

KONZERN- ABSCHLUSS

Zum Stichtag weist der Konzern eine stabile finanz- und vermögenswirtschaftliche Lage aus. Bei einer leicht gestiegenen Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote von 25,2 % auf 34,4 %. Das Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und jener zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 10,32 Mrd. €. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 548 Mio. € und resultieren aus den Zuflüssen im Rahmen des Börsengangs und der Anleiheplatzierungen.

92

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

92

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

93

Konzernbilanz

94

Konzern-Kapitalflussrechnung

95

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

96

Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2013	2012 geändert*
Erlöse aus der Vermietung		1.048,3	1.046,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		19,3	18,4
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	6	1.067,6	1.064,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		353,5	304,9
Buchwert der veräußerten Immobilien		-325,8	-270,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		24,3	17,1
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	7	52,0	51,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	553,7	205,6
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	9	42,0	9,9
Materialaufwand	10	-502,8	-523,3
Personalaufwand	11	-172,1	-116,2
Abschreibungen	12	-6,8	-6,1
Sonstige betriebliche Erträge	13	45,8	43,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	-104,2	-83,2
Finanzerträge	15	14,0	12,3
Finanzaufwendungen	16	-299,6	-443,2
ERGEBNIS VOR STEUERN		689,6	215,8
Ertragsteuern	17	-205,4	-43,6
PERIODENERGEBNIS		484,2	172,2
davon entfallen auf:		480,2	171,4
Anteilseigner der DAIG			
Nicht beherrschende Anteile		4,0	0,8
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	18	2,26	0,86

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2013	2012 geändert*
PERIODENERGEBNIS	484,2	172,2
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-16,7	-34,6
Realisierte Gewinne/Verluste	42,1	26,5
Steuereffekt	-5,5	2,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	-0,1	-
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	-
POSTEN, DIE KÜNFTIG AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN	19,8	-5,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	23,6	-69,3
Steuereffekt	-7,2	22,1
POSTEN, DIE KÜNFTIG NICHT AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN	16,4	-47,2
Sonstiges Ergebnis	36,2	-52,9
GESAMTERGEBNIS	520,4	119,3
davon entfallen auf:	516,4	118,4
Anteilseigner der DAIG		
Nicht beherrschende Anteile	4,0	0,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte	19	3,8	5,2
Sachanlagen	20	20,7	16,2
Investment Properties	21	10.266,4	9.843,6
Finanzielle Vermögenswerte	22	42,5	44,6
Sonstige Vermögenswerte	23	16,1	28,3
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		3,0	8,8
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		10.352,6	9.946,8
Vorräte	25	2,5	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	103,5	20,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	22	2,1	2,1
Sonstige Vermögenswerte	23	26,3	26,5
Laufende Ertragsteueransprüche	24	12,1	12,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27	547,8	470,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28	45,9	128,8
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		740,2	661,5
SUMME AKTIVA		11.092,8	10.608,3
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		224,2	0,1
Kapitalrücklage		1.430,1	1.052,3
Gewinnrücklagen		2.178,5	1.661,1
Sonstige Rücklagen		-27,3	-47,1
EIGENKAPITALANTEIL DER ANTEILSEIGNER DER DAIG		3.805,5	2.666,4
Nicht beherrschende Anteile		12,5	11,0
EIGENKAPITAL	29	3.818,0	2.677,4
Rückstellungen	30	342,6	358,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	32	5.553,0	5.766,7
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	33	0,0	86,3
Sonstige Verbindlichkeiten	34	9,8	4,8
Latente Steuerschulden		925,0	724,2
LANGFRISTIGE SCHULDEN		6.830,7	6.940,5
Rückstellungen	30	148,6	185,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	47,6	46,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	32	212,1	683,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	33	0,0	26,5
Sonstige Verbindlichkeiten	34	35,8	48,6
KURZFRISTIGE SCHULDEN		444,1	990,4
SCHULDEN		7.274,8	7.930,9
SUMME PASSIVA		11.092,8	10.608,3

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2013	2012 geändert*
Periodenergebnis		484,2	172,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	-553,7	-205,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	-24,3	-17,1
Abschreibungen	12	6,8	6,1
Zinsaufwendungen/-erträge		288,3	433,9
Ertragsteuern		205,4	43,6
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-27,6	-27,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,9	-
		380,0	406,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,8	-0,5
Veränderung der Vorräte		-1,7	11,9
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-0,3	22,8
Veränderung der Rückstellungen		-2,9	-32,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		9,3	-4,6
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EKO2	33	-114,7	-24,5
Ertragsteuerzahlungen		-10,9	6,6
CASHFLOW AUS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT		259,6	385,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		270,3	284,5
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen	19, 20	0,2	-
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	22	0,9	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	21	-94,9	-91,0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	19, 20	-8,3	-6,8
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)		-0,1	-0,9
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	22	-	-0,2
Zinseinzahlungen		3,2	8,8
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		171,3	194,5
Einzahlungen aus dem Agio aus der Börsennotierung	29	375,8	-
Kapitaleinzahlungen	29	24,2	334,1
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	29	-5,1	-1,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	32	6.525,0	4.469,6
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	32	-6.876,3	-4.874,6
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		0,0	-5,0
Transaktionskosten*		-123,9	-28,2
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-20,6	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-27,5	-2,1
Zinsauszahlungen		-224,8	-280,3
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-353,2	-388,4
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		77,7	191,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		470,1	278,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**	27	547,8	470,1

* Die Transaktionskosten in 2013 enthalten im Rahmen der Restrukturierung GRAND geleistete einmalige Zahlungen in Höhe von 36,6 Mio. € zur Anpassung derivativer Finanzinstrumente

** davon mit Verfügungsbeschränkungen 49,1 Mio. € (2012: 363,2 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen		Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Stand 1. Januar 2012	0,1	718,2	1.539,3	-41,4	0,1	-41,3	2.216,3	13,5	2.229,8
Periodenergebnis			171,4				171,4	0,8	172,2
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			-47,2	-26,3	0,0	-26,3	-73,5	0,1	-73,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				20,5		20,5	20,5		20,5
Gesamtergebnis			124,2	-5,8	0,0	-5,8	118,4	0,9	119,3
Einlagen des Gesellschafters		334,1					334,1		334,1
Veränderung Konsolidierungskreis								1,0	1,0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel			-1,5				-1,5	-3,5	-5,0
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,9				-0,9	-0,9	-1,8
STAND 31. DEZEMBER 2012	0,1	1.052,3	1.661,1	-47,2	0,1	-47,1	2.666,4	11,0	2.677,4
Stand 1. Januar 2013	0,1	1.052,3	1.661,1	-47,2	0,1	-47,1	2.666,4	11,0	2.677,4
Periodenergebnis			480,2				480,2	4,0	484,2
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			16,4	-11,7	-0,1	-11,8	4,6	0,0	4,6
Ergebniswirksame Reklassifizierung				31,6		31,6	31,6		31,6
Gesamtergebnis			496,6	19,9	-0,1	19,8	516,4	4,0	520,4
Einlagen der Gesellschafter	24,2	239,1					263,3		263,3
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	-199,9							
Agio aus Börsennotierung		375,8					375,8		375,8
Transaktionskosten der Börsennotierung		-13,9					-13,9		-13,9
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-2,5				-2,5	2,5	0,0
Ausschüttung								-5,0	-5,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-23,3	23,3						
STAND 31. DEZEMBER 2013	224,2	1.430,1	2.178,5	-27,3	0,0	-27,3	3.805,5	12,5	3.818,0

Siehe Erläuterung [29] im Konzernanhang.

Konzernanhang

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

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

Am 11. Juli 2013 erfolgte die Erstnotierung von Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE im regulierten Markt des Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse. Nach erfolgreichem Börsengang hält die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, 84,4 % Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE; 15,6 % der Aktien entfallen auf Streubesitz (davon 5,4 % Norges Bank, Norwegen).

Mit Vollzug der Börsennotierung und dem daraus resultierenden Nettozufluss von 380 Mio. € hat die DAIG durch die Ratingagentur Standard & Poor's ein sogenanntes Corporate-Credit-Rating BBB langfristig und A2 kurzfristig mit stabilem Ausblick erhalten.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat den Konzernabschluss am 28. Februar 2014 aufgestellt.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutschen Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien SE 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, wenn sie jederzeit ausübbar bzw. umwandelbar sind. 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 im Rahmen der Neubewertung sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. 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 und Schulden 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 nicht beherrschenden Anteilen (im Folgenden: Minderheitenanteile) als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

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

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

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2013 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 101 (2012: 131) inländische und 3 (2012: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der Stichtag 31. Dezember für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Die wesentlichen Veränderungen zum 31. Dezember 2013 resultieren aus 13 Verschmelzungen (2012: 3) und 25 Anwachsungen (2012: 1).

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

In den Einzelabschlüssen der Deutschen Annington Immobilien SE 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 erfolgswirksam erfasst.

5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2013 hat die DAIG die Vorjahreszahlen entsprechend dem IAS 8 für folgende Sachverhalte rückwirkend geändert:

Aufgrund des ausgeweiteten Geschäfts der konzerninternen Handwerkerorganisation werden zur besseren Darstellung der Ertragslage erstmals in 2013 die aktivierten Modernisierungseigenleistungen in einer separaten Position gezeigt. Bisher sind diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt worden. Sofern in 2013 die Position aktivierte Modernisierungseigenleistungen nicht separat ausgewiesen worden wäre, hätte dies im Geschäftsjahr zu einem um 12,6 Mio. € geringeren Personalaufwand, einem um 22,7 Mio. € geringeren Materialaufwand sowie zu einem um 6,7 Mio. € niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwand geführt.

Die Vorjahreswerte wurden wie folgt angepasst:

in Mio. €	2012	Änderungen 2012	2012 geändert
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	-	9,9	9,9
Materialaufwand	-519,5	-3,8	-523,3
Personalaufwand	-112,1	-4,1	-116,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-81,2	-2,0	-83,2

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

b) Anpassung der Schätzung des Abzinsungsfaktors

Die Pensionsrückstellungen wurden auf Basis der Projected Unit Credit Method unter Zugrundelegung eines Rechnungszinses von 3,30 % ermittelt. Dabei wurde zum 30. September 2013 wie vom Pensionsgutachter Towers Watson empfohlen der Zinssatz auf Basis des „Global RATE:Link“-Index ermittelt. Die Methodik basiert auf einer Auswahl von AA-gerateten Unternehmensanleihen gemäß Bloomberg-Auswertungen. Die Extrapolation für Laufzeiten zu denen am Markt keine verlässlichen Anleihen mehr verfügbar sind, erfolgt mittels konstanten Beibehaltens des berechneten 30-jährigen Zinssatzes. Der Übergang auf die Zinsermittlung per „Global RATE:Link“-Index führte zu einer um 12,2 Mio. € niedrigeren Pensionsverpflichtung.

c) Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

Bei der DAIG werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst.

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

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

d) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle immateriellen Vermö-

genswerte 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.

e) Sachanlagen

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

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

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und 13 Jahren abgeschrieben.

f) Investment Properties

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

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.

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 bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

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

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG die Bewertungsmethodik durch die Anwendung der sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik verfeinert. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über zehn Jahre, prognostiziert. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung [21] Investment Properties zu finden.

