

ZWISCHEN- FINANZ- BERICHT

zum 3. Quartal 2014

KENNZAHLEN	9M 2014	9M 2013	Veränderung in %
in Mio. €			
Mieteinnahmen	572,7	546,1	4,9
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	364,5	335,7	8,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	213,0	226,1	-5,8
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	35,7	27,4	30,2
Bereinigtes EBITDA	400,2	363,1	10,2
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	243,3	147,4	65,1
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	106,4	105,1	1,2
davon substanzwahrende Instandhaltungen	16,9	15,7	7,6
davon Modernisierungsmaßnahmen	120,0	26,6	351,1
Zinsaufwand FFO	-153,5	-166,3	-7,7
FFO 1	205,0	163,4	25,5
FFO 2	240,7	190,8	26,1
AFFO	188,4	147,7	27,6
FFO 1 pro Aktie in €*	0,85	0,73	17,1

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2014: 240.242.425, 30.09.2013: 224.242.425

BILANZIELLE KENNZAHLEN	30.09.2014	31.12.2013	Veränderung in %
Verkehrswert	11.392,3	10.326,7	10,3
NAV	5.094,8	4.782,2	6,5
LTV in %*	52,8	50,2	2,6 pp
NAV pro Aktie in €**	21,21	21,33	-0,6

* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit der Vitus-Akquisition

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.09.2014: 240.242.425, 31.12.2013: 224.242.425

NICHT FINANZIELLE KENNZAHLEN	9M 2014	9M 2013	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	210.702	206.376	2,1
davon eigene Wohnungen	183.983	178.565	3,0
davon Wohnungen Dritter	26.719	27.811	-3,9
Anzahl erworbener Einheiten	11.386	-	100,0
Anzahl verkaufter Einheiten	2.651	3.415	-22,4
davon Verkäufe Privatisierung	1.778	2.001	-11,1
davon Verkäufe Non-Core	873	1.414	-38,3
Leerstandsquote in %	3,6	3,9	-0,3 pp
Monatliche Istmiete in €/m ²	5,59	5,37	4,1
Monatliche Istmiete in €/m ² (like-for-like ohne DeWAG)	5,51	5,39	2,3
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	3.436	2.815	22,1

SONSTIGE FINANZKENNZAHLEN	9M 2014	9M 2013	Veränderung in %
in Mio. €			
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	26,9	540,1	-95,0
EBITDA IFRS	357,4	343,5	4,0
EBT	175,8	674,0	-73,9
Periodenergebnis	122,0	474,3	-74,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	305,9	130,5	134,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.379,2	159,7	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	722,4	-479,4	-

Inhalt

2 Brief des Vorstands

4 Konzernzwischenlagebericht

- 4 Grundlagen des Konzerns
- 10 Wirtschaftsbericht
- 22 Chancen und Risiken
- 23 Prognosebericht

26 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 27 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 29 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 30 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 31 Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
- 57 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

54 Informationen

- 58 Glossar
- 60 Finanzkalender
- 60 Kontakt, Impressum, Disclaimer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

nach drei erfolgreichen Quartalen befinden wir uns mit der Deutschen Annington inzwischen auf der Jahreszielgeraden. Und nach wie vor können wir mit den Entwicklungen zufrieden sein. Sehr zufrieden sogar. Denn insgesamt betrachtet stehen wir heute besser da, als wir es zum Jahresstart erwartet haben. Das verdanken wir nicht nur unserer Unternehmensstrategie, hinter der wir als Management mit voller Überzeugung stehen, sondern auch der weiter wachsenden Zahl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, von denen jede und jeder einen engagierten Beitrag zu unserem Fortkommen leistet.

Was waren die Highlights der vergangenen Monate? Mit dem Kauf von mehr als 5.000 Wohnungen, deren Integration wir ab dem ersten Quartal 2015 planen, haben wir unseren Wachstumskurs im dritten Quartal erfolgreich fortgesetzt. Das Portfolio erstreckt sich über den Großraum Berlin sowie über die Städte Dresden, Leipzig und Erfurt. Die erworbenen Wohnungen passen gut zu unserem bestehenden Portfolio und lassen sich optimal in unsere effiziente und preisbewusste Bewirtschaftungsplattform integrieren. Mit den dazugewonnenen Einheiten in den Metropolregionen der neuen Bundesländer erhöhen wir unsere bundesweite Präsenz als größtes deutsches Wohnungsunternehmen.

Unsere Vitus-Transaktion haben wir wie geplant zu Beginn des vierten Quartals abgeschlossen. Gleichzeitig haben wir im Zuge unseres aktiven Portfoliomanagements rund 9.600 Einheiten dieses Bestandes an die LEG veräußert.

Die Deutsche Annington konzentriert sich darauf, ihre Bestände kontinuierlich und nachhaltig zu verbessern. Das 160 Mio. € starke Modernisierungsprogramm für das Jahr 2014 ist nahezu abgeschlossen. Im Zuge der Umsetzung werden wir bis zum Jahreswechsel 10.000 Wohnungen energetisch saniert und weitere 3.000 Einheiten seniorengerecht umgebaut haben. Damit erhöhen wir unsere energetische Sanierungsquote im laufenden Geschäftsjahr auf über 3,0 % – was weit über dem Bundesdurchschnitt von rund einem Prozent liegt. Insgesamt fließen 2014 damit rund 330 Mio. € an Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen in unsere Bestände.

Ein großer Erfolg war die Aufnahme unseres Wertpapiers in den MDAX: Seit dem 22. September wird die Aktie der Deutschen Annington im MDAX gehandelt. Ausschlaggebend dafür sind der signifikante Anstieg des Streubesitzes und des Handelsvolumens. Mit einer Marktkapitalisierung von 5,5 Mrd. € zum Stichtag befindet sich das Unternehmen bereits im oberen Viertel des zweithöchsten Börsensegments.

Wir freuen uns über die Aufnahme in den Auswahlindex, weil damit die Aufmerksamkeit institutioneller als auch privater Investoren für unser Unternehmen weiter steigt.

Die MDAX-Aufnahme ist ein weiterer Höhepunkt einer 18 Monate währenden, erfolgreichen Entwicklung, die mit dem Börsengang im vergangenen Sommer startete. Im Anschluss erwarben wir mehr als 45.000 Wohnungen, bauten unsere eigene Handwerkerorganisation weiter aus und schlossen auf Gesellschafterebene das Thema Private Equity ab. Parallel dazu haben wir die Organisation operativ auf einen nachhaltigen und langfristigen Erfolgskurs gebracht. Diesen Weg nehmen nicht nur unsere Aktionäre positiv wahr, sondern er findet auch Gehör bei weiteren Experten im Immobilienmarkt. So ist unser Unternehmen im September mit dem PLATOW Immobilien Award ausgezeichnet worden.

Wichtiger als jede Auszeichnung sind für uns aber weiterhin unsere Kunden. Und hier sind wir immer mehr dort, wo wir gebraucht werden: in unseren Siedlungen – mit leistungsfähigen hauseigenen Mitarbeitern, mit neuen Ideen – und mit Investitionen, die deutlich über dem Wettbewerbsniveau liegen.

Sehr gut entwickeln sich weiterhin unsere operativen Zahlen. Die Steigerung der monatlichen Istmieten like-for-like (auf vergleichbarer Basis von Wohnungen) hat sich gegenüber dem ersten Halbjahr weiter beschleunigt und beträgt nunmehr 2,3 %. Der Leerstand sank im Stichtagsvergleich erneut um 0,3 Prozentpunkte auf 3,6 %. Der FFO 1 (Funds from Operations) stieg zum Vorjahreszeitraum um 25,5 % auf 205,0 Mio. €. Der Nettovermögenswert NAV legte zum Stichtag gegenüber dem Jahresendwert 2013 um 6,5 % auf 5.094,8 Mio. € zu.



Klaus Freiberg
Mitglied des Vorstands, COO

Rolf Buch
Vorstandsvorsitzender, CEO

Dr. A. Stefan Kirsten
Mitglied des Vorstands, CFO

Aufgrund der guten Geschäftsentwicklung bestätigen wir unsere zum Halbjahr erhöhte Prognose für das laufende Jahr und stellen in Aussicht, dass der FFO 1 am oberen Ende der Spanne von 280 bis 285 Mio. € liegen wird. Für das Jahr 2014, eine stabile Geschäftslage bis zum Ende des Jahres vorausgesetzt, wird das Unternehmen der Hauptversammlung vorschlagen, eine Dividende pro Aktie von 0,78 € auszuschütten, was rund 70 % des FFO 1 entspricht.

Für das Jahr 2015 gehen wir von einer signifikanten Verbesserung des FFO 1 auf 340–360 Mio. € aus. Der NAV pro Aktie wird auf 24–25 € steigen. Das Investitionsvolumen unseres Modernisierungsprogrammes werden wir auf über 200 Mio. € erneut steigern. Auch für das kommende Jahr halten wir an unserer Dividendenpolitik fest und werden vorschlagen, rund 70 % des FFO 1 an unsere Aktionäre ausschütten. Darüber hinaus werden wir mittelfristig auch die Kapitalstruktur und den Verschuldungsgrad weiter optimieren.

Bochum, 30. Oktober 2014

Rolf Buch
(CEO)

Klaus Freiberg
(COO)

Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 4 Grundlagen des Konzerns
- 10 Wirtschaftsbericht
- 22 Chancen und Risiken
- 23 Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL

Das Unternehmen

Mit einem Wohnungsbestand von rund 184.000 eigenen Wohnungen in einem Gesamtwert von 11,4 Mrd. € zählt die Deutsche Annington Immobilien SE zu den führenden europäischen Immobiliengesellschaften.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (DAIG) ist heute das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland gemessen am Verkehrswert und an der Anzahl Wohneinheiten. Insgesamt bewirtschafteten wir zum 30. September 2014 183.983 eigene Wohnungen, 45.682 Garagen und Stellplätze sowie 1.261 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 26.719 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in 547 Städten und Gemeinden.

Portfoliostruktur

Mit dem getätigten Ankauf stellt sich das Gesamtportfolio der Deutschen Annington zum 30. September 2014 wie folgt dar:

GESAMT-WOHNUNGSBESTAND DEUTSCHE ANNINGTON

30.09.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand		Istmiete		Veränderung like-for-like (in %)*
			(in %)	Veränderung (in %-Pkte.)	(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)	
Aktives Management	72.776	4.618	3,0	-0,2	302,7	5,63	+ 1,7
Gebäudemodernisierung	47.965	3.032	2,9	-0,1	195,9	5,55	+ 2,6
Wohnungsmodernisierung	33.527	2.132	3,2	0,7	148,5	6,00	+ 3,6
VERMIETUNG	154.268	9.782	3,0	-0,1	647,1	5,69	+ 2,4
Privatisierung	20.205	1.383	4,9	-0,2	86,0	5,44	+ 1,7
Non-Core	9.510	598	11,5	0,3	27,3	4,30	+ 0,9
GESAMT	183.983	11.763	3,6	-0,3	760,4	5,59	+ 2,3

* ohne DeWAG

REGIONALE VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDS NACH BUNDESLÄNDERN

30.09.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Istmiete	
				(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	94.786	5.938	3,9	359,1	5,25
Hessen	22.554	1.433	2,0	113,8	6,74
Bayern	16.685	1.109	1,9	79,1	6,06
Berlin	13.604	881	1,5	61,1	5,87
Schleswig-Holstein	11.131	694	5,1	41,4	5,24
Niedersachsen	5.910	401	8,2	23,0	5,19
Baden-Württemberg	5.700	394	3,4	26,2	5,74
Rheinland-Pfalz	5.019	355	3,4	22,0	5,35
Sachsen	3.183	199	8,3	10,8	4,93
Hamburg	1.836	110	2,6	9,6	7,51
Sachsen-Anhalt	1.263	87	18,6	3,9	4,54
Thüringen	1.017	65	7,8	3,9	5,37
Mecklenburg-Vorpommern	642	49	2,8	3,3	5,72
Brandenburg	576	42	4,2	2,9	5,87
Bremen	63	5	6,3	0,3	5,98
Saarland	14	1	0,0	0,1	4,69
GESAMT	183.983	11.763	3,6	760,4	5,59

WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE

30.09.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Istmiete	
				(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dortmund	17.443	1.066	2,9	60,8	4,90
Berlin	13.604	881	1,5	61,1	5,87
Frankfurt am Main	10.618	658	1,0	57,0	7,29
Essen	9.421	579	5,1	34,7	5,27
Bochum	7.550	434	2,5	26,3	5,19
Gelsenkirchen	7.420	454	6,0	24,2	4,73
Duisburg	4.894	295	4,1	17,1	5,05
München	4.861	322	1,1	25,3	6,61
Köln	4.631	304	2,4	24,0	6,74
Herne	4.541	278	4,8	15,2	4,80
Bonn	4.170	292	1,8	21,6	6,26
Gladbeck	3.211	197	3,4	11,3	4,98
Düsseldorf	2.760	180	2,6	15,1	7,18
Herten	2.661	170	5,1	9,0	4,63
Wiesbaden	2.347	157	3,2	13,7	7,53
Aachen	2.284	151	3,3	9,7	5,55
Marl	2.092	138	6,2	7,9	5,09
Geesthacht	1.980	113	2,9	7,5	5,70
Bochum	1.847	116	3,4	6,9	5,15
Bergkamen	1.845	120	5,0	6,2	4,59
Hamburg	1.836	110	2,6	9,6	7,51
Kassel	1.826	114	3,8	6,8	5,16
Augsburg	1.809	100	2,4	7,6	6,49
Castrop-Rauxel	1.744	102	3,5	6,1	5,14
Recklinghausen	1.644	108	3,2	6,2	4,90
ZWISCHENSUMME 25 GRÖSSTE STANDORTE	119.039	7.439	3,1	490,9	5,68
Übrige Orte	64.944	4.324	4,7	269,5	5,45
GESAMT	183.983	11.763	3,6	760,4	5,59

STEUERUNGSSYSTEM**Steuerungskennzahlen**

Im Mittelpunkt unserer Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Branchenüblich drückt sich dieser im Nettovermögen oder Net Asset Value (NAV) aus, dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen in diese Bestände sowie einem aktiven Portfoliomanagement streben wir dabei nach einem stetigen Wachstum unserer Ertragskraft.

