibt, der sich nur über Abschläge an Kapitalanleger veräußern lässt (Remainder-Anteil).

Der Wert des Privatisierungsanteils je Gebäude wurde anhand von Vergleichswerten (Comparable Method) ermittelt. Die Bewertung des Remainder-Anteiles erfolgte prinzipiell wie im Bewirtschaftungsportfolio.

Ein zum Jahresende angekauftes Wohnimmobilienportfolio wurde nicht neu bewertet, sondern mit den Anschaffungskosten angesetzt, die aus unserer Sicht den Fair Values entsprechen.

### Gewerbeobjekte

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte wurden entweder anhand von Einzelgutachten, von vorliegenden Kaufverträgen, von Angeboten aus laufenden Vertriebsaktivitäten oder durch interne Experteneinschätzung bewertet.

### Unbebaute Grundstücke

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte in Abhängigkeit ihres Entwicklungszustands, der erwarteten Entwicklungswahrscheinlichkeit und der lokalen Marktsituation anhand abgeleiteter Bodenrichtwerte.

### Bewertungsergebnisse

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der DAIG mit Wohnungen, Gewerbeobjekten, Garagen und unbebauten Grundstücken betrug zum 31. Dezember 2006 rund 9,9 Mrd. € (2005: 9,4 Mrd. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Wohneinheiten		Übrige Mieteinheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Deutsche Annington Nord GmbH	18.370	18.731	4.232	4.497	823,8	848,6
Deutsche Annington Ost GmbH	18.073	20.707	2.803	3.355	733,3	727,0
Deutsche Annington Rheinland GmbH	19.920	18.805	6.315	5.339	1.270,6	1.061,5
Deutsche Annington Ruhr GmbH	36.991	37.249	6.296	7.230	1.684,9	1.667,9
Deutsche Annington Süd GmbH	16.966	18.190	8.285	7.948	1.164,1	1.127,8
Deutsche Annington Süd-West GmbH	31.658	32.430	7.313	7.367	1.940,9	1.781,8
Deutsche Annington Westfalen GmbH	43.460	43.774	6.477	6.590	1.984,5	1.825,3
Gewerbeobjekte					207,5	234,0
Unbebaute Grundstücke					80,5	76,7
	<b>185.438</b>	<b>189.886</b>	<b>41.721</b>	<b>42.326</b>	<b>9.890,1</b>	<b>9.350,6</b>
davon						
Investment Properties					6.908,6	6.561,9
Vorratsimmobilien					2.793,5	2.788,7
zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte					174,5	
selbst genutzte Immobilien					13,5	

## Veräußerungsbeschränkungen

Die in 1997 vom Bund erworbenen 38.000 Wohnungen der DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH unterliegen bis zum 31. Dezember 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. Dezember 2007 ausgeschlossen.

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, keine Kündigungen wegen Eigenbedarfs bis 2009 auszusprechen. Bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs generell nicht möglich. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten.

Die von der DAIG in 2000 erworbenen 63.626 Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen unterliegen den Veräußerungsbeschränkungen, dass höchstens 50% des Bestandes innerhalb der ersten zehn Jahre veräußert werden dürfen; ausgenommen sind Bestände in den neuen Bundesländern, bei deren Verkauf 25% der Verkaufserlöse an die Deutsche Bundesbahn abzuführen sind und weitere 25% (abzüglich Verkaufskosten) für Modernisierung und Instandhaltung an den verbleibenden Beständen in den neuen Bundesländern einzusetzen sind. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dürfen nur dann an Personen des nicht begünstigten Kreises veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet ist. Für Instandhaltung und Modernisierung sind in den folgenden fünf Jahren nach Erwerb der Bestände mindestens 12,78 € pro Quadratmeter 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. Dezember 2006 keine Wohnungen des Rhein-Main-Gebietes mit eingetragenen Belegungsrechten des Bundes vermarktet werden.

Im Dezember 2006 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (1.623 Wohneinheiten) erworben und sich zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zu unterschiedlich festgelegten Zeitpunkten in der Vergangenheit eine Wohnung angemietet hatten und das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss bis zu unterschiedlich festgelegten Zeitpunkten auf Kündigungen verzichtet werden. Ferner verpflichtet sich die DAIG, für bestimmte Zeiträume je Wohnungsbestand keine Luxusmodernisierungen vorzunehmen, die zu einem Mietpreis oberhalb der ortsüblichen Miete führen würden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter bis zu unterschiedlich festgelegten Zeitpunkten ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Für Bestände, die ehemals Eigentum der Stadtsparkasse Düsseldorf waren, gelten für Mieter, die in einem Beschäftigungsverhältnis zur Stadtsparkasse Düsseldorf stehen, Sondervereinbarungen bezüglich der Mieterhöhungsmöglichkeiten. Ferner verpflichtet sich die DAIG, bestimmte zur Vermietung anstehende Wohnungsbestände der Deutschen Post AG sowie übrigen Rechtsnachfolgeunternehmen der Deutschen Bundespost und der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation zur Vermietung an deren Beschäftigte anzubieten.

Im Rahmen der GRAND-Berichterstattung ist die DAIG verpflichtet, einen bestimmten Anteil der Verkaufserlöse aus Investment Properties für die Rückzahlung von Schuldverschreibungen (REF Notes) zu verwenden. Insgesamt hat die DAIG sicherzustellen, dass die Gesamtsumme der Verkaufserlöse, abzüglich Verkaufskosten, diese feststehenden Rückzahlungen abdeckt. Sollte diese Vereinbarung nicht erfüllt werden, ist die DAIG verpflichtet, die Differenz selbst zu finanzieren. Falls die DAIG nicht in der Lage sein sollte, das Defizit zu finanzieren, sind keine weiteren Verkäufe von Investment Properties erlaubt.

## 21 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2006		31.12.2005	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0,8	-	1,0	-
Übrige Beteiligungen	1,7	-	3,5	-
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	34,0	-	34,0	-
Langfristige Wertpapiere	2,3	-	2,3	-
Sonstige Ausleihungen	0,9	-	1,2	-
Derivate	-	-	48,3	-
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (Restricted Cash)	3,0	-	12,2	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	1,7	-	0,0
	<b>42,7</b>	<b>1,7</b>	<b>102,5</b>	<b>0,0</b>

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

Im Rahmen der Refinanzierungsmaßnahme wurden amortisierende Zinssicherungsvereinbarungen an die German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND) übertragen (2005: positiver Marktwert von 48,3 Mio. €).