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.

g) Leasing

Finanzierungsleasing

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

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

Operating-Leasing

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

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden erfolgswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

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

h) 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, wenn 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 erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

i) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Forderungen und Darlehen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nichtderivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem die DAIG Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und die DAIG weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Die DAIG ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (loss event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines loss events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam und direkt im Buchwert des Finanzinstruments gebucht. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden Wertminderungen als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen der IAS 39.67f. erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale financial assets)

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt die Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. In Ausnahmefällen wird die Folgebewertung zu Anschaffungskosten erfolgen, wenn der beizulegende Zeitwert nicht ermittelt werden kann. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis 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 sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity investments)

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten dieser Kategorie erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

j) Vorräte

Die Bilanzierung der noch abzurechnenden Betriebskosten erfolgt gemäß IAS 18.8 Satz 1, die Bewertung im Wesentlichen zu Anschaffungskosten. In den Betriebskosten enthaltene eigene Verwaltergebühren werden zu Herstellungskosten angesetzt. Alle erkennbaren Risiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

In der Konzernbilanz werden die abzurechnenden Betriebskosten mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen verrechnet und lediglich der Überhang der erhaltenen Anzahlungen über die unfertigen Leistungen ausgewiesen.

k) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

l) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Langfristige Vermögenswerte, deren Veräußerung geplant ist, realisieren ihren Buchwert überwiegend durch das Veräußerungsgeschäft und nicht durch ihre fortgesetzte Nutzung. Sie sind daher gemäß IFRS 5 bei Erfüllung der nachfolgend genannten Bedingungen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren.

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die DAIG bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert, soweit dieser niedriger ist.

m) Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei der DAIG unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

n) Steuern

Laufende Ertragsteuern

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

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EKO2-Bestands (siehe Erläuterung [33] Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) wurden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessen Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability Method für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden 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.

Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wurde die Vermutung, dass der Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch ihre Veräußerung realisiert wird, nicht widerlegt.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2013 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 33,15% herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, 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.

o) Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden.

p) 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 19R „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 Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand der Jahreskosten wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrags 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 Rückstellungsbetrags 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 Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende 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.

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

Aufgrund der definitorischen Änderung der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses erfüllt der Aufstockungsbetrag bei Anwendung des IAS 19 (revised 2011) nicht mehr die Voraussetzungen für das Vorliegen von Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Es handelt sich vielmehr grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer ratierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

q) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten

Die DAIG erfasst nichtderivative finanzielle Schulden am Handelstag. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

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

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

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

r) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden erstmalig zum Handelstag erfasst. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

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 erfolgswirksam erfasst.

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

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3-M- und 6-M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-\$ forward rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

s) Anteilsbasierte Vergütung

Anteilsbasierte Vergütungen gemäß IFRS 2 sind anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente sowie anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich.

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden (equity settled), werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher zeiträtterlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich (cash settled) werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst (siehe Kapitel [30] Rückstellungen und [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Im Zuge des Börsengangs wurde eine neue Long-Term-Incentive-Vereinbarung für die Vorstände geschlossen. Diese regelt die Ablösung der vorherigen LTIP-Vereinbarungen sowie die Modalitäten des neu gewährten cash-settled LTIP auf Basis virtueller Aktien.

t) Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Die DAIG hat im Geschäftsjahr 2013 Investitionszuschüsse in Höhe von 1,0 Mio. € (2012: 0,0 Mio. €) erhalten und von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

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

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind – mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstantritt neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2013 wurde der DAIG ein zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 4,6 Mio. € (2012: 0,0 Mio. €) gewährt.

u) 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.

v) Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- 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. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

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

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

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift die DAIG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 zur Bewertung des Portfolios angewandten Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method) sowie des seit Anfang 2013 zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [21] Investment Properties.

Erstmalig wurde der DAIG-Bestand Anfang 2013 unter Zugrundelegung der DCF-Methode durch den externen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die DAIG integrierte die Bewertungsergebnisse der CBRE GmbH in ihren Zwischenbericht des Quartalsabschlusses zum 31. März 2013. Zur Ermittlung der Fair Values von Investment Properties verwendete CBRE die DCF-Bewertungsmethodik und traf bestimmte Annahmen und Schätzungen in Einklang mit allgemein auf dem Markt anerkannten und verwendeten Ansätzen. Auf vergleichbarer Basis zu dem vorhergehend angewandten Ertragswertverfahren (Income Capitalisation Method), unter Verwendung der von CBRE ermittelten Markteinschätzung, wäre das DAIG Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der ersten drei Monate des Jahres 2013 rund 42,0 Mio. € geringer ausgefallen. Eine Schätzung der Auswirkungen dieser Änderungen auf weitere Berichtsperioden ist nicht praktikabel.

Zum 31. Dezember 2013 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte in einer internen Bewertung, die durch ein unabhängiges Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH bestätigt wurde. Die insgesamt positive Marktentwicklung und die Optimierung des Portfolios durch Investitionen, Mietsteigerungen und Leerstandsabbau führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 553,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013.

Für die als Finanzinvestition im Bestand der DAIG befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, auf jährlicher Basis mit vierteljährlichen Aktualisierungen zum jeweiligen Stichtag ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsdaten können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage der DAIG wesentlich beeinflussen.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

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

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass 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 Schätzung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Wahlrechts- und 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 selbst genutzte 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 Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Die Bilanzierung der Betriebskosten bei der DAIG erfolgt entsprechend der Principal-Methode, da die DAIG als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsaldiert ausgewiesen.

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.

w) 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 2013 anzuwenden.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2013 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- > Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Darstellung des sonstigen Ergebnisses
- > Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40

> Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“: zusätzliche Angabevorschriften für saldierte Finanzinstrumente sowie Finanzinstrumente, die Globalaufrechnungsvereinbarungen oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen

Im Rahmen des Annual Improvement Project (2009-2011) wurden Änderungen an fünf Standards vorgenommen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

IAS 19 (revised 2011) „Leistungen an Arbeitnehmer“

Da die DAIG bereits in Vorjahren die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst hat, hat diese Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Der geänderte IAS 19 ersetzt die erwarteten Erträge aus Planvermögen und den Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente.

Darüber hinaus wirkt sich die geänderte Definition der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses auf die Bilanzierung der im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen zugesagten Aufstockungsbeträge aus.

IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“

Im neuen IFRS 13 sind einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert definiert. Der neue Standard führt zu erweiterten Anhangangaben bei der DAIG.

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2013 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

**Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen
sowie Änderungen zu bestehenden Standards**

	Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010-2012	1.1.2015 *
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011-2013	1.1.2015 *
Änderungen von Standards	
IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“	1.1.2015 *
IAS 27 „Einzelabschlüsse“	1.1.2014
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1.1.2014
IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“	1.1.2014
IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“	1.1.2014
IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“	1.1.2014
Neue Standards	
IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	offen *
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“	1.1.2014
IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“	1.1.2014
IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	1.1.2014
Neue Interpretationen	
IFRIC 21 „Abgaben“	1.1.2014 *

* noch nicht endorsed

IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Mit der Änderung an IAS 19 wird nunmehr klargestellt, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Diese Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten dürfen in der Periode, in der sie fällig sind, auch als Reduktion des Dienstzeitaufwands erfasst werden, sofern diese vollständig mit den in dieser Periode erbrachten Leistungen des Arbeitnehmers verbunden sind. Dies ist insbesondere bei Beiträgen möglich, die einen festen Prozentsatz des Gehalts ausmachen, der nicht von den geleisteten Dienstjahren des Arbeitnehmers für das Unternehmen abhängig ist. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 19 wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“

Die Verabschiedung des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ hatte zu einer Folgeänderung in IAS 36 geführt, so dass Informationen zu wertgeminderten Vermögenswerten zu machen sind. Danach sind Angaben für alle zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu machen, falls sie einen wesentlichen Anteil am Goodwill enthalten, unabhängig davon, ob sie wertgemindert sind. Mit der nun vorgenommenen Änderung an IAS 36 wird diese Vorschrift nur auf diejenigen Fälle beschränkt, bei denen tatsächlich eine Wertminderung in der laufenden Periode vorliegt. Ferner beinhalten die Änderungen Konkretisierungen hinsichtlich der Angabepflichten, die sich ergeben, soweit ein Vermögenswert wertgemindert ist und der erzielbare Betrag auf Grundlage seines beizulegenden Zeit-

werts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt wurde. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig, soweit IFRS 13 bereits angewendet wird. Der Änderung des Standards führt voraussichtlich zu erweiterten Anhangangaben bei der DAIG.

IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Durch die Änderung an IAS 39 führt eine Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei aufgrund von gesetzlichen Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen nicht zu einer Auflösung einer Sicherungsbeziehung. So kann die Sicherungsbeziehung nunmehr auch bei Novationen infolge der Einführung von Gesetzen unter bestimmten Bedingungen aufrecht erhalten werden. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 39 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRIC 21 „Abgaben“

Die Interpretation stellt für Abgaben, die durch eine Regierungsinstanz erhoben werden und die nicht in den Anwendungsbereich eines anderen IFRS fallen, klar, wie und insbesondere wann solche Verpflichtungen nach IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen“ zu passivieren sind. Nach der vorliegenden Interpretation ist eine Verpflichtung im Abschluss zu erfassen, sobald das verpflichtende Ereignis, das die Zahlungspflicht nach der der Abgabe zugrunde liegenden gesetzlichen Vorschrift auslöst, eintritt. Die Interpretation tritt für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Die DAIG prüft die Auswirkungen der neuen Interpretation.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	2013	2012
Mieteinnahmen	728,0	729,0
Betriebskosten	320,3	317,5
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG	1.048,3	1.046,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,3	18,4
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	1.067,6	1.064,9

7 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	2013	2012
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	145,5	144,1
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-117,9	-117,0
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	27,6	27,1
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	20,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-12,6
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-	7,4
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	208,0	140,8
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-207,9	-140,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3	17,1
ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN	24,4	17,1
	52,0	51,6

Die Wertanpassung von Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2013 zu einem positiven Ergebnis von 24,3 Mio. € (2012: 17,1 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

8 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. Dezember 2013 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 553,7 Mio. € (2012: 205,6 Mio. €).

Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden in Kapitel [21] Investment Properties gegeben.

9 AKTIVIERTE MODERNISIERUNGSEIGENLEISTUNGEN

Die aktivierten Modernisierungseigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 42,0 Mio. € (2012: 9,9 Mio. €) und betreffen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

10 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	2013	2012 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	324,9	337,8
Aufwendungen für Instandhaltung	119,7	119,0
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	58,2	66,5
	502,8	523,3

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

11 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	2013	2012 geändert*
Löhne und Gehälter	147,4	96,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24,7	19,4
	172,1	116,2

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Personalaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 10,2 Mio. € (2012: 2,9 Mio. €). Für Altersteilzeitpläne sind in den Personalaufwendungen Zuführungen für Rückstellungen in Höhe von 11,1 Mio. € (2012: 0,6 Mio. €) enthalten.

Die Personalaufwendungen enthalten die entsprechenden Personalkosten der eigenen Handwerkerorganisation für Instandhaltungsleistungen.

Für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) sind 7,1 Mio. € (2012: 1,7 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung [30] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 10,5 Mio. € (2012: 8,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2013 waren 2.935 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2012: 2.407) bei der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 2.738 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2012: 1.819) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2013 waren bei der DAIG 117 Auszubildende (2012: 85) beschäftigt.

12 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,0 Mio. € (2012: 3,2 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2012: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,0 Mio. € (2012: 1,3 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,4 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 3,8 Mio. € (2012: 2,9 Mio. €) (siehe Erläuterung [20] Sachanlagen); davon entfielen 0,3 Mio. € (2012: 0,1 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

13 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Mio. €	2013	2012
Schadenersatz und Kostenerstattungen	23,5	22,2
Mahn- und Inkassogebühren	5,3	2,0
Auflösung von Rückstellungen	3,3	9,1
Auflösung von Wertberichtigungen	0,7	0,5
Übrige	13,0	9,7
	45,8	43,5

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 14,4 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2012: 14,5 Mio. €).

