

Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	Anhang	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. Anlagevermögen	(1)			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte			234.958,58	1.186.005,78
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			1.068.437,16	1.513.084,52
III. Finanzanlagen	(2)			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.607.708.638,06		1.598.677.277,99
Beteiligungen		520,00		520,00
Sonstige Ausleihungen		5.175.018,79		5.061.144,23
			1.612.884.176,85	1.603.738.942,22
Anlagevermögen insgesamt			1.614.187.572,59	1.606.438.032,52
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		96.504.633,23		94.983.608,56
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.157.068,02		2.017.033,73
Sonstige Vermögensgegenstände		7.358.681,08		1.596.273,27
			106.020.382,33	98.596.915,56
II. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere			-	3.960.145,40
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(4)		29.787.989,64	21.441.793,28
Umlaufvermögen insgesamt			135.808.371,97	123.998.854,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			-	28.018,50
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	(5) (6)		709.637,95	195.529,80
			1.750.705.582,51	1.730.660.435,06

Passiva

	Anhang	€	31.12.2011 €	31.12.2010 €
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		120.000,00	75.000,00
II. Kapitalrücklage	(7)		718.209.230,65	718.209.230,65
III. Gewinnrücklagen			25.588,00	25.588,00
IV. Gewinnvortrag			171.619.802,78	166.177.085,21
V. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	(8)		-7.187.477,13	5.442.717,57
Eigenkapital insgesamt			882.787.144,30	889.929.621,43
B. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(9)	30.240.667,13		28.198.160,24
Steuerrückstellungen		6.300.000,00		6.442.409,58
Sonstige Rückstellungen	(10)	39.030.103,06		37.320.952,65
			75.570.770,19	71.961.522,47
C. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(11)	2.109.341,28		1.523.658,99
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		789.159.375,56		766.291.041,98
Sonstige Verbindlichkeiten		1.078.951,18		954.590,19
			792.347.668,02	768.769.291,16
			1.750.705.582,51	1.730.660.435,06

Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	Anhang	€	01.01. - 31.12. 2011 €	01.01. - 31.12. 2010 €
Sonstige betriebliche Erträge	(12)		87.040.592,10	67.008.283,50
Personalaufwand				
a) Gehälter		-26.690.330,79		-24.433.983,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(13)	-4.121.220,62		-4.132.369,91
			-30.811.551,41	-28.566.353,82
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(14)		-1.659.416,84	-1.874.363,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)		-62.200.764,11	-37.820.984,45
Erträge aus Beteiligungen	(16)		4.013.906,16	3.765.557,92
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	(17)		22.973.090,77	22.147.320,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(18)		1.480.909,93	1.021.560,48
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	(19)		-80.000,00	-316.895,80
Aufwendungen aus Verlustübernahme	(20)		-1.073.875,96	-4.412.067,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)		-26.530.509,66	-8.110.846,35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-6.847.619,02	12.841.211,31
Außerordentliche Erträge	(22)	-		67.094,85
Außerordentliche Aufwendungen	(23)	-		-7.520.428,81
Außerordentliches Ergebnis			-	-7.453.333,96
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(24)		-302.558,03	170.168,43
Sonstige Steuern			-37.300,08	-115.328,21
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss			-7.187.477,13	5.442.717,57

Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf

Anhang 2011

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf (im Folgenden „DAIG“ oder „Gesellschaft“ genannt) erstellt als Mutterunternehmen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe nach § 290 HGB einen Konzernabschluss. Der Konzernabschluss der DAIG wird nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt und beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Am 17. Januar 2012 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Deutsche Annington Immobilien GmbH in die Deutsche Annington Immobilien AG umzuwandeln. Die für die Umwandlung notwendige Eintragung in das Handelsregister ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht erfolgt.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2011 hat die Deutsche Annington Immobilien GmbH mit der Deutsche Annington Energie Service GmbH, Bochum, der Deutsche Wohn-Inkasso GmbH, Bochum vormals: FEA Verwaltungs GmbH, Düsseldorf und der Deutsche Annington Solutions GmbH, Bochum, sowie mit wirtschaftlicher Wirkung zum 15.04.2011 mit der Deutsche Annington Personalservice GmbH, Bochum einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert und unter Anwendung der linearen Methode über 3 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen erfolgt die Abschreibung entsprechend ausschließlich pro rata temporis.

Geringwertige Anlagegüter, das sind Gegenstände mit Anschaffungskosten bis einschließlich 410,00 €, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für Anlagenzugänge in den Jahren 2008 und 2009 wurde ein Sammelposten gebildet, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das einzelne Anlagegut mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen. Der jeweilige Sammelposten wurde im Jahr der Bildung und wird in den folgenden vier Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel ergebniswirksam aufgelöst.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Un- und niedrigverzinsliche Ausleihungen werden grundsätzlich mit dem Barwert angesetzt.

Sofern den Gegenständen des Anlagevermögens am Abschlussstichtag ein voraussichtlich dauerhaft niedrigerer Wert beizulegen ist, als er sich bei Anwendung der vorstehend erläuterten Bewertungsmethoden ergibt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Das Deckungsvermögen für Pensionen und vergleichbar langfristig fällige Verpflichtungen ist zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehende allgemeine Risiken sind durch Pauschalwertberichtigungen gedeckt.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzversicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet. Überhänge der beizulegenden Zeitwerte der Aktivwerte werden als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen. Darüber hinaus werden Wertpapiere und in geringem Umfang auch Bankguthaben gehalten, die ebenfalls der Sicherung von Pensionsansprüchen dienen. Die angelegten Vermögenswerte wurden an die Begünstigten verpfändet und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Sie werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB als sog. Deckungsvermögen mit den zu Grunde liegenden Verpflichtungen verrechnet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Dabei werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden Zinssätze verwendet, die von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bekannt gegeben werden.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wird gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Damit wird für die Bewertung ein Zinssatz von 5,13% angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind weiterhin die Richttafeln Heubeck 2005G. Der Gehaltstrend wird mit 2,75% p.a., der Rententrend mit 2,0% p.a. angenommen.

Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 4,23% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 4 Jahren ermittelt. Der Gehaltstrend wird mit 2,50% angenommen. Als Rechnungsgrundlage wird die Richttafel Heubeck 2005G zugrunde gelegt.

Die sonstigen langfristigen Personalarückstellungen für Jubiläums- und Überbrückungsgeld wurden nach dem Projected-Unit-Credit-Verfahren unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 5,13% p.a. auf Basis der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Dabei wird pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Gehaltstrend wird mit 2,75% p.a., der Rententrend mit 2,0% p. a. angenommen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in Anlage 1 zum Anhang (**Anlagespiegel**) dargestellt.

(2) Finanzanlagen

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der DAIG ist in der Anlage 2 zum Anhang enthalten.

Die wesentlichen Veränderungen im Finanzanlagevermögen sind nachfolgend dargestellt:

Im Geschäftsjahr 2011 wurden mit einem Stammkapital von je 25 T€ folgende Gesellschaften gegründet: die Deutsche Annington Personalservice GmbH, Bochum, die Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH, Bochum und die Deutsche Multimedia Service GmbH, Düsseldorf.