Im Rahmen von Finanzierungen wurden der Gesellschaft für Bankguthaben in Höhe von 3,0 Mio. € (2005: 12,2 Mio. €) Verfügungsbeschränkungen auferlegt (restricted cash). Bestandteile der flüssigen Mittel, für die Verfügungsbeschränkungen für mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag bestehen, sind als langfristige finanzielle Vermögenswerte auszuweisen.

## 22 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2006		31.12.2005	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen	-	0,0	-	36,3
Forderungen an Versicherungen	6,9	0,9	2,8	1,4
Übrige sonstige Vermögenswerte	13,8	26,0	14,7	28,2
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,2	1,6	1,3	2,7
	<b>21,9</b>	<b>28,5</b>	<b>18,8</b>	<b>68,6</b>

Im Rahmen des Übergangs von Nutzen und Lasten aus dem Erwerb der Bestände der Wilhelm Sander-Stiftung, Neustadt an der Donau, in 2006 wurde der wesentliche Teil der geleisteten Anzahlungen des Vorjahres in den Posten Investment Properties umbucht.

Der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen steht unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ein entsprechender Ausgleichsanspruch in Höhe von 13,7 Mio. € (2005: 14,4 Mio. €) gegenüber.

## 23 Vorräte

in Mio. €	31.12.2006	31.12.2005
Vorratsimmobilien	2.270,5	2.557,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3,3	59,0
Bauvorbereitungskosten	-	7,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen/unfertigen Bauten	1,9	27,3
Betriebskosten	355,0	296,4
Andere Vorräte	-	0,5
	<b>2.630,7</b>	<b>2.948,3</b>

Die Buchwerte der Vorratsimmobilien sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe auch Erläuterung (29) Finanzielle Verbindlichkeiten.

Zu Verfügungsbeschränkungen siehe Erläuterung (20) Investment Properties.

## 24 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2006 kurzfristig	31.12.2005 kurzfristig
Forderungen		
aus Verkauf von Grundstücken	248,9	444,1
aus Vermietung	8,9	9,1
aus Betreuungstätigkeit	0,5	0,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	2,6
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden	-	36,3
	<b>258,3</b>	<b>492,5</b>

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

Mit der Desinvestition von Viterra Development und Viterra Baupartner entfällt die Grundlage für Fertigungsaufträge.

## 25 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 703,1 Mio. € (2005: 481,5 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 3,3 Mio. € (2005: 3,2 Mio. €).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mittel in Höhe von 194,8 Mio. € (2005: 117,6 Mio. €) enthalten, die im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen verpfändet wurden. In Höhe von 120,7 Mio. € (2005: 55,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

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

## 26 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der DAIG mbH beträgt unverändert 75.000 € und ist in Anteile im Nennbetrag von 25.000 €, 26.000 €, 23.250 € und 750 € aufgeteilt.

Der bisherige Anteilseigner Monterey hat am 29. Dezember 2006 die Deutsche Annington S.A., Luxemburg, gegründet. Die Kapitaleinzahlung erfolgte durch Einbringung aller Anteile an der DAIG mbH. Somit ist die Deutsche Annington S.A., Luxemburg, seit dem 29. Dezember 2006 alleiniger Anteilseigner der DAIG mbH.

Die Kapitalrücklage beträgt 682,2 Mio. € (2005: 202,7 Mio. €). Im laufenden Geschäftsjahr zahlte Monterey 214,6 Mio. € in die Kapitalrücklage ein (2005: 1,0 Mio. €). Ende Dezember 2006 verzichtete Monterey unwiderruflich auf die Rückzahlung eines der DAIG mbH gewährten Gesellschafterdarlehens in Höhe von 209,7 Mio. € sowie auf aufgelaufene Zinsansprüche in Höhe von 55,2 Mio. €. Entsprechend erhöhte sich die Kapitalrücklage um 264,9 Mio. €. Die Finanzverbindlichkeiten verminderten sich um 209,7 Mio. € und die sonstigen Verbindlichkeiten um 55,2 Mio. €.

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

Der sich aus Auf- und Abstockungen von Minderheitenanteilen ergebende Unterschiedsbetrag in Höhe von 6,2 Mio. € (2005: 2,0 Mio. €) wurde in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Diese Änderungen entstehen zum einen durch die Umrechnung von Abschlüssen von ausländischen Tochterunternehmen. Darüber hinaus wird hier der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges kumulativ erfasst, bis das gesicherte Grundgeschäft ergebniswirksam wird. Außerdem umfassen die sonstigen Rücklagen die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten bis zur Ausbuchung dieser Vermögenswerte.

Im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereiches Development wurden alle ausländischen Tochterunternehmen verkauft und daher sämtliche erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Änderungen aus der Währungsumrechnung der Abschlüsse dieser Tochterunternehmen in die Gewinn- und Verlustrechnung übertragen.

Die ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen aus Cashflow Hedges ergeben sich wie folgt:

in Mio. €	2006	2005
Stand 01.01.	27,0	-14,9
Fair Value-Gewinne der Periode	96,1	45,0
Steuern auf Fair Value-Gewinne	-38,4	-18,0
Übertragung in das Ergebnis	-141,1	24,8
Steuern auf Übertragung in das Ergebnis	56,4	-9,9
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>27,0</b>

Während des Geschäftsjahres wurden für Cashflow Hedges Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von 57,7 Mio. € (2005: 27,0 Mio. €) unter den ergebnisneutralen Eigenkapitalveränderungen aus Cashflow Hedges erfasst. 84,7 Mio. € wurden als Ertrag erfasst (2005: Aufwand in Höhe von 14,9 Mio. €). Im Rahmen umfangreicher Refinanzierungsmaßnahmen während des Geschäftsjahres (vgl. Erläuterung [29] Finanzielle Verbindlichkeiten) wurden sämtliche Zinssicherungsvereinbarungen an Dritte übertragen. Der hieraus resultierende Effekt wurde unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

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

Die ergebnisneutralen Veränderungen in Höhe von 8,1 Mio. € ergeben sich aus Auf- und Abstockungen von Minderheitenanteilen.