14 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Mio. €	2013	2012 geändert*
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	15,0	10,3
Kfz- und Reisekosten	13,0	8,3
Wertberichtigungen	10,9	18,2
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	10,4	8,5
Gerichts- und Notarkosten	8,4	1,9
Zuführung zu Rückstellungen	7,2	2,6
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	6,9	8,4
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	5,9	5,8
Mahn- und Inkassogebühren	3,3	0,0
Kosten für Werbung	2,9	3,4
Versicherungsschäden	1,3	1,8
Verkaufsnebenkosten	0,6	2,3
Übrige	18,4	11,7
	104,2	83,2

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

15 FINANZERTRÄGE

in Mio. €	2013	2012
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,8	3,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,3	7,4
	14,0	12,3

16 FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 299,6 Mio. € (2012: 443,2 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

In 2013 sind im Zusammenhang mit Refinanzierungen Transaktionskosten in Höhe von 21,0 Mio. € aufwandswirksam erfasst worden, während im Vorjahr die Transaktionskosten in Höhe von 57,1 Mio. € hauptsächlich durch die Restrukturierung GRAND beeinflusst waren.

Darüber hinaus haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen das Ergebnis in Höhe von 24,8 Mio. € (2012: 1,6 Mio. €) belastet.

Des Weiteren sind in den Zinsaufwendungen die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 8,1 Mio. € (2012: 10,9 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (2012: 3,1 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands in Höhe von 3,8 Mio. € (2012: 5,7 Mio. €) erfasst, der sich im Berichtsjahr jedoch aufgrund der vorzeitigen vollständigen Rückzahlung dieser Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1,9 Mio. € vermindert.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 48,6 Mio. € (2012: 36,2 Mio. €).

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	2013	2012
Zinserträge	9,3	7,4
Zinsaufwendungen	-299,6	-443,2
ZINSEERGEBNIS	-290,3	-435,8
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gemäß IAS 19 *	8,1	10,9
Zinsergebnis Rückstellungen gemäß IAS 37	-1,3	3,0
Zinsergebnis Derivate gemäß IAS 39: Cashflow Hedges	48,6	36,2
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gemäß IAS 17	5,2	5,1
ZINSEERGEBNIS DER BEWERTUNGSKATEGORIEN GEMÄSS IAS 39	-229,7	-380,6

* inklusive Zinsertrag des Planvermögens 0,5 Mio. € (2012: 0,9 Mio. €)

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

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2013	2012
Darlehen und Forderungen	LaR	7,5	7,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,5	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-236,8	-388,1
		-229,7	-380,6

* siehe Erläuterung [35] Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

17 ERTRAGSTEUERN

in Mio. €	2013	2012
Laufende Ertragsteuern	8,5	2,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-3,7	-6,4
Latente Steuern – temporäre Differenzen	228,2	117,0
Latente Steuern – Verlustvorträge	-27,6	-69,1
	205,4	43,6

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2013 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2012: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 16,8 % (2012: 16,8 %) ergibt sich für 2013 im Inland ein kombinierter Steuersatz von 32,6 % (2012: 32,6 %). Aufgrund eines Anstiegs der zukünftigen durchschnittlichen Gewerbesteuerbelastung von 16,8 % auf 17,3 % erfolgt die Ermittlung der latenten Steuern im Inland mit einem kombinierten Steuersatz von 33,1 % (2012: 32,6 %). Diese Steuersatzänderung führt im Geschäftsjahr 2013 zu einem zusätzlichen latenten Steueraufwand in Höhe von 15,4 Mio. €. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

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 ihnen aufrechenbare passive latente Steuern gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierter Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Demzufolge wurden für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 0,2 Mio. € (2012: 1,2 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere inländische abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 5,7 Mio. € (2012: 5,4 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

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

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

Zum 31. Dezember 2013 bestehen im Inland noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.404,5 Mio. € (2012: 1.386,0 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 710,7 Mio. € (2012: 697,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 176,9 Mio. € (2012: 241,9 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 126,6 Mio. € (2012: 180,5 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen führte im Geschäftsjahr 2013 zu Erträgen in Höhe von 30,6 Mio. € (2012: 35,3 Mio. €). Der Anstieg der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang mit den gestiegenen passiven latenten Steuern infolge der positiven Wertveränderungen der Investment Properties eine höhere Nutzbarkeit der abzugsfähigen temporären Differenzen und der Verlustvorträge erwartet wird. Im Vorjahr ergaben sich weitere Auswirkungen aus steuerlichen Optimierungsmaßnahmen, die zu einer höheren erwarteten Realisierbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge führten.

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2013 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,5 Mio. € (2012: 0,2 Mio. €).

Sowohl zum Ende des Jahres 2013 als auch zum Ende des Jahres 2012 sind keine Zinsvorträge vorhanden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2013	2012
Ergebnis vor Steuern	689,6	215,8
Ertragsteuersatz in %	32,6	32,6
ERWARTETER STEUERAUFWAND	225,0	70,4
Gewerbesteuereffekte	-7,1	4,4
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1,3	2,2
Steuerfreies Einkommen	-0,1	-0,1
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-30,6	-35,3
Nicht angesetzte neu entstandene Verlustvorträge	4,7	8,7
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	-0,5	-0,2
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-3,7	-6,4
Steuersatzänderung im Inland	15,4	-
Abweichende ausländische Steuersätze	0,8	-
Übrige Steuereffekte (netto)	0,2	-0,1
EFFEKTIVE ERTRAGSTEUERN	205,4	43,6
EFFEKTIVER STEUERSATZ IN %	29,8	20,2

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	1,5
Sachanlagen	0,1	0,3
Sonstige Vermögenswerte	15,7	15,2
Pensionsrückstellungen	36,2	44,5
Übrige Rückstellungen	11,5	7,3
Verbindlichkeiten	33,2	32,2
Steuerliche Verlustvorträge	295,5	267,9
AKTIVE LATENTE STEUERN	392,2	368,9

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	1,4
Investment Properties	1.269,9	1.028,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,7	11,4
Sachanlagen	1,1	0,8
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	0,2	0,3
Übrige Rückstellungen	7,2	6,8
Verbindlichkeiten	28,3	34,9
PASSIVE LATENTE STEUERN	1.314,2	1.084,3
ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN	922,0	715,4

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Aktive latente Steuern	3,0	8,8
Passive latente Steuern	925,0	724,2
ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN	922,0	715,4

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2013	2012
Überhang Passive latente Steuern zum 1. Januar	715,4	692,0
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	200,6	47,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	7,2	-22,1
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente bezüglich Verbindlichkeiten	5,5	-2,4
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf angesetzte steuerliche Verlustvorträge, die aus Kapitalbeschaffungskosten der Erstnotierung resultieren	-6,7	-
ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN ZUM 31. DEZEMBER	922,0	715,4

Gemäß IAS 12 (Ertragsteuern) sind passive latente Steuern auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden (sogenannte Outside Basis Differences), wenn mit der Realisierung zu rechnen ist. Ursprünglich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 2.774,8 Mio. € (2012: 2.274,6 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung würden 5 % der Gewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, so dass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde. Von einer Ermittlung der potenziellen steuerlichen Auswirkungen wurde wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands abgesehen.

18 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	2013	2012
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	480,2	171,4
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	212.231.909	200.000.000
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	2,26	0,86

Im Juni 2013 wurde zur Vorbereitung des Börsengangs das Grundkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage auf 200.000.000 € erhöht. Die Anzahl der Aktien erhöhte sich dementsprechend um 199.880.000 auf 200.000.000. Da sich hieraus keine Veränderung der dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Ressourcen ergab, wurde dieses Grundkapital gemäß IAS 33.64 rückwirkend für alle früheren Perioden in die Berechnung einbezogen.

Am 30. Juni 2013 erfolgte eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 22.222.223 Stück. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital durch eine Bareinlage in Höhe von 2.020.202 € auf 224.242.425 € zu erhöhen.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

19 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2013	6,4	7,4	15,8	29,6
Zugänge	1,6	-	-	1,6
Stand: 31. Dezember 2013	8,0	7,4	15,8	31,2
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2013	5,6	6,1	12,7	24,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	1,0	1,6	3,0
Stand: 31. Dezember 2013	6,0	7,1	14,3	27,4
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2013	2,0	0,3	1,5	3,8
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	6,1	7,4	15,8	29,3
Zugänge	0,7	-	-	0,7
Abgänge	-0,4	-	-	-0,4
Stand: 31. Dezember 2012	6,4	7,4	15,8	29,6
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	5,7	4,8	11,1	21,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	1,3	1,6	3,2
Abgänge	-0,4	-	-	-0,4
Stand: 31. Dezember 2012	5,6	6,1	12,7	24,4
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	0,8	1,3	3,1	5,2

20 SACHANLAGEN

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2013	10,7	1,9	13,8	26,4
Zugänge	0,0	2,8	3,2	6,0
Aktivierete Modernisierungskosten	0,5	0,1	-	0,6
Abgänge	0,0	-1,0	-0,4	-1,4
Umbuchungen von Investment Properties	3,4	-	-	3,4
Umbuchungen nach Investment Properties	-1,1	-	-	-1,1
Stand: 31. Dezember 2013	13,5	3,8	16,6	33,9
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2013	1,2	1,1	7,9	10,2
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,4	2,9	3,5
Wertminderungen	0,3	-	-	0,3
Wertaufholungen	-0,4	-	-	-0,4
Abgänge	0,0	-0,2	-0,2	-0,4
Stand: 31. Dezember 2013	1,3	1,3	10,6	13,2
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2013	12,2	2,5	6,0	20,7
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	5,2	1,6	10,3	17,1
Zugänge	0,2	0,0	5,5	5,7
Aktivierete Modernisierungskosten	0,1	0,3	-	0,4
Abgänge	-	-0,1	-2,2	-2,3
Umbuchungen von Investment Properties	5,4	-	-	5,4
Umbuchungen von sonstigen Vermögenswerten	-	-	0,2	0,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-0,2	-	-	-0,2
Umbuchungen	-	0,1	-	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	10,7	1,9	13,8	26,4
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	1,5	1,0	7,5	10,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	2,7	2,8
Wertminderungen	0,1	-	-	0,1
Wertaufholungen	-0,4	-	-	-0,4
Abgänge	-	-0,1	-2,3	-2,4
Umbuchungen	-	0,1	-	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	1,2	1,1	7,9	10,2
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	9,5	0,8	5,9	16,2

Zum 31. Dezember 2013 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 7,2 Mio. € (2012: 7,4 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

21 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2013	9.843,6
Zugänge	0,9
Aktiviert Modernisierungskosten	90,8
Erhaltene Zuschüsse	-2,0
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,7
Abgänge	-117,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3
STAND: 31. DEZEMBER 2013	10.266,4
Stand: 1. Januar 2012	9.893,8
Zugänge	3,5
Aktiviert Modernisierungskosten	89,4
Umbuchungen von Sachanlagen	0,2
Umbuchungen zu Sachanlagen	-5,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-243,7
Abgänge	-116,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	205,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1
STAND: 31. DEZEMBER 2012	9.843,6

In Höhe von 34,1 Mio. € (2012: 34,6 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Erläuterung [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 728,0 Mio. € (2012: 729,0 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 144,8 Mio. € (2012: 152,4 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten sowie Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation.