Insgesamt hat die DAIG im Geschäftsjahr 2011 andere Zuzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklage der Viterra Holdings Eins GmbH, Düsseldorf von 5.200 T€, der Deutsche Annington Holdings Eins GmbH, Düsseldorf von 2.294 T€, der Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH, Bochum von 72 T€ sowie der Monterey Capital I S.à r.l., Luxemburg von 9 T€ geleistet.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 12.04.2011 hat die Deutsche Annington Immobilien GmbH zu einem Kaufpreis von 25 T€ 100% der Geschäftsanteile an der Deutsche Wohn-Inkasso GmbH von der Deutsche Annington Vermögensgesellschaft GmbH & Co. KG, Düsseldorf erworben.

Des Weiteren hat die Gesellschaft von der MIRIS Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Grünwald mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 19.04.2011 und wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31.03.2011 100% der Geschäftsanteile an der MIRIS Beteiligungs Eins GmbH, Düsseldorf erworben. Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 19.04.2011 wurde eine Zuzahlungen in Höhe von 30 T€ in die Kapitalrücklage MIRIS Beteiligungs Eins GmbH geleistet.

Gemäß Übernahmeerklärung nach § 55 Abs. 1 GmbHG hat die Deutsche Annington Immobilien GmbH 51% der Geschäftsanteile an der neu gegründete Konzerngesellschaft Deutsche TGS West GmbH, Düsseldorf zu einem Kaufpreis von 673 T€ übernommen.

Mit notariellem Kauf- und Übertragungsvertrag vom 30.12.2011 und wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31.12.2011 hat die DAIG 2,4% der Vermögensbeteiligung an der KADURA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Grünwald zu einem Kaufpreis in Höhe von 1.700 T€ von der KADURA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft GmbH, Grünwald erworben.

Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 80 T€ (i. Vj. 317 T€) vorgenommen.

Sonstige Ausleihungen

Mit Vertrag vom 05.05.2008 hat ein Lieferant von der DAIG ein Darlehen in Höhe von 2.000 T€ erhalten. Das Darlehen ist mit 4% jährlich zu verzinsen und hat in Höhe von jeweils 1.000 T€ eine Laufzeit bis 2012 bzw. 2014. Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs erbringt der Lieferant eine Sicherheitsleistung in Form von einer selbstschuldnerischen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft über 2.000 T€.

Mit Darlehensvertrag vom 15.12.2008 hat die DAIG der Wohnimmobilien Kooperation Deutsche Annington e.V. ein unverzinsliches Darlehen von 4.100 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren gewährt. Auf das Darlehen wurde im Geschäftsjahr eine Aufzinsung von 114 T€ vorgenommen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011		31.12.2010	
	Insgesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr T€	Insgesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr T€
Forderungen				
gegen verbundene Unternehmen	96.504	6.058	94.984	2.300
(davon gegen Gesellschafter)	(6.058)	(6.058)	(2.300)	(2.300)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.157	-	2.017	-
Sonstige Vermögensgegenstände	7.359	12	1.596	300
Insgesamt	106.020	6.070	98.597	2.600

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Finanzverkehr in Höhe von 88.144 T€ (i. Vj. 90.946 T€), aus der Weiterbelastung von Personalaufwendungen in Höhe von 6.058 T€ (i. Vj. 2.300 T€) und aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG, Bochum in Höhe von 1.847 T€ (i. Vj. 1.738 T€).

Die Forderung gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultiert aus der Beteiligung an der AVW Assekuranz der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg bezüglich der Gewinnzurechnung 2011.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen in Höhe von 5.700 T€ auf Notaranderkonten hinterlegte Gelder.

(4) Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 2.930 T€. Die verpfändeten Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

(5) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
(6) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung / Rückstellungen für Altersteilzeit	710	151
(9) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung / Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	-	45
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	710	196

(6) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung / Rückstellungen für Altersteilzeit

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten steuerlichen Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Das Wertguthaben und die Rückstellung für Altersteilzeit entwickeln sich wie folgt:

Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
beizulegender Zeitwert Wertguthaben Allianz	3.099	3.727
Erfüllungsbetrag Altersteilzeitverpflichtungen	-2.389	-3.576
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	710	151
Fortgeführte Anschaffungskosten Wertguthaben	3.099	3.727

Die Aufwendungen und Erträge aus der Abzinsung sowie dem zu verrechnenden Vermögen setzen sich wie folgt zusammen:

Zinsaufwendungen für Altersteilzeitverpflichtungen	2011 T€	2010 T€
Zeitwertänderung Wertguthaben	-74	-86
Zinsanteil Rückstellung Altersteilzeit	146	202
Zinsaufwand nach Saldierung	72	116

(7) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Mit Gesellschafterbeschluss vom 10. Oktober 2011 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals von 75 T€ auf 120 T€ durchgeführt. Das Stammkapital in Höhe von 120 T€ wird zu 100% von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, gehalten.

Während des Geschäftsjahres hat die Monterey Holdings I S.à r.l. einen Betrag in Höhe von 30.000 T€ aus der Kapitalrücklage der Deutsche Annington Immobilien GmbH entnommen und wieder eingelegt.

(8) Gewinnvortrag

Im Gewinnvortrag ist ein Ertrag aus der Bewertung von Vermögensgegenständen zum Zeitwert in Höhe von 87 T€ enthalten. Dieser wird durch einen Verlust aus der Zeitbewertung um 13 T€ gemindert. Gemäß § 268 Absatz 8 Satz 3 HGB besteht eine kumulierte Ausschüttungssperre in Höhe von 74 T€.

(9) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten steuerlichen Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere entspricht ihrem Börsenkurs zum Bilanzstichtag.

Der Wert des Deckungsvermögens kann bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang liegen. Dieser Überschuss der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter dem Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	34.883	32.536
Beizulegender Zeitwert der Rückdeckungsversicherung	2.928	2.815
Beizulegender Zeitwert der Wertpapiere und Bankguthaben	1.714	1.568
In der Bilanz erfasste Nettverbindlichkeit	30.241	28.153
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	-	45
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellung	30.241	28.198
Fortgeführte Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherung	2.928	2.815
Fortgeführte Anschaffungskosten der Wertpapiere und Bankguthaben	1.640	1.481

Die aus dem Deckungsvermögen resultierenden Erträge sowie die Zuschreibung auf den beizulegenden Zeitwert wurden wie folgt mit den Zinsaufwendungen der Pensionsrückstellungen verrechnet:

Zinsaufwendungen Pensionsrückstellungen	2011 T€	2010 T€
Rückdeckungsversicherung: Zuschreibung aus Zeitwertänderung	113	114
Wertpapiere Ertragsausschüttungen	41	29
Abschreibung (i. Vj. Zuschreibung) aus Zeitwertänderung	-13	20
Erträge aus Deckungsvermögen	141	163
Zinsaufwand aus der Änderung des Diskontierungzinssatzes	-219	-420
Zuführung Zinsanteil Pensionsrückstellung lfd. Geschäftsjahr	-1.658	-1.557
Nach Saldierung verbleibender Zinsaufwand	-1.736	-1.814

(10) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen tragen allen erkennbaren Risiken Rechnung, soweit diese nicht bereits in anderen Bilanzpositionen berücksichtigt sind und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Personalverpflichtungen	28.720	29.828
Ausstehende Rechnungen	5.904	1.611
Übrige Verpflichtungen	3.618	4.662
Steuerberatungskosten	788	1.220
Insgesamt	39.030	37.321

In den Rückstellungen für Personalverpflichtungen sind die Rückstellungen für Abfindungszahlungen im Rahmen von Restrukturierungsmaßnahmen sowie Bonus-, Urlaubs-, und Sonderzahlungen enthalten.