Diese Wertorientierung spiegelt sich auch in unserem internen Steuerungssystem wider. Hierfür unterscheiden wir die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb. Mit dem Segment Bewirtschaftung fassen wir alle

Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in unsere Wohnimmobilien zusammen. 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 Controllingssystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

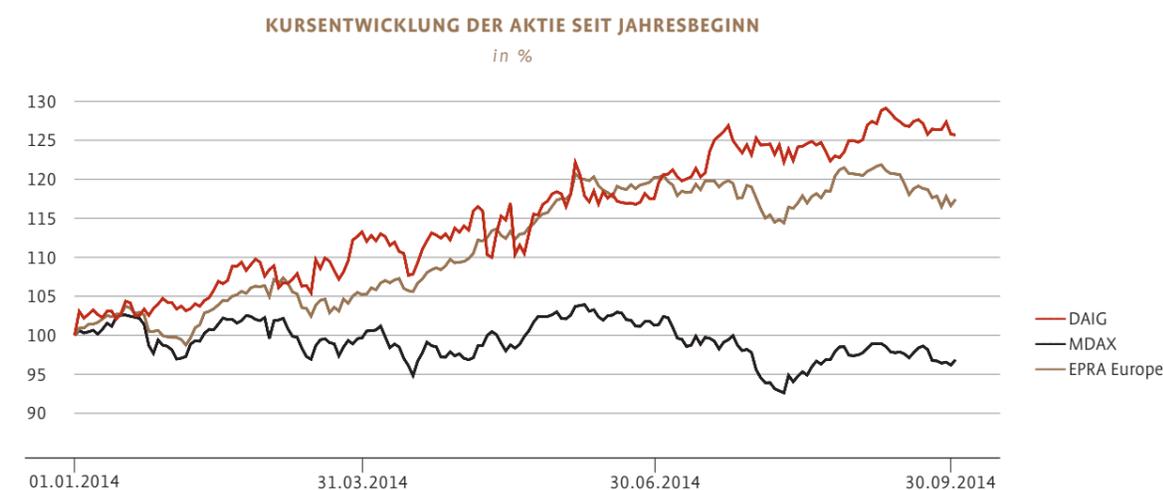
Finanzielle und nicht finanzielle Kennzahlen

Hinsichtlich der Beschreibung der finanziellen und nicht finanziellen Kennzahlen des Steuerungssystems wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 verwiesen, die unverändert Gültigkeit haben. Dieser steht auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com zur Verfügung.

AKTIEN- UND KAPITALMARKTENTWICKLUNG

Die positive Entwicklung unseres Aktienkurses hat sich auch im 3. Quartal 2014 fortgesetzt. Der Xetra-Schlusskurs am 30. September 2014 von 22,98 € entspricht einem Plus von 25,7% seit Jahresbeginn.

Auch die Outperformance der Aktien gegenüber den beiden Vergleichsindizes MDAX und EPRA Europe konnte weiter ausgebaut werden. Der EPRA Europe legte im laufenden Jahr bis zum Stichtag 17,4% zu, während der MDAX in diesem Zeitraum rund 3,2% verlor. Die Marktkapitalisierung der Deutschen Annington betrug zum 30. September 2014 rund 5,5 Mrd. €.

**Höhepunkte im 3. Quartal: Aufnahme in den MDAX und Kapitalmarkttag**

Nach der deutlichen Steigerung des Streubesitzes und der Liquidität der Aktie im Zuge der Platzierung durch den ehemaligen Mehrheitsaktionär Monterey Holdings I S. à r.l. im 2. Quartal zeigte die erhöhte Handelbarkeit schnell Früchte. Mit Wirkung zum 22. September 2014 wurde die DAIG von der Deutschen Börse in den MDAX, den zweithöchsten deutschen Börsenindex, aufgenommen. Parallel dazu wurden internationale Indizes im September neu gewichtet, und auch hier kam der Aktie vor allem der deutlich gesteigerte Streubesitz zugute. In den Global Property Index GPR wurde die DAIG ebenfalls aufgenommen, und im EPRA-Index wurde die Gewichtung der DAIG deutlich erhöht.

All das hat wiederum das Interesse der Anleger merklich gesteigert. Neben einer stärkeren Nachfrage von internationalen Sektor-Spezialisten nimmt die DAIG auch ein deutlich gesteigertes Interesse von globalen und deutschen Generalisten wahr.

Zum Stichtag haben 17 nationale und internationale Analysten eine Einschätzung zur Aktie der DAIG veröffentlicht.

Mit elf Kaufempfehlungen erwartet die Mehrheit der Analysten unverändert eine weiterhin positive Entwicklung der Aktie und der Deutschen Annington. Weitere fünf Banken empfehlen, die Aktie zu halten, und nur ein Analyst rät zum Verkauf der Aktie.

INFORMATIONEN ZUR AKTIE

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	240,2 Millionen
Grundkapital in EUR	240.242.425 €
ISIN	DE00A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

Kapitalmarkttag 2014

Am 17. September 2014 fand der diesjährige Kapitalmarkttag in unserer Unternehmenszentrale in Bochum statt. Mit 32 internationalen Teilnehmern – sowohl Analysten wie auch Investoren – fand die Veranstaltung einen sehr guten Anklang.

Im Gegensatz zu traditionellen Veranstaltungen dieser Art, bei denen der Vorstand sehr ausführlich auf verschiedene Aspekte der Strategie eingeht, haben wir uns entschieden, nicht die Strategie, sondern die tatsächliche Umsetzung unserer Strategie auf verschiedenen Ebenen anhand von praktischen Beispielen in den Vordergrund zu stellen.

Dabei war das Ziel, die Prozessstärke unserer Plattform und die Differenzierungsmerkmale der Deutschen Annington im Vergleich zu ihren Wettbewerbern hervorzuheben.

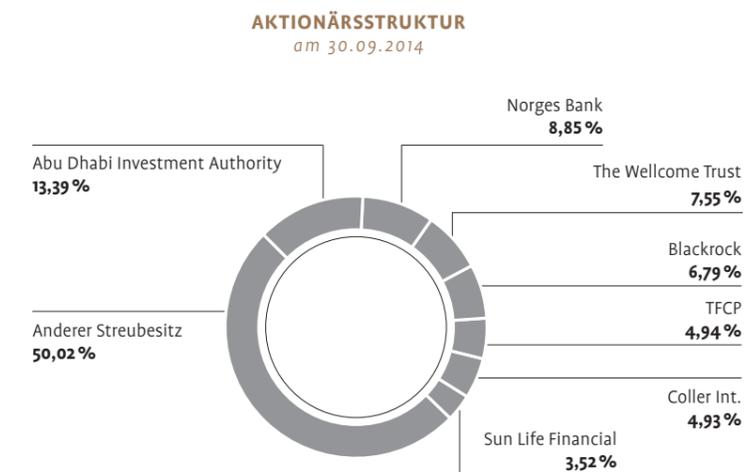
Das durchweg positive Feedback aller Teilnehmer bestätigt, dass für den Kapitalmarkttag ein Format gewählt wurde, das innovativ ist und den Teilnehmern – intern wie extern – wichtige Erkenntnisse vermittelt hat. Unser Ziel ist es, den Kapitalmarkttag der Deutschen Annington zu einem festen und wichtigen Bestandteil in den Kalendern der Investoren und Analysten zu machen. Deshalb werden wir im nächsten Jahr die Veranstaltung in der gleichen Art und Weise wiederholen.

Aktionärsstruktur: Streubesitz weiter erhöht

Das Grundkapital der Deutschen Annington beträgt zum Stichtag 30. September 2014 unverändert 240.242.425 €, eingeteilt in 240.242.425 Aktien.

Seit dem 30. Juni 2014 hat sich die Aktionärsstruktur weiter diversifiziert. Aufgrund der letzten bei uns eingegangenen Stimmrechtsmitteilungen hält Abu Dhabi Investment Authority (ADIA) nun einen Anteil von 13,39 % der Aktien, weitere große Anteilseigner sind die Norges Bank mit 8,85 % der Aktien, The Wellcome Trust mit 7,55 % der Aktien und BlackRock mit 6,79 % der Aktien. Die TFCP Capital Investments Limited vermeldete einen Anteil von 4,94 %. Zudem halten Collier International Partners einen Anteil von 4,93 % und Sun Life Financial einen Anteil von 3,52 % der Aktien.

Der weitere Streubesitz, also Anteilseigner unter der Meldeschwelle von 3 %, erhöhte sich auf nunmehr 50,02 %. Der gesamte Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse erhöhte sich weiter und beträgt zum Stichtag 30. September 2014 77,76 %.



Investor-Relations-Aktivitäten

Ziel der Investor-Relations-Aktivitäten der DAIG ist es, Investoren und Analysten regelmäßig über die aktuelle erwartete Geschäfts- und Marktentwicklung zu unterrichten. Dies erfolgte mit ausgesprochen positiver Resonanz in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres durch die Teilnahme an Investorenkonferenzen wie auch die Durchführung von Roadshows an den wichtigsten europäischen und nordamerikanischen Finanzplätzen. Außerdem wurden für interessierte Investoren und Analysten mehrere Bestandsbesichtigungen der Immobilien-Portfolios durchgeführt. Auch für das 4. Quartal werden diese Aktivitäten weiter kontinuierlich fortgeführt und ausgebaut.

CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschaffung orientierter Unternehmensführung, ist für die DAIG ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur, die wiederum durch ein festes Wertesystem und ein festes Verständnis vom Unternehmensleitbild geprägt ist. Weitere Einzelheiten zum Corporate Governance Kodex sind auf der Internetseite des Bereichs Investor Relations unter www.investoren.deutsche-annington.com zu entnehmen.

Wirtschaftsbericht

ENTWICKLUNG VON GESAMTWIRTSCHAFT UND BRANCHE

Deutscher Konjunkturaufschwung unterbrochen

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW Kiel hat sich die Konjunktur in Deutschland seit dem Frühjahr deutlich abgeschwächt. Konjunkturbeeinträchtigend wirkten die sich zuspitzende politische Entwicklung in der Ukraine und die unerwartet schwache Konjunktur im übrigen Euroraum. Zur Konjunkturstützung und in Reaktion auf niedrige Inflationsraten im Euroraum senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins im September noch einmal um zehn Basispunkte auf 0,05 %.

Nach einem guten Start ins Jahr ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 2. Quartal 2014 nach Angaben des IfW Kiel mit einer laufenden Jahresrate von 0,6 % gesunken. Die inländische Verwendung nahm moderat zu, während die erhöhten Unsicherheiten die Investitionsneigung der Unternehmen bremste. Der private Konsum legte weiter zu. Aus dem Außenhandel ergab sich rechnerisch ein negativer Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt: Die Ausfuhren expandierten weniger kräftig als die Einfuhren. Eine Gegenreaktion auf die witterungsbedingten Vorzieheffekte, die zum starken Wachstum im 1. Quartal beitrugen, war laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) allgemein erwartet worden. Dennoch expandierte das BIP im 1. Halbjahr insgesamt deutlich.

Am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im 2. Quartal um knapp 2 % höher als im Vorquartal (laufende Jahresrate). Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote im August bei 6,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie um 0,1 Prozentpunkte abgenommen und blieb (saisonbereinigt) gegenüber dem Vormonat unverändert.

Die ruhige Preisentwicklung setzte sich zur Jahresmitte fort. Dämpfend wirken die zuletzt rückläufigen Energiepreise. Im August 2014 betrug die Inflationsrate 0,8 %.

Wohnungsmarkt

Kaufpreise und Mieten mit wenig Dynamik

Stiegen die Angebotsmieten im 1. Quartal 2014 noch deutlich an, so haben sich die Mietpreise nun im Bundesdurchschnitt stabilisiert. Dies konstatiert auch das Immobilienportal Immobilienscout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX-Immobilienindex. Die Verteuerung betrug im Juli 0,1 Prozentpunkte und im August 2014 0,2 Prozentpunkte. Die weitere Entwicklung ist laut Immobilienscout24 vor allem von den gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig.

Nach Angaben von ImmobilienScout24 stiegen von Januar bis August die Angebotspreise für Eigentumswohnungen weiter an, wobei die Preiskurven in den vergangenen Monaten merklich abgeflacht sind. Dabei stiegen die Preise für Neubauwohnungen im Juli um 0,3 Prozentpunkte und im August um 0,2 Prozentpunkte und damit deutlich geringer als noch zu Jahresanfang. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die bundesweite Verteuerung für Neubauten wieder an Fahrt gewinnt.

Die Angebotspreise für Bestandswohnungen waren seit Jahresbeginn durch einen leichten Anstieg bzw. durch eine Seitwärtsbewegung geprägt. Sie stiegen im Juli um 0,3 Prozentpunkte und im August um 0,4 Prozentpunkte.

Transfers: gutes 1. Halbjahr bei Wohnungsportfolios

Das Transaktionsvolumen liegt nach dem 1. Halbjahr deutlich über dem Vorjahresniveau. Rund 7,3 Mrd. Euro wurden laut Auskunft des Immobiliendienstleister CBRE in den ersten sechs Monaten 2014 in deutsche Wohnportfolios investiert – ein Plus von 19 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2013. Während das starke 1. Quartal maßgeblich von mehreren Großdeals geprägt war, rückten im 2. Quartal 2014 eher mittlere bis kleinere Pakete in den Fokus. Daher blieb das 2. Quartal mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro gegenüber dem Jahresauftakt deutlich zurück. Im Gesamtjahr dürfte das Volumen von 10 Mrd. Euro überschritten werden.