## 27 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2006		31.12.2005	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>272,0</b>	<b>-</b>	<b>285,6</b>	<b>-</b>
<b>Steuerrückstellungen</b> (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	<b>-</b>	<b>129,1</b>	<b>-</b>	<b>170,3</b>
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	32,9	2,3	36,0	2,7
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	22,7	30,5	14,5	28,3
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	-	6,9	-	22,5
Vertraglich vereinbarte Garantien	3,6	16,3	8,2	21,6
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	30,9	-	35,7
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	3,5	0,2	4,0
Übrige sonstige Rückstellungen	45,5	85,3	31,4	104,7
	<b>104,7</b>	<b>175,7</b>	<b>90,3</b>	<b>219,5</b>
	<b>376,7</b>	<b>304,8</b>	<b>375,9</b>	<b>389,8</b>



## Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.06	Zuführungen	Auflösungen	Änderungen Konsolidie- rungskreis	Umbuchungen	Zinsanteil	Inanspruch- nahme	Stand 31.12.06
<b>Übrige Rückstellungen</b>								
Umweltschutzmaßnahmen	38,7	4,9	-3,9	-	-	-	-4,5	35,2
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	42,8	33,5	-3,6	-1,4	1,8	-	-19,9	53,2
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	22,5	3,2	-2,5	-	0,0	-	-16,3	6,9
Vertraglich vereinbarte Garantien	29,8	13,7	-12,0	-6,5	0,0	-	-5,1	19,9
Noch nicht abgerechnete Liefe- rungen und Leistungen	35,7	24,8	-5,2	-8,8	6,5	-	-22,1	30,9
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	4,2	1,9	-0,2	-0,5	0,1	-	-2,0	3,5
Übrige sonstige Rückstellungen	136,1	38,3	-13,9	-3,4	-8,4	1,0	-18,9	130,8
	<b>309,8</b>	<b>120,3</b>	<b>-41,3</b>	<b>-20,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-88,8</b>	<b>280,4</b>

## Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die DAIG hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung 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 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 %	2006	2005
Abzinsungsfaktor	4,25	4,00
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	1,75	1,75
Erwartete Rendite des Planvermögens	3,25	3,25

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Die erwartete Rendite des Planvermögens wird auf Basis des Garantiezinses dieser Rückdeckungsversicherungen bestimmt.

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

in Mio. €	2006	2005
<b>DBO zum 01.01.</b>	<b>309,9</b>	<b>37,8</b>
Zinsaufwand	11,6	5,8
Laufender Dienstzeitaufwand	3,4	2,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-6,1	5,5
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0,3	-
Gezahlte Leistungen	-18,3	-8,5
Verbindlichkeiten, die im Rahmen von Unternehmenserwerben erworben wurden	-	267,2
Verbindlichkeiten, die im Rahmen von Veräußerungen von Tochterunternehmen übertragen wurden	-9,6	-
Sonstige Abgänge	-0,1	-0,2
<b>DBO zum 31.12.</b>	<b>291,1</b>	<b>309,9</b>

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

in Mio. €	31.12.2006	31.12.2005
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	21,2	20,5
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	269,9	289,4
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>291,1</b>	<b>309,9</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-17,6	-17,1
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	-1,5	-7,2
<b>In der Bilanz erfasste Nettverbindlichkeit</b>	<b>272,0</b>	<b>285,6</b>

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2006	2005
Zinsaufwand	11,6	5,8
Laufender Dienstzeitaufwand	3,4	2,3
Erfasste versicherungsmathematische Gewinne	0,0	-
Erwartete Rendite des Planvermögens	-0,5	-0,2
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0,3	-
	<b>14,8</b>	<b>7,9</b>

Die erwartete Rendite des Planvermögens wird nur zu dem Teil berücksichtigt, der nötig ist, um den periodenbezogenen Aufwand der entsprechenden Verpflichtung zu decken, d.h. der Verpflichtung, zu deren Deckung das Planvermögen angelegt wurde.

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2006	2005
<b>Beizulegender Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen zum 01.01.</b>	<b>17,8</b>	<b>0,0</b>
Erwartete Rendite der Rückdeckungsversicherungen	0,7	0,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0,1	0,2
Gezahlte Leistungen	-0,5	-0,2
Rückdeckungsversicherungen, die im Rahmen von Unternehmenserwerben erworben wurden	-	17,6
<b>Beizulegender Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen zum 31.12.</b>	<b>18,1</b>	<b>17,8</b>
Erstattungsansprüche (Anpassung um den Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen die korrespondierenden Verpflichtungen übersteigt)	-0,5	-0,7
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>17,6</b>	<b>17,1</b>
<b>Tatsächliche Rendite der Rückdeckungsversicherungen</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>

Zum 31. Dezember 2006 wurden 17,6 Mio. € (2005: 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 Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung, der beizulegende Zeitwert des Planvermögens und der korrespondierende Finanzierungsstatus haben sich in den letzten drei Jahren wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2006	2005	2004
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	291,1	309,9	37,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-17,6	-17,1	0,0
<b>Fehlbetrag des Plans</b>	<b>273,5</b>	<b>292,8</b>	<b>37,8</b>

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

	2006	2005
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	-2,9	-2,8
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite der Rückdeckungsversicherungen (in Mio. €)	0,1	0,2

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 13,7 Mio. € (2005: 14,4 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist eine entsprechende langfristige Forderung ausgewiesen.

### Übrige Rückstellungen

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen.

Die DAIG mbH 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. Dezember 2006 Rückstellungen in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 14,0 Mio. €) gebildet. Die Rückstellungen für vertraglich vereinbarte Garantien sind darüber hinaus für befreiende Schuldübernahmen gebildet worden, die die DAIG im Rahmen von Unternehmensverkäufen gegenüber den Käufern in Bezug auf Steuer-, Rechts- sowie sonstige Risiken gegeben hat.

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

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen eine bedingte Kaufpreisverpflichtung, vergangene und zukünftige Ausgleichsansprüche in Zusammenhang mit Wärmecontracting, Kosten der Grundbuchumschreibungen sowie Leerstandskosten für den Standort Grugaplatz, Essen.

## 28 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2006		31.12.2005	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Vermietung	-	16,0	-	11,0
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,4	16,0	1,3	33,2
	<b>0,4</b>	<b>32,0</b>	<b>1,3</b>	<b>44,2</b>

## 29 Finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2006		31.12.2005	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	864,1	273,2	7.114,8	110,8
gegenüber anderen Kreditgebern	5.891,0	222,9	555,7	32,1
gegenüber nahestehenden Unternehmen	-	0,1	209,7	0,1
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	5,3	-	14,6
	<b>6.755,1</b>	<b>501,5</b>	<b>7.880,2</b>	<b>157,6</b>

Die Fälligkeit der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:

in Mio. €	Gesamt	2007	2008	2009	2010	2011	ab 2012	davon gesichert
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.568,8	527,6	367,6	361,1	519,7	549,4	5.243,4	7.433,7

Die Sicherung der Nominalverpflichtungen gegenüber den Gläubigern erfolgt in Höhe von 7.433,7 Mio. € durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten.