Langfristige Mietverträge

Die DAIG hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
SUMME DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	21,8	22,0
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,1	4,9
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	12,9	12,5
Fälligkeit nach 5 Jahren	3,8	4,6

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

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung der DAIG folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 bewertete DAIG ihr Portfolio anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Dabei wird der Fair Value der Investment Properties anhand der Einnahmen und Ausgaben sowie risikoadjustierter Kapitalisierungszinssätze (Capitalised Interest Rates) ermittelt. Die dabei angewandten Zinssätze wurden von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes abgeleitet und durch zahlreiche Faktoren angepasst, um Risiken im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie zu reflektieren, und mithilfe eines Ratingsystems den relevanten Gebäuden zugeordnet. Alle Immobilien im Portfolio wurden nach einem Ratingsystem im Hinblick auf ihre Qualität, ihre Vermarktbarkeit und ihren Standort bewertet. Die Marktmieten wurden für jeden Standort aus dem aktuellen Mietspiegel und verschiedenen Marktdaten externer Immobiliendienstleister abgeleitet.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG eine Modifikation des bestehenden Bewertungsverfahrens hin zum sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahren vorgenommen. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (bspw. IVD und IDN ImmoDaten GmbH) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u.a.) abgeleitet. Die Spanne des abgeleiteten nachhaltigen Leerstands für die das Portfolio prägende Nutzungsart Wohnen liegt dabei im Mittel bei 3,1% und reicht für die einzelnen Standorte von 0,6% bis 10,8%.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise nicht-umlegbare Betriebskosten und Erbbauzinsen. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u.a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > Räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe)
- > Vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand
- > Gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum

Im Portfolio der DAIG befinden sich mit unter 1% Wertanteil auch Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbaurechten. Bewertet werden die Entwicklungsflächen in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwertes. Dabei werden Abschlüsse insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung, wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Erstmalig wurde der DAIG-Bestand Anfang 2013 unter Zugrundelegung der DCF-Methode durch den externen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die DAIG integrierte die Bewertungsergebnisse der CBRE GmbH in ihren Zwischenbericht des Quartalsabschlusses zum 31. März 2013. Die durch den externen Bewerter angewandten Verfeinerungen der Methodik wurden, wie oben beschrieben, in die DAIG-eigenen Bewertungsmodelle überführt und die Bewertungsergebnisse auf Einzelebene mit den Bewertungsansätzen von CBRE GmbH abgeglichen und entsprechend adjustiert.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Immobilienbestand wieder intern in der eigenen Bewertungsabteilung anhand der vom externen Gutachter übernommenen Methodik. Die internen Bewertungsergebnisse wurden schließlich durch ein aktualisiertes Gutachten von CBRE bestätigt.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 31. Dezember 2013 im Überblick wie folgt dar:

Bewertungsparameter	
Verwaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 247 € pro Mieteinheit/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 9,64 € pro m ² /Jahr
Kosten für Wohnungsherrichtung	durchschnittlich 3,26 € pro m ² /Jahr
Kostensteigerung/Inflation	1,5 % pro Jahr
Marktmietsteigerung	durchschnittlich 1,2 % pro Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 3,1 %
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1 %
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,1 %
Bewertungsergebnisse	
Nettoanfangsrendite	5,0 %
Istmieten-Multiplikator	14,2fach
Marktwert pro m ²	901 € pro m ² Mietfläche

Bewertungsergebnisse

Der Immobilienbestand der Deutschen Annington Immobilien Gruppe findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert dieses Immobilienbestands mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 10.326,7 Mio. € (2012: 9.982,0 Mio. €).

Auf die einzelnen Portfoliosegmente verteilen sich die Verkehrswerte des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert (Mio. €)*	
	2013	2012	2013	2012
Aktives Management	78.764	77.560	4.604,7	4.228,2
Gebäudemodernisierung	43.476	46.409	2.469,2	2.444,0
Wohnungsmodernisierung	21.363	19.744	1.446,8	1.209,4
VERMIETUNG	143.603	143.713	8.520,7	7.881,6
Privatisierung	20.536	23.214	1.350,7	1.529,4
Non-Core	11.119	15.027	404,6	519,6
GESAMT	175.258	181.954	10.276,0	9.930,6

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 50,7 Mio. € für unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr auf 553,7 Mio. € (2012: 205,6 Mio. €).

Sensitivitätsanalysen

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands der DAIG schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobilien nur in vergleichsweise geringem Maße. Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber sind dabei die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

Marktmieten:

Änderungen Marktmieten	-2,0 %	-1,0 %	+1,0 %	+2,0 %
Wertänderungen*				
in Mio. €	-244,0	-121,0	121,1	240,5
in %	-2,4	-1,2	1,2	2,3

* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietensätze in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Marktmietenentwicklung:

Änderungen Marktmietenentwicklung	-0,2 %	-0,1 %	+0,1 %	+0,2 %
Wertänderungen**				
in Mio. €	-519,6	-265,9	279,1	573,7
in %	-5,1	-2,6	2,7	5,6

** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietenentwicklung in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Instandhaltungskosten:

Änderungen Instandhaltungskosten	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Wertänderungen***				
in Mio. €	277,5	138,6	-138,5	-277,1
in %	2,7	1,3	-1,3	-2,7

*** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Instandhaltung in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Kostensteigerung/Inflation:

Änderungen Inflation	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Wertänderungen****				
in Mio. €	389,3	196,3	-199,1	-401,4
in %	3,8	1,9	-1,9	-3,9

**** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Inflation in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Zinssätze:

Änderungen Diskontierungs- und Kapitalisierungszins	-0,25 %	-0,125 %	+0,125 %	+0,25 %
Wertänderungen*****				
in Mio. €	543,0	264,3	-251,3	-491,0
in %	5,3	2,6	-2,4	-4,8

***** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Zinssätze in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 9.465 (2012: 9.504) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 von dem Bundeseisenbahnvermögen erworbenen 63.626 Wohnungen unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass bis zum 31. Dezember 2016 höchstens 70 % des Bestands einer Eisenbahnerwohnungsgesellschaft veräußert werden darf. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser dürfen nur dann ohne die Einverständniserklärungen der begünstigten Personen an Dritte veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet sind. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 38.746 (2012: 40.762) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zum 31. Dezember 1998 bzw. 1. November 2004 eine Wohnung angemietet und bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss für zehn Jahre ab vorgenannten Zeitpunkten auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten längstens bis zum 31. Oktober 2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 2.660 (2012: 2.693) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für DAIG grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

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

22 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	-	1,6	-
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	33,6	-	33,7	-
Wertpapiere	3,7	-	3,8	-
Sonstige Ausleihungen	3,6	-	5,5	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	2,1	-	2,1
	42,5	2,1	44,6	2,1

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Auf finanzielle Vermögenswerte wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

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

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 3,7 Mio. € (2012: 3,8 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

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

23 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	8,1	-	9,4	-
Forderungen an Versicherungen	3,2	6,8	2,2	7,9
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	3,0	-	15,0	-
Übrige sonstige Vermögenswerte	1,8	19,5	1,7	18,6
	16,1	26,3	28,3	26,5

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg (siehe Kapitel [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen von 0,0 Mio. € (2012: 0,1 Mio. €) sowie der Überhang der Versicherungen für Altersteilzeit in Höhe von 3,2 Mio. € (2012: 2,1 Mio. €) erfasst.

24 LAUFENDE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre.

25 VORRÄTE

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1,9	0,9
Unfertige Erzeugnisse	0,6	0,0
	2,5	0,9

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

26 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt					Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko	
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Abschluss- stichtag weder wertgemindert noch überfällig	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen		mehr als 360 Tage
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1,9	-0,9	86,1	2,2	0,3	0,4	0,2	0,3	90,5*
Forderungen aus Vermietung	30,2	-18,2							12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,0						1,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
STAND ZUM 31. DEZEMBER 2013	32,1	-19,1	87,1	2,2	0,3	0,4	0,2	0,3	103,5
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,2	-1,0	3,7	3,2	0,1	0,1	0,2	0,1	8,6*
Forderungen aus Vermietung	36,6	-25,5							11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
STAND ZUM 31. DEZEMBER 2012	38,8	-26,5	4,3	3,2	0,1	0,1	0,2	0,1	20,3

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

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

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

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

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und

in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei Letzteren weiterhin in solche mit Mietrückständen durch bestehende Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Mieteinbehalten.

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

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2013	26,5
Zuführung	8,9
Inanspruchnahme	-16,2
Auflösung	-0,1
STAND DER WERTBERICHTIGUNGEN AM 31. DEZEMBER 2013	19,1
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2012	23,6
Zuführung	17,1
Inanspruchnahme	-14,1
Auflösung	-0,1
STAND DER WERTBERICHTIGUNGEN AM 31. DEZEMBER 2012	26,5

Bei Hinweisen auf Uneinbringlichkeit wird eine Ausbuchung der Forderungen vorgenommen.

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

in Mio. €	2013	2012
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	1,6	0,6
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,9	0,5

27 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 547,8 Mio. € (2012: 469,9 Mio. €). Im Vorjahr enthielt der Bilanzposten zusätzlich kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,2 Mio. €, die hinsichtlich ihrer Verwendung beschränkt waren.

In Höhe von 49,1 Mio. € (2012: 363,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

28 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 45,9 Mio. € (2012: 128,8 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

29 EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

In der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE von 120.000 € um 199.880.000 € auf 200.000.000 € zu erhöhen. Hierzu wurde ein gleichlautender Betrag aus der Kapitalrücklage in gezeichnetes Kapital umgewandelt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 12. Juni 2013. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 200.000.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE durch eine Bareinlage in Höhe von 22.222.223 € auf 222.222.223 € zu erhöhen. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt, die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 2. Juli 2013.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE durch eine weitere Bareinlage in Höhe von 2.020.202 € auf 224.242.425 € zu erhöhen. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt, die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 12. Juli 2013.

Die aus den Kapitalerhöhungen vom 30. Juni und 10. Juli 2013 stammenden Aktien wurden im Rahmen des Börsengangs vom 11. Juli 2013 ausgegeben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 1.430,1 Mio. € (31.12.2012: 1.052,3 Mio. €). Im ersten Halbjahr 2013 erfolgte eine Sacheinlage des Gesellschafters in Höhe von 239,1 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 23. Januar 2013) sowie eine Umwandlung von Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital in Höhe von 199,9 Mio. € (Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013).

Aus den Bruttoerlösen des Börsengangs wurden 375,8 Mio. € in die Kapitalrücklage eingestellt. Die in diesem Zusammenhang mit der Erstnotierung auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 20,6 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 6,7 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

In Vorbereitung einer dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands entsprechenden Ausschüttung wurden 23,3 Mio. € aus der Kapitalrücklage der Deutschen Annington Immobilien SE entnommen und in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Weitere das Eigenkapital betreffende Beschlüsse im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013:

a) Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 111.111.111,00 € zu erhöhen.

b) Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 einmalig oder mehrmalig Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 3 Mrd. € auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte für Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 100 Mio. € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

c) Bedingtes Kapital

Zur Bedienung der im vorigen Absatz genannten Ausgabeermächtigungen wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das gezeichnete Kapital ist somit um bis zu 100 Mio. € eingeteilt in bis zu 100 Mio. Stück neue, auf den Namen lautende nennwertlose Aktien, bedingt erhöht.

d) Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2013 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 2.178,5 Mio. € (2012: 1.661,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -31,2 Mio. € (2012: -47,6 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der DAIG der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes.