Entwurf für Mietrechtsnovellierungsgesetz trifft in der Branche auf Kritik

Am 1. Oktober 2014 beschloss das Bundeskabinett den von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) überarbeiteten Gesetzentwurf zur „Mietpreisbremse“ und zum Bestellerprinzip für Makler. Der Entwurf sieht unter anderem vor, bisher frei verhandelbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten künftig bei einer Wiedervermietung der Wohnung zu deckeln. Nach Kritik sowohl aus der Wohnungswirtschaft als auch vom Koalitionspartner CDU/CSU sieht die aktuelle Einigung nun eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Die Regelungen können dann in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. Kritik aus der Wohnungswirtschaft bezieht sich unter anderem auf die Gefahren aus dem staatlichen Eingriff in die Vertragsfreiheit.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Geschäftsentwicklung 2014

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 der Deutschen Annington Immobilien Gruppe waren von nachfolgenden wichtigen Ereignissen geprägt:

- > Erstmalige Einbeziehung des erworbenen DeWAG-Portfolios in die Berichterstattung und vollständige Integration des Bewirtschaftungsgeschäfts in die Prozesse der Bewirtschaftungsplattform der Deutschen Annington Immobilien Gruppe
- > Erfolgreiche operative Entwicklung in beiden Geschäftssegmenten
- > Planmäßige Umsetzung des Modernisierungsprogramms
- > Emission einer subordinierten und langlaufenden Hybrid-Anleihe mit einem Volumen von 700 Mio. € zum 8. April 2014
- > Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital in Höhe von brutto 304 Mio. € zum 7. März 2014
- > Bestätigung Investment-Grade-Rating
- > Akquisitionsverhandlungen Vitus
- > Akquisitionsverhandlungen CitCor Residential

Gesamtentwicklung des Geschäfts

Im Berichtszeitraum entwickelte sich das Geschäft der Deutschen Annington Immobilien Gruppe weiterhin positiv. Mit dem Vollzug der Akquisition des DeWAG-Portfolios zum 1. April 2014 wurden die betreffenden Gesellschaften erstmalig mit dem 2. Quartal 2014 in die Berichterstattung des Konzernzwischenabschlusses einbezogen. Damit wurde im 2. Quartal 2014 ein Paket von 11.307 Wohnungen, 198 Gewerbeimmobilien und 5.366 Garagen und Stellplätzen mit geografischen Schwerpunkten in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg in das Portfolio der Deutschen Annington aufgenommen. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 237 Wohnungen aus dem DeWAG-Portfolio veräußert.

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entwickelten sich entsprechend unseren Erwartungen und betragen für den Neunmonatszeitraum 2014 836,7 Mio. €. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen 213,0 Mio. €. Dabei trug das DeWAG-Portfolio mit 41,5 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 42,3 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien bei.

Unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen verbesserten sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt konnte das FFO 1 mit 205,0 Mio. € für die ersten neun Monate des Jahres 2014 eine Steigerung um 25,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnen. Das EBITDA IFRS betrug im Berichtszeitraum 357,4 Mio. € und lag damit 4,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Das bereinigte EBITDA konnte um 10,2 % von 363,1 Mio. € in den ersten neun Monaten 2013 auf 400,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 gesteigert werden. Das bereinigte EBITDA war in Höhe von 34,0 Mio. € durch DeWAG beeinflusst.

ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen reflektieren die Entwicklung der Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Diese Kennzahlen sind durch die erstmalige Einbeziehung des erworbenen DeWAG-Portfolios beeinflusst.

WESENTLICHE KENNZAHLEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG DEUTSCHE ANNINGTON

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	836,7	799,5
davon Mieteinnahmen	572,7	546,1
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	364,5	335,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	213,0	226,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	35,7	27,4
EBITDA IFRS	357,4	343,5
Bereinigtes EBITDA	400,2	363,1
FFO 1	205,0	163,4
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	240,7	190,8
AFFO	188,4	147,7
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. September)	3.436	2.815
Anzahl erworbener Einheiten	11.386	-
Anzahl verkaufter Einheiten	2.651	3.415
davon Verkäufe Privatisierung	1.778	2.001
davon Verkäufe Non-Core	873	1.414
Leerstandsquote in %	3,6	3,9
Monatliche Istmiete (€/m ²)	5,59	5,37
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	183.983	178.565

Bewirtschaftung

Anschließend an die positive Entwicklung im 1. Halbjahr 2014 konnten wir die Performance im 3. Quartal 2014 in dem Kerngeschäft Bewirtschaftung weiter steigern. Insbesondere durch die Fortsetzung der leistungsorientierten Bewirtschaftung und den Zukauf des DeWAG-Portfolios konnten wir das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** von 335,7 Mio. € in den ersten neun Monaten 2013 um 8,6 % auf 364,5 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 steigern.

BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Mieteinnahmen	572,7	546,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-106,4	-105,1
Bewirtschaftungskosten	-101,8	-105,3
BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG	364,5	335,7

Die **Mieteinnahmen** stiegen von 546,1 Mio. € in den ersten neun Monaten 2013 um 4,9 % auf 572,7 Mio. € in den ersten neun Monaten 2014 an. Insgesamt stieg die monatliche Istmiete pro Quadratmeter von 5,37 € am Ende des 3. Quartals 2013 auf 5,59 € am Ende des 3. Quartals 2014 an. Dies entspricht einer Steigerung von 4,1%. Zum 30. September 2014 ging der DeWAG-Bestand mit einer monatlichen Istmiete von 6,78 €/m² in die Berechnung ein. Lässt man die Auswirkungen von Portfolioverkäufen und -ankäufen auf die monatliche Istmiete unberücksichtigt, lag die Steigerung like-for-like ohne DeWAG-Bestand bei 2,3%. Weiterhin wirkte sich die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Mieteinnahmen aus. Diesen konnten wir von 3,9% zum Ende des 3. Quartals 2013 weiter auf 3,6% zum Ende des 3. Quartals 2014 senken.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen für die ersten neun Monate in 2014 106,4 Mio. € und lagen damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres von 105,1 Mio. €. Inclusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 16,9 Mio. € sowie werterhöhender Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 120,0 Mio. € haben wir in den ersten neun Monaten 2014 ein Gesamtvolumen von 243,3 Mio. € (9M 2013: 147,4 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert. Dies entspricht einer Steigerung von 65%, zu der insbesondere die Ausweitung unserer Modernisierungsmaßnahmen beiträgt.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Aufwendungen für Instandhaltung	106,4	105,1
Substanzwahrende Investitionen	16,9	15,7
Modernisierungsmaßnahmen	120,0	26,6
GESAMTSUMME DER MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN *	243,3	147,4
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	129,8	86,6
davon Eingekaufte Drittleistungen	113,5	60,8

* Inkl. konzerninterne Gewinne 9M 2014: 14,0 Mio. € (davon 0,3 Mio. € substanzwahrende Investitionen); 9M 2013: 9,1 Mio. €

Bewirtschaftungskosten beinhalten alle Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Instandhaltungsaufwendungen zuzuordnen sind. Zudem erfassen wir hier auch sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie zum Beispiel Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger.

Die Bewirtschaftungskosten lagen in den ersten neun Monaten 2014 mit 101,8 Mio. € trotz des durch den DeWAG-Ankauf größeren Portfolios 3,5 Mio. € unter dem Niveau des Vorjahres von 105,3 Mio. €. Somit zeigt sich, dass wir unsere Maßnahmen zur Kostensenkung erfolgreich weiter fortsetzen konnten.

Vertrieb

Das Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe).

Die Verkäufe in der Privatisierung stellen sich wie folgt dar:

VERKÄUFE PRIVATISIERUNG

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.778	2.001
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	184,4	172,5
Verkehrswertabgänge*	-134,9	-139,9
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	49,5	32,6
Verkehrswert-Step-up in %	36,7	23,3

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

In den ersten neun Monaten 2014 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 1.778 wie erwartet deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Dennoch stiegen die Veräußerungserlöse von 172,5 Mio. € im Vorjahr auf 184,4 Mio. €. Diese erhöhten Erlöse bei reduziertem Verkaufsvolumen spiegeln sich in einer deutlich verbesserten Verkaufsmarge wider, ausgedrückt im Verkehrswert-Step-up. Dieser stieg von 23,3 % in den ersten neun Monaten 2013 auf 36,7 % in den ersten neun Monaten 2014 deutlich an. Aus dem DeWAG-Portfolio wurden 232 Einheiten mit einem Verkaufserlös von 42,0 Mio. € veräußert.

VERKÄUFE NON-CORE

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	873	1.414
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	28,6	53,6
Verkehrswertabgänge*	-26,9	-48,9
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	1,7	4,7
Verkehrswert-Step-up in %	6,6	9,6

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir die Optimierung unseres Portfolios durch den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, moderat weiter verfolgt. Mit 873 Wohneinheiten lag dieser in den ersten neun Monaten 2014 unter dem starken Vorjahreswert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb in den ersten neun Monaten 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	213,0	226,1
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-180,6	-207,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	17,2
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN (IFRS)	48,9	36,2
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-16,5	-17,2
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	18,8	18,3
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	51,2	37,3
Vertriebskosten	-15,5	-9,9
BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB	35,7	27,4

Unter Berücksichtigung der DeWAG-Vertriebskosten lagen die Vertriebskosten insgesamt in den ersten neun Monaten 2014 mit 15,5 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Im Segment Vertrieb bereinigen wir zudem periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgte. Sie betrug in den ersten neun Monaten 2014 in Summe 2,3 Mio. € nach 1,1 Mio. € in den ersten neun Monaten 2013. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg in diesem Zeitraum von 27,4 Mio. € auf 35,7 Mio. € an.

Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb wie vorgenannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser beiden Kennzahlen ergibt das **bereinigte EBITDA des Konzerns**. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse. Diese Sondereinflüsse umfassen Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für Altersteilzeit, Abfindungszahlungen, Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, Akquisitionsprojekte, Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung.

Für die ersten neun Monate stellen sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

SONDEREINFLÜSSE

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	1,2	3,8
Akquisitionskosten	29,2	0,1
Refinanzierungen und Eigenkapitalmaßnahmen	0,3	13,9
Abfindungen/Altersteilzeit	9,8	0,7
SUMME SONDEREINFLÜSSE	40,5	18,5

Die Sondereinflüsse in den ersten neun Monaten 2014 waren im Wesentlichen bestimmt durch 29,2 Mio. € Akquisitionskosten. Zudem spiegeln sich unsere Kostensenkungsmaßnahmen auch in erhöhten Aufwendungen von 9,8 Mio. € für Abfindungen und Altersteilzeit wider.

Das bereinigte EBITDA stieg in den ersten neun Monaten 2014 auf 400,2 Mio. € an und lag damit um 10,2% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 363,1 Mio. €. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergibt sich in den ersten neun Monaten 2014 ein **EBITDA IFRS** von 357,4 Mio. €, welches 4,0% über dem Vergleichswert des Vorjahres liegt.

FFO

Unsere führende Kennzahl für die nachhaltige operative Ertragskraft, das **FFO 1**, konnten wir gegenüber den ersten neun Monaten 2013 um 41,6 Mio. € oder 25,5% auf 205,0 Mio. € steigern. Dies resultiert sowohl aus einem stark verbesserten **bereinigten EBITDA Bewirtschaftung**, getrieben durch unsere leistungsorientierte Bewirtschaftung und dem Portfoliozukauf, als auch aus einem stark verbesserten laufenden Zinsaufwand aufgrund unserer Maßnahmen zur Refinanzierung im Jahr 2013. Bezogen auf die Anzahl unserer Aktien zum 30. September 2014 ergibt sich ein FFO 1 von 0,85 € je Aktie.

Die Überleitung der wesentlichen finanziellen Kennzahlen stellte sich wie folgt dar:

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
PERIODENERGEBNIS	122,0	474,3
Zinsaufwendungen/-erträge	203,4	205,0
Ertragsteuern	53,8	199,7
Abschreibungen	5,1	4,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-26,9	-540,1
= EBITDA IFRS	357,4	343,5
Sondereinflüsse	40,5	18,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2,3	1,1
= BEREINIGTES EBITDA	400,2	363,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	35,7	27,4
= BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG	364,5	335,7
Zinsaufwand FFO	-153,5	-166,3
Laufende Ertragsteuern	-6,0	-6,0
= FFO 1	205,0	163,4
Substanzwahrende Investitionen	-16,6	-15,7
= AFFO	188,4	147,7
FFO 2 (FFO 1 INKL. VERTRIEBSERGEBNIS)	240,7	190,8
FFO 1 pro Aktie in €*	0,85	0,73
AFFO pro Aktie in €*	0,78	0,66

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 30.09.2014: 240.242.425; 30.09.2013: 224.242.425

Das Finanzergebnis lag mit -203,3 Mio. € in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die ersten neun Monate 2014 waren belastet durch Vorfälligkeitsentschädigungen und Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten. Das operative FFO-relevante Zinsergebnis verbesserte sich dagegen um 12,8 Mio. €. Dies resultiert letztendlich aus Rück-

führungen der Finanzverbindlichkeiten im Jahre 2013 sowie den durch die Refinanzierungen des Jahres 2013 optimierten Finanzierungsbedingungen.