Ende Dezember 2006 hat Monterey auf ein an die DAIG mbH herausgelegtes Gesellschafterdarlehen in Höhe von nominal 209,7 Mio. € zzgl. aufgelaufener Zinsen von 55,2 Mio. € einen unwiderrieflichen Forderungsverzicht erklärt. Durch diesen Forderungsverzicht reduzierten sich die finanziellen Verbindlichkeiten um 209,7 Mio. € und die sonstigen Verbindlichkeiten um 55,2 Mio. € entsprechend.

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

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen von 0,0% bis 8,0% (durchschnittlich rund 3,4%) verzinst.

Im Berichtsjahr wurden Konsortialkredite über insgesamt 5.898,5 Mio. € vollständig zurückgeführt. Die Rückführungen betrafen zum einen mit 1.570,9 Mio. € eine im Jahr 2005 durchgeführte Refinanzierungsmaßnahme der DAIG, welche zur Rückführung von Unternehmensfinanzierungen und zur teilweisen Akquisitionsfinanzierung der Viterra genutzt wurde. Zum anderen wurde der von Tochtergesellschaften im Vorjahr zum Zwecke des Erwerbs der Viterra (3.562,5 Mio. €), zur Rückführung von finanziellen Verbindlichkeiten im Rahmen des Erwerbs der Viterra (715,1 Mio. €) sowie zur Finanzierung des Marktwertausgleichs im Rahmen der Übertragung von Zinsswaps (50,0 Mio. €) aufgenommene Konsortialkredit in Höhe von 4.327,6 Mio. € zurückgeführt.

Für diese Darlehensablösungen wurden Eigenmittel in Höhe von 482,5 Mio. € verwendet. Die Refinanzierung von 5.416,0 Mio. € erfolgte im Rahmen einer Verbriefungsmaßnahme (Securitisations) über die Ausgabe von Schuldverschreibungen (REF Notes) an die German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND). Im Zusammenhang mit dieser umfassenden Refinanzierungsmaßnahme wurden auch die amortisierenden Zinssicherungsvereinbarungen in Höhe von ursprünglich 5.876,0 Mio. € an GRAND übertragen. Die REF Notes sind bis Juli 2010 zu einem Zinssatz von 3,29% gewährt. Nach dem Juli 2010 erhöht sich der Zinssatz auf 4,68%. Im Juli 2013 laufen die Schuldverschreibungen aus.

Im Zuge einer weiteren Verbriefungsmaßnahme mit GRAND wurden Verbindlichkeiten in Höhe von 393,5 Mio. € eingegangen. Die REF Notes sind zu einem Zinssatz in Höhe von 4,38% gewährt und im Juli 2013 fällig. Diese Finanzmittel wurden zur Rückführung von Unternehmensfinanzierungen in Höhe von insgesamt 170,0 Mio. € genutzt. Der übrige Finanzmittelzufluss ist bei Konzernunternehmen verblieben.

Im Dezember 2006 wurde mit Barclays Capital eine Kreditvereinbarung über insgesamt 200,0 Mio. € abgeschlossen. Zweck dieser Kreditvereinbarung war die Finanzierung von Portfolioerwerben. Zum 31. Dezember 2006 wurden aus dieser Kreditvereinbarung insgesamt 130,2 Mio. € in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um eine kurzfristige Finanzierung, die im Februar 2007 endet. Der Zinssatz für dieses Darlehen beträgt 4,17%.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2006 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 87,5 Mio. € (2005: 87,0 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2006			31.12.2005		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,5	0,2	4,3	4,4	0,2	4,2
Fällig in 1 bis 5 Jahren	17,4	3,0	14,4	17,5	3,0	14,5
Fällig nach 5 Jahren	257,3	188,5	68,8	261,7	193,4	68,3
	<b>279,2</b>	<b>191,7</b>	<b>87,5</b>	<b>283,6</b>	<b>196,6</b>	<b>87,0</b>

### 30 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2006		31.12.2005	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	386,8	-	307,9
Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung	-	43,4	-	123,4
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3,4	30,9	3,5	29,5
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,5	0,9	2,4	15,6
	<b>3,9</b>	<b>462,0</b>	<b>5,9</b>	<b>476,4</b>

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

Die Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung bestehen in Höhe von 0,0 Mio. € (2005: 27,0 Mio. €) gegenüber dem Gesellschafter. Ende Dezember 2006 hat Monterey unwiderruflich auf die Rückzahlung ihres Gesellschafterdarlehens nebst aufgelaufenen Zinsen verzichtet. Die korrespondierenden Beträge wurden der Kapitalrücklage gutgeschrieben.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten sonstige Steuern mit 3,7 Mio. € (2005: 6,0 Mio. €), Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 0,0 Mio. € (2005: 1,9 Mio. €) und 14,4 Mio. € für eine nachträgliche Kaufpreisanpassung Viterra.

### 31 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen und aufgegebene Geschäftsbereiche

Die DAIG hat entschieden, sich auf das Kerngeschäft – Vermietung, Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien – zu fokussieren und den Geschäftsbereich Development zu veräußern. Der Geschäftsbereich Development beinhaltet im Wesentlichen Viterra Development, Viterra Baupartner und Viterra Logistikimmobilien. Während des Berichtsjahres sind mehrere Tochtergesellschaften und Geschäftseinheiten aus dem Geschäftsbereich Development bereits veräußert worden. Die DAIG hat beschlossen, die noch verbliebenen Teile des Geschäftsbereiches im Dezember 2007 zu veräußern. Daher sind diese noch verbliebenen Teile als zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe klassifiziert worden, und der gesamte Geschäftsbereich Development ist als aufgegebener Geschäftsbereich definiert worden.

Der Geschäftsbereich Development war zum 31.12.2005 nicht als aufgegebener Geschäftsbereich oder als zur Veräußerung gehalten klassifiziert gewesen, dennoch muss für Vergleichszwecke, in Übereinstimmung mit IFRS 5, die Gewinn- und Verlustrechnung so angepasst werden, als ob der aufgegebene Geschäftsbereich bereits zu Beginn des Vergleichszeitraums aufgegeben wurde.