Aus den Veränderungen der Cashflow Hedges und der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis:

in Mio. €	2013	2012
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	-16,7	-34,6
Steuern auf Änderungen der Periode	5,0	8,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung	42,1	26,5
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	-10,5	-6,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	23,6	-69,3
Steuern auf Änderungen der Periode	-7,2	22,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	-0,1	0,0
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	0,0
SONSTIGES ERGEBNIS	36,2	-52,9

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

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

30 RÜCKSTELLUNGEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	291,0	-	319,0	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	64,4	-	71,4
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	24,4	1,4	27,5	1,9
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	17,5	39,6	2,2	52,5
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	19,5	-	40,8
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	-	1,1	-	1,9
Sonstige übrige Rückstellungen	9,7	22,6	9,5	17,0
	51,6	84,2	39,2	114,1
	342,6	148,6	358,2	185,5

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.2013	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2013
Übrige Rückstellungen							
Umweltschutzmaßnahmen	29,4	1,4	-1,4	-	-1,1	-2,5	25,8
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	54,7	43,7	-6,7	2,9	0,5	-38,0	57,1
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	40,8	18,3	-1,6	-	-	-38,0	19,5
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,9	0,1	-0,1	-	-	-0,8	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	26,5	11,5	-1,1	-	-0,3	-4,3	32,3
	153,3	75,0	-10,9	2,9	-0,9	-83,6	135,8

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 2.253 anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden. Die Verrentungstabelle basiert auf einem Rechnungszins von 6 % und entspricht ansonsten dem beitragsorientierten Modell des Bochumer Verbandes.

Die nachfolgende Übersicht fasst die wichtigsten Basisdaten der geschlossenen Versorgungspläne zusammen:

	VO1 Veba Immobilien	VO 91 Eisenbahnerges.	Bochumer Verband
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	25 %	27 %	abhängig von individueller Eingruppierung
Bezüge über BBG RV	25 %	72 %	
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	90 %	Keine
Bruttoleistungsgrenze	70 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	Keine	55. Lebensjahr (häufig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	367	338	547
	VO 60 Eisenbahnerges.	Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)	Entgeltumwandlung bis 1999
Art der Leistungen	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Ruhegeld-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Bezüge über BBG RV	48 %	75 %	Entfällt
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75 %	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG, mind. 8 % alle 3 Jahre
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	196	6	29

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbandes werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichtes eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1,2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1% anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschieden, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzversicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen lag im Vorjahr bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

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

Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2013	2012
Rechnungszins	3,30	2,70
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	2,75	2,75

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

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

in Mio. €	2013	2012
DBO zum 1. Januar	339,8	272,7
Zinsaufwand	8,9	12,1
Laufender Dienstzeitaufwand	2,5	1,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	1,4	0,5
Änderungen der finanziellen Annahmen	-25,2	71,2
Übertrag aus den sonstigen Rückstellungen	0,2	-
Gezahlte Leistungen	-18,5	-18,6
DBO ZUM 31. DEZEMBER	309,1	339,8

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	2013	2012
Aktive Mitarbeiter	45,8	52,0
Unverfallbar Ausgeschiedene	42,7	49,1
Rentner	220,6	238,7
DBO ZUM 31. DEZEMBER	309,1	339,8

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2013	2012
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	20,9	19,7
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,5	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-	-
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,2	0,9
Gezahlte Leistungen	-0,9	-0,6
Rückzahlungen	-2,5	-
BEIZULEGENDER ZEITWERT DES PLANVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER	18,2	20,9

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,1 Mio. € (2012: 1,8 Mio. €).

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

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	26,4	29,0
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	282,7	310,8
BARWERT DER GESAMTEN LEISTUNGSORIENTIERTEN VERPFLICHTUNGEN	309,1	339,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-18,2	-20,9
IN DER BILANZ ERFASSTE NETTOVERBINDLICHKEIT	290,9	318,9
Zu aktivierender Vermögenswert	-	0,1
IN DER BILANZ ERFASSTE PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN	290,9	319,0

* entfällt auf den Versorgungsplan „Viterra-Vorstandszusage“

In 2013 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 23,6 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 46,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 13 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2014	18,4
2015	17,9
2016	17,7
2017	17,5
2018	17,4
2019-2023	84,6

Sensitivitätsanalysen:

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf die DBO zum 31. Dezember 2013:

in Mio. €		
Rechnungszins	Anstieg um 1 %	-35,2
	Rückgang um 1 %	43,9
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	7,1
	Rückgang um 0,25 %	-6,8
Gehaltstrend	Anstieg um 0,25 %	0,6
	Rückgang um 0,25 %	-0,6

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,3 % hätte zum 31. Dezember 2013 zu einem Anstieg der DBO von 11,8 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 8,1 Mio. € (2012: 9,4 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 16,5 Mio. € (2012: 25,6 Mio. €) (siehe Kapitel [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

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

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

31 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	19,5	-	19,3
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,3	28,1	0,3	26,7
	0,3	47,6	0,3	46,0

32 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.512,7	150,6	1.297,0	337,1
gegenüber anderen Kreditgebern	2.970,9	25,7	4.402,6	300,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	26,8	-	35,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	7,4	-	7,0
Cashflow Hedges	69,4	-	67,1	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	1,6	-	3,8
	5.553,0	212,1	5.766,7	683,8

Zum 31. Dezember 2013 wurden finanzielle Verbindlichkeiten von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Diese Umgliederungen betreffen Darlehen, die im Zuge von Immobilienverkäufen im nächsten Jahr zu tilgen sind. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien sind entsprechende Anteile aus dem Verkauf der Immobilien für die Tilgung der Darlehen zu verwenden (Kapitel [21] Investment Properties).

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt an dieser Stelle als kurzfristig um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen an dieser Stelle transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären bzw. der derivativen Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 25,3 Mio. € aus Unternehmensanleihen auf andere Kreditgeber.

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2013	Laufzeit	Durchschnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:						
				2014	2015	2016	2017	2018	ab 2019	
Unternehmensanleihe (Bond)*	700,0	2016	2,13 %	-	-	700,0	-	-	-	
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	2019	3,13 %	-	-	-	-	-	600,0	
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	2017	2,97 %	-	-	-	554,9	-	-	
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58 %	-	-	-	-	-	184,9	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2021	3,63 %	-	-	-	-	-	500,0	
Portfoliofinanzierungen										
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG*	248,5	2015	5,45 %	3,9	244,6	-	-	-	-	
Norddeutsche Landesbank (1)*	144,2	2018	3,71 %	3,3	3,4	3,6	3,7	130,2	-	
Corealcredit Bank AG*	162,3	2018	4,22 %	1,8	1,8	1,8	1,8	155,1	-	
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	640,9	2018	3,16 %	10,4	10,4	10,4	10,4	599,3	-	
Nordrheinische Ärzteversorgung	38,5	2023	3,49 %	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	36,1	
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	174,8	2018	3,61 %	2,6	2,6	2,6	2,5	164,5	-	
Norddeutsche Landesbank (2)*	129,4	2023	3,84 %	2,9	3,0	3,1	3,3	3,4	113,7	
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	465,5	2020	3,53 %	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	430,0	
Pfandbriefbank AG*	190,3	2018	3,26 %	2,5	2,9	3,3	3,3	178,3	-	
Hypothekendarlehen	993,9	2038	2,87 %	133,2	45,4	44,0	154,0	49,3	568,0	
davon Prolongationen				(98,0)	(11,9)	(13,1)	(126,3)	(25,5)	(115,4)	
	5.728,1			168,1	321,7	776,4	741,5	1.287,7	2.432,7	

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

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 3.187,4 Mio. € (2012: 6.313,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenance (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0 % und 8,7 % (durchschnittlich rund 3,26 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung [36] Finanzrisikomanagement).

Im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen in Höhe von 6.876,3 Mio. €. Darin enthalten sind außerplanmäßige Rückzahlungen von Hypothekendarlehen in Höhe von 189,0 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 6.525,0 Mio. € gegenüber.

Unternehmensanleihen (Bond)

Im Juli 2013 hat die DAIG eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem Coupon von 2,125 % im unregulierten Markt des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse platziert sowie eine weitere Anleihe in Höhe von 600 Mio. € mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Coupon von 3,125 %. Die Zinszahlungstermine sind jeweils der 25. Juli eines Jahres beginnend mit dem Jahr 2014.

Unternehmensanleihen (US-Dollar)

Im Oktober 2013 wurde die Begebung einer Anleihe in Höhe von 1.000 Mio. US-\$ im Rahmen einer sogenannten Privatplatzierung vollzogen. Die Anleihe teilt sich auf in eine Tranche über 750 Mio. US-\$ mit einer Laufzeit von vier Jahren und einem Zinscoupon von 3,20 % bei 100 % Auszahlung und eine Tranche über 250 Mio. US-\$ mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Zinscoupon von 5,00 % bei 98,993 % Auszahlung. Die Zinszahlungstermine sind der 2. April und der 2. Oktober eines jeden Jahres beginnend mit dem 2. April 2014. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko wurde für die gesamte Laufzeit der Anleihen durch korrespondierende Zins-Währungsderivate (Cross-Currency-Swap) eliminiert. Hierbei ergab sich gleichzeitig durch die Zinsdifferenzen zwischen US-Dollar und Euro eine Absenkung der Finanzierungskosten gegenüber den US-Dollar-Coupons, so dass die Verzinsung der Vier-Jahres-Tranche bei 2,97 % und der Zehn-Jahres-Tranche bei 4,68 % liegt.

Unternehmensanleihe (EMTN)

Weiterhin wurde im Oktober 2013 die Platzierung einer Anleihe im Rahmen eines sogenannten Mittelfristigen Europäischen Anleiheprogramms (EMTN: European-Medium-Term-Notes-Programm) in Höhe von 500 Mio. € mit einer Laufzeit von acht Jahren vollzogen. Der Zinscoupon beträgt 3,625 % bei einer Auszahlung von 99,443 %. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 8. Oktober beginnend mit dem Jahre 2014.

Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG

Der im Jahr 2008 im Rahmen einer Refinanzierungsmaßnahme mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 300,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis April 2015 valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 248,5 Mio. € (2012: 252,8 Mio. €). Im Rahmen dieses Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-M-EURIBOR. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps mit einem Zinssatz von 5,45 % (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtsondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Norddeutsche Landesbank (1)

Im März 2012 gelangten zwei Darlehensverträge mit der Norddeutschen Landesbank (1) über 150,3 Mio. € zur Auszahlung. Diese valutierten nach Abzug der halbjährlichen Regeltilgung per 31. Dezember 2013 noch mit 144,2 Mio. € (2012: 147,3 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen 3,70 % (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im Dezember 2018. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Corealcredit Bank AG

Der im Jahr 2010 mit der Corealcredit Bank AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 178,3 Mio. € valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 162,3 Mio. € (2012: 166,8 Mio. €). Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherung 4,22 % (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im April 2018. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung wurden Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtsondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)

Die im Dezember 2012 ausgehandelte Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank kam am 14. Februar 2013 mit einem Kreditbetrag in Höhe von 654,3 Mio. € zur Auszahlung und valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 640,9 Mio. €. Der durchschnittliche Zinssatz dieser Finanzierung beträgt gewichtet 3,17 %. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre ab Auszahlung. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Nordrheinische Ärzteversorgung

Im März 2013 wurde ein Darlehensvertrag mit der Nordrheinischen Ärzteversorgung, Düsseldorf, über 39,5 Mio. € unterzeichnet, der zum 31. Dezember 2013 mit 38,5 Mio. € valutierte. Der Kreditvertrag sieht eine Laufzeit von zehn Jahren und einen fixen Zinssatz von 3,49 % vor und wurde am 15. April 2013 ausgezahlt. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden und Abtretungen gestellt.

AXA S.A. (Société Générale S.A.)