ÜBERLEITUNG FINANZERGEBNIS / ZINSAHLUNGSSALDO

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Erträge aus Ausleihungen	1,5	1,4
Zinserträge	1,9	14,7
Zinsaufwendungen	-206,7	-221,1
FINANZERGEBNIS *	-203,3	-205,0
Anpassungen:		
Transaktionskosten	4,1	17,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	24,3	26,8
Effekte aus der Bewertung von originären Finanzinstrumenten	13,9	-27,6
Derivate	-2,6	13,7
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen / EK02	8,2	8,2
Zinsabgrenzungen	21,7	-24,2
Sonstige Effekte	-0,5	-0,3
ZINSAHLUNGSSALDO	-134,2	-190,5
Korrektur Zinsabgrenzungen	-21,7	24,2
Vorzeitige Finanzierung Vitus Akquisition	2,4	-
ZINSAUFWAND FFO	-153,5	-166,3

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis für die ersten neun Monate 2014 betrug 122,0 Mio. €, dieses wurde mit 26,9 Mio. € durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties maßgeblich beeinflusst. Im Vergleich dazu beinhaltet das Periodenergebnis des Vorjahreszeitraums ein Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von 540,1 Mio. €.

VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Kapitalstruktur

Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts

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

Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens wurden an institutionelle Anleger am 5. März 2014 16.000.000 neue Aktien zum Preis von 19,00 € ausgegeben. Dadurch flossen der Gesellschaft brutto 304 Mio. € zu. Der Vollzug der Kapitalerhöhung erfolgte dann am 11. März 2014.

Das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich in 2014 bis zum 30. September von 3.818,0 Mio. € um 197,6 Mio. € auf 4.015,6 Mio. €. Wesentlicher Treiber für diese Erhöhung war die am 11. März 2014 vollzogene Kapitalerhöhung sowie das Periodenergebnis. Gegenläufig war der Einfluss aus der Dividenden-

ausschüttung in Höhe von 168,2 Mio. €, aus der Erfassung der versicherungsmathematischen Verluste aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 29,0 Mio. € sowie ein negativer Einfluss aus Hedge-Accounting in Höhe von 28,9 Mio. €.

Mit Beginn des 4. Quartals hat die DAIG zum 1. Oktober 2014 das Eigenkapital um weitere 269,2 Mio. € im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung durch Ausgabe von 11.780.000 Aktien als Gegenleistung im Rahmen des Erwerbs des Vitus-Immobiliengeschäfts erhöht (Nachtragsbericht/ Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Bereits am 30. September 2014 wurden im Vorgriff auf den Vollzug des Anteilsübertragungsvertrags über das Vitus-Immobiliengeschäft am 1. Oktober 2014 die Finanzschulden der zu übernehmenden Vitus-Gesellschaften durch die DA Finance B. V., Amsterdam (NL), einem verbundenem Unternehmen der DAIG, beglichen und dadurch Schuldbeziehungen zur DA Finance B. V. neu begründet. Gleichfalls zahlte die DA Finance B. V. im Namen und für Rechnung der DAIG die Barkomponente. Demnach sind in den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten Ansprüche aus dem bereits vor dem Closing der Transaktion erfolgten Zahlung im Hinblick auf den Erwerb der Vitus-Gruppe in Höhe von 1.101,8 Mio. € enthalten.

Die DAIG hat am 8. April 2014 eine subordinierte und langlaufende Anleihe (sogenannte Hybrid-Anleihe) mit einem Volumen in Höhe von 700 Mio. € über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft begeben. Der Ausgabebetrag lag bei 99,782 %. Diese Schuldverschreibung hat eine Laufzeit von 60 Jahren und einen anfänglichen Nominalzinsatz von 4,625 %. Sie kann, sofern die Gesellschaft ihre vertragliche Kündigungsoption nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden.

Mit Blick auf die Übernahme des Vitus-Immobiliengeschäfts hat die DAIG am 9. Juli eine Ziehung aus dem EMTN-Programm in Höhe von 495,3 Mio. € vorgenommen. Weiterhin wurden am 29. September 2014 ein Termloan in Höhe von 473,3 Mio. € aufgenommen sowie die Kontokorrentlinie mit 124,7 Mio. € in Anspruch genommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten zum 30. September 2014 somit Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 6.986,2 Mio. € sowie Pensionsverpflichtungen in Höhe von 331,5 Mio. € und Altlastenrückstellungen in Höhe von 23,9 Mio. € sowie langfristige Personalrückstellungen aus Altersteilzeitprogrammen in Höhe von 13,2 Mio. €. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden darüber hinaus passive latente Steuern in Höhe von 1.007,6 Mio. € ausgewiesen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen neben den sonstigen Rückstellungen die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für Tilgung und Zinsen in Höhe von 253,7 Mio. €.

DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

	30.09.2014		31.12.2013	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	11.446,1	88,8	10.352,6	93,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1.445,6	11,2	740,2	6,7
AKTIVA	12.891,7	100,0	11.092,8	100,0
Eigenkapital	4.015,6	31,2	3.818,0	34,4
Langfristige Schulden	8.396,7	65,1	6.830,7	61,6
Kurzfristige Schulden	479,4	3,7	444,1	4,0
PASSIVA	12.891,7	100,0	11.092,8	100,0

Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag 30. September 2014 bei 31,2 % im Vergleich zu 34,4 % zum Ende des Geschäftsjahres 2013. Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) mit 11.337,4 Mio. € (31.12.2013: 10.266,4 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inklusive selbstgenutzter Bestände und jenen zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 11.390,9 Mio. € (31.12.2013: 10.324,5 Mio. €) (GAV oder Gross-Asset-Value). Dieses stieg durch das erworbene DeWAG-Portfolio um 1.029,1 Mio. € an.

Die liquiden Mittel betragen zum 30. September 2014 196,9 Mio. €. Die Veränderung im Vergleich zum 31. Dezember 2013 resultiert im Wesentlichen aus den Zuflüssen im Rahmen der Aktienplatzierung vom 7. März 2014, der Emission der Hybrid-Anleihe, der Ziehung aus dem EMTN-Programm und der Aufnahme des Termloans sowie gegenläufig aus der Begleichung der Kaufpreisverpflichtung für das DeWAG- und das Vitus-Portfolio wie auch der Auszahlung der Dividende im Nachgang zur Hauptversammlung sowie der Rückführung einer strukturierten Finanzierung. In Höhe von 37,5 Mio. € unterliegen die liquiden Mittel Verfügungsbeschränkungen.

Verkehrswerte

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten für unsere Immobilienbestände dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Die Deutsche Annington überprüft die Verkehrswerte des Immobilienbestands jedes Quartal und passt sie an die aktuelle Bestands- und Marktsituation an. Der Wohnungsmarkt in Deutschland zeigt sich weiter freundlich. Gestiegene Mieten und Modernisierungsleistungen im Bestand sowie die Ablösung von Preisbindungen führten im Vergleich zum Jahresende zu einer Wertsteigerung unserer Immobilien im Bereich Investment Properties von 26,9 Mio. €.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutschen Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. September 2014 auf rund 11.392,3 Mio. €. Davon entfallen auf das DeWAG-Portfolio Verkehrswerte in Höhe von 1.029,1 Mio. €.

Weitere Details zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir im Konzernanhang. Außerdem sei an dieser Stelle auf den zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2013 verwiesen. Diesen finden Sie auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com.

Die Werte unserer Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unser bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value.

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital durch die erfolgte Kapitalmaßnahme in Höhe von netto 301,0 Mio. €, aber auch durch das auf die DAIG entfallende Periodenergebnis in Höhe von 117,3 Mio. € von 4.782,2 Mio. € auf 5.094,8 Mio. € um 312,6 Mio. € oder 6,5 %. Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapital der Aktionäre.

NETTOVERMÖGENSDARSTELLUNG (NAV) BEI ANWENDUNG VON IAS 40

in Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL DER AKTIONÄRE DER DAIG GEMÄSS BILANZ	3.998,4	3.805,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	91,8	54,7
Latente Steuern	1.004,6	922,0
NAV	5.094,8	4.782,2
NAV PRO AKTIE IN €**	21,21	21,33

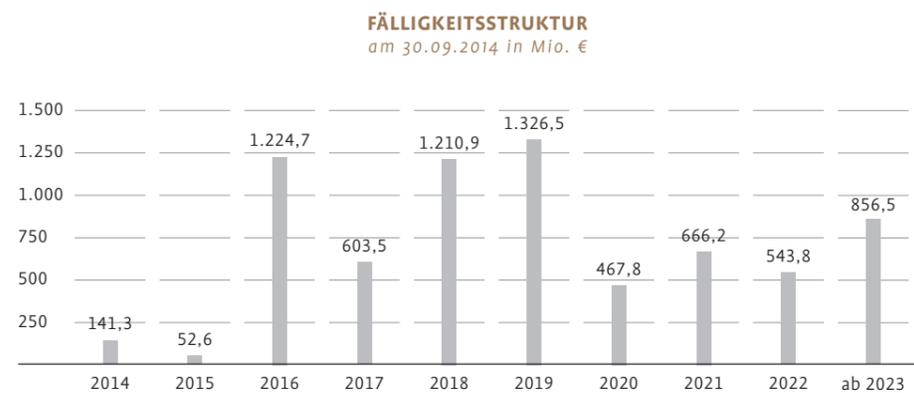
* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 30.09.2014: 240.242.425; 31.12.2013: 224.242.425

FINANZLAGE**Finanzierung und Finanzstrategie**

Die DAIG hat mit Abschluss der Börsennotierung ihrer Aktien sowie den Anleiheplatzierungen auf Basis des Investment-Grade-Ratings Zugang zu den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten und kann so jederzeit eine flexible und ausgewogene Finanzierung mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil darstellen.

Diese Struktur der Finanzierung der Deutschen Annington stellte sich zum 30. September 2014 wie folgt dar:



Hinsichtlich detaillierter weiterer Angaben verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang „Finanzielle Verbindlichkeiten“. Die Änderungen im Fremdkapitalprofil im Vergleich zum 2. Quartal resultieren aus der Ziehung aus dem EMTN-Programm, der Aufnahme eines Termloans, der Inanspruchnahme einer Kontokorrentlinie sowie der Rückführung einer strukturierten Finanzierung.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Deutsche Annington Finance B.V. haben wir uns zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness,
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio,
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets.

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Standard & Poor's Rating Services (S & P) hat am 28. Februar 2014 das ‚BBB‘ Long-Term-Corporate-Credit-Rating sowie das ‚A-2‘ Short-Term-Corporate-Credit-Rating der Deutschen Annington Immobilien SE (DAI) mit stabilem Ausblick bestätigt, nachdem die Akquisition des DeWAG-Portfolios sowie die Integration der Vitus-Gruppe analysiert wurden.

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich für die ersten neun Monate wie folgt dar:

DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	9M 2014	9M 2013
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	305,9	130,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.379,2	159,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	722,4	-479,4
NETTOVERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	-350,9	-189,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,8	470,1
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE	196,9	280,9

Der Anstieg des Cashflows aus der **betrieblichen Tätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem höheren Zahlungsmittelüberschuss aus dem Bewirtschaftungsgeschäft sowie einer vorteilhafteren Entwicklung des Working Capitals. Der Vorjahres-Cashflow beinhaltet die Auszahlung für die Rückführung der EK02-Verbindlichkeit in Höhe von 114,7 Mio. €.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** umfasst mit netto 390,0 Mio. € die Begleichung der Kaufpreisverpflichtung aus der Akquisition des DeWAG-Portfolios sowie die geleisteten Zahlungen im Hinblick auf den Erwerb der Vitus-Gruppe in Höhe von 1.104,3 Mio. €. Ferner zeigt er Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen in Höhe von 264,2 Mio. €. Demgegenüber standen Auszahlungen von 148,7 Mio. € für Investitionen in unseren Immobilienbestand.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** für die ersten neun Monate reflektiert insbesondere die Bruttoeinzahlungen in Höhe von 304,0 Mio. € aus der Kapitalerhöhung vom 7. März 2014, die Nettokreditaufnahme des Geschäftsjahres einschließlich der darauf entfallenden Transaktionskosten sowie Vorfälligkeitsentschädigungen. Darüber hinaus beinhaltet der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit die laufenden Zinszahlungen sowie die geleistete Dividendenzahlung.

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den bisher schon im Geschäftsjahr erfolgten Akquisitionen von Beständen der DeWAG- und der Vitus-Gruppe wurde zum 29. August 2014 der Erwerb von weiteren ca. 5.000 Einheiten der CitCor Group mit angestrebtem Vollzugsdatum 1. April 2015 bekanntgegeben. Das bisher schon bestehende Risiko falscher Investitionsentscheidungen und der Zahlung eines zu hohen Kaufpreises insbesondere durch unzutreffende Beurteilung der übernommenen Immobilienbestände und der Bewirtschaftungsprozesse einschließlich der inhärenten Risiken besteht damit weiter fort.

Die Risikominimierungsstrategie, bestehend aus umfangreichen Due Diligence-Arbeiten im Rahmen des Kaufprozesses sowie einem strukturierten Integrationsprozess zwischen Bekanntgabe und wirtschaftlichem Übergang, hat auch unter den Vorzeichen weiterer Akquisitionen unverändert Bestand.

Für die weiteren im Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013 dargestellten Chancen und Risiken haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vollzug des Anteilsübertragungsvertrags über das Vitus-Immobiliengeschäft

Am 1. Oktober 2014 erfolgte der Vollzug des Anteilsübertragungsvertrags durch die Sacheinlage der Geschäftsanteile an den erworbenen Gesellschaften der Vitus-Gruppe, sowie bestimmter Finanzforderungen und ausgewählter weiterer Vermögensgegenstände im Rahmen einer Sacheinlage gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Namensstammaktien, zum Stichtagskurs von 22,85 €, entsprechend 269,2 Mio. € als Gegenleistung. Neben der Vergütung in Form neuer Aktien als Gegenleistung für die Anteilsübertragungen war zum 30. September 2014 weiterhin Bestandteil der Gesamttransaktion eine Barkomponente, eine bedingte Kaufpreiskomponente sowie die schuldbefreiende Zahlung der Finanzschulden. Weiterhin wurden die Hypothekendarlehen zum Zeitwert übernommen.