Die Ergebnisse des aufgegebenen Geschäftsbereiches sind wie folgt:

in Mio. €	2006	2005
Erträge	74,5	126,6
Aufwendungen	-63,8	-99,7
<b>Ergebnis aus dem operativen Geschäft</b>	<b>10,7</b>	<b>26,9</b>
Steueraufwand	-10,2	-10,8
<b>Nettoergebnis aus dem operativen Geschäft</b>	<b>0,5</b>	<b>16,1</b>
Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-19,1	-
Steuern auf den Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-5,4	-
<b>Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs</b>	<b>-24,5</b>	<b>-</b>
<b>Verlust/Gewinn des Berichtsjahres</b>	<b>-24,0</b>	<b>16,1</b>

Der Verlust aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs in 2006 ist durch eine nachträgliche Anpassung des Kaufpreises für Viterra in Höhe von -14,4 Mio. € erhöht worden, resultierend aus der Abfindungsvereinbarung mit der Deutschen Post, die unter Erläuterung (38) Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche beschrieben wird.

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

in Mio. €	2006	2005
<b>Gewinn/Verlust vor Steuern</b>	<b>-8,4</b>	<b>26,9</b>
Steuerrate des Unternehmens in %	40,0	40,0
<b>Erwarteter Steueraufwand/-ertrag</b>	<b>-3,4</b>	<b>10,8</b>
Gewerbesteuerereffekte	0,6	0,6
Nicht abzugsfähige betriebliche Aufwendungen	13,1	1,1
Steuerfreie Einkünfte	-	-1,8
Steuerfreie Effekte aus Entkonsolidierung	3,8	-
Steuereffekte früherer Jahre	1,9	-
Sonstiges (netto)	-0,4	0,1
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>15,6</b>	<b>10,8</b>
<b>Tatsächliche Steuerrate in %</b>	<b>-185,7</b>	<b>40,1</b>



Die Cashflows des aufgegebenen Geschäftsbereichs sind wie folgt:

in Mio. €	2006	2005
Netto-Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	52,4	-38,8
Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit	64,1	37,5
Netto-Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-16,1	-4,0
<b>Netto-Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereichs</b>	<b>100,4</b>	<b>-5,3</b>

Die Veräußerung von Tochtergesellschaften und Geschäftseinheiten aus dem Geschäftsbereich Development hatte folgende Auswirkungen auf die Bilanzpositionen der DAIG:

in Mio. €	2006
Sachanlagen	0,4
Investment Properties	37,1
Finanzielle Vermögenswerte	1,3
Vorräte	72,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	84,2
Sonstige Vermögenswerte	0,1
Flüssige Mittel	23,3
Aktive latente Steuern	17,0
Rückstellungen	-31,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-61,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	-15,3
Sonstige Verbindlichkeiten	-19,6
Passive latente Steuern	-10,1
<b>Vermögenswerte und Schulden (netto)</b>	<b>97,6</b>
Erhaltener Bar-Kaufpreis	93,0
Veräußerungskosten, dem aufgegebenen Geschäftsbereich zurechenbar	-9,7
Veräußerter Bestand an Flüssigen Mitteln	-23,3
<b>Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Nettozufluss)</b>	<b>60,0</b>

Die verbliebenen Teile des Geschäftsbereichs Development sind als zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe klassifiziert worden und sind wie folgt aufgeteilt:

in Mio. €	2006
Vermögenswerte als zur Veräußerung klassifiziert	
Investment Properties	174,5
Aktive latente Steuern	2,5
	<b>177,0</b>
Schulden als zur Veräußerung klassifiziert	
Finanzielle Verbindlichkeiten	174,3
	<b>174,3</b>

## Sonstige Erläuterungen und Angaben

### 32 Risikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen auf den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. 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 die DAIG finanzwirtschaftlichen Risiken im Zinsbereich ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt die DAIG derivative Finanzinstrumente ein.

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.

Aufgrund der in 2006 durchgeführten Refinanzierung kurzfristiger zinstragender Verbindlichkeiten in Höhe von 5.898,5 Mio. € und der Übertragung der entsprechenden Zinssicherungsvereinbarungen an die German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND) hält die DAIG derzeit keine Derivate. Die verbleibenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen zum überwiegenden Teil langfristigen Zinssätzen, sodass die DAIG derzeit keinen wesentlichen Zinsrisiken unterliegt. Dennoch wird das Zinsrisiko auf Monatsbasis überwacht, um gegebenenfalls Verträge über derivative Finanzinstrumente abschließen zu können.

Die DAIG hält keine wesentlichen zinstragenden Vermögenswerte.

### Kreditrisiken

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

Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko.

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

### Marktrisiken

#### (a) Währungsrisiko

Aufgrund der begrenzten internationalen Tätigkeit der DAIG bestehen keine wesentlichen Währungsrisiken.

#### (b) Preisrisiko

Die DAIG unterliegt Immobilienpreisrisiken sowie Preisrisiken hinsichtlich Marktmieten.

### Liquiditätsrisiken

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken verwendet die DAIG Liquiditätsprognosen und Liquiditätspläne. Darüber hinaus hält die DAIG bestimmte Kreditlinien, um kurzfristigen Liquiditätsanforderungen genügen zu können.

## 33 Derivative Finanzinstrumente

In 2005 hat die DAIG insgesamt zehn Zinsswaps genutzt, um das Risiko, welches aus den variablen verzinslichen Verbindlichkeiten resultiert, zu begrenzen. Das Nominalvolumen dieser zehn Zinsswaps betrug 5.876,0 Mio. €. Zum 31.12.2005 wurde der Stripped Present Value mit 48,3 Mio. € unter den anderen Finanzforderungen ausgewiesen.

Diese zehn Zinsswaps wurden im August 2006 im Rahmen der Verbriefungstransaktion mit German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND) an GRAND übertragen. Zum Zeitpunkt der Übertragung betrug der Stripped Present Value 151,6 Mio. €. Zusätzlich zu diesen zehn Zinsswaps hat die DAIG zwei weitere Swap-Verträge abgeschlossen. Der Hintergrund für den Abschluss dieser weiteren Swap-Verträge war, die bestehenden zehn Zinsswaps insgesamt auf eine Laufzeit von sieben Jahren zu bringen, um die Anforderungen aus der Verbriefungstransaktion zu erfüllen. Diese zwei weiteren Zinsswaps wurden ebenfalls im August 2006 an GRAND übertragen. Zusammen mit den anderen Transaktionskosten wurde der Stripped Present Value dieser Zinsswaps von den durch GRAND gewährten Darlehen abgesetzt. Dieser Betrag wird mittels der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt.

Des Weiteren hat die DAIG zu den oben genannten Transaktionen einen weiteren Zinsswap abgeschlossen. Dieser Zinsswap wurde im Oktober 2006 an GRAND übertragen. Diese Übertragung stand im Zusammenhang mit der Verbriefung des MIRA-Portfolios.

Zum 31. Dezember 2006 bestehen im DAIG-Konzern keine derivativen Finanzierungsinstrumente.