In den Personalarückstellungen sind Long Term Incentive Pläne (LTIP) in einer Gesamthöhe von 16.334 T€ (i. Vj. 12.198 T€) enthalten. Hiervon entfallen auf die Vereinbarungen mit der Geschäftsführung 6.058 T€ (i. Vj. 2.300 T€). Die Höhe der Rückstellung ist insbesondere abhängig von der Wertentwicklung der Deutsche Annington Immobilien Gruppe (LTIP 2007) bzw. der Monterey Holdings I S.à r.l. (LTIP 2011), der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie dem

prognostizierten Eintrittszeitpunkt bestimmter Ereignisse (Börsengang, Trade Sale, Change of Control, Long Term Stop). Grundsätzlich handelt es sich bei den Verpflichtungen um Baransprüche der Anspruchsberechtigten. Im Fall eines Börsengangs kann es hingegen hinsichtlich des LTIP 2007 zur Erfüllung durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten kommen. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient. Die Höhe der Rückstellung entspricht daher dem bisher erdienten Anspruch zum Bilanzstichtag.

Für weitere Führungskräfte wurden ebenfalls Long Term Incentive Vereinbarungen geschlossen. Für die daraus entstehenden Verpflichtungen wurden zum 31.12.2011 Rückstellungen in Höhe von 10.276 T€ (i. Vj. 9.898 T€) gebildet. Die Höhe der Rückstellung ist insbesondere von der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem Eintrittszeitpunkt der bestimmter Ereignisse (Börsengang, Trade Sale, Long Term Stop) abhängig. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient. Die Höhe der Rückstellung entspricht daher dem bisher erdienten Anspruch zum Bilanzstichtag.

Bei der Bewertung der Rückstellung für leerstehende angemietete Geschäftsräume wurde das Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB genutzt, so dass die Verpflichtung weiterhin mit 486 T€ passiviert wird. Die Überdeckung beträgt zum Geschäftsjahresende 18 T€.

(11) Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ergibt sich wie folgt:

	31.12.2011				31.12.2010	
	Insgesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit			Insgesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit
		bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€		bis 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.109	2.109	-	-	1.524	1.524
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen	789.160	789.160	-	-	766.291	766.291
Sonstige Verbindlichkeiten	1.079	1.045	34	-	954	889
(davon aus Steuern)	(822)	(822)			(679)	(679)
Insgesamt	792.348	792.314	34	-	768.769	768.704

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf der FSG Gruppe in Höhe von 675.304 T€ und dem Finanzverkehr in Höhe von 113.459 T€ (i. Vj. 90.987 T€).

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(12) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus sonstigen Umlagen (75.456 T€) sowie periodenfremde Erträge im Wesentlichen aus der Auflösung von Personalrückstellungen, in Höhe von 4.943 T€ (i. Vj. 6.271 T€) enthalten.

(13) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 1.532 T€ (i. Vj. 1.315 T€).

(14) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen

Im Berichtszeitraum betragen die Abschreibungen 1.659 T€ (i. Vj. 1.874 T€). Es handelt sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

(15) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bestandteile dieser Position sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (32.052 T€), EDV- und Dienstleistungskosten (10.854 T€), Aufwendungen für Geschäftsräume (7.160 T€), Marketingkosten (3.058 T€) sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 26 T€ (i. Vj. 10 T€).

(16) Erträge aus Beteiligungen

Von den Erträgen aus Beteiligungen entfallen 1.847 T€ (i. Vj. 1.738 T€) auf verbundene Unternehmen und resultieren aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutsche Annington WOGE Vier Bestands GmbH & Co. KG.

(17) Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (siehe Anlage 2)

Die Zusammensetzung der Erträge aus Gewinnabführungsverträgen ergibt sich wie folgt:

	31.12.2011 T€
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG) *	16.919
Deutsche Annington Business Management GmbH	1.989
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	1.414
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	1.334
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	823
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	406
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	181
Deutsche Annington Solutions GmbH	60
Deutsche Annington Süd GmbH	47
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	23.173

* vor Berücksichtigung der Garantiedividende an den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 200 T€

(18) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit 1.116 T€ (i. Vj. 740 T€) verbundene Unternehmen.

(19) Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an verbundenen Unternehmen mit 80 T€ (i. Vj. 317 T€) auf den niedrigeren, beizulegenden Wert abgeschrieben.

(20) Aufwendungen aus Verlustübernahme (siehe Anlage 2)

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen betreffen mit 2 T€ die Deutsche Annington Energie Service GmbH, mit 58 T€ die Deutsche Annington Süd-West GmbH und mit 1.014 T€ die Deutsche Annington Service GmbH.

(21) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 24.741 T€ (i. Vj. 6.165 T€) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen betragen 2.031 T€ (i. Vj. 2.188 T€).

(22) Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge des Vorjahres enthalten die einmaligen Erträge, die sich aus der erstmaligen Bewertung nach BilMoG aus der Anpassung der Wertpapiere in Höhe von 67 T€ auf den beizulegenden Zeitwert ergeben.

(23) Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen des Vorjahres enthalten die einmaligen Aufwendungen, die sich aus der erstmaligen Bewertung nach BilMoG für die Erhöhung der Rückstellung für Pensionen (7.399 T€), der Rückstellung für Altersteilzeit (57 T€), sowie sonstigen langfristigen Personalarückstellungen (63 T€) ergeben.

(24) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Steueraufwand 2011 betrifft vollumfänglich Steuern für Vorjahre. Die im Vorjahr ausgewiesenen Ertragsteuern betrafen Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer des laufenden Jahres in Höhe von 533 T€ und Steuereffekte für Vorjahre in Höhe von 703 T€.

D. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2011 waren durchschnittlich 203 Mitarbeiter in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 203 Angestellte.

Es besteht eine Patronatserklärung gegenüber dem Verkäufer von Geschäftsanteilen an zehn Eisenbahnwohnungsgesellschaften, diese dauerhaft mit ausreichenden Eigenmitteln und Liquidität auszustatten, die zur Einhaltung und Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Privatisierungsvertrag vom 14./15. Dezember 2000 über die Anteile an den Gesellschaften erforderlich sind. Die Verpflichtungen beinhalten die Wohnungsfürsorge- und Beschäftigungsgarantien.

Für den Zeitraum bis 2016 bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	ab 2016 T€
Aus Miet- und Dienstleistungsverträgen	2.352	1.181	588	352	519
Vertrag über TV-Grundversorgung	-	19.590	15.284	15.284	85.842
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	151	132	132	132	497

Im Geschäftsjahr hat die Deutsche Multimedia Service GmbH mit der Telekom Deutschland GmbH Verträge vor dem Hintergrund einer gemeinsamen strategischen Partnerschaft unterzeichnet. Über einen Schuldbeitritt haben die Telekom Deutschland GmbH und die DAIG vereinbart, dass die DAIG neben der Deutsche Multimedia Service GmbH als Gesamtschuldnerin in alle bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen aus den Verträgen eintritt. Aus dem Vertrag über die TV-Grundversorgung ergeben sich zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 136 Mio. €. Diesen Verpflichtungen stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung an die Mieter gegenüber.

Die DAIG hat dem Fremdgesellschafter der FSG-Holding GmbH, Düsseldorf, der zur Zeit 5,2% der Anteile hält, ein bis zum Ablauf des 31. Dezember 2017 unwiderrufliches Angebot zum Ankauf der Anteile an der FSG-Holding GmbH zum Verkehrswert unterbreitet.