Die Sacheinlage als Teil der Gegenleistung im Rahmen der Gesamttransaktion wurde am 1. Oktober 2014 beim Handelsregister in Düsseldorf zur Eintragung angemeldet. Dieser Anmeldung liegt eine gutachterliche Bewertung des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gesellschaften vom 30. September 2014, repräsentiert durch die entsprechenden Geschäftsanteile der Gesellschaften, zugrunde. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister und die Schaffung der neuen Aktien erfolgte am 9. Oktober 2014. Das gezeichnete Kapital beträgt demnach nun 252.022.425 €.

Der für die Sachkapitalerhöhung erstellte Wertpapierzulassungsprospekt datiert mit dem 13. Oktober auf das Datum der Genehmigung durch die BaFin. Die neugeschaffenen Aktien wurden zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse und die Gesamtzahl der Aktien an der Luxembourger Wertpapierbörse zugelassen und seit dem 14. Oktober gehandelt.

Weiterveräußerung von in NRW gelegenen Portfolien aus dem erworbenen Vitus-Immobiliengeschäft

Am 9. Oktober haben die DAIG als Verkäuferin und eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG (LEG) als Käuferin einen Kauf- und Abtretungsvertrag unterzeichnet, der Geschäftsanteile und Bestände an einem Immobilienportfolio von rund 9.600 Wohneinheiten repräsentiert. Das zu übertragende Portfolio stellt den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des ehemaligen Vitus-Portfolios dar, dessen Erwerb die DAIG zum 1. Oktober 2014 vollzogen hatte. Die Übertragung der Bestände erfolgte zu Zeitwerten in Höhe von 462 Mio. € unter Anrechnung der damit in Verbindung stehenden Finanzschulden. Zusätzlich zur Gegenleistung für die Übertragung der Immobilienportfolien wurden weitere Vermögensgegenstände in Höhe von 10 Mio. € übertragen. Außerdem wird sich die LEG an den ursprünglichen Transaktionskosten einschließlich Restrukturisierungskosten im Verhältnis der Immobilienbestände beteiligen.

Hinsichtlich des bekannt gemachten Erwerbs von ca. 5.000 Wohneinheiten zu einem Wert von rund 323 Mio. € hat die DAIG nunmehr eine geänderte Vereinbarung getroffen, wonach die Transaktion als kombinierter Anteils- und Grundstücksübertragungsvertrag erfolgen wird. Die finalen Verhandlungen zur Änderung des ursprünglichen Grundstücksübertragungsvertrags sollen zügig umgesetzt werden mit dem Ziel des Vertragsvollzugs zum 1. April 2015.

Prognosebericht

WEITERER KURS DES KONZERNS

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Konjunktureller Aufschwung setzt sich durch

Nachdem sich die konjunkturelle Expansion in Deutschland im Sommerhalbjahr 2014 wider Erwarten nicht fortsetzte, wird nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW in Kiel das deutsche Bruttoinlandsprodukt 2014 nun voraussichtlich um 1,4 % zulegen. In 2015 wird die konjunkturelle Expansion in Deutschland allmählich anziehen. Die Experten des IfW erwarten einen Zuwachs von durchschnittlich 1,9 % in 2015. Die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,2 Prozent im Jahr 2014 und von 1,3 Prozent im Jahr 2015.

Nach einer annähernden Stagnation im 3. Quartal 2014 dürfte nach Annahme der Experten des IfW die gesamtwirtschaftliche Produktion mit dem Schlussquartal wieder steigen. Stützend wirkt insbesondere die inländische Verwendung. So bleiben Wohnungsbauinvestitionen von den Unsicherheiten eher unbeeindruckt. Der robuste Arbeitsmarkt beflügelt den privaten Konsum. Der Preisauftrieb bleibt gering und die real verfügbaren Einkommen nehmen zu. 2015 wird das Tempo des Produktionsanstiegs weiter anziehen. Zur Beschleunigung werden insbesondere die inländische Verwendung und Unternehmensinvestitionen beitragen. Zudem erwarten die Experten des IfW eine etwas stärkere Dynamik bei den Exporten. Die Verbraucherpreise dürften im Durchschnitt in 2014 um 1,1 % und in 2015 um 1,9 % steigen. Risiken für den Aufschwung bestehen insbesondere im Zusammenhang mit dem Ukraine Konflikt und der Krise im Euroraum.

Nach den jüngsten Beschlüssen der EZB – die EZB senkte den Leitzins auf 0,05 % – bleibt das monetäre Umfeld expansiv. Der prognostizierte Aufschwung wird maßgeblich von den niedrigen Zinsen getrieben. Damit bleiben die Stabilitätsrisiken aufgrund einer konjunkturellen Übersteigerung weiter bestehen.

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung auf Normalisierungskurs

Die LBS-Experten rechnen für 2014 erstmals seit fünf Jahren wieder mit einem etwas geringeren Preisanstieg bis zum Jahresende. Mit 2 bis 4 % bleiben die erwarteten Preissteigerungen im Rahmen der allgemeinen Einkommensentwicklung. Laut Angaben des vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken – erwarte man in den nächsten Jahren weniger dynamische Preissteigerungen. Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 bestätigen einen Anstieg der Angebotspreise und -mieten für Wohnungen im Zeitraum Januar bis August 2014, wobei die Dynamik zuletzt niedriger war. Die bundesweite Verteuerung für Neubauwohnungen könnte wieder an Fahrt gewinnen. Bei Bestandswohnungen sei mit einer Seitwärtsbewegung der Preise zu rechnen. Die weitere Entwicklung des Mietmarkts ist vor allem von den gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig. Anfang Oktober 2014 beschloss das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur „Mietpreisbremse“. Die Regelungen können in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. Sie sehen unter anderem vor, bisher frei verhandelbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten künftig bei einer Wiedervermietung der Wohnung zu deckeln.

Nach Einschätzung der Analysten der Universalbank Nord/LB ist der Preisanstieg auf dem deutschen Wohnungs-

markt eher moderat relativ zur eigenen Historie und insbesondere zu früheren internationalen Entwicklungen zu sehen. Die Preisentwicklung reflektiert die Angebotsknappheit und lässt sich fundamental erklären. Auch die Experten des Forschungsinstituts Empirica sehen zum Halbjahr bundesweit keine Blase, mancherorts beginne aber der Samen für Blasen zu keimen. Die Anlageklasse Wohnimmobilien profitiert laut Experten des Assetmanagers KGAL weiterhin von der stabilen Binnenkonjunktur und Unwägbarkeiten im Ausland.

Die niedrigen Zinsen bleiben ein Treiber für die Preise auf den Immobilienmärkten: Dank des billigen Baugeldes können sich mehr Haushalte den Kauf von Wohneigentum leisten, allerdings führt die so steigende Nachfrage auch zu höheren Preisen. Steigende Haushaltseinkommen und niedrige Zinsen kompensieren zwar maßvoll gestiegene Immobilienpreise, für 2014 und 2015 erwartet der IVD aber, dass die Erschwinglichkeit von Wohneigentum – gemessen an der Erschwinglichkeit von freistehenden Einfamilienhäusern mittleren Wohnwerts – leicht abnimmt.

Aufschwung im deutschen Wohnungsneubau

Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk EUROCONSTRUCT prognostiziert bei den Neubaufertigstellungen einen Anstieg von geschätzt 215.000 Wohneinheiten in 2014 auf 255.000 Wohneinheiten in 2016. Mit rund 2,7 Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner in 2014 befindet sich Deutschland im europäischen Mittelfeld. Erst 2015 dürfte laut EUROCONSTRUCT die Quote jenseits der Marke von drei Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner liegen.

Laut IVD reiche die zu Jahresbeginn weiterhin positive Entwicklung der Baugenehmigungen aber nicht aus, um die hohe Nachfrage insbesondere in Großstädten zu bedienen. Nach Einschätzung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW besteht besonders bei bezahlbarem Wohnraum akuter Nachholbedarf.

Prognose für das Geschäftsjahr 2014

Unser Ausblick auf das Geschäftsjahr 2014 berücksichtigt den Erwerb von 11.307 Wohneinheiten der DeWAG, den Ankauf eines Portfolios von 79 Einheiten im Raum Düsseldorf sowie den Erwerb von 20.494 Wohneinheiten der Vitus-Gruppe.

Die Deutsche Annington weist weiterhin einen erfolgreichen Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2014 auf. Unsere beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb entwickelten sich erwartungsgemäß positiv.

Im Segment Bewirtschaftung läuft das Investitionsprogramm zur Verbesserung unseres Immobilienbestands weiterhin erfolgreich. Zum Ende des 3. Quartals waren 96 % der geplanten Maßnahmen in Umsetzung oder fertiggestellt. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir ein Investitionsvolumen von rund 160 Mio. €, wobei dieses das zusätzliche Potenzial für Investitionen aus dem Erwerb des DeWAG-Portfolios beinhaltet. Die Schwerpunkte liegen auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrende Investitionen gehen wir von einem Volumen von rund 170 Mio. € aus, wobei dies auch die Aufwendungen für die Immobilienbestände aus dem Erwerb der DeWAG enthält.

Die Entwicklung der monatlichen Istmiete pro Quadratmeter in den ersten neun Monaten 2014 entspricht unseren Erwartungen. Wir gehen daher weiterhin von einer like-for-like Mietsteigerung zwischen 2,3 und 2,6 % ohne Berücksichtigung der Immobilienbestände aus dem Erwerb der DeWAG und der Vitus aus. Aus dem Erwerb der beiden Portfolios erwarten wir keine wesentliche Auswirkung auf die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter. Ebenso entwickelten sich unsere Leerstände mit einer Leerstandsquote von 3,6 % wie erwartet, wobei die Integration der DeWAG-Bestände zu einem leichten Anstieg der Leerstandsquote geführt hat. Zum Ende des Geschäftsjahres erwarten wir weiterhin eine Leerstandsquote von 3,5 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieterlöse inkl. der DeWAG- und der Vitus-Bestände auf einem Niveau von rund 785 Mio. € liegen werden. Auch in 2014 streben wir eine weitere Verbesserung der Kundenzufriedenheit und damit einhergehend eine Steigerung des Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5 % an.

Für den nachhaltigen Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse gehen wir bedingt durch die Akquisitionen von einem Niveau in etwa auf Höhe des Vorjahres aus. Mit Berücksichtigung der beiden erworbenen Portfolios DeWAG und Vitus erwarten wir für 2014 ein FFO 1 am oberen Ende der genannten Bandbreite von 275 bis 285 Mio. €.

Die Immobilienverkäufe im Segment Vertrieb zeigen einen planmäßigen Verlauf. In den ersten neun Monaten wurden 1.778 Wohnungen mit einem Step-up von 36,7 % privatisiert. Wir gehen davon aus, dass sich die Anzahl der Wohnungsprivatisierungen am oberen Ende der Spanne von 2.000 bis 2.100 bewegen wird und der Step-up bei ca. 35 % liegen wird. Zudem werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden im Segment Non-Core zu Marktwerten auch im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2014 fortsetzen.

Für den Net Asset Value erwarten wir inklusive der DeWAG- und der Vitus-Bestände eine Steigerung von rund 15 % in 2014 im Vergleich zu 2013. Hierbei sind mögliche Effekte aus der Anpassung der Bewertung der Immobilienbestände durch CBRE zum Jahresabschluss sowie eine mögliche Anpassung der NAV-Berechnung mit Blick auf Marktstandards unberücksichtigt.

Auf Basis des aktuellen Geschäftsverlaufs und der Prognose zum Jahresende 2014 wird der Vorstand dem Aufsichtsrat eine Dividende von 0,78 € pro Aktie vorschlagen.

Düsseldorf, den 24. Oktober 2014

Der Vorstand



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

- 27 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 29 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 30 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 31 Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
- 57 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013 geändert *	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013 geändert *
	Erlöse aus der Vermietung	823,5	785,2	281,2	262,0
	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	13,2	14,3	4,2	5,3
	ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	836,7	799,5	285,4	267,3
	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	213,0	226,1	74,1	59,2
	Buchwert der veräußerten Immobilien	-180,6	-207,1	-59,7	-53,1
	Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	17,2	5,2	6,1
	ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	48,9	36,2	19,6	12,2
	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	26,9	540,1	6,1	16,2
	Aktivierete Eigenleistungen	59,8	21,5	25,6	12,7
	Materialaufwand	-382,7	-368,1	-136,3	-126,5
	Personalaufwand	-130,2	-112,4	-42,3	-39,0
	Abschreibungen	-5,1	-4,6	-1,7	-1,8
	Sonstige betriebliche Erträge	34,7	33,1	14,9	13,9
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-110,7	-67,0	-35,8	-23,5
	Finanzerträge	4,2	16,8	1,4	9,7
	Finanzaufwendungen	-206,7	-221,1	-61,7	-92,7
	ERGEBNIS VOR STEUERN	175,8	674,0	75,2	48,5
	Ertragsteuern	-53,8	-199,7	-23,2	-14,4
	PERIODENERGEBNIS	122,0	474,3	52,0	34,1
	davon entfallen auf:				
	Anteilseigner der DAIG	117,3	469,2	50,0	32,4
	Nicht beherrschende Anteile	4,7	5,1	2,0	1,7
	ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	0,50	2,25	0,22	0,14

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013 geändert *	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013 geändert *
PERIODENERGEBNIS	122,0	474,3	52,0	34,1
CASHFLOW HEDGES				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	16,2	1,7	38,6	-3,1
Realisierte Gewinne/Verluste	-56,6	19,1	-59,2	5,8
Steuereffekt	11,5	-4,6	5,4	-0,3
POSTEN, DIE KÜNFTIG AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN KÖNNTEN	-28,9	16,2	-15,2	2,4
VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE UND VERLUSTE AUS PENSIONEN UND ÄHNLICHEN VERPFLICHTUNGEN				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-43,4	25,4	-18,6	-
Steuereffekt	14,4	-8,3	6,2	-0,1
POSTEN, DIE KÜNFTIG NICHT AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN KÖNNEN	-29,0	17,1	-12,4	-0,1
Sonstiges Ergebnis	-57,9	33,3	-27,6	2,3
GESAMTERGEBNIS	64,1	507,6	24,4	36,4
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der DAIG	59,4	502,5	22,4	34,7
Nicht beherrschende Anteile	4,7	5,1	2,0	1,7