### 34 Originäre Finanzinstrumente

Der Buchwert der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2006 beläuft sich auf 7.256,6 Mio. € (2005: 8.037,8 Mio. €). Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 7.349,9 Mio. € (2005: 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 die DAIG unter aktuellen Marktbedingungen erzielen könnte.

### 35 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

Die Anwendung des Fair Value-Modells gemäß IAS 40 ab dem 1. Januar 2006 führt zu veränderten Werten verschiedener Posten innerhalb des Cashflows aus der Geschäftstätigkeit. Betroffen sind beispielsweise das Konzernergebnis, die Abschreibungen und die Ergebnisse aus Abgängen langfristiger Vermögenswerte. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst, insgesamt jedoch bleibt der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit des Vorjahres unverändert.

Der Posten „Einzahlungen aus dem Abgang des aufgegebenen Geschäftsbereichs“ innerhalb des Cashflows aus der Investitionstätigkeit beinhaltet den für die veräußerten Gesellschaften des Geschäftsbereichs Development erzielten Kaufpreis abzüglich der diesem Geschäftsbereich zuzuordnenden Veräußerungskosten und abzüglich des Bestandes an flüssigen Mitteln dieser Gesellschaften.

Der Posten „Einzahlungen aus dem Abgang von Beteiligungen“ betrifft im Wesentlichen die Veräußerung der Beteiligung an der Rhein Lippe Wohnen GmbH, Duisburg.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties“ zeigt die um zahlungsunwirksame Schuldübernahmen bereinigten Investitionen. Im Rahmen des Erwerbs diverser Immobilienbestände von der Corpus Immobiliengruppe wurden Verbindlichkeiten in Höhe von 5,7 Mio. € übernommen. In entsprechender Höhe wurden die „Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten“ angepasst.

Der Posten „Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten“ spiegelt die im Berichtsjahr von Tochtergesellschaften vollständig zurückgeführten Konsortialkredite über 5.898,5 Mio. € wider. Die im Gegenzug erfolgte Refinanzierung in Höhe von 5.416,0 Mio. € über die Ausgabe von Schuldverschreibungen spiegelt sich in den „Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten“ wider.

Der Posten „Kapitaleinzahlung des Gesellschafters“ zeigt den zahlungswirksamen Teil der unter Erläuterung (26) Eigenkapital beschriebenen Kapitalerhöhung.

Die flüssigen Mittel unterliegen in Höhe von 124,0 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2005: 58,2 Mio. €). Es handelt sich im Wesentlichen um verpfändete Bankguthaben (restricted cash).

### 36 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die DAIG mbH und ihre Tochtergesellschaften Garantien zu Gunsten verschiedener Vertragspartner gegeben hat.

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 zehn, fünfzehn oder maximal dreißig Jahre.

Während des Berichtsjahres sind mehrere Tochtergesellschaften und Geschäftseinheiten aus dem Geschäftsbereich Development veräußert worden. Im Rahmen des Kaufvertrages hat die DAIG gegenüber den Käufern Freistellungsvereinbarungen in Bezug auf Steuer-, Rechts- sowie sonstige Risiken gegeben. Die Freistellungsvereinbarungen bewegen sich im üblichen Rahmen der bei solchen Transaktionen gegebenen Zusagen. Die Vereinbarungen haben Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2007 bzw. bis zum 13. April 2014.

### 37 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

in Mio. €	31.12.2006	31.12.2005
Summe der Mindestleasingzahlungen	299,2	352,3
Fällig innerhalb eines Jahres	16,5	13,7
Fällig in 1 bis 5 Jahren	40,0	42,0
Fällig nach 5 Jahren	242,7	296,6

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 18,0 Mio. € (2005: 6,5 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Summe der erwarteten künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Untermietverhältnissen beträgt 0,0 Mio. € (2005: 0,3 Mio. €).

Die Leasingzahlungen betreffen insbesondere angemietete Immobilien und Erbbauzinsen.

Ferner bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Beauftragung von Dienstleistungen in Höhe von 97,2 Mio. € (2005: 96,3 Mio. €).

### **38 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-/Vertragsstrafenansprüche im Bereich Projektentwicklung.

Soweit Ansprüche gegen die DAIG geltend gemacht werden, bestehen Rückgriffsrechte gegenüber General- oder Subunternehmern, die durch Sicherheitseinbehalte 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 die DAIG haben.

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

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

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 22. Februar 2006 in einem Viterra-Fall eine weitere Grundsatzentscheidung zum Thema Contracting getroffen. Nach Auffassung des BGH ist die Umstellung auf das Wärmecontracting in einem laufenden Mietverhältnis nur dann möglich, wenn der Mietvertrag dies ausdrücklich vorsieht. Danach war die Umstellung auf das Contracting in allen Mietverhältnissen, die vor 1999 begonnen haben, unzulässig, da unsere Mietverträge erst seit 1999 Klauseln beinhalten, wonach das Contracting zulässig ist. Zwischenzeitig konnten wir mit verschiedenen Mietervereinen und dem Deutschen Mieterbund eine Einigung dahingehend erzielen, dass wir die aufgrund des Urteils notwendigen Rückerstattungen in einem pauschalierten Verfahren vornehmen werden. Insgesamt werden wir danach rund 10 Mio. € an die Mieter auskehren müssen. Die Rückzahlungen sollen möglichst noch im ersten Quartal des Jahres 2007 erfolgen. Des Weiteren werden wir für die Restlaufzeit der Wärmelieferungsverträge, also für einen Zeitraum von rund zehn Jahren, das Delta zwischen uns in Rechnung gestellten Wärmelieferungskosten und den Kosten, die wir lediglich an die Mieter weitergeben können, zu tragen haben.

### 39 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Zum 31. Dezember 2005 bestand ein Gesellschafterdarlehen von Monterey in Höhe von 209,7 Mio. €. Ende Dezember 2006 hat Monterey auf dieses Darlehen (209,7 Mio. €) und die aufgelaufenen Zinsen (55,2 Mio. €) einen unwiderruflichen Forderungsverzicht erklärt. 264,9 Mio. € wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die finanziellen Verbindlichkeiten verringerten sich um 209,7 Mio. €, die sonstigen Verbindlichkeiten verringerten sich um 55,2 Mio. €.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terra-firma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2006 wurden Leistungen in Höhe von 0,9 Mio. € (2005: 2,5 Mio. €) erbracht, von denen 0,6 Mio. € (2005: 2,2 Mio. €) bereits beglichen wurden.

Zum 31. Dezember 2006 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. August 2044 und wird mit 6% p. a. verzinst.