Dem **Aufsichtsrat** gehören folgende Mitglieder an:

Robbie Barr
Chief Operating Officer der
Terra Firma Capital Partners Limited, London

Arjan Breure
Financial Managing Director der
Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort
Chairman der
Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan
stellv. Vorsitzender
Unternehmensberater, London

Guy Hands
Vorsitzender
Chairman und Chief Investment Officer der
Terra Firma Capital Partners Limited, Guernsey

Wolfgang König
Unternehmensberater, Esslingen

Professor Dr. Klaus Rauscher
Unternehmensberater, Berlin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 2011 237 T€ (i. Vj. 151 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

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

Als **Geschäftsführer** sind bestellt:

Wijnand Donkers
- Chief Executive Officer -

Klaus Freiberg
- Chief Operating Officer -

Dr. A. Stefan Kirsten
- Chief Financial Officer -

ab 01.01.2011

Die Gesamtbarbezüge der Geschäftsführung betragen 3,9 Mio. € (i. Vj. 2,8 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (i. Vj. 1,7 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,6 Mio. € (i. Vj. 1,1 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 5,6 Mio. € (i. Vj. 1,6 Mio. €).

Zusätzlich wurden der Geschäftsführung einmalig als langfristige Komponente von der Wertentwicklung der Monterey Holdings I S.à r.l. abhängige Bezugsrechte (LTIP, siehe auch (10) Sonstige Rückstellungen) mit einem Zeitwert zum Zusagezeitpunkt von 11,3 Mio. € gewährt. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist hierbei bereits für das Jahr der Gewährung ein Wert auszuweisen. Die Aufwendungen für den LTIP wurden an das Mutterunternehmen weiterbelastet.

Düsseldorf, 22. Februar 2012

Deutsche Annington Immobilien GmbH
Die Geschäftsführung

Donkers

Freiberg

Dr. Kirsten

Anlage 3

Anlage 1 zum Anhang

Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf
Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2011	Zugänge	Zugang verbundene Unternehmen	Abgänge	Stand 01.01.2011	Zugänge	Zugang verbundene Unternehmen	Abgänge	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	6.475.894,93	1.434,18	-	-	5.289.889,15	952.481,38	-	-	234.959,58	1.186.005,78
	6.475.894,93	1.434,18	-	-	5.289.889,15	952.481,38	-	-	234.959,58	1.186.005,78
II. Sachanlagen										
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.213.146,83	261.454,68	882,44	28.354,52	1.700.062,31	706.935,46	49,02	28.354,52	1.068.437,16	1.513.084,52
	3.213.146,83	261.454,68	882,44	28.354,52	1.700.062,31	706.935,46	49,02	28.354,52	1.068.437,16	1.513.084,52
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.599.014,173,79	10.077.589,84	1,00	966.230,77	336.895,80	80.000,00	-	-	1.607.708,638,06	1.598.677.277,99
2. Beteiligungen	520,00	-	-	-	-	-	-	-	520,00	520,00
3. Sonstige Ausleihungen	6.100.000,00	-	-	-	1.038.865,77	-	-	113.874,56	5.175.018,79	5.061.144,23
	1.605.114.693,79	10.077.589,84	1,00	966.230,77	1.376.761,57	80.000,00	-	113.874,56	1.612.864.176,85	1.603.738.942,22
	1.614.803.735,55	10.340.478,70	883,44	994.585,29	8.365.703,03	1.579.416,84	49,02	142.229,08	1.614.187.572,59	1.606.438.032,52

Anteilsbesitzliste der Deutsche Annington Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2011
Anlage 2 zum Anhang

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
		am Kapital		des Geschäfts-
		%	T€	jahres
				T€
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90	113.122	2.291
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90	5.079	-1.986
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90	52.885	-154
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt	94,90	72.571	1.712
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00	36.404	3.447
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	378.307	54.073
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	202.444	-20.314
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	354.447	25.743
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00	1.050	1.989 ^{1) 2) 3)}
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	7.279	1.107
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	28	1
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	24	0
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00	439	1.414 ^{1) 2) 3)}
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00	1.910	11 ¹⁾
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	22	0
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	65.374	5.453
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	25.260	2.652
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington Energie Service GmbH	Bochum	100,00	25	-2 ^{1) 2)}
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	München	100,00	22.514	989
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Essen	100,00	62.386	3.502
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Essen	100,00	21.296	1.619
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	99.730	8.020
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	52.774	2.930
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	21	0
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	9.457	241
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	32.213	2.068
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	90.130	6.786
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	99.281	5.003
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	24	0
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	83.758	3.323
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	München	100,00	94.640	6.630
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	München	100,00	79.890	2.683
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	München	100,00	60.693	4.898
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	43.960	3.308
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00	2.577	371
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	3.179	1.281 ¹⁾
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	3.412	76
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00	1.566	158
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	202.503	10.538
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	65.366	4.209
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00	29.218	1.130
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00	13.248	448
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	155.251	-769

Anteilsbesitzliste der Deutsche Annington Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2011

Anlage 2 zum Anhang

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
		am Kapital		des Geschäfts-
		%	T€	jahres
				T€
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00	36.920	-78 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00	24	-72
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00	36.715	-85
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	34.932	98
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	138.847	-637 ¹⁾
Deutsche Annington Immobiliendienstleistung Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	30.058	1.476
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00	7.771	-3.244 ¹⁾
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00	24	-1 ⁴⁾
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00	25	3 ¹⁾ ⁴⁾
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00	25	2 ¹⁾ ⁴⁾
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00	2.124	181 ¹⁾ ²⁾ ³⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00	443	30
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00	289	406 ¹⁾ ²⁾ ³⁾
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	63.044	20.390
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	63.824	5.586
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington Personalservice GmbH	Bochum	100,00	25	0 ¹⁾ ²⁾ ⁴⁾
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00	187	1
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	49	-1
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	13.762	1.699 ¹⁾
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	23.878	4.007
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00	63	-1.014 ¹⁾ ²⁾ ³⁾
Deutsche Annington Solutions GmbH	Bochum	100,00	25	61 ¹⁾ ²⁾
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00	26	47 ¹⁾ ²⁾
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt	100,00	100	-58 ¹⁾ ²⁾
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Bochum	100,00	675.083	72.792
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00	284	823 ¹⁾ ²⁾ ³⁾
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington WOG E drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	23	0
Deutsche Annington WOG E eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60	22	0
Deutsche Annington WOG E fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	251	23
Deutsche Annington WOG E fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	82.377	650
Deutsche Annington WOG E fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	23	0
Deutsche Annington WOG E sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	1	84
Deutsche Annington WOG E sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	9.320	859
Deutsche Annington WOG E sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00	24	0
Deutsche Annington WOG E sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	1
Deutsche Annington WOG E vier Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	12.847	1.946
Deutsche Annington WOG E vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	-182.277	3.016
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	17.060	4.110
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00	37.553	1.509 ¹⁾
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	21.624	1.697
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00	32.422	-395 ¹⁾
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	52	-2
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co.KG	Leipzig	100,00	11.938	3.871
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00	24	-1 ⁴⁾
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00	1.211	-104 ⁴⁾
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00	25	1.339 ¹⁾ ²⁾
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90	8.438	-879
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90	106.671	2.566
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90	145.059	203

Anteilsbesitzliste der Deutsche Annington Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2011