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* Siehe Erläuterungen [4] Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	30.09.2014	31.12.2013
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte		2,8	3,8
Sachanlagen		22,7	20,7
Investment Properties	13	11.337,4	10.266,4
Finanzielle Vermögenswerte	14	63,9	42,5
Sonstige Vermögenswerte		16,2	16,1
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		3,0	3,0
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		11.446,1	10.352,6
Vorräte		1,4	2,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	53,0	103,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	1.101,8	2,1
Sonstige Vermögenswerte		36,5	26,3
Laufende Ertragsteueransprüche		14,6	12,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16	196,9	547,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17	41,4	45,9
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		1.445,6	740,2
SUMME AKTIVA		12.891,7	11.092,8
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		240,2	224,2
Kapitalrücklage		1.716,1	1.430,1
Gewinnrücklagen		2.098,3	2.178,5
Sonstige Rücklagen		-56,2	-27,3
EIGENKAPITALANTEIL DER ANTEILSEIGNER DER DAIG		3.998,4	3.805,5
Nicht beherrschende Anteile		17,2	12,5
EIGENKAPITAL	18	4.015,6	3.818,0
Rückstellungen	19	392,2	342,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,2	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	6.986,2	5.553,0
Sonstige Verbindlichkeiten		10,5	9,8
Latente Steuerschulden		1.007,6	925,0
LANGFRISTIGE SCHULDEN		8.396,7	6.830,7
Rückstellungen	19	144,5	148,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		44,2	47,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	253,7	212,1
Sonstige Verbindlichkeiten		37,0	35,8
KURZFRISTIGE SCHULDEN		479,4	444,1
SCHULDEN		8.876,1	7.274,8
SUMME PASSIVA		12.891,7	11.092,8

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013
Periodenergebnis		122,0	474,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	-26,9	-540,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-16,5	-17,2
Abschreibungen		5,1	4,6
Zinsaufwendungen/-erträge		203,4	204,9
Ertragsteuern	11	53,8	199,7
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-32,4	-19,0
Zahlungswirksame Transaktionskosten für Anteile an konsolidierten Unternehmen	3	10,4	-
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,1	1,1
Veränderung der Vorräte		1,1	-1,0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		15,0	-6,3
Veränderung der Rückstellungen		-17,0	-30,0
Veränderung der Verbindlichkeiten		-9,3	-18,5
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		-	-114,7
Ertragsteuerzahlungen		-2,9	-7,3
CASHFLOW AUS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT		305,9	130,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		264,2	206,8
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,2
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	14	0,9	0,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	-148,7	-46,5
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übrigem Anlagevermögen		-6,3	-4,1
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	3	39,3	-
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	3/14	-1.533,6	-
Zinseinzahlungen		4,9	2,8
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-1.379,2	159,7
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	18	304,0	400,0
Auszahlungen an Aktionäre der DAIG SE	18	-168,2	-
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-11,5	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	1.806,4	5.275,2
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	-1.007,6	-5.797,1
Transaktionskosten		-19,8	-112,4
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-3,0	-25,0
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungsinsen		-41,7	-26,8
Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		2,9	-
Zinsauszahlungen		-139,1	-193,3
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		722,4	-479,4
NETTOVERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE		-350,9	-189,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		547,8	470,1
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE*	16	196,9	280,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* davon mit Verfügungsbeschränkungen 37,5 Mio. € (30.09.2013: 38,9 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen		Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Reklassifizierungsfähig					
				Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
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			469,2				469,2	5,1	474,3
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			17,1	1,6		1,6	18,7	0,0	18,7
Ergebniswirksame Reklassifizierung				14,6		14,6	14,6		14,6
Gesamtergebnis			486,3	16,2		16,2	502,5	5,1	507,6
Einlagen der Gesellschafter	24,2	239,1					263,3		263,3
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	-199,9							
Zufluss aus Börsennotierung		375,8					375,8		375,8
Kosten der Börsennotierung		-13,6					-13,6		-13,6
STAND 30. SEPTEMBER 2013	224,2	1.453,7	2.147,4	-31,0	0,1	-30,9	3.794,4	16,1	3.810,5
STAND 1. JANUAR 2014	224,2	1.430,1	2.178,5	-27,3	0,0	-27,3	3.805,5	12,5	3.818,0
Periodenergebnis			117,3				117,3	4,7	122,0
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			-29,0	14,0	0,0	14,0	-15,0	0,0	-15,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-42,9		-42,9	-42,9		-42,9
Gesamtergebnis			88,3	-28,9	0,0	-28,9	59,4	4,7	64,1
Kapitalerhöhung	16,0						16,0		16,0
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		288,0					288,0		288,0
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-2,0					-2,0		-2,0
Ausschüttung durch die DAIG SE			-168,2				-168,2		-168,2
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,3				-0,3	0,0	-0,3
STAND 30. SEPTEMBER 2014	240,2	1.716,1	2.098,3	-56,2	0,0	-56,2	3.998,4	17,2	4.015,6

Siehe auch Erläuterungen (18) im Konzernanhang

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandhalter 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. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

Am 3. September 2014 ist die Deutsche Annington Immobilien SE mit Wirkung zum 22. September 2014 von der Deutschen Börse in den MDAX aufgenommen worden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses der DAIG zum 30. September 2014 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunktoreinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit der DAIG beeinflussten.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutschen Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernzwischenabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien SE aus ihrem Engagement in das Unternehmen schwankenden Renditen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt. Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE EINSCHLIESSLICH EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Insgesamt wurden in den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 90 (31.12.2013: 101) inländische und 22 (31.12.2013: 3) ausländische Unternehmen einbezogen.

Die Abgänge bis zum 30. September 2014 resultieren aus 18 Verschmelzungen und vier Anwachsungen.

Akquisition des DeWAG-Immobiliengeschäfts

Eine Tochtergesellschaft der Deutschen Annington Immobilien SE hat mit Anteilskaufvertrag vom 28. Februar 2014 rund 94 % an einem durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobiliengeschäft erworben. Mit Vollzug des Anteilskaufes am 1. April 2014 erlangte die DAIG die Beherrschung an dieser Unternehmensgruppe.

DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von rund 11.000 Einheiten, die mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg liegen. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Die durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der DAIG dar, insbesondere mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich zu verbessern und gleichzeitig eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für unsere Aktionäre zu generieren.

Im Rahmen einer einheitlichen Transaktion wurden neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften deutschen und niederländischen Rechts sowie Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe erworben.

Veräußerer sind Holdinggesellschaften niederländischen und luxemburger Rechts, die von internationalen Investmentfonds beraten werden.

Die Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Liquide Mittel	10,0
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	6,5
Gegenleistung für den Anteilserwerb	16,5

Der Kaufpreisanteil in Höhe von 10,0 Mio. € wurde gezahlt.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung bezieht sich der Höhe und dem Grunde nach auf den Eintritt von Bedingungen im Zusammenhang mit der Verwertung von Bauentwicklungsprojekten, den Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der Ablösung von bestehenden Finanzierungen und der gesetzlichen Regelung zur sogenannten Mietpreisbremse.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung ist im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisermittlung mit dem derzeitigen Erwartungswert von 6,5 Mio. € angesetzt.

Darüber hinaus übernahm die DAIG Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensforderungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 429,3 Mio. €.

Die nachfolgend dargestellte Allokation des Gesamtkaufpreises auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zweck erstellten vorläufigen externen Wertgutachten.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erwerbszeitpunkt die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €	
Investment Properties	1.055,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,6
Sonstige Vermögenswerte	20,2
Liquide Mittel	57,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.051,2
Rückstellungen	-7,3
Latente Steuerschulden	-50,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-9,2
ERWORBENES NETTOVERMÖGEN	16,5

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 5,6 Mio. €, der Nettobuchwert (entspricht dem beizulegenden Zeitwert) 2,6 Mio. €.

Hinsichtlich der nicht beherrschenden Anteile an der erworbenen Unternehmensgruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Der Fair Value der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ergibt sich aus dem anteiligen Unternehmenswert der DeWAG-Gruppe, der als Barwert der mit dem Eigentum verbundenen Nettozuflüssen bestimmt wird. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile mit einem beizulegenden Zeitwert von 18,6 Mio. € bewertet und unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Seit dem 1. April 2014 erzielte die DeWAG-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 41,5 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) in Höhe von 34,0 Mio. €.

Wenn die DeWAG-Gruppe bereits zum 1. Januar 2014 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 62,6 Mio. € sowie zum EBITDA in Höhe von 50,6 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2014 sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 7,9 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Sollten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb Erkenntnisse auftreten, die eine abweichende Beurteilung des Ansatzes und der Höhe der zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich macht, so werden diese mit Rückwirkung auf den Erwerbszeitpunkt angepasst.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der DeWAG-Gruppe elf inländische und 19 ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis miteinbezogen.

Akquisition des Vitus-Immobiliengeschäfts einschließlich Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats vom 28. Februar 2014 mit der Lion Residential Holdings S. à r. l. am 17. April 2014 einen Anteilsübertragungsvertrag über 94,9 % des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe zu einem Gegenwert von rund 1,4 Mrd. € unterzeichnet.

Mit über 30.000 Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich mehrheitlich im Ballungsraum Rhein-Ruhr-Wupper sowie in den Städten Bremen und Kiel. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bewirtschaftet werden. Insbesondere die norddeutschen Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der DAIG dar, auch mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich durch effiziente Geschäftsprozesse zu verbessern bei gleichzeitig entsprechender Wertentwicklung für die Aktionäre.

Angestrebt ist eine Integration der Bestände und eine Integration der Bewirtschaftungsprozesse in die DAIG zur Realisierung von Synergiepotenzialen.

Zum Zeitpunkt des Vollzugs des Anteilsübertragungsvertrags am 1. Oktober 2014 wurden die Anteile an den erworbenen Gesellschaften der Vitus-Gruppe sowie bestimmte Finanzforderungen und ausgewählte weitere Vermögenswerte im Rahmen einer Sacheinlage gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Namensstammaktien zum Stichtagskurs von 22,85 €, entsprechend 269,2 Mio. € als Gegenleistung übertragen. Neben der Vergütung in Form neuer Aktien als Gegenleistung für die Anteilsübertragungen war weiterhin Bestandteil der Gesamttransaktion eine Barkomponente in Höhe von netto 53,1 Mio. € sowie eine bedingte Kaufpreiskomponente in Höhe von 4,6 Mio. €. Darüber hinaus wurden schuldbefreiende Zahlungen auf die Finanzschulden in Höhe von 1.048,6 Mio. € geleistet. Insgesamt ergibt sich damit eine Gesamtgegenleistung für die Anteile an den Vitus-Gesellschaften sowie für Finanzforderungen und Vermögenswerte von 1.375,5 Mio. €.

Bereits am 30. September 2014 wurden Finanzschulden der zu übernehmenden Vitus-Gesellschaften durch die DA Finance B.V., Amsterdam (NL), einem verbundenem Unternehmen der DAIG, beglichen und dadurch Schuldbeziehungen zur DA Finance B.V. neu begründet. Gleichfalls zahlte die DA Finance B.V. im Namen und für Rechnung der DAIG die Barkomponente.

Insgesamt werden dementsprechend im verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 1.101,8 Mio. € ausgewiesen. Die Finanzmittel wurden in Höhe von 495,3 Mio. € durch eine Ziehung aus dem EMTN-Programm bereitgestellt, in Höhe von 473,3 Mio. € durch einen Termloan vom 26. September 2014 sowie aus der Inanspruchnahme der Revolving-Credit-Facility in Höhe von 124,7 Mio. € und vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 8,5 Mio. €.

Am 28. Februar 2014 hatte der Vorstand auf Basis einer Genehmigung des Aufsichtsrats beschlossen, die Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung von 11.780.000 neuer, auf Namen lautender Stammaktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der Altaktionäre durchzuführen, um bei Vollzug des Erwerbs des Vitus-Immobiliengeschäfts Teile der Gesamtgegenleistung in Aktien beglichen zu können.

Die Sacheinlage als Teil der Gegenleistung im Rahmen der Gesamttransaktion wurde am 1. Oktober 2014 beim Handelsregister in Düsseldorf zur Eintragung angemeldet. Dieser Anmeldung liegt eine gutachterliche Bewertung des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gesellschaften vom 30. September 2014, repräsentiert durch die entsprechenden Geschäftsanteile der Gesellschaften, zugrunde. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister und die Schaffung der neuen Aktien erfolgten am 9. Oktober 2014. Das gezeichnete Kapital beträgt demnach nun 252.022.425 €.

Der für die Sachkapitalerhöhung erstellte Wertpapierzulassungsprospekt datiert mit dem 13. Oktober 2014 auf das Datum der Genehmigung durch die BaFin. Die neu geschaffenen Aktien wurden zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse und an der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen und seit dem 14. Oktober 2014 gehandelt.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung bezieht sich der Höhe und dem Grunde nach auf den Eintritt von Auswirkungen aus wertsteigernden Maßnahmen hinsichtlich der übertragenen Immobilienbestände.

Am 9. Oktober 2014 haben die DAIG als Verkäuferin und eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG (LEG) als Käuferin einen Kauf- und Abtretungsvertrag unterzeichnet, der Geschäftsanteile und Bestände an einem Immobilienportfolio von rund 9.600 Wohneinheiten umfasst. Das zu übertragende Portfolio stellt den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des ehemaligen Vitus-Portfolios dar, dessen Erwerb die DAIG zum 1. Oktober 2014 vollzogen hatte. Die Übertragung der Bestände erfolgte zu Zeitwerten in Höhe von 462 Mio. € unter Anrechnung der damit in Verbindung stehenden Finanzschulden. Zusätzlich zur Gegenleistung für die Übertragung der Immobilienportfolios wurden weitere Vermögensgegenstände in Höhe von 10 Mio. € übertragen. Außerdem wird sich LEG an den ursprünglichen Transaktionskosten einschließlich Restrukturisierungskosten im Verhältnis der Immobilienbestände beteiligen.