#### Citibank N.A.

Im Jahr 2006 stand die Citibank N.A. sowie deren Tochtergesellschaft Citigroup Global Markets Limited mit der DAIG in den folgenden Geschäftsbeziehungen:

Im Rahmen der Refinanzierung der Akquisitionsfinanzierung der Eisenbahnerwohnungen stellte Citibank N.A., London Branch, in 2006 im Rahmen eines im August 2005 abgeschlossenen Finanzierungsvertrages mit insgesamt drei Banken der DAIG Mittel in Höhe von 523,6 Mio. € zur Verfügung. Insgesamt belief sich das im Rahmen des Konsortialvertrages zugesagte Volumen auf 1.610,0 Mio. € zuzüglich einer Kreditlinie über 60,0 Mio. €. Diese Finanzierung wurde am 3. August 2006 durch eine Verbriefungstransaktion vollständig refinanziert.

Zur Zinssicherung für dieses Darlehen hat die DAIG der Citibank N.A., London Branch, eine Zinssicherung in Höhe von anfänglich 788,0 Mio. € in Form von sogenannten Fixed Payer Swaps zur Verfügung gestellt. Der von der DAIG zu zahlende Festzins betrug 2,8075%. Citibank N.A. zahlte im Austausch gegen diese Festzinszahlung den jeweiligen 3-Monats-EURIBOR an die DAIG. Diese Zinsswaps wurden im Rahmen der Verbriefungstransaktion an German Residential Asset Note Distributor P.L.C. (GRAND) übertragen.

Neben der Refinanzierung der Eisenbahnerwohnungen hat die Citibank N.A., London Branch, einen Teil der Akquisitionsfinanzierung für den Erwerb der Viterra AG durch die DAIG im Rahmen einer Konsortialfinanzierung über insgesamt 4.327,6 Mio. € in Höhe von 836,8 Mio. € zur Verfügung gestellt. Die Akquisitionsfinanzierung wurde in voller Höhe durch die DAIG in Anspruch genommen. Darüber hinaus hat Citibank N.A., London Branch, im Rahmen dieser Konsortialfinanzierung der DAIG Kreditlinien von insgesamt 36,8 Mio. € zur Verfügung gestellt. Insgesamt betragen die zugesagten Kreditlinien im Rahmen der Konsortialfinanzierung 180,0 Mio. €. Aus den Kreditlinien erfolgte in 2006 keine Ziehung. Die Konsortialfinanzierung wurde im Jahr 2005 durch Citigroup Global Markets Limited sowie weitere fünf Banken arrangiert. Die Konsortialfinanzierung wurde am 3. August 2006 durch eine Verbriefungstransaktion vollständig refinanziert.

Im Rahmen der oben dargestellten Konsortialfinanzierung hat Citibank N.A., London Branch, der DAIG Zinssicherungen in Höhe von anfänglich 3.225,0 Mio. € in Form von sogenannten Fixed Payer Swaps zur Verfügung gestellt. Der von der DAIG zu zahlende Festzins betrug 2,8075%. Citibank N.A. zahlte im Austausch gegen diese Festzinszahlung den jeweiligen 3-Monats-EURIBOR an die DAIG. Diese Zinsswaps wurden im Rahmen der Verbriefungstransaktion an GRAND übertragen.

Im Rahmen der Übertragung und der Anpassungen, die für die o.g. Fixed Payer Swaps in Höhe von anfänglich 788,0 Mio. € und 3.225,0 Mio. € erforderlich waren, hat die DAIG insgesamt 9,9 Mio. € an Citibank N.A., London Branch, gezahlt.

Im Rahmen der o.g. Verbriefungstransaktion ist die Citigroup Global Markets Limited neben einer weiteren Bank durch die DAIG als Arranger und Lead Manager mandatiert worden. Im Rahmen dieser Mandatierung erhielt Citigroup Global Markets Limited eine Vergütung in Höhe von insgesamt 13,5 Mio. €. Daneben wurden mit Citibank N.A., London Branch, in 2006 zwei Zinsswaps über insgesamt 3.049,8 Mio. € sowie eine Zinscap-Vereinbarung über 141,6 Mio. € abgeschlossen. Im Rahmen des Abschlusses der Zinsswaps sowie des Zinscaps wurden Zahlungen in Höhe von insgesamt 16,6 Mio. € an Citibank N.A., London Branch, geleistet. Diese Zinsswaps sowie der Zinscap wurden am 3. August 2006 im Rahmen der Verbriefungstransaktion an GRAND übertragen.

Zwischen der Citibank und der DAIG wurden im Geschäftsjahr Kooperationsvereinbarungen bezüglich zukünftiger Projekte geschlossen. Die Vereinbarungen enden im September 2007 bzw. im März 2009.



#### 40 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 29. Dezember 2006 hat die DAIG ein unwiderrufliches Erwerbsangebot zum Kauf von 1.164 Wohneinheiten zu einem Preis von 81,9 Mio. € an die Corpus Immobiliengruppe abgegeben.

Die Corpus Immobiliengruppe hat dieses Angebot am 2. Januar 2007 angenommen. Nutzen und Lasten werden voraussichtlich Ende März 2007 auf die DAIG übergehen.

#### 41 Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2006 40 Tsd. € (2005: 0 Tsd. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 4,5 Mio. € (2005: 7,3 Mio. €). Davon entfallen 1,4 Mio. € (2005: 1,6 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 3,1 Mio. € (2005: 5,7 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche, die Ausübung von virtuellen Aktienoptionsrechten sowie sonstige Sonderzahlungen. Die Aktienoptionsrechte resultieren aus dem virtuellen Optionsprogramm („Stock Appreciation Rights“ – SARs) auf Aktien der E.ON, an dem Viterra bis zum Ausscheiden aus dem E.ON Konzernverbund in 2005 teilgenommen hat. In den variablen Vergütungen sind langfristig fällige Bonusansprüche in Höhe von 0,7 Mio. € enthalten.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Geschäftsführer betragen in 2006 6,7 Mio. € (2005: 1,4 Mio. €). Davon entfallen 1,1 Mio. € (2005: 0,0 Mio. €) auf langfristige Bonusansprüche.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen sind 4,0 Mio. € (2005: 2,7 Mio. €) und gegenüber aktiven Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen 2,9 Mio. € (2005: 2,7 Mio. €) zurückgestellt.