Anlage 2 zum Anhang

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
		am Kapital		des Geschäfts-
		%	T€	jahres
				T€
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90	9.474	-726
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	431.691	16.919 ¹⁾ ²⁾
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	193.025	10.874
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	21	-1
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80	9.759	70
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71	-2.858	225
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	2.265	3.726
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,91	26.382	-224
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.359	92
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	6.016	2.124
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-30
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	100,00	71	-88
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	2.302	-9
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	10.381	29
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.544	148
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80	858	41
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90	135.152	-5.265 ¹⁾
MIRIS Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	31	-7
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.899	13
Monterey Capital I S.à r.l.	Luxemburg/L	100,00	10	-4
Prima Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	25	1
Prima Immobilien GmbH & Co.KG	Berlin	100,00	21.659	2.069
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	94,54	23.845	851
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90	74.649	-1.139
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	710.894	-1
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	710.364	-820
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90	39.528	-4.055

¹⁾ Ergebnis vor Ergebnisabführung

²⁾ Ergebnisabführungsvertrag mit DAIG

³⁾ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

⁴⁾ Ergebnis aus Rumpfgeschäftsjahr

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Lagebericht 2011

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFT: Deutsche Wirtschaft mit stabiler binnenwirtschaftlicher Nachfrage

Die deutsche Wirtschaft ist 2011 insgesamt um 3,0 % gewachsen. Der Aufschwung ist binnenwirtschaftlich gut verankert. Während laut Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) die Euroschuldenkrise die wirtschaftlichen Aktivitäten dämpfte, stabilisierte der Anstieg der realen verfügbaren Einkommen die binnenwirtschaftliche Nachfrage. Gründe für den Einkommensanstieg liegen im Beschäftigungsaufbau und in steigenden Löhnen und Gehältern. Träger dieses positiven Trends war vor allem die Industrieproduktion, wobei im zweiten Halbjahr 2011 ein Auftragsrückgang in der Industrie zu verzeichnen war.

Die Bundesregierung geht in ihrer Herbstprojektion davon aus, dass die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte 2011 um 3,2 % steigen werden. Dies entspräche dem größten Anstieg der verfügbaren Einkommen seit dem Wiedervereinigungsboom.

WOHNUNGSMARKT: Mietniveau in Deutschland gestiegen

Der Aufwärtstrend bei der Entwicklung bei Wohnungsmieten setzte sich auch 2011 fort. Nach Angaben des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. stiegen die Neuvertragsmieten für eine Altbauwohnung (vor 1948 errichtet) mit mittlerem Wohnwert im Bundesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,9 %. Für Wohnungen, die nach 1949 errichtet wurden, lag der Anstieg bei 2,1 %. Insgesamt geht der IVD bei Neuvertragsmieten in Deutschland von einem kontinuierlichen und nahezu flächendeckenden Anstieg aus: So liegen in Großstädten die Steigerungsraten bei 5,8 % (Baujahr bis 1948) und 3,8 % (Baujahr nach 1949). In Städten mit bis zu 50.000 Einwohnern erhöhten sich die Mieten um 2,8 % bzw. 2,1 %. Sogar im ländlichen Raum und in Städten mit weniger als 30.000 Einwohnern lagen die Mieten um rund 1,0 % über dem Vorjahreswert. Im Ranking der Flächenstaaten schneiden die Bundesländer Niedersachsen und Bayern mit Steigerungsraten von 4,9 % und 3,9 % über dem Bundesdurchschnitt ab, wohingegen in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein die Mieten im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen (- 2,3 % und -0,8 %).

Die Bestandsmieten stiegen laut Mietspiegelindex des Hamburger Forschungs- und Beratungsinstituts F+B 2011 im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 1,0 %. Der von F+B

erhobene Mietspiegelindex beruht auf einem Vergleich der Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65qm, mittlerer Ausstattung und Lage in Gemeinden mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln.

Für 2012 gehen Analysten der HSH Nordbank davon aus, dass insbesondere auf den Wohnungsmärkten von Großstädten und westdeutschen Wachstumsregionen die Mieten weiter steigen werden.

Leerstandsquote entwickelt sich regional unterschiedlich

Die Leerstandsquote bei den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertretenen Wohnungsunternehmen sank in den Jahren 2009 und 2010 von 5,5 % auf 5,3 %. Getragen wurde diese Entwicklung durch eine um 0,7 Prozentpunkte auf 8,3 % sinkende Leerstandsquote in den neuen Bundesländern, während diese in den alten Bundesländern bei 2,9 % stagnierte. Für 2011 schätzt der GdW, dass sich die Leerstandsquote insgesamt um 0,2 Prozentpunkte auf 5,1% verringert. Dabei sinkt die Leerstandsquote in den neuen Bundesländern auf 8,0 % und steigt in den alten Bundesländern moderat auf 3,0 %.

Kaufpreise für Wohnimmobilien legten weiter zu

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien legten nach klarem Wachstum in 2010 auch in 2011 weiter zu. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem durch den Preisanstieg bei Eigentumswohnungen. Experten des Forschungs- und Beratungsinstituts F+B erklären dies mit einer Nachfrageausweitung durch einen Trend zur Anlage in Sachwerte. Nach Auswertung des F+B-Wohn-Index stiegen die Preise für Eigentumswohnungen vom vierten Quartal 2010 bis zum Ende des dritten Quartals 2011 um 2,9 Prozentpunkte, die Preise für Einfamilienhäuser moderat um 0,7 Prozentpunkte und die Preise für Mehrfamilienhäuser ebenfalls moderat um 0,6 Prozentpunkte gegenüber dem letzten Quartal 2010. Dabei war die Entwicklung bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Jahresverlauf Schwankungen unterworfen. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sieht ebenfalls einen Preisanstieg für selbstgenutztes Wohneigentum in diesem Zeitraum.

Deutsche Mieter denken über Wohnungskauf nach

Im europäischen Vergleich belegt Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von 43 % den vorletzten Rang, gefolgt von der Schweiz. Dabei bestehen laut einer Studie von PATRIZIA Research erhebliche regionale Unterschiede. Überdurchschnittlich hoch sind die Wohneigentumsquoten im Saarland und in Rheinland-Pfalz, besonders niedrig sind sie in den

Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Laut einer repräsentativen Umfrage des Immobiliendienstleisters Immowelt in 2011 denkt etwa jeder vierte Mieter über den Kauf einer Wohnung nach.

Mehr Baugenehmigungen, historisch günstige Finanzierungskonditionen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis September 2011 der Bau von 167.700 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von insgesamt 21,6 % gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum 2010. Die Zahl der Baugenehmigungen in Mehrfamilienhäusern stieg mit 26,5 % besonders stark. Trotz einer im zweiten Halbjahr 2011 nachlassenden Dynamik im Wohnungsbausektor schätzt die Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 2011 rund 156.000 im Neubau fertiggestellte Wohneinheiten. Laut Angaben des GdW rechnet sich der Neubau von Mietwohnungen aufgrund der Anforderungen zur Energieeffizienz und wegen hoher Preise für Baugrundstücke oft nur im oberen Mietpreissegment. Eine Wohnraumförderung auch nach 2013 sei nötig, um den Bedarf an neuen preiswerten, barrierefreien und energieeffizienten Wohnungen zu decken.

Angesichts der Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte geht die Deutsche Annington Immobilien Gruppe davon aus, dass die Mieten, besonders in Großstädten, weiter steigen werden. Dort wird auch die Nachfrage nach Bestandswohnungen weiter zunehmen. Die nachfolgend aufgeführten Regionen entsprechen den Geschäftsbereichen der Deutsche Annington Immobilien Gruppe; die genannten Durchschnittsmieten stellen Marktmieten für mittlere Lagen dar.