Mit der AXA S.A. (Société Générale) wurde im Juni 2013 ein Darlehensvertrag über insgesamt 176,4 Mio. € abgeschlossen und ausgezahlt. Der Darlehensvertrag valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 174,8 Mio. €. Diese Finanzierung läuft über fünf Jahre und ist mit einem gewichteten Zinssatz von 3,61 % verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Norddeutsche Landesbank (2)

Im Juni 2013 kam eine vereinbarte Finanzierung mit der Norddeutschen Landesbank (2) über 130,3 Mio. € zur Auszahlung und valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 129,4 Mio. €. Diese Finanzierung hat eine Laufzeit von zehn Jahren und einen gewichteten Zinssatz von 3,84 %. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg

Die Berlin-Hannoversche Hypothekbank hat in einem Konsortium mit zwei weiteren deutschen Pfandbriefbanken im Juli 2013 ein weiteres Darlehen über 470,1 Mio. € ausgezahlt. Dieses Darlehen valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 465,6 Mio. €. Der Zinssatz beträgt gewichtet 3,54 % bei einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2020. Auch hier wurden die üblichen Sicherheiten – Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden – gestellt.

Pfandbriefbank AG

Im Juli 2013 hat die Pfandbriefbank AG eine Finanzierung über 193,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Diese Finanzierung valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 190,3 Mio. €. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und der gewichtete Zins liegt bei 3,26 %. Sicherheiten werden in Form von Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden gestellt.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2013 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 91,9 Mio. € (2012: 91,3 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2013			31.12.2012		
	Summe der Mindestleasing-zahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasing-zahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,6	0,3	4,3	4,5	0,2	4,3
Fällig in 1 bis 5 Jahren	19,0	3,3	15,7	18,7	3,3	15,4
Fällig nach 5 Jahren	224,8	152,9	71,9	229,7	158,1	71,6
	248,4	156,5	91,9	252,9	161,6	91,3

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,2 Mio. € (2012: 5,1 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

33 LAUFENDE ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten der Vorperioden resultierten aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3%. In der Berichtsperiode wurde die noch verbliebene Steuer vollständig vorzeitig abgelöst.

34 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	20,2	-	27,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9,8	15,6	4,8	21,4
	9,8	35,8	4,8	48,6

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 18,2 Mio. € (2012: 24,8 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden unfertigen Leistungen.

Die kurzfristigen übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 3,4 Mio. € (2012: 3,0 Mio. €) sonstige Steuern.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

35 BUCHWERTE UND FAIR VALUES NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

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

			Wertansatz Bilanz nach IAS 39										
Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2013	Fair Value-Hierarchie Stufe	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2012	Nominalwert	fortgeführte Anschaffungskosten		Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2012	Fair Value-Hierarchie Stufe	
						Anschaftungskosten	Anschaftungskosten						
547,8		1	LaR	470,1	470,1						470,1	1	
90,4		2	LaR	8,6		8,6					8,6	2	
12,1		2	LaR	11,1		11,1					11,1	2	
1,0		2	LaR	0,6		0,6					0,6	2	
3,0		2	LaR	15,0		15,0					15,0	2	
37,4		2	LaR	33,7		33,7					40,7	2	
3,6		2	LaR	5,5		5,5					5,5	2	
2,1		2	LaR	2,1		2,1					2,1	2	
3,7		1	AfS	3,8				3,8			3,8	1	
1,6	n.a.		AfS	1,6			1,6				1,6	n.a.	
19,5		2	FLAC	19,3		19,3					19,3	2	
28,4		2	FLAC	27,0		27,0					27,0	2	
			FLAC	8,0		8,0					8,0		
2.756,2		2	FLAC	1.634,1		1.634,1					1.688,3	2	
2.945,5		2	FLAC	4.611,8		4.611,8					4.626,8	2	
26,8		2	FLAC	35,4		35,4					35,4	2	
91,9	109,4	2	n.a.	91,3						91,3	118,8	2	
7,4		3	FLHfT	7,0				7,0			7,0	3	
24,7		2											
44,7		2	n.a.	67,1				6,4	60,7		67,1	2	
1,6		2	n.a.	3,8				3,8			3,8	2	
0,0	697,4		LaR	546,7	470,1	76,6	0,0	0,0	0,0	0,0	553,7		
0,0	5,3		AfS	5,4	0,0	0,0	1,6	0,0	3,8	0,0	5,4		
0,0	7,4		FLHfT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	7,0		
0,0	5.776,4		FLAC	6.335,6	0,0	6.335,6	0,0	0,0	0,0	0,0	6.404,8		
				9,4									
				0,1									
				319,0									

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. sofern dieser nicht verfügbar ist am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe, in drei absteigende Stufen:

Inputfaktoren Stufe 1: Notierte (nicht angepasste) Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.

Inputfaktoren Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die sich aber entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.

Inputfaktoren Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

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

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

in Mio. €	31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	10.266,4			10.266,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,7	3,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,9		45,9	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4			7,4
Cashflow Hedges	69,4		69,4	

in Mio. €	31.12.2012	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	9.843,6			9.843,6
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,8	3,8		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	128,8		128,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0			7,0
Cashflow Hedges	67,1		67,1	

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 anhand des Ertragswertverfahrens. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 wurde die Bewertungsmethode durch die Anwendung der Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik verfeinert.

Die Einzelheiten zu den Bewertungsmethodiken, die wesentlichen Bewertungsparameter sowie eine Sensitivitätsanalyse der wesentlichen Werttreiber sind dem Kapitel [21] Investment Properties zu entnehmen. Darüber hinaus findet sich an dieser Stelle eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar zum 31. Dezember 2013. Veränderungen des Fair Values sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 553,7 Mio. € erfasst. Im Geschäftsjahr 2013 entfielen 551,9 Mio. € des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties auf am Ende der Berichtsperiode noch im Bestand befindliche Immobilien. 1,8 Mio. € wurden durch Verkäufe des laufenden Jahres realisiert.

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

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2). In der Berichtsperiode wurden Investment Properties in Höhe von 124,7 Mio. € (Stufe 3) in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (Stufe 2) umgegliedert, dem standen Abgänge in Höhe von 207,9 Mio. € gegenüber.

Zur Diskontierung der originären und derivativen Finanzinstrumente wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war jeweils das eigene Kreditrisiko relevant, dieses lag bei den wesentlichen Risiken bei rund 190 Basispunkten.

Der Fair Value der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, wird grundsätzlich durch den anteiligen Unternehmenswert bestimmt (Stufe 3), der als Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen verbundenen Nettozuflüssen bestimmt wird. Soweit der vertraglich angebotene Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Im Berichtszeitpunkt beträgt der Mindestkaufpreis 7,2 Mio. € (2012: 6,7 Mio. €).

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

in Mio. €	Veränderungen			Stand 31.12.
	Stand 01.01.	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	
2013				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	0,5	-0,1	7,4
2012				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,2	-0,1	-0,1	7,0

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10 % die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +0,1 Mio. € bzw. -0,1 Mio. € (2012: +0,1 Mio. € bzw. -0,0 Mio. €) differieren würde. Die Minderung des Unternehmenswertes um 10 % hatte im Vorjahr keine niedrigere Kaufpreisverbindlichkeit zur Folge, da die Kaufpreisverbindlichkeit im Wesentlichen zu den vertraglich vereinbarten höheren Kaufpreisen bilanziert wurde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, deren Fair Value jedoch im Anhang angegeben wird, sind ebenfalls in der dreistufigen Fair Value-Hierarchie eingeordnet.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Die Fair Values der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter (Stufe 2).

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, 0,9 Mio. € (2012: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €).

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

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag (Stufe 2).

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

2013	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Netto- ergebnis 2013
				Wert- berichti- gung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten		
in Mio. €								
Darlehen und Forderungen	LaR	7,5	1,9	-8,8	-0,7	-	-	-0,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	2,8	2,9
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,5	-	-	-	-	-	-0,5
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-236,8	-	-	-	1,1	-	-235,7
		-229,7	1,9	-8,8	-0,7	1,1	2,8	-233,4
2012	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Netto- ergebnis 2012
in Mio. €				Wert- berichti- gung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten		
Darlehen und Forderungen	LaR	7,3	1,9	-17,0	-0,1	-	-	-7,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	-	-	-	-	3,0	3,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-388,1	-	-	-	0,2	-	-387,9
		-380,6	1,9	-17,0	-0,1	0,2	3,0	-392,6

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

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -241,8 Mio. € (2012: -391,3 Mio. €).

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

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

36 FINANZRISIKOMANAGEMENT

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen auf den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren und Risikokonzentrationen zu vermeiden. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (Kapitel „Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems“) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

Marktrisiken

(a) Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der USD-Anleihen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross-Currency-Swaps) ausgeschaltet. Darüber hinaus ist die DAIG im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin keinen wesentlichen Währungsrisiken ausgesetzt.

(b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die DAIG zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. Im Rahmen des Managements der Zinsrisiken findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Zur Begrenzung bzw. Steuerung der im direkten Zusammenhang mit dem operativen Geschäft stehenden Risiken setzt die DAIG derivative Finanzinstrumente, insbesondere EUR-Zinsswaps ein. Nach der von der DAIG verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante operative Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [38] Derivative Finanzinstrumente.

Kreditrisiken

Die DAIG ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Es bestehen diesbezüglich weiterhin keine signifikanten Risikokonzentrationen. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen, die eine Forderung der DAIG an den Vertragspartner begründen, werden grundsätzlich nur mit Kontrahenten abgeschlossen, die über eine gute Bonität verfügen bzw. einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Die Bankenfinanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die DAIG in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Die erfolgreich durchgeführte GRAND-Refinanzierung führte unter erstmaligem Einsatz von verschiedenartigen Unternehmensanleihen zu einer signifikanten Reduzierung des Volumenrisikos.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) wie z.B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden („Cure Periods“) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Die DAIG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein Treasury Management etabliert, das unter anderem durch die Anwendung von Cash-Pooling die Kapitalflüsse der DAIG kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2013	2014		2015		2016 bis 2020	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	2.663,3	77,5	146,8	70,5	307,7	243,4	1.880,0
gegenüber anderen Kreditgebern	2.904,7	91,2	21,4	89,8	14,0	303,8	2.087,1
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	26,7	26,7					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	91,9	5,2		5,2		26,5	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4				2,5		4,0
Cashflow Hedges (Zinsen)	44,7	19,5		16,3		4,7	
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) USD in EUR	24,7	-26,5		-26,4		-78,4	-533,2
EUR		25,0		25,0		75,4	554,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	1,7	1,7					

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 547,8 Mio. € (2012: 469,9 Mio. €). Damit können wir weiterhin die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG gewährleisten.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

37 KAPITALMANAGEMENT

Ziel des Managements der DAIG ist die Steuerung der Kapitalstruktur:

- > Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investoren, Mitarbeitern und Kunden
- > Sicherstellung des Investment-Grade-Ratings
- > Sicherstellung ausreichender Liquiditätsausstattung des Konzerns
- > Gewährleistung der Kapitaldienstfähigkeit
- > Schaffung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie
- > Ermittlung und Steuerung von Zinsänderungsrisiken sowie Erschließen von Potenzialen zur Optimierung des Zinsergebnisses im Rahmen der relevanten Risikopräferenz.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital der DAIG hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	3.818,0	2.677,4
Bilanzsumme	11.092,8	10.608,3
Eigenkapitalquote	34,4 %	25,2 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant die DAIG auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich vor Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt die DAIG bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen.