Die Akquisition des Vitus-Immobiliengeschäfts stellt einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 dar.

Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Anteile an den Vitus-Gesellschaften setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	53,1
Eigenkapitalinstrumente	269,2
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	4,6
Gesamtgegenleistung	326,9

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden des Vitus-Immobiliengeschäfts zu beizulegenden Zeitwerten auf den 1. Oktober 2014 basiert auf einem zu diesem Zwecke erstellten vorläufigen externen Wertgutachten. Diese Kaufpreisallokation berücksichtigt bereits separat die Vermögensgegenstände und Schulden, die an die LEG weitergereicht wurden. Bereits zum Erwerbszeitpunkt bestand die Intention, die betreffenden Portfolios kurzfristig weiterzureichen und zu keinem Zeitpunkt bestand die Absicht, die weitergereichten Bestände unternehmerisch über die Aufrechterhaltung des laufenden operativen Geschäfts hinaus zu betreiben.

Die im Rahmen des beschriebenen Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden mit deren beizulegendem Zeitwert stellen sich vorläufig wie folgt dar:

in Mrd. €	
Investment Properties	1,00
Liquide Mittel	0,06
Forderungen an verbundene Unternehmen	0,09
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,02
Zur Veräußerung vorgesehene LEG-Portfolio (Nettovermögen)	0,04
Summe Vermögenswerte	1,21
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-0,91
Pensionsverpflichtungen	-0,01
Latente Steuerschulden	-0,02
Sonstige Verbindlichkeiten	-0,05
Summe Verbindlichkeiten	-0,99
Nettovermögen zu Zeitwerten	0,22
Gegenleistung	0,33
Goodwill	0,11

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe wurde für bestehende Verpflichtungen gegenüber den Mitarbeitern eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von rund 29 Mio. € berücksichtigt.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der geplanten Integration des Vitus-Immobiliengeschäfts. Der Goodwill wird vorläufig auf Business Units in Norddeutschland als identifizierte zahlungsmittelgenerierende Einheiten (Cash-Generating-Units (CGUs)) zugeordnet. Diese Allokation des Goodwills auf räumlich ausgewählte norddeutsche Business Units entspricht den identifizierten Synergiepotenzialen.

Sollten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb Erkenntnisse auftreten, die eine abweichende Beurteilung des Ansatzes und der Höhe der zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden erforderlich machen, so werden diese mit Rückwirkung auf den Erwerbszeitpunkt angepasst.

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 10,4 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden. Davon wurden 2,4 Mio. € bereits zahlungswirksam.

4 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund des ausgeweiteten Geschäfts der konzerninternen Handwerkerorganisation wurden zur besseren Darstellung der Ertragslage erstmals zum 31. Dezember 2013 die aktivierten Eigenleistungen in einer separaten Position gezeigt. Bisher sind diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt worden.

Die Vorjahreswerte wurden wie folgt angepasst:

in Mio. €	01.01.-30.09.2013	Änderungen	
		01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2013 geändert
Aktiviertete Eigenleistungen	-	21,5	21,5
Materialaufwand	-357,1	-11,0	-368,1
Personalaufwand	-105,7	-6,7	-112,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63,2	-3,8	-67,0

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

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

Die Entscheidung des Managements über Art und Umfang von Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2013.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2014 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- > IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
- > IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
- > IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“
- > IFRIC 21 „Abgaben“
- > Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“
- > Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“
- > Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“
- > Änderungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“
- > Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Die Anwendung des folgenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2014 noch nicht verpflichtend:

- > IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der IFRS 15 ersetzt die bisherigen Standards und Interpretationen zur Erlöserfassung und schafft ein einheitliches Regelwerk für alle Fragen der Erlöserfassung aus Verträgen mit Kunden. Das Grundprinzip des IFRS 15 besteht darin, dass es zukünftig nur noch ein einheitliches Modell für die Umsatzrealisierung gibt. Anhand eines fünfstufigen Rahmenmodells stellt der IFRS 15 dar, wann und in welcher Höhe Umsätze zu erfassen sind. Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponentengeschäften, bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der neue Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Der IFRS 9 beinhaltet überarbeitete Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten einschließlich Impairment-Regelungen und ergänzt die im Jahr 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge-Accounting. Mit der nun herausgegebenen finalen Fassung von IFRS 9 wird ein neues Wertminderungsmodell für zu erwartende Verluste eingeführt. Des Weiteren wird das Klassifizierungs- und Bewertungsmodell für bestimmte Schuldinstrumente um die Kategorie „beizulegender Zeitwert mit Erfassung der Änderungen im sonstigen Ergebnis“ (fair value through other comprehensive income, FVTOCI) erweitert. Die neue Kategorie wird für Geschäftsmodelle eingeführt, bei denen Vermögenswerte sowohl zum Verkauf als auch zur Vereinnahmung von Cashflows gehalten werden. Der Standard ersetzt damit alle früheren Fassungen von IFRS 9 und tritt für alle Berichtsperioden in Kraft, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist vorbehaltlich lokaler Regelungen zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Mieteinnahmen	572,7	546,1
Betriebskosten	250,8	239,1
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG	823,5	785,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	13,2	14,3
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	836,7	799,5

6 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	116,4	98,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-84,0	-79,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	32,4	19,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	96,6	127,6
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-96,6	-127,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	17,2
ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN	16,5	17,2
	48,9	36,2

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 30. September 2014 zu einem positiven Ergebnis von 16,5 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 17,2 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. September 2014 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 26,9 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 540,1 Mio. €) (siehe Erläuterung (13) Investment Properties).

8 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	246,6	240,2
Aufwendungen für Instandhaltung	100,7	83,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	35,4	44,0
	382,7	368,1

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

9 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013 geändert*
Löhne und Gehälter	108,5	93,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	21,7	18,9
	130,2	112,4

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zum 30. September 2014 waren 3.436 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (30. September 2013: 2.815) in der DAIG beschäftigt.

10 FINANZAUFWENDUNGEN

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

Der nicht zahlungswirksame Zinsaufwand aus der Anwendung der Effektivzinsmethode betrug im Berichtszeitraum 13,9 Mio. €. Im Zeitraum 1. Quartal bis 3. Quartal 2013 wurden die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode um 27,6 Mio. € entlastet.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 6,8 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 6,1 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 1,4 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 0,4 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus waren die Finanzaufwendungen im Zeitraum vom 1. Quartal bis zum 3. Quartal 2013 in Höhe von 1,9 Mio. € durch die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands belastet. Die Ertragsteuerverbindlichkeit wurde im Verlauf des Vorjahres vorzeitig vollständig zurückgezahlt.

Im Zeitraum vom 1. Quartal bis zum 3. Quartal 2014 sind Transaktionskosten in Höhe von 4,1 Mio. € aufwandswirksam erfasst worden, während der Zeitraum vom 1. Quartal bis zum 3. Quartal 2013 in Höhe von 17,9 Mio. € durch Transaktionskosten beeinflusst war.

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 24,3 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 26,8 Mio. €) belastet.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 11,1 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013 30,5 Mio. €).

11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit 5,5 Mio. € einen Steuerertrag aus laufenden Steuern (1. Quartal bis 3. Quartal 2013 Steuerertrag: 0,4 Mio. €) und mit 59,3 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 200,1 Mio. €) latente Steuern. Der laufende Steueraufwand beinhaltet einen Steuerertrag für frühere Jahre in Höhe von 11,5 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: Steuerertrag 6,4 Mio. €).

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zu Grunde. Der für 2014 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 30,58 % (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 29,63 %). Der Konzernsteuersatz beinhaltet die deutsche Körperschaft- und Gewerbesteuer.

12 ERGEBNIS JE AKTIE

Das 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.

	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	117,3	469,2
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	236.432.901	208.184.408
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	0,50	2,25

Im März 2014 erfolgte eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 16.000.000 Stück, was zu einer Gesamtzahl von 240.242.425 Aktien führte.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

13 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €	
STAND: 1. JANUAR 2014	10.266,4
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	1.055,6
Zugänge	13,6
Aktiviertete Modernisierungskosten	134,8
Erhaltene Zuschüsse	-0,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-92,1
Abgänge	-84,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	26,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5
STAND: 30. SEPTEMBER 2014	11.337,4
STAND: 1. JANUAR 2013	9.843,6
Zugänge	0,9
Aktiviertete 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

Die Bestimmung des Fair Values der Investment Properties erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee anhand der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 30. September 2014 wie folgt dar:

BEWERTUNGSPARAMETER	
Verwaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 250 € pro Mieteneinheit / Jahr
Instandhaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 9,75 € pro m ² / Jahr
Kosten für Wohnungsherrichtung	durchschnittlich 3,26 € pro m ² / Jahr
Kostensteigerung / Inflation	1,5 % pro Jahr
Marktmiete	durchschnittlich 6,07 € pro m ² / Jahr
Marktmietsteigerung	durchschnittlich 1,2 % pro Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 2,9 %
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1 %
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,0 %
BEWERTUNGSERGEBNISSE	
Nettoanfangsrendite	4,9 %
Istmieten-Multiplikator	14,4-fach
Marktwert pro m ²	945 € pro m ² Mietfläche

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich weiterhin positiv. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Bestandsmieten der DAIG. Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten insbesondere die Ablösung von Preisbindungen sowie die Modernisierungsleistung im Bestand zu positiven Werteffekten und im Vergleich zum Jahresende zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 26,9 Mio. € im Dreivierteljahreszeitraum endend zum 30. September 2014.

DAIG hat eine Vereinbarung getroffen zum Erwerb von ca. 5.000 Wohneinheiten zum Preis von rund 323 Mio. € (Bestellobligo) mit angestrebtem Vollzugsdatum 1. April 2015.

14 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	30.09.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	-	1,6	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,6	-	33,6	-
Wertpapiere	2,9	-	3,7	-
Sonstige Ausleihungen	3,5	-	3,6	-
Derivate	22,3	-	-	-
Leistungen im Rahmen Erwerb Vitus-Gruppe*	-	1.101,8	-	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	-	-	2,1
	63,9	1.101,8	42,5	2,1

* Siehe Erläuterungen (3) Konsolidierungskreis

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	39,5	90,5
Forderungen aus Vermietung	13,1	12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,4	1,0
	53,0	103,5

16 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 196,9 Mio. € (31.12.2013: 547,8 Mio. €).

In Höhe von 37,5 Mio. € (31.12.2013: 49,1 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

17 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 41,4 Mio. € (31.12.2013: 45,9 Mio. €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, für die konkrete Veräußerungsabsichten vorliegen, und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

18 EIGENKAPITAL**Gezeichnetes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hat 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).

Mit Beschlüssen des Vorstands vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 über eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 16.000.000 € unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ist das bestehende Genehmigte Kapital teilweise ausgenutzt worden. Diesen Beschlüssen des Vorstands hat der Aufsichtsrat bzw. der Finanzausschuss des Aufsichtsrats, auf den der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 28. Februar 2014 bestimmte Befugnisse delegiert hatte, mit Beschlüssen vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 7. März 2014. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 240.242.425 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Sie sind ab dem 1. Januar 2013 voll gewinnanteilsberechtig.

Die aus der Kapitalerhöhung vom 7. März 2014 stammenden Aktien wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Ausgabebetrag von 19,00 € erfolgreich am Markt platziert.

Der Vorstand wurde am 9. Mai 2014 in der Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 25.010.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 25.010.101 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Der Beschluss der Hauptversammlung über die vorgenannte Schaffung des genehm-

igten Kapitals und die entsprechende Satzungsänderung wurden am 30. Juni 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf eingetragen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 1.716,1 Mio. € (31.12.2013: 1.430,1 Mio. €).

Im 1. Halbjahr 2014 erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um 288,0 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 3,0 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 1,0 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2014 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividendenzahlung in Höhe von 70 Cent pro Aktie beschlossen. Diese Dividende wurde am 12. Mai 2014 ausgeschüttet.

19 RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich zum 30. September 2014 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 331,5 Mio. € (31.12.2013: 291,0 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 57,2 Mio. € (31.12.2013: 64,4 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 148,0 Mio. € (31.12.2013: 135,8 Mio. €) zusammen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Erfassung von versicherungsmathematischen Verlusten, die auf die Absenkung des Rechnungszinssatzes auf 2,3 % (31.12.2013: 3,3 %) zurückzuführen sind. Die sich hieraus ergebenden versicherungsmathematischen Verluste werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

20 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	30.09.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
SONSTIGE ORIGINÄRE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
gegenüber Kreditinstituten	2.761,3	171,0	2.512,7	150,6
gegenüber anderen Kreditgebern	4.165,9	14,3	2.970,9	25,7
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	58,9	-	26,8
DERIVATIVE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	18,3	-	7,4
Cashflow Hedges	59,0	-	69,4	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	-8,8	-	1,6
	6.986,2	253,7	5.553,0	212,1

Die Zinsabgrenzung für Cashflow Hedges ist Bestandteil des Buchwerts der Zinsswaps im Hedge-Accounting. Bei der Zinsabgrenzung für Cashflow Hedges handelt es sich im Wesentlichen um eine Forderung aus dem Zinswährungsswap, da mit der Bank ein Bruttosettlement erfolgt und die Zahlung der Bank nach dem Stichtag eingegangen ist.

Die in 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 55,1 Mio. € unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
Unternehmensanleihe (Bond) *	700,0	700,0
Unternehmensanleihe (Bond) *	600,0	600,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar) *	554,9	554,9
Unternehmensanleihe (US-Dollar) *	184,9	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN) *	500,0	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN) *	500,0	-
Unternehmensanleihe (Hybrid) *	700,0	-
Term Loan *	475,0	-
Portfoliofinanzierungen		
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG *	-	248,5
Norddeutsche Landesbank (1) *	142,6	144,2
Corealcredit Bank AG *	159,3	162,3
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) *	597,4	640,9
Nordrheinische Ärzteversorgung	37,1	38,5
AXA S.A. (Société Générale S.A.) *	164,3	174,8
Norddeutsche Landesbank (2) *	127,2	129,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg *	440,6	465,5
Pfandbriefbank AG *	181,2	190,3
Deutsche Hypothekenbank *	185,3	-
Kreditlinie	124,7	-
Hypothekendarlehen	719,3	993,9
	7.093,8	5.728,1

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

Im gesamten DAIG Konzern erfolgten bis zum 30. September 2014 planmäßige Tilgungen von insgesamt 42,8 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 964,8 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.806,4 Mio. € gegenüber.

Im Rahmen der Übernahme der DeWAG-Gruppe wurden Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 565,5 Mio. € übernommen.

Aktualisierung der EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Program) und Begebung einer Anleihe aus diesem Programm

Die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) hat die jährlich notwendige Aktualisierung des Prospekts der EMTN-Daueremission am 30. Juni 2014 genehmigt. Auf Basis dieser Aktualisierung hat die DAIG über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine Anleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihe erfolgte am 9. Juli 2014 zu einem Ausgabekurs von 99,412 %, einem Coupon von 2,125 % und einer Laufzeit von acht Jahren. Der Mittelzufluss dient der Finanzierung der Akquisition der Vitus-Gruppe und wurde unter Ausnutzung der höchst vorteilhaften Marktbedingungen bereits vorzeitig im Juli erzielt.

Begebung einer Hybrid-Anleihe

Die DAIG hat am 1. April 2014 die Emission einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) im Volumen von 700 Mio. € vereinbart. Die Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren haben einen anfänglichen Nominalzinssatz von 4,625 % und können, sofern das Unternehmen ihre Kündigungsoptionen nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Die Platzierung der Hybrid-Anleihe erfolgt über die Deutsche Annington Finance B.V. zu einem Ausgabebetrag von 99,782 %. Der Vollzug der Emission erfolgte am 8. April 2014.

Term Loan

Die Deutsche Annington Finance B.V. hat am 16. September 2014 mit Barclays Bank plc und J.P. Morgan Limited einen Kreditvertrag (Term Loan) über 475 Mio. € geschlossen, der am 26. September 2014 im Rahmen der Finanzierung der Vitus-Akquisition in voller Höhe zur Auszahlung kam. Die Kreditvereinbarung hat eine maximale Laufzeit von 18 Monaten und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich eines Margenaufschlags verzinst.

HSH Nordbank

Im Zusammenhang mit der Akquisition der DeWAG-Gruppe wurde ein von der HSH Nordbank am 12. Dezember 2013 in Höhe von 131,5 Mio. € zur Verfügung gestelltes Darlehen übernommen. Das Darlehen wurde durch Zahlungen am 30. Juni 2014 und 16. Juli 2014 vollständig zurückgeführt.

Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)

Die im April 2014 von der DAIG übernommene DeWAG-Gruppe hat im Oktober 2011 einen Konsortialkredit unter der Führung der Deutschen Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft) in Höhe von 208,0 Mio. € übernommen. Das Darlehen wird mit 3,96 % verzinst und hat eine Laufzeit bis Oktober 2021. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2013	Fair Value- Hierarchie Stufe
			Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral			
Vermögenswerte										
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	547,8	547,8					547,8	1	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen										
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	90,4		90,4				90,4	2	
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,1		12,1				12,1	2	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,0		1,0				1,0	2	
Sonstige Vermögenswerte										
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	3,0		3,0				3,0	2	
Finanzielle Vermögenswerte										
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6		33,6				37,4	2	
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6		3,6				3,6	2	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1				2,1	2	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte										
Langfristige Wertpapiere	AFS	3,7					3,7	3,7	1	
Übrige Beteiligungen	AFS	1,6			1,6			1,6	n.a.	
Schulden										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5		19,5				19,5	2	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	28,4		28,4				28,4	2	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.663,3		2.663,3				2.756,2	2	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.904,7		2.904,7				2.945,5	2	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,8		26,8				26,8	2	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,9					91,9	109,4	2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHFT	7,4				7,4		7,4	3	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	24,7				10,6	14,1	24,7	2	
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	44,7				6,9	37,8	44,7	2	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	1,6				1,6		1,6	2	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39										
Loans and Receivables	LaR	693,6	547,8	145,8	-	-	-	-	697,4	
Available-for-Sale financial assets	AFS	5,3	-	-	1,6	-	3,7	-	5,3	
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHFT	7,4	-	-	-	7,4	-	-	7,4	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.642,7	-	5.642,7	-	-	-	-	5.776,4	
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen										
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19										
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,1								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		291,0								

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. €	30.09.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
VERMÖGENSWERTE				
Investment Properties	11.337,4			11.337,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	2,9	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	41,4		41,4	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	22,3		22,3	
SCHULDEN				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	18,3			18,3
Cashflow Hedges	50,2		50,2	

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	71,0		71,0	

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.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (13) Investment Properties zu entnehmen.

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).

Zur Bewertung der originären und derivativen Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung 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 Konzernzwischenabschluss war jeweils das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 35 und 90 Basispunkten.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

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 (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswerts dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der Andienungsrechte:

in Mio. €	Änderung		Veränderungen		Stand 30.09.
	Stand 01.01.	Konsolidierungskreis	erfolgs-wirksam	zahlungs-wirksam	
2014					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4	18,6	0,5	-8,2	18,3
2013					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	-	0,5	-0,1	7,4

Im Rahmen des Erwerbs der DeWAG-Gruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte mit einem beizulegenden Zeitwert von 18,6 Mio. € bewertet. Insbesondere durch zahlungswirksame Vorgänge (gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen und Ausschüttung) hat sich der Wert dieses Andienungsrechts zum Berichtszeitpunkt auf 10,4 Mio. € vermindert.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

22 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die bestehenden finanziellen Risiken der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verändert.

Für eine detaillierte Beschreibung des Zinsrisikos, der Kreditrisiken, der Marktrisiken sowie des Liquiditätsrisikos wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

23 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 737,6 Mio. € (31.12.2013: 996,4 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross-Currency-Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. € (31.12.2013: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970 % und für zehn Jahre 4,580 %.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 30. September 2014 langfristige Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 59,0 Mio. € (31.12.2013: 71,0 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen, dem standen langfristige Derivate mit positiven Marktwerten in Höhe von insgesamt 22,3 Mio. € (31.12.2013: 0,0 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten gegenüber.

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

24 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. Die dargestellten Instandhaltungen beinhalten die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation.

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 Controllingssystem 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. - 30.09.2014				
SEGMENTERLÖSE	572,7	213,0	264,0	1.049,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 180,6		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		18,8		
Instandhaltungen	- 106,4			
Operative Kosten	- 101,8	- 15,5	- 264,0	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	364,5	35,7	0,0	400,2
Sondereinflüsse				- 40,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				- 2,3
EBITDA IFRS				357,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				26,9
Abschreibungen				- 5,1
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 0,9
Finanzerträge				4,2
Finanzaufwendungen				- 206,7
EBT				175,8
Ertragsteuern				- 53,8
PERIODENERGEBNIS				122,0

* Enthält 250,8 Mio. € Betriebskosten und 13,2 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 30.09.2013				
SEGMENTERLÖSE	546,1	226,1	253,4	1.025,6
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 207,1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		18,3		
Instandhaltungen	- 105,1			
Operative Kosten	- 105,3	- 9,9	- 253,4	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	335,7	27,4	0,0	363,1
Sondereinflüsse				- 18,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				- 1,1
EBITDA IFRS				343,5

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				540,1
Abschreibungen				-4,6
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,7
Finanzerträge				16,8
Finanzaufwendungen				-221,1
EBT				674,0
Ertragsteuern				-199,7
PERIODENERGEBNIS				474,3

* Enthält 239,1 Mio. € Betriebskosten und 14,3 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.07. - 30.09.2014				
SEGMENTERLÖSE	196,0	74,1	89,4	359,5
Buchwert der veräußerten Immobilien		-59,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5,6		
Instandhaltungen	-37,3			
Operative Kosten	-30,2	-6,7	-89,4	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	128,5	13,3	0,0	141,8
Sondereinflüsse				-9,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-0,4
EBITDA IFRS				131,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				6,1
Abschreibungen				-1,7
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,5
Finanzerträge				1,4
Finanzaufwendungen				-61,7
EBT				75,2
Ertragsteuern				-23,2
PERIODENERGEBNIS				52,0

* Enthält 85,2 Mio. € Betriebskosten und 4,2 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.07. - 30.09.2013				
SEGMENTERLÖSE	182,1	59,2	85,2	326,5
Buchwert der veräußerten Immobilien		-53,1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5,6		
Instandhaltungen	-33,6			
Operative Kosten	-34,9	-3,9	-85,2	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	113,6	7,8	0,0	121,4

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
Sondereinflüsse				-4,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				0,5
EBITDA IFRS				117,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				16,2
Abschreibungen				-1,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-0,5
Finanzerträge				9,7
Finanzaufwendungen				-92,7
EBT				48,5
Ertragsteuern				-14,4
PERIODENERGEBNIS				34,1

* Enthält 79,9 Mio. € Betriebskosten und 5,3 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

25 EVENTUALSCHULDEN

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2013 von 12,6 Mio. € um 9,9 Mio. € auf 2,7 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

26 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

Der Vorstand der DAIG hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 ein virtuelles Aktienprogramm (New LTIP) für die Führungskräfte der 1. Führungsebene (FK1) der DAIG beschlossen. Dieses Programm stellt ein langfristig orientiertes variables Vergütungsinstrument dar, um die FK1 an der langfristigen Wertentwicklung der Gesellschaft zu beteiligen. Dabei erhalten die FK1 jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres virtuelle Aktien (Performance Share Units "PSU"), die sich entsprechend der Zielerfüllung ergeben. Aus dem neuen LTIP-Programm resultiert nach IFRS zum 30. September 2014 ein Aufwand von insgesamt 0,2 Mio. €.

Düsseldorf, den 24. Oktober 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Deutschen Annington Immobilien SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2014, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Absatz 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of Review Engagements "Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity" (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit dem für den Konzernzwischenlagebericht anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Essen, den 29. Oktober 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer



Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Glossar

ZU WESENTLICHEN STEUERUNGSKENNZAHLEN

Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die Gesellschaft als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung ergibt sich aus dem bereinigten EBITDA abzüglich des bereinigten EBITDA Vertrieb und stellt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der Vermietung dar.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das bereinigte EBITDA Vertrieb wird auf Basis der wirtschaftlichen Übergänge der veräußerten Objekte ermittelt um das realisierte periodengerechte Ergebnis darzustellen. Es wird daher um die „Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ sowie die „Wertveränderung (realisiert) aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ bereinigt. Diese Bereinigung dient dazu, Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 5 bei ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erst in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt.

Core-/Non-Core-Immobilien

Immobilien, die dem Kernbestand (Core) bzw. dem Nicht-Kernbestand (Non-Core) zugerechnet werden. Non-Core-Immobilien sind Immobilien, die sich für eine Bewirtschaftung mit unseren Prozessen und aufgrund ihrer Eigenschaften oder Lage weniger eignen. Darüber hinaus besitzen wesentliche Teile von ihnen ein unterdurchschnittliches Zukunftspotenzial und werden gemäß Strategie mittelfristig veräußert. Core-Immobilien sind unsere Immobilien im Vermietungsportfolio und Privatisierungsportfolio.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

EPRA NAV

Der EPRA NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Deutschen Annington herangezogen und wird auf der Basis des Nettoreinvermögens („EPRA NAV“) bei Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet.

EPRA NNAV

Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital der Deutschen Annington-Aktionäre.

Fair Value (Verkehrswert)

Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben. Der Fair Value wird bei der Deutschen Annington regelmäßig durch externe Gutachter bestätigt.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der FFO stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

FFO 1/ FFO 1 vor Instandhaltung/ FFO 2/AFFO

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unterscheidet zwischen

> FFO 1 (ohne das bereinigte EBITDA Vertrieb), bei dem das bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst wird um Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse (z.B. Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungszinsen) sowie laufende Ertragsteuern, aber nicht das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit (Bereinigtes EBITDA Vertrieb).

> FFO 1 vor Instandhaltung, bei dem das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst wird.

> AFFO, investitionsbereinigtes FFO 1, bei dem der FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

> FFO 2, bei dem das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzuge-rechnet wird.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, um während Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

Die Beleihungsquote (LTV-Ratio) ist das Verhältnis des Nominalwerts von Finanzverbindlichkeiten, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien zu den angegebenen Stichtagen.

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Istmiete

Die monatliche Istmiete (in €/m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. Die Istmiete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Kontakt

DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. +49 234 314 - 0
Fax +49 234 314 - 1314
info@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

IHRE ANSPRECHPARTNER

Konzernkommunikation

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
Tel. +49 234 314 - 1149
Fax +49 234 314 - 1309
E-Mail: klaus.markus@deutsche-annington.com

Investor Relations

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314 - 2384
Fax +49 234 314 - 2995
E-Mail: thomas.eisenlohr@deutsche-annington.com

Finanzkalender

05. März 2015	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2014
30. April 2015	Zwischenbericht Januar – März 2015
30. April 2015	Hauptversammlung
29. Juli 2015	Zwischenbericht Januar – Juni 2015
03. November 2015	Zwischenbericht Januar – September 2015

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-annington.com.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2013 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutschen Annington Immobilien SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Vorstandsfotografie: Andreas Teichmann
Stand: 30. Oktober 2014
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum

www.deutsche-annington.com