Westfalen:

Zum Geschäftsbereich Westfalen gehören vornehmlich unsere Bestände im östlichen Ruhrgebiet und deren angrenzenden Städte. Strukturelle Veränderungen der letzten Jahre wie Bevölkerungsrückgang und eine erhöhte Arbeitslosigkeit haben unmittelbare Auswirkungen auf das verfügbare Einkommen. Die einzelnen Städte unterscheiden sich bezüglich der Marktmieten, wobei die Nettokaltmiete in Dortmund 5,20 € pro qm, Hagen 4,85 € pro qm und Unna 4,50 € pro qm betrug. Insgesamt hat sich das Mietniveau in diesen Gemeinden in den letzten Jahren in der Tendenz gleich bleibend bzw. teilweise sogar leicht steigend entwickelt. Bei der Mietpreisentwicklung erwarten wir für diese Region weiterhin stabile Tendenzen.

Rheinland/Ruhr:

Der Geschäftsbereich Rheinland/Ruhr umfasst die Städte und Gemeinden entlang der Rheinschiene und das westliche Ruhrgebiet. Im Vergleich zum östlichen Ruhrgebiet stehen die Städte und Gemeinden entlang der Rheinschiene im Hinblick auf Durchschnittseinkommen, Arbeitslosigkeit und Kaufkraft besser da. In Ballungszentren wie Düsseldorf, Köln und

Bonn stiegen die Durchschnittsmieten in den letzten Jahren weiter an und liegen derzeit mit an der Spitze der erzielten Wohnungsmieten in Deutschland. Die einzelnen Städte unterscheiden sich bezüglich der Marktmieten: In Düsseldorf ist mit 8,50 € pro qm die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete zu registrieren, gefolgt von Köln mit 7,90 € pro qm sowie Bonn mit 8,00 € pro qm. Die Marktmieten in den übrigen Kernstädten des Rheinlandes wie Aachen, Koblenz und Mönchengladbach liegen zwischen 5,70 € pro qm und 6,20 € pro qm. Im westlichen Ruhrgebiet verzeichnet Essen die höchste Nettokaltmiete mit 6,00 € pro qm, gefolgt von Bochum mit 5,30 € pro qm. Insgesamt hat sich das Mietniveau in diesen Gemeinden in den letzten Jahren gleich bleibend bzw. teilweise sogar leicht steigend entwickelt. Wir erwarten für diese Region weiterhin eine stabile Mietpreisentwicklung.

Süd/Süd-West:

Unser Geschäftsbereich Süd/Süd-West umfasst im Wesentlichen die Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Bayern. Diese Regionen stellen unseres Erachtens einen der attraktivsten Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland dar und umfassen im Norden das bevölkerungsreiche Rhein-Main-Gebiet und im Süden die Metropolregion Stuttgart sowie das wirtschaftsstarke Bayern. Die ökonomischen Rahmenbedingungen der Rhein-Main-Region sind unseres Erachtens gut, zudem wird mittelfristig ein weiterer Bevölkerungszuwachs für die Region erwartet. In den letzten Jahren war generell ein Anstieg der Mieten in Hessen und Baden-Württemberg zu verzeichnen. In Frankfurt und Wiesbaden liegen die Mieten für mittlere Wohnwerte bei 8,20 € bzw. 8,00 € pro qm. Für Bayern wird in den nächsten Jahren weiterhin ein starkes wirtschaftliches Wachstum und Bevölkerungszuwachs prognostiziert, wobei der Süden Bayerns stärker als der Norden einzuschätzen ist. Ein stetiger Bevölkerungszufluss bei gleichzeitig knappem Wohnungsangebot hat zu einer positiven Mietenentwicklung der Regionen beigetragen; das derzeitige Mietniveau in München liegt bei 10,70 € pro qm, gefolgt von Nürnberg mit 6,75 € pro qm. Für diese Regionen gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung der Marktmieten aus.

Nord/Ost:

Zu unserem Geschäftsbereich Nord/Ost gehören die Städte Hamburg, Bremen, Berlin, die neuen Bundesländer, Schleswig-Holstein sowie Niedersachsen. Die Region schließt den starken, vorwiegend durch den Export getriebenen Großraum Hamburg ein. Die Marktmieten in Hamburg bewegen sich insgesamt auf einem hohen Niveau mit durchschnittlich 8,00 € pro qm. Kleinere Städte im Umland von Hamburg, wie beispielsweise Geesthacht, profitieren von ihrer Lage in der wirtschaftlich attraktiven Region und verzeichnen ebenfalls eine relativ hohe Marktmiete mit durchschnittlich 5,00 € pro qm. Die Mietentwicklung in Niedersachsen und Schleswig-Holstein kann als eher stabil bezeichnet werden; die Mieten in Hannover liegen

derzeit bei durchschnittlich 6,00 € pro qm. Für das Einzugsgebiet der Stadt Hamburg und die Hansestadt selbst sehen wir weiterhin ein hohes Entwicklungspotenzial im Bereich der Mietpreisentwicklung. Die eher strukturschwachen neuen Bundesländer sind im Vergleich zu den alten Bundesländern von einer hohen Arbeitslosigkeit und geringerer Kaufkraft gekennzeichnet. Berlin verzeichnete in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum. Die Wohnungsmieten haben sich - auch hierdurch bedingt - in den letzten Jahren tendenziell positiv entwickelt, während in den ostdeutschen Bundesländern insgesamt in den vergangenen Jahren eher eine verhaltene bis stabile Mietpreisentwicklung zu verzeichnen war. Die Mieten in Berlin liegen derzeit bei 6,25 € pro qm. Basierend auf der weiterhin überdurchschnittlichen Attraktivität der Bundeshauptstadt und ihres Umlands erwarten wir hier weiter steigende Mieten.

2. Geschäftstätigkeit

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH mit Sitz in Düsseldorf fungiert als strategische und operative Management Holding für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe. Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten liegt in der Steuerung der Tochter- und Enkelgesellschaften.

Im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten erbringt die Deutsche Annington Immobilien GmbH insbesondere in den Funktionsbereichen Akquisition, Controlling, Finanzen, Personal, Rechnungswesen, Recht und Steuern Managementleistungen gegen Erstattung sämtlicher Kosten für die Dienstleistungsgesellschaften Deutsche Annington Business Management GmbH, Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH, Deutsche Annington Vertriebs GmbH und Deutsche Annington Kundenservice GmbH.

Im Oktober 2011 ist durch eine Barkapitalerhöhung von 45 T€ das Stammkapital der Deutsche Annington Immobilien GmbH von 75 T€ auf 120 T€ erhöht worden.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH hat mit folgenden Gesellschaften einen im Geschäftsjahr 2011 beginnenden Gewinnabführungsvertrag geschlossen: Deutsche Annington Wohn-Inkasso GmbH, Bochum, Deutsche Annington Solutions GmbH, Bochum, Deutsche Annington Energie Service GmbH, Bochum, und Deutsche Annington Personalservice GmbH, Bochum.