38 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Sechzehn Fixed Payer Swaps sichern das Zinsrisiko der Akquisitionslinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolien durch Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien SE abgeschlossen wurden.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in ein Master-Netting-Agreement einbezogen worden. Da alle Derivate einen negativen Marktwert haben, findet weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 996,4 Mio. € (2012: 800,5 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295 % und 4,400 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren:

in Mio. €	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG				
Grundgeschäfte	248,5	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR Marge 1,05 %
Zinsswaps	250,9	21.07.2008	20.04.2015	4,400 %
Norddeutsche Landesbank (1)				
Grundgeschäfte	144,2	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR Marge 1,04 %-2,19 %
Zinsswaps	144,2	30.03.2012	31.12.2018	2,395 %
Corealcredit Bank AG				
Grundgeschäfte	162,3	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR Marge 0,88 %-0,93 %
Zinsswaps	173,6	13.04.2011	13.04.2018	3,335 %
AXA S.A. (Société Générale S.A.)				
Grundgeschäfte	174,8	26.06.2013	29.06.2018	3-M-EURIBOR Marge 2,25 %
Zinsswaps	149,4	30.09.2013	26.06.2018	1,360 %
Norddeutsche Landesbank (2)				
Grundgeschäfte	86,1	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47 %
Zinsswaps	86,1	28.06.2013	30.06.2023	2,290 %
Pfandbriefbank AG				
Grundgeschäfte	190,3	05.07.2013	29.06.2018	3-M-EURIBOR Marge 1,95 %
Zinsswaps	192,2	05.07.2013	05.07.2018	1,307 %

Am 25. September 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. US-\$ zum 2. Oktober 2013 Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente haben eine Laufzeit von vier Jahren, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Fremdwährungsswaps wurden für zehn Jahre abgeschlossen; somit ist das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko für die gesamte Laufzeit der Anleihe eliminiert.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. €. Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970 % und für zehn Jahre 4,58 %.

in Mio.	Nominal- betrag US-\$	Nominal- betrag €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs US-\$/€
J.P. Morgan Securities plc							
Morgan Stanley & Co.							
International plc							
Grundgeschäfte	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17	3,20 %		
Grundgeschäfte	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00 %		
Währungsswaps	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17		2,97 %	1,3517
Währungsswaps	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58 %	1,3517

Der Sicherungszusammenhang aller Finanzinstrumente wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der hypothetischen Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2013 mit ihren negativen Marktwerten (clean present Fair Values) in Höhe von insgesamt 69,4 Mio. € (2012: 67,1 Mio. €) zusammen mit den korrespondierenden Zinsabgrenzungen von 1,6 Mio. € (2012: 3,8 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 19,9 Mio. € entlastet (2012: 5,7 Mio. € belastet).

Im Berichtsjahr minderte sich die kumulierte Ineffektivität nach Berücksichtigung latenter Steuern um 1,2 Mio. € auf 1,2 Mio. € (2012: 2,4 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2013 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	
2013			
+ 50 Basispunkte	+11,8	+0,2	+12,0
- 50 Basispunkte	-14,5	-0,3	-14,8
2012			
+ 50 Basispunkte	+7,6	-0,5	+7,1
- 50 Basispunkte	-9,3	-1,0	-10,3

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwärungs-niveaus um -5% (+5%) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -19,6 Mio. € (bzw. -7,8 Mio. €) ergeben würde.

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

39 ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der DAIG im Laufe des Berichtsjahres durch Mittel-zu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich.

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

Die Veränderung der Vorräte wegen abzurechnender Betriebskosten wird mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert und in der Zeile Veränderung der Verbindlichkeiten abgebildet.

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

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Steuerzahlungen in der Kapitalflussrechnung in Zahlungen aus der Rückzahlung der EK02-Verbindlichkeit und sonstige Steuerzahlungen getrennt.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 49,1 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2012: 363,2 Mio. €).

40 EVENTUALSCHULDEN

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

Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse der DAIG bestehen wie folgt:

in Mio. €	2013	2012
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	12,6	67,4
Mietbürgschaften	0,2	0,2
Sonstige Verpflichtungen	2,8	2,8
	15,6	70,4

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen werden in Höhe der in Anspruch genommenen Avale ausgewiesen.

41 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
Mindestleasingzahlungen					
31. Dezember 2013					
Mieten	2014-2020	4,7	17,3	3,4	25,4
Leasingverträge	2014-2017	6,8	12,3	-	19,1
Erbbaurechtsverträge	2017-2094	5,0	21,1	208,8	234,9
		16,5	50,7	212,2	279,4
31. Dezember 2012					
Mieten	2013-2020	4,6	16,6	7,1	28,3
Leasingverträge	2013-2017	4,8	11,2	-	16,0
Erbbaurechtsverträge	2017-2094	4,8	20,6	212,3	237,7
		14,2	48,4	219,4	282,0

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 16,9 Mio. € (2012: 15,2 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge der DAIG haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2013 ca. 39 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Verträge über TV-Grundversorgung	178,7	160,0
Dienstleistungsverträge Hausmeisterdienste	64,3	81,3
IT-Dienstleistungsverträge	20,2	20,9
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,3	1,3
Refinanzierungskosten	-	1,8
	264,5	265,3

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

42 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen.

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

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

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

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS-Rechnungslegungsstandards.

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

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 31.12.2013				
Segmenterlöse	728,0	353,5	339,7	1.421,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-325,8		
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		15,3		
Instandhaltungen	-136,5			
Operative Kosten	-148,8	-15,3	-339,7	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	442,7	27,7	0,0	470,4
Sondereinflüsse				-48,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				9,0
EBITDA IFRS				431,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				553,7
Abschreibungen				-6,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-2,7
Finanzerträge				14,0
Finanzaufwendungen				-299,6
EBT				689,6
Ertragsteuern				-205,4
PERIODENERGEBNIS				484,2

* Enthält 320,3 Mio. € Betriebskosten und 19,3 Mio. € andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 31.12.2012				
Segmenterlöse	729,0	304,9	335,9	1.369,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-270,4		
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		19,7		
Instandhaltungen	-127,3			
Operative Kosten	-164,4	-17,5	-335,9	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	437,3	36,7	0,0	474,0
Sondereinflüsse				-21,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-2,6
EBITDA IFRS				450,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				205,6
Abschreibungen				-6,1
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-3,0
Finanzerträge				12,3
Finanzaufwendungen				-443,2
EBT				215,8
Ertragsteuern				-43,6
PERIODENERGEBNIS				172,2

* Enthält 317,5 Mio. € Betriebskosten und 18,4 Mio. € andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

43 RECHTSSTREITIGKEITEN UND SCHADENERSATZANSPRÜCHE

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

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

44 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Mitglieder des Vorstands 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 untereinander noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

Hinsichtlich der Leistungen gegenüber den Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands aus dem an die Börsennotierung geknüpften Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Erstattungsverpflichtungen beglichen. In Höhe einer daraus resultierenden Restverpflichtung weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 3,0 Mio. € (2012: 15,0 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten aus.

45 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

Am 28. Juni 2013 wurde eine neue Long-Term-Incentive-Vereinbarung geschlossen (neuer LTIP). Diese regelt die Ablösung der bisherigen LTIP-Vereinbarungen unter der aufschiebenden Bedingung eines Börsengangs sowie die Modalitäten des neu gewährten LTIPs. Mit Vollzug der Börsennotierung am 11. Juli 2013 trat die aufschiebende Bedingung ein.

Demnach wurde den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von brutto 6,2 Mio. € gewährt. Die anteilige Lohnsteuer in Höhe von insgesamt 0,3 Mio. € wurde von der Gesellschaft als Nebenleistung übernommen.

Die einzelnen Vorstandsmitglieder hatten sich verpflichtet, zum Börsengang 171.424 Aktien zum Ausgabekurs (Preis von 16,50 € je Aktie) zu erwerben; diese sind vollumfänglich dividenden- und stimmberechtigt, unterliegen jedoch Verfügungsbeschränkungen bis zum Ende des jeweiligen Anstellungsvertrages (Restricted Shares).

Zusätzlich werden den Vorständen insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in Fünf-Jahrestranchen zu je 20% der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien verdient werden. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser neue LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren.

Die Beträge der verdienten Tranchen werden fällig, sobald und soweit die bisherige Alleinaktionärin ihren Anteilsbesitz unter 30 % verringert hat, die anschließend verdienten Tranchen werden jeweils am 28. Februar bzw. am 11. Juli der Folgejahre fällig, spätestens jedoch zum 30. September 2019 (Long-Stop-Date).

Kommt es zu einem Wechsel in der Kontrolle über die Gesellschaft, bevor die Investoren in Fonds, die von Terra Firma beraten werden, das direkte oder indirekte Investment in die Gesellschaft auf weniger als 50 % reduziert haben, führt dies zur Unverfallbarkeit sämtlicher virtueller Aktien und zur Fälligkeit der damit in Verbindung stehenden Ansprüche.

Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der virtuellen Aktien je Tranche, dem Marktwert der Aktie unter Berücksichtigung der Dividendenzahlungen im Zeitraum zwischen Börsengang und Auszahlungstermin und dem Zielerreichungsgrad für die jeweilige Bemessungsperiode. Dieser Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe des NAV-Prozentwertes, des TSR-Prozentsatzes und des AFFO-Prozentsatzes dividiert durch drei (NAV = EPRA Net Asset Value, TSR = Total Shareholder Return, AFFO = angepasster operativer Zahlungsmittelüberschuss). Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 90 % und 110 % liegen. Nachfolgend werden die Parameter der Zielerreichung sowie ihre Einflussgrößen dargestellt:

Parameter der Zielerreichung	Einflussgrößen auf die Parameter
NAV	NAV-Steigerung je Aktie im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
TSR	Um die Dividendenzahlung angepasste Steigerung des Marktschlusskurses (i. d. R. Börsenkurs) im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
AFFO	Verhältnis des AFFOs aus dem letzten Abschluss und der Mittelfristplanung

Der Aufsichtsrat hat das Recht und die Pflicht, bei signifikanten Veränderungen innerhalb der Vergleichsgruppe die Berechnungsmodalitäten sachgerecht anzupassen.

Der Berichterstattung über den neuen LTIP liegen finanzmathematische Gutachten des Pensionsgutachters zugrunde.

Aus dem neuen LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2013 ein Aufwand von insgesamt 4,2 Mio. €.

46 BEZÜGE**Bezüge des Aufsichtsrats**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr eine Festvergütung in Höhe von 639 T€ (2012: 194 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die den aktiven Vorständen für das Geschäftsjahr 2013 gewährten Gesamtbezüge betragen insgesamt 20,4 Mio. € (2012: 3,4 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (2012: 2,1 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,7 Mio. € (2012: 1,3 Mio. €) betreffen Tantiemearsprüche. Auf die Abgeltung des bisherigen LTIP entfallen 2,4 Mio. €.

In den Gesamtbezügen ist der beizulegende Wert für die im Rahmen des neuen LTIP für den gesamten Fünfjahresbetrachtungszeitraum gewährten 931.030 virtuellen Aktien in Höhe von 14,0 Mio. € enthalten. Dies entspricht dem finanzmathematischen Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum des LTIP.

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2013 7,3 Mio. € (2012: 3,0 Mio. €).

Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber aktiven Mitgliedern des Vorstands betragen 0,8 Mio. € (2012: 0,5 Mio. €) sowie gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen 10,7 Mio. € (2012: 12,0 Mio. €).

47 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in Mio. €	2013	2012
Abschlussprüfungen	2,0	1,9
Andere Bestätigungsleistungen	2,3	0,3
Steuerberatungsleistungen	0,7	0,1
Sonstige Leistungen	0,1	0,1
	5,1	2,4

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung von Comfort Lettern im Zusammenhang mit dem Börsengang und mit Refinanzierungen.