## Aufsichtsrat

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

David Pascall (bis 1. Dezember 2006),  
*Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London*  
*Geschäftsführer der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main*

Georg Kulenkampff (1. Dezember 2006 bis 18. Dezember 2006),  
*Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London*  
*Geschäftsführer der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main*

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

Phillip Burns,  
*Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London*

Joseph E. Azrack,  
*President & Chief Executive Officer der Citigroup Property Investors, New York*

Sir Thomas Macpherson,  
*Chairman der Annington Holdings PLC, London*

Wolfgang König (seit 6. Juli 2006),  
*Unternehmensberater, Esslingen*

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

## **Geschäftsführung**

Georg Kulenkampff (seit 19. Dezember 2006), Vorsitzender

Dr. Volker Riebel (bis 19. Dezember 2006)

Dr. Manfred Püschel

Jeff E. Kirchhoff (vom 28. September 2006 bis 9. Februar 2007)

Dr. Ludwig Söhngen (bis 31. Oktober 2006)

Düsseldorf, den 26. März 2007

  
Georg Kulenkampff

  
Dr. Manfred Püschel

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 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 gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 gesetzlichen Vertreter 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 aufgrund 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 (sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags/der Satzung) 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, 29. März 2007

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Beumer  
Wirtschaftsprüfer



Huperz  
Wirtschaftsprüfer

# Anteilsbesitz

## Anteilsbesitzliste DAIG-Konzern zum 31. Dezember 2006

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T €	Ergebnis des Geschäftsjahres T €
Deutsche Annington Immobilien GmbH	Düsseldorf	100,00	827.733	-58.285
<b>A. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>				
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90	122.712	169.773
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90	19.441	72.105
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90	53.277	69.994
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90	86.007	190.813
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	681.188	-742
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Essen	100,00	493.572	-254.671
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	401.662	7.021
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	6.768	-511
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington Dienstleistungen Holding GmbH i.L.	Essen	100,00	18.563	12.007
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	21	-4
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	28.330	2.563
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	91.736	7.817
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	21.596	2.304
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	106.930	7.827
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	53.824	3.557
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	20	-5
Deutsche Annington EWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	75.274	6.208
Deutsche Annington EWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	26.660	2.506
Deutsche Annington EWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	12.108	2.000
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	33.012	2.593
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	103.394	5.257
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	103.517	4.875
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	-3
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	96.508	6.465
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	110.949	3.155
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	81.312	2.985
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	67.145	15.365
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	57.960	3.625
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00	405	374
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	2.505	967 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	1.708	-1
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00	2.045	-
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	221.522	13.393
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	70.466	3.929
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00	43.752	-10.728
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	20	-5
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	30.206	1.532
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00	7.771	-15.007 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Essen	100,00	2.121	-111 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-3
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	89.547	-321
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	71.349	45
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	24	-1
Deutsche Annington Nord GmbH	Kiel	100,00	25	-45 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T €	Ergebnis des Geschäftsjahres T €
Deutsche Annington Ost GmbH	Berlin	100,00	25	159 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Rheinland GmbH	Düsseldorf	100,00	25	90 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	11.926	2.617 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Essen	100,00	42.274	7.457
Deutsche Annington Ruhr GmbH	Essen	100,00	25	-22 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Sechste Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	125.025	-
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt am Main	100,00	50	-462 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00	25	-14 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100	467 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Essen	100,00	558.633	24.409
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00	25	-2.338 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00	25	2.383 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington Westfalen GmbH	Dortmund	100,00	25	477 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	11.886	-161
Deutsche Annington WOGÉ Vier Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	10	-
Deutsche Annington WOGÉ Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	32.397	-639
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	173.825	2.653
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00	28.816	154.071
Deutsche Annington WOGÉ Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	20	-5
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	21.974	2.929
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Recklinghausen	100,00	34.834	2.600
Deutsche Annington WOGÉ Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	-4
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	-	-8
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00	10.251	605 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90	18.474	38.647
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90	105.759	123.822
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90	126.138	188.304
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90	16.126	76.369
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	394.177	23.567
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Essen	100,00	198.735	16.424
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Essen	99,60	23	-
FSG-Holding GmbH	Essen	94,80	15.154	-107
Grundstücksgesellschaft Eins Stauffenbergstraße mbH	Berlin	100,00	47	12
JAMUNA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG i.L.	Grünwald	94,90	8	-3
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	6.008	-42
KADURA Grundstücksges. mbH & Co.KG	Grünwald	92,51	25.859	-185
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.413	62
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	7.693	1.519
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.540	-
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80	637	-1
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH (vor Umfirmierung: MIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG)	Düsseldorf	94,90	167.890	171.110
Praetorium Sechsendreißigste VV GmbH	Düsseldorf	100,00	24.937	-
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90	91.539	145.263
Viterra Holdings I GmbH	Düsseldorf	100,00	655.143	355
Viterra Holdings II GmbH	Düsseldorf	100,00	626.598	-6
Viterra Logistikkimmobilien GmbH & Co. KG	Essen	99,96	11.463	50.644
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90	51.445	255.556

#### B. Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen

Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Essen	100,00	52	1
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	86,51	-3.548	198
VITERRA FRANCE SA i.L.	Paris	100,00	-324	-75 <sup>2)</sup>

#### C. Sonstige Beteiligungen > 20 % Anteil

FEA Verwaltungs GmbH	Bonn	25,00	23	-2 <sup>2)</sup>
----------------------	------	-------	----	------------------

<sup>1)</sup> Ergebnisabführungsvertrag

<sup>2)</sup> Stichtag: 31.12.2005

# Die Deutsche Annington Immobilien

DEUTSCHE ANNINGTON

## REGIONALGESELLSCHAFTEN

### Deutsche Annington Nord

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

### Deutsche Annington Ost

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

### Deutsche Annington Süd

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

### Deutsche Annington Süd-West

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

### Deutsche Annington 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

# Gruppe

## IMMOBILIEN GMBH

### Deutsche Annington Service GmbH

**Deutsche Annington Service GmbH**  
Riedhofweg 23  
60596 Frankfurt am Main  
Tel. 069 | 2411821-0  
Fax 069 | 2411821-572  
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

**Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (DAIG)**, Bochum, ist eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen mit bundesweit rund 221.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen. Die DAIG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Wertsteigernde Bewirtschaftung ihres bundesweiten Wohnimmobilien-Portfolios, den selektiven Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger sowie die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts. Die DAIG ist ein langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen und ein verantwortungsvoller, leistungsstarker Vermieter mit bundesweitem Wohnungsangebot.

## 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 & Design**

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### **Fotos**

Getty Images: S. 10, 12, 14, 16  
Corbis: S. 18  
Catrin Moritz: Geschäftsführung S. 2-7



[www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)