3. Geschäftsentwicklung

3.1 Ertragslage

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH weist im Geschäftsjahr 2011 eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge um 20,0 Mio. € auf 87,0 Mio. € aus. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Umlagen und Entgelte enthalten. Diese erhöhten sich im Geschäftsjahr 2011 um 23,6 Mio. € auf 75,5 Mio. €. Demgegenüber stand eine Verringerung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um 1,3 Mio. € auf 4,8 Mio. € bei gleichzeitigem Wegfall der Erträge aus der Zuschreibung von Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 4,9 Mio. € im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhen sich im Geschäftsjahr 2011 um 24,4 Mio. € auf 62,2 Mio. €. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den entstandenen Kosten im Rahmen der Vorbereitung der Refinanzierung. Dies spiegelt sich in der Zunahme der Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten um 24,1 Mio. € auf 32,0 Mio. € wider.

Aufgrund neu geschlossener Gewinnabführungsverträge und einer positiven Ergebnisentwicklung bei einigen Tochterunternehmen verbesserte sich das Beteiligungsergebnis im Geschäftsjahr 2011 um 5,0 Mio. € auf 26,2 Mio. €. Das Beteiligungsergebnis ist durch Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 0,1 Mio. € belastet.

Im Geschäftsjahr 2011 betrug das EBITDA 20,4 Mio. € (Vorjahr 22,1 Mio. €). Beim EBITDA handelt es sich um das Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen, außerordentlichem Ergebnis und Steuern.

Das Zinsergebnis der Gesellschaft verringerte sich um 17,9 Mio. € auf - 25,0 Mio. €. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Kaufpreisverzinsung aus dem Ankauf der FSG-Gruppe, die sich erstmalig auf das gesamte Geschäftsjahr auswirkte.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Geschäftsjahr 2011 um 0,5 Mio. € auf 0,3 Mio. € erhöht.

Der ausgewiesene Steueraufwand 2011 betrifft vollumfänglich Steuern für Vorjahre. Die im Vorjahr ausgewiesenen Ertragsteuern betrafen Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer des laufenden Jahres in Höhe von 0,5 Mio. € und Steuereffekte für Vorjahre in Höhe von -0,7 Mio. €.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH weist im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresfehlbetrag von 7,2 Mio. € (Vorjahr Jahresüberschuss 5,4 Mio. €) aus.

3.2 Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2011 hatte die Gesellschaft keinen eigenen Immobilienbestand.

Das Vermögen der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2011 insgesamt 1.750,7 Mio. € (Vorjahr 1.730,7 Mio. €). Dem Gesellschaftszweck entsprechend besteht das Vermögen zu 92,1 % aus Finanzanlagen.

Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen von 9,0 Mio. € (Vorjahr 683,9 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus anderen Zuzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklagen von Tochtergesellschaften. Demgegenüber wurden Anteile an verbundenen Unternehmen mit 0,1 Mio. € auf den niedrigeren, beizulegenden Wert abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 96,5 Mio. € (Vorjahr 95,0 Mio. €). Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stammen vor allem aus dem Cash-Pooling und aus Lieferungen und Leistungen.

Die Wertpapiere wurden in 2011 vollständig fällig und zum Nennwert liquidiert.

Die liquiden Mittel haben sich um 8,4 Mio. € auf 29,8 Mio. € (Vorjahr 21,4 Mio. €) erhöht. Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 2,9 Mio. €. Die verpfändeten Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhen sich im Geschäftsjahr 2011 um 1,7 Mio. € auf 39,0 Mio. € (Vorjahr 37,3 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Rückstellung für ausstehende Rechnungen in Höhe von 4,3 Mio. €. Demgegenüber steht eine Verringerung der Rückstellungen für Personal, Leerstand und Steuerberatungskosten um 2,3 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die aus dem Cash-Pooling und aus Lieferungen und Leistungen stammen, haben sich im Geschäftsjahr 2011 innerhalb der

verbundenen Unternehmen der Deutsche Annington Immobilien Gruppe um 22,5 Mio. € auf 788,8 Mio. € (Vorjahr 766,3 Mio. €) erhöht.

3.3 Finanzlage

Die Finanzstruktur der Deutsche Annington Immobilien GmbH stellt sich im Geschäftsjahr 2011 insgesamt positiv dar. Die Eigenkapitalquote der Deutsche Annington Immobilien GmbH beträgt zum Jahresabschlussstichtag 50,4 % (Vorjahr 51,4 %). Die Verminderung der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Während des Geschäftsjahres 2011 hat die Monterey Holdings I S.à r.l. einen Betrag in Höhe von 30,0 Mio. € aus der Kapitalrücklage der Deutsche Annington Immobilien GmbH entnommen und wieder eingelegt.

Es bestehen zum Abschlussstichtag keine langfristigen Verbindlichkeiten. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet. Die Liquidität, im Wesentlichen bestehend aus Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag 29,8 Mio. €.

Im Rahmen der Investitionstätigkeit hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr Auszahlungen in Höhe von 9,5 Mio. € getätigt, resultierend im Wesentlichen aus Einzahlungen in die Kapitalrücklagen von Tochtergesellschaften.

Im Rahmen der bestehenden Kreditvereinbarungen in der DAIG-Gruppe wurden marktübliche Covenants vereinbart, deren Anforderungen seitens der Kreditnehmer in der Vergangenheit erfüllt wurden.

4. Personal

Zum Jahresende waren bei der Deutsche Annington Immobilien GmbH 205 Mitarbeiter (Vorjahr 220 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus sind über Personalgestellungsverträge mit Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien GmbH 10 überlassene Mitarbeiter (Vorjahr 36 Mitarbeiter) in der Gesellschaft tätig.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres

Am 17. Januar 2012 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Deutsche Annington Immobilien GmbH in die Deutsche Annington Immobilien AG umzuwandeln. Die für die Umwandlung notwendige Eintragung in das Handelsregister ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht erfolgt.

6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat ein zentrales Risikomanagement eingerichtet, welches die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellt. Die Gesamtverantwortung für das Funktionieren des Risikomanagements liegt bei der Unternehmensleitung.

Die konkrete Risikosteuerung erfolgt durch Verantwortliche auf der Geschäftsebene. Im Rahmen eines systematischen Prozesses identifizieren die operativen Einheiten und Zentralbereiche regelmäßig alle strategischen, operativen, finanziellen und rechtlichen Risiken. Für jedes Risiko werden die Schadensauswirkung bewertet und die Eintrittswahrscheinlichkeit vor Maßnahmen (brutto) und nach Maßnahmen (netto) eingeschätzt.

Der Risikomanager – er fungiert als steuerndes Bindeglied zwischen den Bereichen und der Geschäftsleitung – aggregiert alle Risiken und Maßnahmen in einem zentralen Risikoregister, welches halbjährig mit der Geschäftsführung besprochen wird. Durch eine enge Kommunikation mit den Führungsebenen wird sichergestellt, dass die verabschiedeten Maßnahmen wirksam umgesetzt werden.

Das Risikofrühwarnsystem wird durch eine ausführliche Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling ergänzt. Dazu zählen detaillierte monatliche Controlling-Berichte sowie monatliche Reports der Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat. Die Controlling-Berichte werden durch wöchentliche Finanzberichte und täglich erstellte Kennzahlenreports ergänzt.

Dieses Berichtssystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien laufend umfassend und zeitnah informiert sind. Auf diese Weise können operative Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten wesentliche Risiken unvermittelt auftreten, werden diese außerhalb der turnusgemäßen Risikoerhebung im Rahmen einer Adhoc-Berichterstattung direkt an die Geschäftsführung gemeldet.