48 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

- > **Erwerb des Immobiliengeschäfts der DeWAG-Gruppe**
- > **Integration des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe**
- > **Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital**
- > **Sachkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital**
- > **Neuschaffung von Genehmigtem Kapital**
- > **Hybrid-Anleihen**

Genehmigung zum Erwerb des Immobiliengeschäftes der DeWAG-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrates am 28. Februar 2014 beschlossen, ein durch die DeWAG-Gruppe bewirtschaftetes Immobiliengeschäft durch Kauf der entsprechenden rund 94 % der Anteile auf Basis eines vorgelegten und unterschriftsreifen Vertrages zu erwerben. Gegenstand des Erwerbsvertrages sind neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften. Erwarteter Vollzug der Akquisition ist der 1. April 2014. Der vereinbarte Kaufpreis unter Anrechnung von Schulden beträgt rund 970 Mio. €. Veräußerer der DeWAG-Gruppe sind Holdinggesellschaften Luxemburger und Niederländischen Rechts die von internationalen Immobilienfonds beraten werden.

Die DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von mehr als 11.000 Einheiten. Diese liegen mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden.

An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Das professionelle Immobilienmanagement ist geprägt von dem Anspruch, die Lebens- und Wohnqualität in den Anlagen kontinuierlich für die Mieter zu optimieren und eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für die Eigentümer zu generieren.

Damit stellt die DeWAG-Gruppe eine hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

Genehmigung zur Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 weiterhin beschlossen, das Immobiliengeschäft der Vitus-Gruppe zu integrieren. Gegenstand des Investitions- und Einbringungsvertrages sind unter anderem die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften der Vitus-Gruppe. Erwarteter Vollzug der Transaktion ist der 1. Oktober 2014. Die vereinbarte Gegenleistung, unter Anrechnung von Schulden, beträgt rund 1,4 Mrd. €.

Mit über 30.000 eigenen Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich im Ballungsraum Rhein-Ruhr sowie in den Städten Bremen, Kiel und Wuppertal.

Das Geschäftsmodell basiert auf der nachhaltigen Ertragsverbesserung durch Optimierung des Kernportfolios und Akquisition von Immobilien in wirtschaftlich entwicklungsfähigen Gebieten und zielt auf Werterhaltung und Wertsteigerung, womit die Hauptinteressen der Mieter adressiert werden und gleichzeitig die Renditeinteressen der Eigentümer. Es wird insbesondere ein ganzheitlicher über die Vermietung und Verwaltung von Immobilien hinausgehender Geschäftsansatzes durch Bereitstellung zahlreicher Dienstleistungsangebote verfolgt, verbunden mit einer lokalen Mieter- und Quartiersbetreuung zur Schaffung eines lebenswertes Wohnumfeld basierend auf standardisierten Kerngeschäftsprozessen zur Optimierung und Effizienzsteigerungen.

Damit stellt die Vitus-Gruppe eine weitere hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

Zur Finanzierung der genehmigten Transaktionen hat der Aufsichtsrat nachfolgende flankierende Finanzierungsoptionen genehmigt.

Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital

Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechtes

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

Die neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € sollen im Wege eines kurzfristig durchzuführenden beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) institutionellen Investoren zum Kauf angeboten werden. Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2013 an voll dividendenberechtigt. Auf Basis der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung in Höhe von 0,70 € pro Aktie entfällt auf die neu geschaffenen Aktien ein weiteres Dividendenvolumen in Höhe von 11.200.000 €.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Emissionserlös der Transaktion insbesondere zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs der DeWAG-Gruppe und der Vitus-Gruppe zu verwenden.

Sachkapitalerhöhung unter Gewährung neuer Aktien als Teil der Gesamtgegenleistung im Rahmen der Vitus Integration

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats außerdem eine Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Aktien aus dem bestehenden Genehmigten Kapital unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre beschlossen. Die Aktien werden geschaffen, um beim Vollzug der Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe Teile der Gesamtgegenleistung in neuen Aktien zu begleichen. Der Vollzug dieser Transaktion und somit die Eintragung der in diesem Zusammenhang auszugebenden neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien in das Handelsregister ist für das vierte Quartal 2014 geplant.

Die neuen Aktien sollen auf Basis eines noch zu erstellenden Wertpapierzulassungsprospektes zum Börsenhandel zugelassen werden und somit in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Mit den angekündigten Eigenkapitaltransaktionen beabsichtigt die DAIG, eine solide und starke Finanzierungsstruktur für geplante Akquisitionen aufrecht zu halten.

Schaffung eines weiteren Genehmigten Kapitals

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 28. Februar 2014 vor dem Hintergrund der geplanten teilweisen Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals grundsätzlich entschieden, der Hauptversammlung eine Beschlussfassung über die Schaffung eines weiteren, neuen Genehmigten Kapitals 2014 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre und entsprechende Einfügung eines neuen § 5a in die Satzung vorzuschlagen.

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hatte den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 111.111.111 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital) und eine entsprechende Satzungsänderung in § 5 der Satzung beschlossen. Vor dem Hintergrund der teilweisen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals soll ein weiteres genehmigtes Kapital in zulässigem Umfang geschaffen werden (Genehmigtes Kapital 2014), wobei die Möglichkeiten zum Ausschluss des Bezugsrechts, die für das bestehende und weiter geltende Genehmigte Kapital vorgesehen sind, auch für das Genehmigte Kapital 2014 vorgesehen werden sollen. Das Genehmigte Kapital 2014 soll der Höhe nach auf den Unterschiedsbetrag lauten zwischen (i) dem EUR-Betrag, auf den die Ermächtigung unter dem bestehenden Genehmigten Kapital nach Durchführung der am 28. Februar 2014 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen reduziert ist und (ii) 50 % der aufgrund der vorgenannten Durchführung erhöhten EUR-Grundkapitalziffer der Deutsche Annington Immobilien SE. Die Ermächtigung unter dem neuen Genehmigten Kapital 2014 soll für einen Zeitraum von längstens fünf Jahren (§ 202 AktG) gelten.

Begebung einer Hybrid-Anleihe

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 die Begebung einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) in Höhe von 600 Mio. € bis 750 Mio. € beschlossen zur teilweisen Finanzierung der angestrebten Akquisitionen. Die Hybrid-Anleihe wird über die Deutsche Annington Finance B.V. begeben werden. Im Rahmen der Platzierung in einem sog. Privatplatzierungsverfahren (Privat Placement) werden die Hybrid-Anleihen nur institutionellen Investoren zum Kauf angeboten.

Zur weiteren Generierung von Finanzierungsvolumina hat der Aufsichtsrat weiterhin die Ermächtigung erteilt, aus der Daueremission des EMTN-Programm weitere Anleihen an den internationalen Finanzmärkten über die Deutsche Annington Finance B.V. zu platzieren.

49 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Im Februar 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.deutsche-annington.com) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

50 GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES VORSTANDS

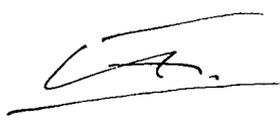
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 der Deutschen Annington Immobilien SE in Höhe von 195.583.207,82 € einen Betrag in Höhe von 156.969.697,50 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2013 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 38.613.510,32 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2013 hinausgehen. Dies entspricht einer Dividende von 0,70 € pro Aktie.

Die Ausschüttung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien.

Düsseldorf, den 28. Februar 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Anlage zum Konzernanhang

DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2013

gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien SE	Düsseldorf	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH (früher: Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH)	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Teilungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ²⁾
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ²⁾
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ²⁾
Deutsche Annington Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ²⁾
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington McKinley Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ²⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington WOG E Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ²⁾
Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co. KG	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS Dienstleistungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00
Deutsche TGS Rheinland GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen/L	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T € 31.12.2012	Jahresüberschuss T € 31.12.2012
Beteiligungen gem. § 285 Nr. 11 HGB				
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	46.709	4.317
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	82.735	5.626

¹⁾ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB²⁾ Anteilserhöhung zum Vorjahr 0,40 %

Weitere Angaben zu den Organen

VORSTAND

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE bestand zum 31.12.2013 aus drei Mitgliedern.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands, seit dem 1. April 2013

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer

Verantwortungsbereich: Akquisition, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision und Unternehmenskommunikation

Mandate > GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Supervisory Boards)
> Woldemar-Winkler Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Mitglied des Ausschusses)

Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Operating Officer

Verantwortungsbereich: Zentrales Asset Management, Zentrales Operations Management, Strategie/Triple Play, DTGS, Nordost, Rhein/Main, Ruhrgebiet und Süd

Dr. A. Stefan Kirsten, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer

Verantwortungsbereich: Controlling, Finanzen, Rechnungswesen, Bewertung und Versicherung

Mandate > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
> VBW Bauen und Wohnen GmbH (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Robert Nicolas Barr, Mitglied des Vorstands bis 20. Mai 2013

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der DAIG SE besteht nach der Satzung aus neun Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat ist in Übereinstimmung mit der Satzung, der SE-Verordnung und dem SE-Ausführungsgesetz sowie dem Aktiengesetz mit neun Mitgliedern besetzt. Sie wurden sämtlich durch die Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juni 2013 gewählt bzw. wiedergewählt und nahmen mit Wirkung zum 18. Juni 2013 ihr Amt auf.

Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE

Mandate > Allianz SE (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

- > Bernotat & Cie. GmbH (Managing Director)
- > Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Robert Nicolas Barr, stellvertretender Vorsitzender (ab 21. Mai 2013, vorher ruhend)

Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Odeon und UCI Cinemas Holdings Limited (Vorstand)

- > Terra Firma Capital Partners Limited (Direktor)

Arjan Breure

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Elli Group (UK) Limited (Vorstand)

- > Elli Finance (UK) plc (Vorstand)
- > Elli Management Limited (Vorstand)
- > Maltby Capital Limited (Vorstand) und
- > Maltby Holdings Limited (Vorstand)

Fraser Duncan

Unternehmensberater

Mandate > Annington Ltd (nicht geschäftsführender Direktor)

- > Aurelius Property LLP (Vorsitzender)
- > Metellus Property LLP (Vorsitzender)
- > Odeon and UCI Holdings plc (nicht geschäftsführender Direktor)
- > Clockjack Investments Ltd (Vorsitzender)
- > Abroadacre Ltd (Direktor)

Prof. Dr. Edgar Ernst

Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

Mandate > Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

- > DMG MORI SEIKI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Wincor Nixdorf AG/Wincor Nixdorf International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Hildegard Müller

Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

Mandate > Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung)

Tim Pryce

Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Terra Firma Capital Partners Limited (Mitglied des Vorstands)

> Terra Firma Investments (DA) Limited (Mitglied des Vorstands)

> Terra Firma Investments (DA) II Limited (Mitglied des Vorstands)

> Terra Firma Investments (GP) 2 Limited (Mitglied des Vorstands)

> Terra Firma Investments (GP) 3 Limited (Mitglied des Vorstands)

> Terra Firma Investments (RE) Limited (Mitglied des Vorstands)

> Terra Firma Investments (Special Opportunities I) Limited (Mitglied des Vorstands)

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Unternehmensberater

Mandate > Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)

> Dräger Medical GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

> Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

> Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

> Endi AG bis 31.08.2013 (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Clara-Christina Streit

Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.

Mandate > Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)

> Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)

Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender bis zum 18. Juni 2013

Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

Mandate > Brenig Wind Holdings Limited (nicht geschäftsführender Direktor)

> Brenig Wind Holdings II Limited (nicht geschäftsführender Direktor)

> Julian Holdings (nicht geschäftsführender Direktor)

> SPP Holdings Limited (nicht geschäftsführender Direktor)

> Wharrels Hill LLP (nicht geschäftsführender Direktor)

> Autobahn Tank & Rast GmbH (nicht geschäftsführender Direktor)

Neil Hasson, bis zum 18. Juni 2013

Managing Director of Citi Property Investors