Der zentrale Risikomanager sorgt für die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems sowie für die Anpassung an Unternehmensveränderungen. Er koordiniert an zentraler Stelle den Risikomanagementprozess und steht im engen Kontakt mit den Geschäftsführern. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagementsystems unterliegt regelmäßigen internen Überprüfungen der internen Revision.

Im Zuge der Finanzkrise hat sich die Situation auf den Finanzmärkten stark verändert. So haben sich die Margen- und Eigenkapitalanforderungen im Rahmen von Neuakquisitions- und Akquisitionsrefinanzierungen nach einer zwischenzeitlichen Entspannung in der zweiten Jahreshälfte 2011 wieder erhöht.

Im Hinblick auf die 2013 fällig werdende GRAND-Verbriefung haben wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Arbeiten zur Refinanzierung bzw. zur Verlängerung dieser Finanzierung begonnen. Die erfolgreiche Refinanzierung der Hallam- und Prima-Verbriefung im laufenden Geschäftsjahr haben dazu geführt, dass wir mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern in Kontakt standen und den Markt entsprechend eingehend prüfen konnten. Die grundsätzlich positive Resonanz in den Finanzierungsgesprächen sowie die erzielten Refinanzierungsbedingungen der Hallam- und Prima-Transaktion lassen uns zuversichtlich auf die ab 2013 fällig werdenden großen Akquisitionsfinanzierungen blicken.

Die Geschäftstätigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe unterliegt vor allem den Rahmenbedingungen des Miet- und Baurechts. Die rechtlichen Veränderungen können sich nachteilig auf unser Geschäft und unsere Planungssicherheit auswirken. Auch können neue oder geänderte Umweltgesetze oder -verordnungen unsere Kostensituation wesentlich belasten. Deshalb verfolgen wir geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit und unterstützen über Lobbyarbeit die entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Gremien.

Um den steigenden umweltrechtlichen Anforderungen – insbesondere der EnEV2009 – adäquat gerecht zu werden, arbeiten wir mit mittelfristigen Szenarien und nutzen Synergien im Rahmen unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte. Sämtliche Risiken und die in diesem Zusammenhang geschätzten Kosten sind in unseren Controllinginstrumenten abgebildet.

Risiken aus steigenden Beschaffungspreisen im Rahmen der Kleinreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen begegnen wir durch eine zentrale Einkaufsfunktion, technische Standardisierung, Outsourcing, längerfristige Rahmenverträge und einem aktiven Kosten-

controlling auf Projektebene. Die Kontrolle der Qualität der von uns eingesetzten Dienstleister unterliegt einem zentralen Management.

Die wesentlichen Chancen und Risiken für die Deutsche Annington Immobilien GmbH als Managementholding ergeben sich weiterhin aus der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften. Diese ist an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, die den regionalen Wohnimmobilienmarkt beeinflussenden Faktoren (z.B. Bevölkerungsrückgang, Veränderung Anzahl der Haushalte und Infrastrukturmaßnahmen) sowie an die strukturelle Zusammensetzung und die Qualität des Wohnungsbestandes gekoppelt. Darüber hinaus könnte eine Veränderung der Marktparameter wie insbesondere Mietentwicklung, Leerstandsquote und Zinsniveau Einfluss auf die Bewertung des Immobilienbestands und infolgedessen auf die Bewertung des Finanzanlagevermögens haben.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe begegnet allen wesentlichen Risiken, in dem Maßnahmen definiert und Kontrollen eingerichtet wurden. Soweit möglich werden Risiken für den Gebäudebestand sowie aus dem operativen Geschäft durch einen bedarfsgerechten Versicherungsschutz abgedeckt. Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes wird fortlaufend durch ein externes Fachunternehmen (AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg) überprüft.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe einschließlich der strategischen und operativen Management Holding Deutsche Annington Immobilien GmbH sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auswirken können.

Darüber hinaus überprüft die Deutsche Annington Immobilien Gruppe fortlaufend ihre Organisationsstruktur - mit der Vorgabe, die Ressourcen noch effizienter auf das Geschäft zu konzentrieren. Ziel ist es hierbei, die Leistungsfähigkeit sowie die Arbeitsprozesse kontinuierlich zu optimieren.

7. Ausblick

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH ist für die Planung der Deutsche Annington Gruppe verantwortlich. Grundlegende Änderungen in der Geschäftspolitik der Deutsche Annington Immobilien Gruppe sind derzeit nicht geplant.

Für die im Dezember 2012 fällig werdende Prima-Verbriefung (Opera Germany No. 1) haben wir bereits Ende des abgelaufenen Geschäftsjahrs frühzeitig eine Anschlussfinanzierung mit einer großen deutschen Bank zu insgesamt deutlich verbesserten Konditionen vereinbaren können. Wir gehen davon aus, dass wir die Prima-Verbriefung - wie die Hallam-Verbriefung 2011 - vor Laufzeitende zurückzahlen werden.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlich positiven Resonanz in den Finanzierungsgesprächen sowie der erzielten vorteilhaften Refinanzierungsbedingungen der Hallam- und Prima-Verbriefung blicken wir mit Zuversicht auf die ab 2013 anstehenden größeren Refinanzierungen.

Darüber hinaus gehen wir aufgrund unseres bestehenden Cash-Pooling-Systems davon aus, dass die Gesellschaft auch im kommenden Jahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Bei der Vermietung von Wohnungen stehen für die Deutsche Annington Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften weiter die Erhöhung der Kundenzufriedenheit sowie die Erhöhung der Qualität des Wohnungsbestandes im Rahmen der wertsteigernden Bewirtschaftung im Mittelpunkt. Darüber hinaus wird die Gesellschaft die Möglichkeit von Mietenanpassungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation auf dem Wohnungsmarkt und den gesetzlichen Rahmenbedingungen konsequent weiter verfolgen. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich die Mieten regional sehr unterschiedlich entwickeln werden. Insgesamt erwarten wir bei den Mieten einen Anstieg wie im Vorjahr.

Auch 2012 wird die Deutsche Annington Immobilien Gruppe angesichts der positiven Entwicklung im Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung die Strategie des selektiven Wohnungsverkaufs weiter fortsetzen.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH fungiert als strategische und operative Managementholding. Sie erbringt in der Funktion als Holdinggesellschaft Führungs- und Dienstleistungen für die gesamte Deutsche Annington Immobilien Gruppe. Insgesamt rechnet die Deutsche Annington Immobilien GmbH für die beiden kommenden Geschäftsjahre mit einer positiven Geschäftsentwicklung. Diese wird im Wesentlichen durch Beteiligungsergebnisse, Erträge und Aufwendungen aus Gewinnabführungsverträgen sowie mögliche Zu- und Abschreibungen auf Finanzanlagen geprägt sein. Unser Ziel für die nächsten beiden Geschäftsjahre ist es, den wirtschaftlich erfolgreichen Kurs des Unternehmens fortzusetzen. Insgesamt erwarten wir für 2012 und 2013 ein EBITDA über dem jeweiligen Vorjahreswert. Hierbei gehen wir davon aus, dass sich die Finanzierungsbedingungen auch im zweiten Halbjahr 2013 auf dem Niveau bewegen werden, wie bei der Mitte des Jahres 2013 auslaufenden GRAND-Finanzierung.

Unvorhersehbare Entwicklungen und Ereignisse können Anpassungen in der Erwartungshaltung nach sich ziehen und zu Abweichungen im Vergleich zu den prognostizierten Werten führen.

Düsseldorf, im Februar 2012

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung