

# Geschäftsbericht 2004



## Inhalt

Vorwort .....	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	5
Deutsche Annington Immobilien Gruppe.....	6
Bewirtschaftung .....	8
Verkauf und Wohnungseigentumsverwaltung.....	10
Umsatz und Ertrag .....	12
Im Blickpunkt: Services für Mieter und Eigentümer .....	14
Jahresabschluss	
Konzernlagebericht.....	18
Konzernbilanz .....	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
Konzernkapitalflussrechnung .....	29
Entwicklung des Anlagevermögens .....	30
Konzern-Verbindlichkeitspiegel.....	32
Konzern-Eigenkapitalspiegel .....	33
Konzernanhang .....	34
Bestätigungsvermerk.....	46



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat im Geschäftsjahr 2004 ihr Geschäftsmodell erfolgreich fortgesetzt. In unseren Kerngeschäftsfeldern Bewirtschaftung, Verkauf und Eigentumsverwaltung können wir wieder eine überzeugende Leistungsbilanz vorweisen. Dies spiegelt auch unser operatives Ergebnis wider, das sich nochmals verbessert hat.

Der Integrationsprozess der regionalen Wohnungsgesellschaften zu einer einheitlich am Markt agierenden Gruppe hat an Eigendynamik gewonnen und zu ergebniswirksamen Synergien geführt. Die kaufmännischen und technischen Prozessabläufe wurden kontinuierlich optimiert. Wir haben unser Portfolio durch Zukäufe gestärkt und gezielt in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert. Mit großem Erfolg haben wir unser Eigentumsprogramm fortgesetzt: Mehr als 10.000 Wohnungen haben wir seit Beginn der Mieterprivatisierung verkauft, überwiegend an selbst nutzende Mieter.

Und wir haben weiter in unsere Mitarbeiter investiert. Zur Weiterqualifizierung unserer Führungskräfte wurde ein konzernweites Personalentwicklungsprogramm aufgelegt. In allen Wohnungsgesellschaften bieten wir jetzt Schulabgängern Ausbildungsplätze an.

Ein weiterer Schwerpunkt im vergangenen Jahr war die Entwicklung neuer kundenorientierter Service- und Dienstleistungen für unsere Mieter und Eigentümer. Wir sind zuversichtlich, auch in Zukunft erfolgreich zu sein, wenn unsere Kunden von unserer Dienstleistungskompetenz überzeugt sind. Daran arbeiten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Gruppe mit großem Engagement.

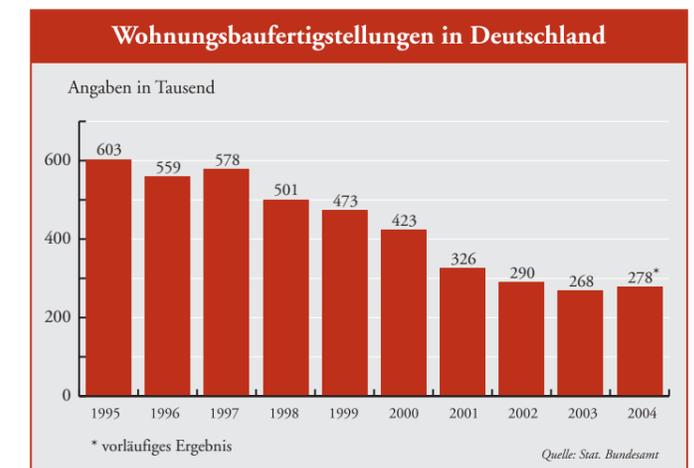
Dr. Volker Riebel

Vorsitzender der Geschäftsführung  
Deutsche Annington Immobilien GmbH

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2004 nach drei Jahren Stagnation zwar leicht belebt, zu einem nachhaltigen Aufschwung kam es jedoch nicht. Das Wachstum blieb deutlich hinter der weltweiten Konjunkturerholung zurück. Insgesamt legte das Bruttoinlandsprodukt um 1,6 Prozent zu.

Sorgen bereiten weiterhin der schwache Arbeitsmarkt und der private Konsum. Auch haben nicht alle Branchen und Regionen in gleicher Weise von der positiven Entwicklung profitieren können. Die wirtschaftliche Erholung wurde fast ausschließlich vom Export getragen, der rund drei Viertel der Wachstumsrate beisteuerte.

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen in Deutschland blieb auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. Der Wohnungsmarkt entwickelte sich uneinheitlich, in Westdeutschland sind vor allem strukturschwache Regionen von Leer-



ständen betroffen. Dagegen erhöhte sich in einigen Ballungszentren die Nachfrage nach Mietwohnungen, sodass der Wohnimmobilienmarkt gegenüber dem Vorjahr insgesamt zwar leicht anzog, eine übergreifende und nachhaltige Belebung blieb jedoch aus.



Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat ihre Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt im Geschäftsjahr 2004 weiter gefestigt. Wir haben ein aktives Portfoliomanagement betrieben, die immobilienwirtschaftlichen Prozesse im Unternehmen kontinuierlich optimiert und das Unternehmen stärker profiliert. Die Umsatz- und Ergebniszahlen haben unsere Erwartungen erfüllt.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, führt die Unternehmensgruppe als strategische und operative Management-Holding.

## Unsere Kerngeschäftsfelder sind

- + Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- + Verkauf von Eigentumswohnungen, überwiegend im Rahmen der Mieterprivatisierung
- + Verwaltung von Wohnungseigentum

## Immobilienbestand und Zukäufe

Zum Geschäftsjahresende bewirtschafteten die regionalen operativen Wohnungsgesellschaften der Gruppe bundesweit 70.773 Mietwohnungen und 539 Gewerbeeinheiten. Zur Ergänzung unseres Bestandes im wirtschaftlich attraktiven

Großraum Hamburg erwarben wir in Ahrensburg von der Allianz Lebensversicherungs-AG eine Wohnanlage mit 322 Wohneinheiten. Die Wohnungen sind gut ausgestattet, haben familiengerechte Grundrisse und eine günstige Verkehrsanbindung in die Hansestadt. Ihre Verwaltung und Bewirtschaftung wurde der Deutschen Annington Heimbau AG, Kiel, übertragen, die seit 2003 zu unserer Gruppe gehört und im Hamburger Umland weitere Bestände hat.

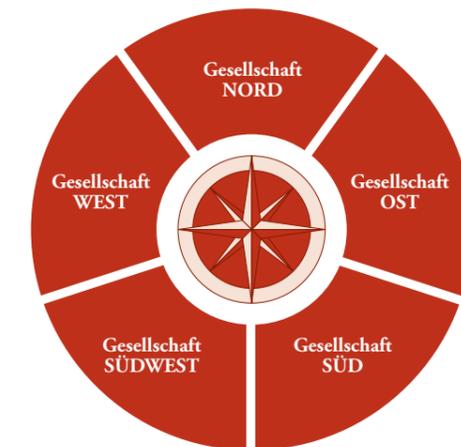
Im für uns wichtigen Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen haben wir vom Energie- und Wasserkonzern RWE rund 4.500 Wohnungen und 33 Gewerbeeinheiten gekauft. Sie liegen in den Ballungsräumen Essen und Köln. Die meisten Wohnungen wurden zwischen 1961 und 1970 als Werkwohnungen für die Mitarbeiter des RWE-Konzerns errichtet. Der Eigentumsübergang erfolgte Anfang 2005. Insgesamt bewirtschaftet die Deutsche Annington damit bundesweit rund 75.000 Mietwohnungen.

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

## Struktur und Organisation

Unsere Gruppe hat mit fünf regionalen Unternehmenseinheiten eine Organisation, mit der wir aus der bundesweiten Präsenz Nutzen ziehen, strategische und operative Innovationen schneller durchsetzen und dabei gleichzeitig die Kundennähe pflegen können. Die Gesellschaften bleiben im lokalen Geschäft stark verankert. Sie profitieren jedoch von einer stärkeren Zentralisierung betriebswirtschaftlicher Schlüsselfunktionen, dem Ausschöpfen von Synergien und der Bildung von Kompetenzzentren, die spezifische Management-Funktionen wahrnehmen. Dies erhöht die Effizienz in der Gruppe und beschleunigt die Integration neu akquirierter Bestände.

Zur Integration und einheitlichen Identität trägt das gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erarbeitete Unternehmensleitbild bei. Ausdruck der erfolgreichen Veränderungsprozesse im Unternehmen und eines einheitlichen Marktauftrittes ist auch ein neues Corporate Design (CD), mit dessen Umsetzung im Geschäftsjahr begonnen wurde.



**Gesellschaft NORD**  
Deutsche Annington Heimbau AG, Kiel

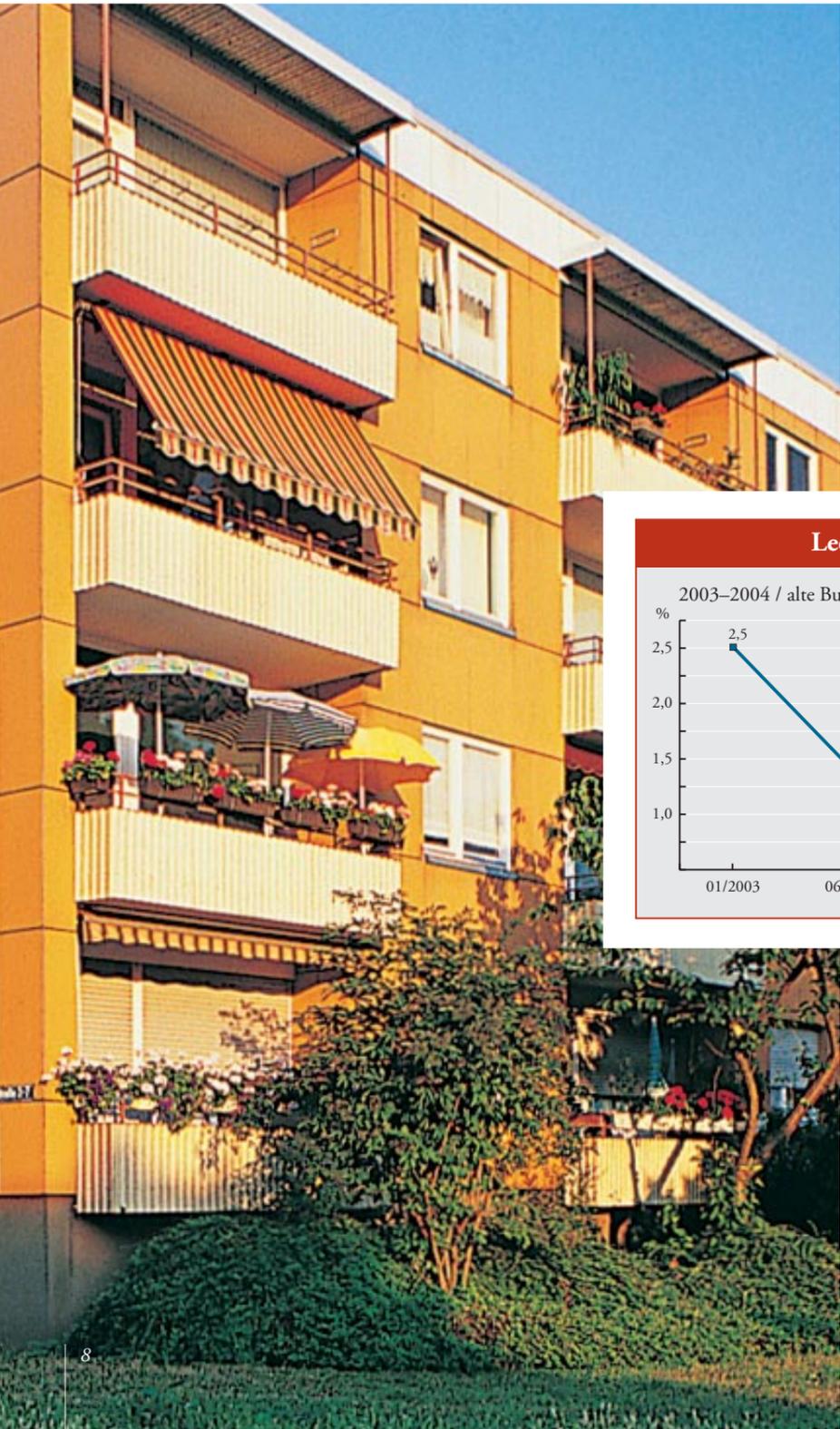
**Gesellschaft OST**  
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH, Leipzig  
BWG Bundesbahn-Wohnungsbau-gesellschaft Kassel GmbH

**Gesellschaft SÜD**  
SIEGAU Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH  
Baugesellschaft Bayern mbH, München  
Eisenbahn-Wohnungsbau-gesellschaft Nürnberg GmbH  
Bundesbahn-Wohnungsbau-gesellschaft Regensburg mbH

**Gesellschaft SÜDWEST**  
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH  
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH  
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz

**Gesellschaft WEST**  
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen  
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG, Essen  
Eisenbahn-Wohnungsbau-gesellschaft Köln mbH  
Deutsche Annington Rheinland Immobilien-gesellschaft mbH, Köln  
Deutsche Annington Fundus Immobilien-gesellschaft mbH, Köln

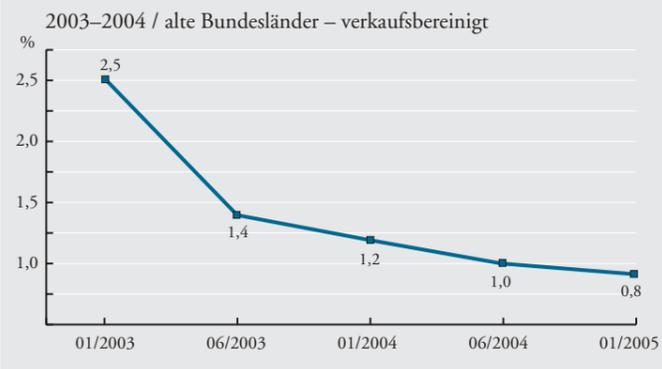
**National**  
Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf  
Deutsche Annington Service GmbH, Erfurt



## Positiver Vermietungsstand

Bei allen Gesellschaften in der Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2004 der Vermietungsstand erhöht. Neben der allgemeinen Marktentwicklung in vielen Regionen haben hierzu auch verstärkte Anstrengungen in den Gesellschaften selbst beigetragen. So wurden Anreize für Führungskräfte und Mitarbeiter geschaffen, die Neuvermietung leerer Wohnungen zu beschleunigen. Wochenendbesichtigungen, Dienstleistungsabende, Tage der offenen Tür und die Teilnahme an lokalen Wohnungsbörsen

## Leerstandsentwicklung



sowie regionalen Immobilienmessen sind weitere Vermarktungsinstrumente, die aktiv von den Gesellschaften genutzt werden. Alle freien Wohnungen werden zudem auf der Homepage der Deutschen Annington im Internet angeboten. Dies gilt ebenso für die zum Kauf anstehenden Eigentumswohnungen und Häuser.

Bei den Gesellschaften im Süden und Südwesten Deutschlands herrscht nahezu Vollvermietung. In den übrigen Regionen, insbesondere im Ballungsraum Rhein/Ruhr hat sich die Leerstandsquote merklich verringert und liegt jeweils unter dem Durchschnitt des Marktes. Den größten Anteil am Bestand haben marktgängige Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 75 Quadratmetern, die gut nachgefragt werden, wenn sie in innerstädtischen und stadtnahen Wohngebieten liegen.

## Bewirtschaftungserlöse gesteigert

Im Berichtsjahr haben sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung um 15,8 Prozent auf 309,5 Mio. EUR (Vorjahr: 267,3 Mio. EUR) erhöht. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Bewirtschaftungserlös des Ende 2003 erworbenen Deutsche Annington Heimbau-Bestands in Schleswig-Holstein, der im Geschäftsjahr erstmals umsatzwirksam wurde. Darüber hinaus konnten wir in einigen Regionen beim Abschluss von neuen Mietverträgen einen moderaten Anstieg der Nettokaltmiete durchsetzen. Im übrigen Bestand haben wir, dort wo es der Markt zuließ, die Bestandsmieten im gesetzlich und vertraglich zulässigen Rahmen angehoben, überwiegend nach Wohnungsmodernisierungen.

Mit Sorge betrachten wir die Preisentwicklung bei den kalten und warmen Betriebskosten, auf die wir als Vermieter keinen Einfluss haben. Ihr Anstieg lag 2004 wieder deutlich über der allgemei-

nen Preissteigerungsrate. Im Interesse unserer Kunden unternehmen wir große Anstrengungen, um hier Einsparpotenziale zu erschließen und den Anstieg bei den Wohnnebenkosten zumindest zu begrenzen. Durch Kooperationsverträge, ein bestandsübergreifendes Contracting und ein internes Benchmarking haben wir bereits spürbare Fortschritte erzielt.

## Investitionen zur Energieeinsparung

Zur Einsparung von Heizkosten planen wir im Geschäftsjahr 2005 bei rund 660 Wohnungen in Duisburg, Frankfurt, Kiel, Köln und München zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen, in die wir Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einbinden. Den Schwerpunkt der Maßnahmen bilden Wärmedämmung der Fassaden, Dämmungen von Dach und Keller sowie Heizungseinbauten.

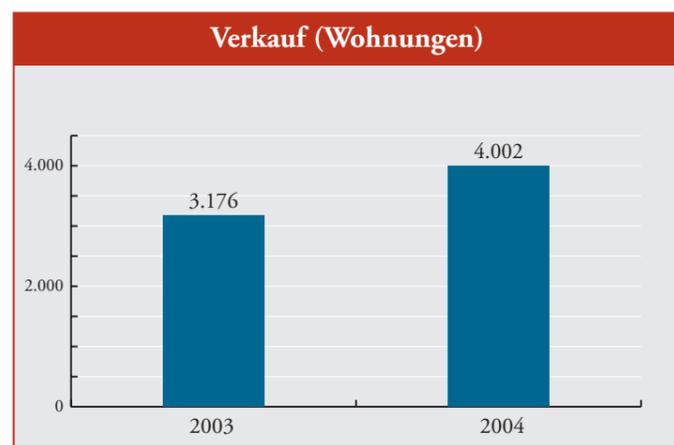




## Erfolgreicher Verkauf

Mit großem unternehmerischen Erfolg haben wir im Jahr 2004 das Verkaufsprogramm fortgeführt und das angestrebte Vertriebsziel wieder erreicht: Insgesamt wurden für 4.002 Wohnungen (Vorjahr: 3.176) notarielle Verkaufsverträge abgeschlossen, überwiegend mit den bisherigen Mietern.

Damit hat sich die Zahl der seit Beginn der Mieterprivatisierung im Jahr 2002 verkauften Wohnungen auf insgesamt 9.505 erhöht. Bezogen auf die bislang



insgesamt aus unserem Bestand zur Privatisierung angebotenen 23.209 Wohnungen entspricht das einer Privatisierungsquote von 41 Prozent. Die hohe Akzeptanz des Eigentumsprogramms führen wir neben der gründlichen Beratung der Mieterhaushalte über die Vorteile des Wohnungseigentums auf die

sorgfältige Projektierung der neuen Eigentümergemeinschaften zurück. Der Kauf einer selbst genutzten oder vermieteten Wohnimmobilie gewinnt auch als Beitrag zur privaten Altersvorsorge und zur Vermögensbildung immer mehr an Bedeutung. Wir gehen deshalb davon aus, dass gebrauchte Wohnimmobilien in mittlerer bis guter Lage zu moderaten Preisen auch in Zukunft ihre Käufer finden werden.

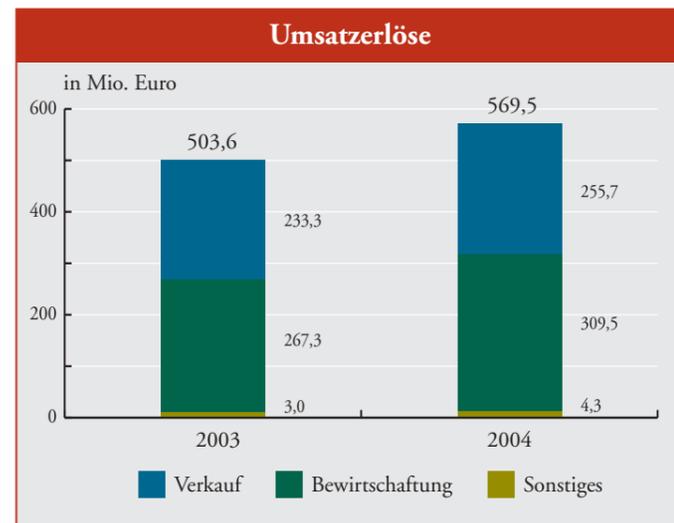
## Deutsche Annington Service wächst

Eine professionelle Verwaltung des Wohnungseigentums hat entscheidenden Einfluss auf die Zufriedenheit der ehemaligen Mieter mit dem Wohnungskauf. Das Tochterunternehmen Deutsche Annington Service GmbH (DASG), Erfurt, verwaltet für die Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Es übernimmt die effiziente Bewirtschaftung der Eigentumsanlage, setzt die Beschlüsse der Eigentümerversammlung um und ist Ansprechpartner für Eigentümer an der Schnittstelle zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Für Kapitalanleger bietet die DASG die komplette Verwaltung des Sondereigentums an. Zusätzlich erbringt sie für die Eigentümer eine breite Palette an planerischen und technischen Dienstleistungen bei der Instandhaltung und Modernisierung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums bis hin zur individuellen Anpassung der Eigentumswohnung an neue Wohnbedürfnisse im Alter.



Am Ende des Geschäftsjahres betreute die DASG bereits rund 570 (Vorjahr: 400) Eigentümergemeinschaften mit insgesamt mehr als 13.400 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. Künftig wird die DASG ihre Dienstleistungen bundesweit auch Eigentümergemeinschaften anbieten, die nicht aus Beständen der Deutschen Annington hervorgegangen sind.



Die Deutsche Annington Immobilien GmbH erzielte im Jahr 2004 einen Konzernumsatz von 569,5 Mio. EUR. Dies ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 65,8 Mio. EUR (+ 13,1 %). Er resultiert im Wesentlichen aus den Bewirtschaftungserlösen der neu erworbenen Heimbau-Bestände und den abermals angestiegenen Umsätzen aus dem Verkauf von Wohnungen. Somit wurde der Wegfall von Mieterlösen aufgrund des Verkaufs von Bestandsobjekten im Rahmen des Mieterprivatisierungsprogramms deutlich überkompensiert.

### Betriebsergebnis verbessert

Das Betriebsergebnis verbesserte sich im Jahr 2004 von 150,5 Mio. EUR auf 160,9 Mio. EUR (+ 6,9 %). Hierzu haben vor allem die Erträge aus der Mieterprivatisierung beigetragen. Die Umsatzrendite erreicht mit rund 30 Prozent wieder das hohe Niveau des Vorjahres.

Die Muttergesellschaft, die Monterey Capital I S.à.r.l., Luxemburg, gewährt dem Konzern weiterhin ein langfristiges Darlehen. Das Jahresergebnis vor Zinsen auf dieses Gesellschafterdarlehen betrug 65,8 Mio. EUR. Nach Zinsen auf das Darlehen in Höhe von 35,3 Mio. EUR und Ertragsteuern ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 30,5 Mio. EUR (Vorjahr: 16,9 Mio. EUR). Hierzu hat auch das um rund 14 Mio. EUR höhere Beteiligungs- und Finanzergebnis beigetragen.



Für den Markterfolg von Wohnungsunternehmen gewinnt die **Service- und Mieterorientierung** immer mehr an Bedeutung. Neben dem Produkt Wohnung und dem Preis spielt die Schaffung von dauerhaften Kundenbeziehungen bei der Deutschen Annington eine immer größere Rolle.

Die **Zufriedenheit der Mieter und Eigentümer** mit den Leistungen des Unternehmens ist eine wichtige Voraussetzung für den nachhaltigen unternehmerischen Erfolg. Deshalb haben wir die Service- und Kundenorientierung fest in die Unternehmenskultur und im Unternehmensleitbild verankert.

Wir verstehen uns als modernes Dienstleistungsunternehmen, das mit innovativen Angeboten und einem umfassenden Qualitätsmanagement seine Wettbewerbsfähigkeit stärkt.

### Schneller Reparaturservice

Klein- und Kleinstreparaturen an der Mietsache können große Wirkung haben. Werden sie schnell, zuverlässig, kompetent und unkompliziert erledigt, fühlt sich der Mieter ernst genommen und die Kundenbeziehung wird gefestigt. Unsere Mieter können ihre Reparaturwünsche und gebäudetechnische Notfälle ohne Rücksicht auf Geschäfts- und Sprechzeiten jetzt an 365 Tagen rund um die Uhr gebührenfrei telefonisch in regionalen Service Management Centern aufgeben. Diese beauftragen dann spezialisierte Partnerbetriebe des Handwerks,



die diese ungeplanten Instandsetzungsmaßnahmen zeitnah erledigen, in der Regel innerhalb von 24 Stunden. Mit stichprobenhaften Befragungen unserer Kunden kontrollieren wir Effizienz und Qualität der durchgeführten Arbeiten.

Dieser Weg des technischen Gebäudemanagements bietet uns wirtschaftliche Vorteile. Die standardisierten und systemgestützten Prozesse von der Auftragsannahme über die Auftragsabwicklung bis hin zur Qualitätskontrolle und Abrechnung auf der Basis von Standardleistungspositionen reduzieren die internen Kosten erheblich.

### Beschwerdemanagement

Die Bedeutung eines funktionierenden Beschwerdemanagements für die Kundenzufriedenheit und die Kundenbindung kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Deshalb betrachten wir Beschwerden unserer Kunden nicht als Störungen im betrieblichen Alltag. Sie sind für uns die Chance, eine belastete und gefährdete Kundenbeziehung wieder zu stabilisieren und Hinweise für die kontinuierliche Optimierung unseres Qualitätsmanagements zu gewinnen. Für jede Region wurde ein Beschwerdemanager eingesetzt, der die dezentrale Bearbeitung der einge-



henden Kundenbeschwerden überwacht. Er berichtet an die regionale Geschäftsführung und das zentrale Beschwerdemanagement. Es ist als Stabsfunktion direkt der Konzerngeschäftsführung zugeordnet. Dieses aktive Beschwerdemanagement erleichtert die Zusammenarbeit mit den Mietern, verbessert unser Image und trägt damit zum Unternehmenserfolg bei. Zufriedene Mieter verspüren weniger den Wunsch umzuziehen und sind eher am Kauf ihrer Wohnung interessiert.

## Nebenkostenmanagement

Die Mietnebenkosten sind ein weiteres Handlungsfeld unseres Qualitätsmanagements. Öffentliche Gebühren, Kosten für Wasserver- und -entsorgung, Müllgebühren, Heizung und Energie haben sich stark verteuert. Im Interesse unserer Kunden unternehmen wir große Anstrengungen, um durch ein innovatives Betriebskostenmanagement diese Preissteigerungen, für die die Wohnungsunternehmen keine Verantwortung tragen, zumindest einzudämmen. Durch eine eingehende Analyse, ein internes Benchmarking, durch Information und

Bei der Heizkostenerfassung stellen wir auf die automatische Ablesung per Funk um. Neben Kostenvorteilen ist damit für die Mieter eine höhere Bequemlichkeit verbunden. Das lästige Warten auf den Ableser entfällt, die Ableseintervalle sind wesentlich kürzer und die Mieter können ihre Verbrauchswerte selbst kontrollieren. Bei der kostenintensiven Müllentsorgung haben wir in vielen Wohnanlagen durch die Beauftragung eines Dienstleistungsunternehmens den Aufwand deutlich senken können. Es unterstützt unsere Kunden bei der Mülltrennung und



Transparenz bemühen wir uns, Einsparpotenziale zu erschließen. Wir überprüfen laufende Verträge und setzen bei Neuausschreibungen unsere Einkaufskraft ein.

-sortierung, gibt Tipps zur Müllvermeidung und übernimmt die Reinigung der Müllplätze.

## Annington Wohnen Plus

Unseren älteren Kunden bieten wir einen Kundenbindungsservice mit Modellcharakter, der große Resonanz und breite Akzeptanz findet. Die meisten älteren Menschen möchten ihren Lebensabend in der ihnen seit Jahrzehnten vertrauten Wohnung und dem gewohnten sozialen Umfeld verbringen. Der Umzug in ein Altenheim wird überwiegend abgelehnt. Der Vorzug wird einer selbstbestimmten Wohn- und Lebensform gegeben, die zudem die körperlichen und geistigen Kräfte länger erhalten hilft.

Allerdings gibt es mit zunehmendem Lebensalter häufig einen Bedarf an Hilfen im Alltag oder an ambulanter Pflege. Vielfach werden diese Hilfsdienste von den älteren Menschen jedoch nicht in Anspruch genommen, weil sie und die Angehörigen keinen Überblick über das regionale Angebot haben, den damit verbundenen bürokratischen Aufwand scheuen oder sich nicht auskennen. Auch gibt es noch Informationslücken über die Leistungen aus der Pflegeversicherung. Hier setzen die Serviceleistungen von Annington Wohnen Plus an.

Unsere Tochtergesellschaft Deutsche Annington Service GmbH (DASG) berät, informiert, koordiniert und vermittelt Hilfen für den Haushalt und qualifizierte Pflegedienste. Dazu werden in Siedlungen mit einem hohen Anteil älterer Bewohner eigene Beratungsbüros mit speziell ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eingerichtet, die regionale Netzwerke dieser Hilfsdienste knüpfen. Die Auswahl der Dienste erfolgt nach Qualitätskriterien, die von uns gemeinsam mit der Universität Witten/Herdecke ent-

wickelt wurden. Der Beratungsservice ist für Kunden der Deutschen Annington kostenlos.

Nachdem wir das Annington Wohnen Plus Konzept in der Beratungsstelle Duisburg erprobt haben, wird es jetzt auf die Standorte Essen, Frankfurt, Geesthacht und Köln übertragen. Die Annington Wohnen Plus Beratungsbüros werden zugleich als Musterwohnung ausgestattet. Dort wird den Rat suchenden älteren Kunden demonstriert, wie bereits durch kleine technische Anpas-



sungen und Umbauten, wie z. B. eine bodengleiche Dusche, zusätzliche Haltegriffe, Beseitigung von Barrieren und Stolperkanten, Installation von Notrufsystemen, die Wohnqualität im Alter nachhaltig verbessert werden kann. Dieser Service richtet sich insbesondere an die Käufer von Wohnungen, für die die DASG auf Wunsch die Anpassungsmaßnahmen plant und koordiniert.

### A. Rahmenbedingungen für den Konzern

Durch Vertrag vom 14. Dezember 2000 hat die Deutsche Annington Immobilien GmbH (im Folgenden »DAIG« oder »Gesellschaft« genannt) zwischen 94,1 % und 94,9 % der Geschäftsanteile von 10 regionalen Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften sowie 100 % der Anteile an der Deutschen Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH (im Folgenden »DEWG« bzw. alle Tochterunternehmen zusammen »EWG« genannt) vom Bundes-eisenbahnvermögen (»BEV«) erworben. Der Kauf- und Abtretungsvertrag ist nach Erfüllung aller Voraussetzungen zum 14. Februar 2001 rechtswirksam geworden. Grundlage dieses Privatisierungsvertrags sind u. a. rechtliche Bestimmungen zum Fortbestehen der EWG als betriebliche Sozialeinrichtung des BEV und zur Wohnungsfürsorge für Eisenbahner. Zusätzlich erwarben die EWG Essen, Frankfurt, Kassel und Nürnberg vom BEV als Verkäufer Grundstücke und Wohnungen in den neuen Bundesländern.

Im Jahr 2003 erwarb die Gesellschaft indirekt eine Mehrheitsbeteiligung an der BIG-Heimbau AG, Kronshagen bei Kiel, die rund 10.000 eigene Wohnungen in Schleswig-Holstein verwaltet. Ende 2004 kaufte die Gesellschaft rund 4.500 Mietwohnungen von der RWE Systems Immobilien GmbH u. Co. KG, Essen.

### B. Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe vermietet Wohn- und Gewerbeimmobilien und gehört mit circa 70.000 eigenen Einheiten (inkl. ehemalige RWE Wohnungen) zu den großen Wohnungswirtschaftsunternehmen in Deutschland. Darüber hinaus betreibt sie aktiv die Mieterprivatisierung und die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Gruppe wird durch die DAIG geführt, die sich seit dem Geschäftsjahr 2001 als operative und strategische Holding für alle Unternehmen der Firmengruppe etabliert hat. Sie hat die Beratung und Steuerung der operativen Gesellschaften in betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Fragen übernommen. Im Mittelpunkt standen hier die Einführung eines einheitlichen EDV-Systems, der konzeptionelle und organisatorische Aufbau der Vertriebsorganisation für die Mieterprivatisierung sowie die Aufstellung und Umsetzung des Verkaufsprogramms, der Aufbau eines Konzernreportings, die Erarbeitung und Einführung von konzernweiten Beschaffungs- und Instandhaltungsrichtlinien sowie die Harmonisierung von Bewirtschaftungsstandards und Servicefunktionen.

### C. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesamtzahl aller konzerneigenen Wohnungen, der Pachtwohnungen, der gewerblichen Einheiten, Garagen und Abstellplätze setzt sich zum 31. Dezember 2004 wie folgt zusammen:

Bestandsbewirtschaftung	Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Garagen	Stellplätze	Sonstiges
Eigene Einheiten	64.966 *	458	6.580	9.890	1.593
Pachteinheiten	1.487	7	38	76	83
Angemietete Einheiten	171	0	171	0	20
Treuhand	4.149	74	138	251	481
<b>SUMME</b>	<b>70.773</b>	<b>539</b>	<b>6.927</b>	<b>10.217</b>	<b>2.177</b>

\* ohne RWE Wohnungen

### D. Vermietungssituation

Die positive Entwicklung im Kerngeschäft Vermietung hat sich im Jahr 2004 fortgesetzt. Die Leerstandsquote hat sich weiter verringert. In den fünf regionalen Gesellschaften Augsburg, Frankfurt, Karlsruhe, München und Nürnberg herrscht nahezu Vollvermietung. In den übrigen Regionen, insbesondere im Ballungsraum Rhein/Ruhr, hat sich die Leerstandssituation weiter verbessert und liegt jeweils unter dem Durchschnitt des Marktes. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr konzernweit erfolgreich ein Programm zur Prävention von Mietschulden gestartet.

### E. Wohnungsbewirtschaftung

Die Mieten wurden im gesetzlich zulässigen Rahmen erhöht, vorwiegend nach Modernisierungsmaßnahmen bei preisgebundenem und nicht preisgebundenem Wohnraum und nach § 558 BGB. Entsprechend dem derzeit geltenden Mietrechtsreformgesetz kann die Miete innerhalb von drei Jahren nur noch maximal 20 % bis zur ordentlichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Im Sinne des Privatisierungsvertrags mit dem Bundes-eisenbahnvermögen (BEV), der für die EWG Gültigkeit hat, können bei berechtigten Mietern nur Mieterhöhungen von 3 % plus Lebenshaltungskostenindex durchgeführt werden.

## F. Modernisierung und Instandhaltung

Für die bauliche Instandhaltung einschließlich Modernisierung und Schönheitsreparaturen hat der Konzern im Jahr 2004 Gesamtkosten sowie aktivierungsfähigen Herstellungsaufwand in Höhe von MioEUR 62,8 aufgewendet. Dies entspricht, bezogen auf die durchschnittliche Gesamtwohnfläche in 2004 von 4.291.148 qm, einem Aufwand von EUR 14,63 pro qm (alle Angaben ohne ehemalige RWE Wohnungen).

Mit den eingesetzten Mitteln wurden Modernisierungen als Einzel- und Gesamtmaßnahmen durchgeführt. In Duisburg-Wedau werden in einem vorhandenen Mehrfamilienhaus 24 Wohnungen zu altersgerechten Wohnungen umgebaut. Bereits vor Fertigstellung der Umbaumaßnahmen ist die Vollvermietung gesichert.

Für das Jahr 2005 sind für die laufende Instandhaltung und Modernisierung der Wohnobjekte im eigenen Bestand EUR 12,80 pro qm geplant.

## G. Organisation und Personal

Die organisatorischen Umstrukturierungsprozesse in den EWG zur weiteren Zentralisierung innerhalb der Regionen sowie die Integration der Deutsche Annington Heimbau AG wurden im Jahr 2004 fortgesetzt.

Es wurden fünf regionale Organisationseinheiten gebildet, in die auch die im Geschäftsjahr neu angekauften Portfolios integriert werden. Dies dient der Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und der Schaffung flexiblerer und effizienterer betrieblicher Strukturen.

- Nord (Kiel)
- Ost (Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH Leipzig, Kassel)
- Süd (München, Nürnberg, Regensburg, Augsburg)
- Südwest (Mainz, Frankfurt, Karlsruhe)
- West (Köln, Essen)

Im Geschäftsjahr 2004 waren im Jahresdurchschnitt 59 gewerbliche und 444 angestellte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beschäftigt. Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt nach dem Gehaltstarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft.

Im Rahmen ihres konzernweiten Personalentwicklungsprogramms investiert die DAIG gezielt in die Weiterqualifikation ihres Führungsnachwuchses. Sie kooperiert dazu mit der Führungsakademie im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (FWI) in Bochum. Ein maßgeschneidertes, modular aufgebautes Pro-

gramm soll Führungskompetenzen und Methoden zur Gestaltung und Bewältigung von Führungsaufgaben vermitteln. Zudem wird in allen Gesellschaften zur Kauffrau/Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und auch der Bürokommunikation ausgebildet.

## H. Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Zum 1. Juni 2004 erwarb die DAIG von der Allianz Lebensversicherungs-AG 322 Wohnungen im Hamburger Umland. Die Bewirtschaftung wurde der Deutschen Annington Heimbau AG übertragen; ein Drittel ihres Bestands von insgesamt 10.000 Wohnungen liegt ebenfalls im Einzugsgebiet von Hamburg.

Ende 2004 kaufte die DAIG rund 4.500 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 30.000 qm von der RWE Systems Immobilien GmbH u. Co. KG, Essen. Der Lasten-/Nutzenwechsel erfolgt Anfang 2005. Die ursprünglich als Werkwohnungen für Mitarbeiter des RWE-Konzerns gebauten Wohnungen liegen überwiegend in Köln, dem Kölner Umland und in Essen.

## I. Verkauf

Seit 2002 führen die Gesellschaften Mieterprivatisierung durch. Dabei werden die Gesellschaften von erfahrenen Vertriebspartnern unterstützt. Die Privatisierungsmaßnahmen in den EWG sind von den im Privatisierungsvertrag mit dem BEV benannten Gremien genehmigt.

Seit Beginn der Mieterprivatisierung sind bis zum Jahresende 2004 insgesamt 9.505 Wohnungen überwiegend an selbst nutzende Mieter verkauft worden. Bei einer Grundgesamtheit von 23.209 zum Verkauf angebotenen Wohnungen entspricht das einer Privatisierungsquote von 41 %. Das Vertriebsergebnis für das Jahr 2004 beträgt 4.002 verkaufte Wohnungen.

Als notariell bestellter Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verwaltet die 2003 gegründete Deutsche Annington Service GmbH (DASG), Erfurt, bundesweit die neuen Eigentümergemeinschaften. Ende 2004 betreute die DASG rund 570 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt mehr als 13.400 Wohn- und Teileigentumseinheiten. Zwei Jahre nach ihrer Gründung zählt sie damit bereits zu den mittelgroßen Wohnungseigentumsverwaltungen in Deutschland. Sie unterhält 10 regionale Büros und beschäftigt 49 Mitarbeiter. Die Abteilung Technischer Service und Planung bietet den Eigentümern Dienstleistungen bei der Instandsetzung und Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums, aber auch bei Umbaumaßnahmen im Sondereigentum.

## J. Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich zum 31. Dezember 2004 wie folgt dar:

### a) Vermögensstruktur

Das Vermögen des Konzerns besteht fast ausschließlich aus Grund- und Immobilienbesitz der Tochtergesellschaften. Die Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs resultieren daraus, dass die Muttergesellschaft in 2001 von ihrem Wahlrecht nach § 269 HGB Gebrauch gemacht hat.

Vermögensstruktur	per 31.12.2004		per 31.12.2003	
	TEUR	%	TEUR	%
Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	6.283	0	12.554	0
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	461	0	688	0
Sachanlagen	2.239.669	85	2.267.650	88
Finanzanlagen	54.260	2	371	0
	<b>2.294.390</b>	<b>87</b>	<b>2.268.709</b>	<b>88</b>
Umlaufvermögen	326.033	13	305.501	12
Rechnungsabgrenzungsposten	333	0	674	0
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>2.627.039</b>	<b>100</b>	<b>2.587.438</b>	<b>100</b>

### b) Kapitalstruktur

Das Anlagevermögen ist durch Verbindlichkeiten vorwiegend langfristig finanziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten ein Konsortialdarlehen unter Führung der Landesbank Hessen Thüringen (HeLaBa) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von TEUR 692.462. Das Darlehen läuft bis zum Jahr 2017 und wurde zur Finanzierung des Erwerbs der Geschäftsanteile an den EWG eingesetzt. Zusätzlich hat die Muttergesellschaft der DAIG, die Monterey Capital I S.à.r.l., Luxemburg, der Gesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 271.325 (Stand per 31.12.2004) gewährt. Dieses Darlehen läuft ebenfalls bis zum Jahr 2017.

Daneben bestehen auf der Ebene der EWG eine Vielzahl von überwiegend grundpfandrechtlich besicherten Darlehen zur Objektfinanzierung.

Kapitalstruktur	per 31.12.2004		per 31.12.2003	
	TEUR	%	TEUR	%
Gezeichnetes Kapital	75	0	26	0
Kapitalrücklage	201.745	7	125.000	5
Bilanzgewinn	235.169	9	205.146	8
Anteile anderer Gesellschafter	19.224	1	39.081	1
	<b>456.213</b>	<b>17</b>	<b>369.253</b>	<b>14</b>
Sonderposten mit Rücklageanteil	141	0	187	0
Rückstellungen	57.506	2	52.934	2
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	271.325	11	336.822	13
restliche Verbindlichkeiten	1.841.324	70	1.827.647	71
Rechnungsabgrenzungsposten	530	0	595	0
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>2.627.039</b>	<b>100</b>	<b>2.587.438</b>	<b>100</b>

Das Eigenkapital des Konzerns beläuft sich am 31. Dezember 2004 auf TEUR 456.213. Die Eigenkapitalquote beträgt 17 %. Unter Einbezug des Gesellschafterdarlehens beträgt die Quote für das wirtschaftliche Eigenkapital 28 %. Die Anteile anderer Gesellschafter resultieren aus den Minderheitsbeteiligungen der Gesellschafter BEV und der Sparda-Bank München e.G. an den EWG bzw. betreffen die Minderheitsaktionäre bei der Deutsche Annington Heimbau AG. Die Abnahme der Anteile anderer Gesellschafter ist vor allem auf den Herauskauf fast aller Minderheitsaktionäre bei der Deutsche Annington Heimbau AG zurückzuführen.

**c) Rentabilität**

Bei Umsätzen von TEUR 569.497 betrug das operative Ergebnis vor Zinsen TEUR 150.925 (26,5 % Umsatzrendite). Das wirtschaftliche Ergebnis (= Jahresergebnis vor Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen) betrug TEUR 65.780 (11,6 % Umsatzrendite). Nach Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 35.271 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 30.509.

Rentabilität	2004	2003
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	569.497	503.664
Operatives Ergebnis	150.925	152.201
Wirtschaftliches Ergebnis (= vor Gesellschafterzinsen)	65.780	72.127
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>30.509</b>	<b>16.992</b>

**d) Finanzlage**

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im Geschäftsjahr 2004 jederzeit gegeben. Der Konzern verfügte am 31. Dezember 2004 über liquide Mittel in Höhe von TEUR 66.298. Die Firmengruppe wird auch im Jahr 2005 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen können.

**K. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung**

Wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig belasten würden, sind gegenwärtig nicht erkennbar. Wir gehen davon aus, dass die derzeitige hervorragende Vermietungssituation gehalten werden kann. Unsere Gesellschaften kommen den Erfordernissen des Gesetzes zur Verbesserung der Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) nach.

Das Programm zur Mieterprivatisierung verläuft weiterhin erfolgreich. In den ersten drei Monaten 2005 konnten bereits über 600 Wohnungen verkauft werden. Entscheidend für den zukünftigen Erfolg ist die weiterhin erfolgreiche Durchführung der Mieterprivatisierung.

Für die Zukunft ist der Zukauf weiterer Portfolios an Wohnungsbeständen geplant.

Durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der Mieterprivatisierung ist ein Abbau der Verschuldung zu erwarten. Dies wird zu einer Verbesserung des Finanzergebnisses führen. Daneben werden auch die erwarteten Gewinne aus der Mieterprivatisierung dazu beitragen, dass der Konzern weiterhin ein positives Jahresergebnis (nach Gesellschafterzinsen) erzielen wird.

Düsseldorf, den 8. April 2005

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

# Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004

### AKTIVA

	31.12.2004 TEUR	31.12.2003 TEUR
<b>A. AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGETZUNG UND ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS</b>	<b>6.283</b>	<b>12.554</b>
<b>B. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	251	460
2. Geschäfts- oder Firmenwert	210	228
	<b>461</b>	<b>688</b>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.116.628	2.248.247
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.267	13.339
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	742	480
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	20	21
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.055	2.363
6. Technische Anlagen und Maschinen	21	133
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.249	2.877
8. Geleistete Anzahlungen	103.608	0
9. Bauvorbereitungskosten	79	190
	<b>2.239.669</b>	<b>2.267.650</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50	55
2. Beteiligungen	15	15
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	52	63
4. Sonstige Ausleihungen	194	235
5. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	53.946	0
6. Andere Finanzanlagen	3	3
	<b>54.260</b>	<b>371</b>
	<b>2.294.390</b>	<b>2.268.709</b>
<b>C. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	84.171	84.994
2. Andere Vorräte	6.222	6.799
	<b>90.393</b>	<b>91.793</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.291	1.836
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	244	398
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	267	304
4. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	140.179	176.739
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	393	0
6. Sonstige Vermögensgegenstände	24.968	13.188
	<b>169.342</b>	<b>192.465</b>
III. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	66.298	21.243
	<b>326.033</b>	<b>305.501</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>333</b>	<b>674</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>2.627.039</b>	<b>2.587.438</b>

### PASSIVA

	31.12.2004 TEUR	31.12.2003 TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	75	26
II. Kapitalrücklage	201.745	125.000
III. Bilanzgewinn	235.169	205.146
IV. Anteile anderer Gesellschafter	19.224	39.081
	<b>456.213</b>	<b>369.253</b>
<b>B. SONDERPOSTEN</b>		
Sonderposten für Investitionszulagen und Zuschüsse	141	187
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	25.931	26.057
2. Steuerrückstellungen	3.380	2.967
3. Sonstige Rückstellungen	28.195	23.910
	<b>57.506</b>	<b>52.934</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.615.657	1.594.499
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	84.820	99.525
3. Erhaltene Anzahlungen	87.858	86.331
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.774	2.080
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5	5
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.398	15.700
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	271.325	336.822
8. Sonstige Verbindlichkeiten	22.812	29.507
	<b>2.112.649</b>	<b>2.164.469</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>530</b>	<b>595</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>2.627.039</b>	<b>2.587.438</b>

## Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

	2004 TEUR	2003 TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	309.495	267.255
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	255.698	233.254
c) aus Betreuungstätigkeit	3.799	2.865
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	505	290
	<b>569.497</b>	<b>503.664</b>
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	-824	3.918
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	18	50
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.608	6.914
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-156.374	-129.676
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-23.146	-19.685
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-113	-124
	<b>-179.633</b>	<b>-149.485</b>
6. Restbuchwerte der Verkaufsgrundstücke	-134.556	-123.530
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-28.049	-24.416
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung TEUR 3.766 (Vj. TEUR 3.027)	-8.300	-7.013
	<b>-36.349</b>	<b>-31.429</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung des Geschäftsbetriebs	-40.153	-37.309
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.683	-20.592
10. Erträge aus Beteiligungen	761	157
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12	32
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.741	3.451
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-122.530	-136.631
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31.909	19.210
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.351	-2.167
16. Sonstige Steuern	-49	-51
17. Jahresüberschuss	30.509	16.992
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	205.146	188.490
19. Minderheitenanteile am Ergebnis	-486	-336
20. Bilanzgewinn	<b>235.169</b>	<b>205.146</b>

## Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf Konzernkapitalflussrechnung für 2004

	2004 TEUR	2003 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	30.509	16.992
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.882	31.038
Abschreibungen auf Inangasetzungsaufwand	6.271	6.271
Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert	134.556	123.530
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	4.572	-1.163
Zunahme (+)/Abnahme (-) des Sonderpostens	-46	187
Nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen	17.017	56.936
Zahlung von in Vorjahren abgegrenzten Zinsaufwendungen	-56.936	-105.084
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-18	-50
Verlust aus dem Abgang von sonstigen Gegenständen des Anlagevermögens	120	54
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-11.675	1.775
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	36.560	-66.745
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	26.842	-17.692
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>221.654</b>	<b>46.049</b>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Gegenständen des Sachanlagevermögens	55	57
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-140.473	-4.868
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-19.612	-12.294
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	55	558
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-53.949	-79
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-213.924</b>	<b>-16.626</b>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	76.794	15.000
Auszahlungen an Minderheitengesellschafter	-20.343	-171
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	235.474	82.623
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-225.952	-230.671
Auszahlungen aus der Tilgung von Gesellschafterdarlehen	-28.648	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>37.325</b>	<b>-133.219</b>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	45.055	-103.796
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	21.243	123.776
Liquide Mittel der erworbenen Unternehmen zum Erwerbszeitpunkt	0	1.263
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>66.298</b>	<b>21.243</b>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	66.298	21.243
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>66.298</b>	<b>21.243</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2004

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
	01.01.2004 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchungen TEUR	31.12.2004 TEUR	01.01.2004 TEUR	Zuführungen TEUR	Auflösungen TEUR	31.12.2004 TEUR	31.12.2004 TEUR	31.12.2003 TEUR
A. AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG UND ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS	25.085	0	0	0	25.085	12.531	6.271	0	18.802	6.283	12.554
B. ANLAGEVERMÖGEN											
Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.500	119	87	0	1.532	1.040	314	73	1.281	251	460
2. Geschäfts- oder Firmenwert	285	0	0	0	285	57	18	0	75	210	228
	1.785	119	87	0	1.817	1.097	332	73	1.356	461	688
Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.331.669	33.851	140.247	-177	2.225.096	83.422	31.162	6.116	108.468	2.116.628	2.248.247
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.056	891	269	-9	15.669	1.717	735	50	2.402	13.267	13.339
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	480	4	118	376	742	0	0	0	0	742	480
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	21	0	1	0	20	0	0	0	0	20	21
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.163	0	300	0	2.863	800	221	213	808	2.055	2.363
6. Technische Anlagen und Maschinen	192	13	117	0	88	59	8	0	67	21	133
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.803	1.908	223	0	8.488	3.926	1.424	111	5.239	3.249	2.877
8. Geleistete Anzahlungen	0	103.608	0	0	103.608	0	0	0	0	103.608	0
9. Bauvorbereitungskosten	212	79	0	-190	101	22	0	0	22	79	190
	2.357.596	140.354	141.275	0	2.356.675	89.946	33.550	6.490	117.006	2.239.669	2.267.650
Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	55	0	0	-5	50	0	0	0	0	50	55
2. Beteiligungen	15	0	0	0	15	0	0	0	0	15	15
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	63	0	11	0	52	0	0	0	0	52	63
4. Sonstige Ausleihungen	260	3	44	0	219	25	0	0	25	194	235
5. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0	53.946	0	0	53.946	0	0	0	0	53.946	0
6. Andere Finanzanlagen	3	0	0	0	3	0	0	0	0	3	3
	396	53.949	55	-5	54.285	25	0	0	25	54.260	371
	2.359.777	194.422	141.417	-5	2.412.777	91.068	33.882	6.563	118.387	2.294.390	2.268.709

## Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2004

	Mit einer Laufzeit			gesamt TEUR	davon grund- pfandrechtl. besichert TEUR
	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.727	185.899	1.348.031	1.615.657	684.871
Vorjahr:	152.661	240.100	1.201.738	1.594.499	775.348
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.384	16.140	62.296	84.820	78.958
Vorjahr:	6.196	17.022	76.307	99.525	91.361
Erhaltene Anzahlungen	87.858	0	0	87.858	
Vorjahr:	86.331	0	0	86.331	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.769	0	5	3.774	
Vorjahr:	2.076	0	4	2.080	0
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5	0	0	5	
Vorjahr:	5	0	0	5	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.194	198	6	26.398	
Vorjahr:	15.462	238	0	15.700	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	61.619	0	209.706	271.325	
Vorjahr:	62.252	0	274.570	336.822	0
Sonstige Verbindlichkeiten	22.812	0	0	22.812	
Vorjahr:	29.507	0	0	29.507	0
<b>GESAMT</b>	<b>290.368</b>	<b>202.237</b>	<b>1.620.044</b>	<b>2.112.649</b>	<b>763.829</b>
Vorjahr:	354.490	257.360	1.552.619	2.164.469	866.709

## Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2004

	Mutterunternehmen			Eigenkapital TEUR	Minderheits- gesellschafter Eigenkapital TEUR	Gesamt- konzern Konzern- eigenkapital TEUR
	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital TEUR			
Stand am 1. Januar 2003	26	0	188.490	188.516	14.477	202.993
Einlage in die Kapitalrücklage		15.000		15.000		15.000
Forderungsverzicht des Gesellschafters		110.000		110.000		110.000
Dividendenzahlung 2003					-171	-171
Minderheiten Kiel					24.439	24.439
Konzernjahresüberschuss			16.656	16.656	336	16.992
<b>Stand am 31. Dezember 2003</b>	<b>26</b>	<b>125.000</b>	<b>205.146</b>	<b>330.172</b>	<b>39.081</b>	<b>369.253</b>
Stand am 1. Januar 2004	26	125.000	205.146	330.172	39.081	369.253
Kapitalerhöhung	49			49		49
Einlage in die Kapitalrücklage		76.745		76.745		76.745
Dividendenzahlung 2004					-24	-24
Erwerb Minderheitenanteile Sparda-Banken					-755	-755
Erwerb Minderheitenanteile Kiel					-19.564	-19.564
Konzernjahresüberschuss			30.023	30.023	486	30.509
<b>Stand am 31. Dezember 2004</b>	<b>75</b>	<b>201.745</b>	<b>235.169</b>	<b>436.989</b>	<b>19.224</b>	<b>456.213</b>

### A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und zur Rechnungslegung

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH (im Folgenden »DAIG« oder »Gesellschaft« genannt) erstellt den Konzernabschluss nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften gemäß §§ 290 ff. HGB. Freiwillig wurde der Konzernabschluss um eine Konzernkapitalflussrechnung ergänzt. Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen wohnungswirtschaftlichen Formblatt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Zur besseren Übersichtlichkeit werden in der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Posten zusammengefasst und im Konzernanhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

In der Gliederung der Konzernbilanz ergaben sich keine Veränderungen gegenüber der im Vorjahr verwendeten Gliederung. Die Verkaufserlöse und -aufwendungen werden wie im Vorjahr brutto dargestellt; die entsprechenden Positionen lauten „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“, „Restbuchwerte der Verkaufsgrundstücke“ und „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“.

Positionen aus Geschäftsbeziehungen mit den Minderheitsgesellschaftern Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und Sparda-Banken werden im Konzernanhang dargestellt, so dass der gesonderte Ausweis bei den einzelnen Bilanzpositionen entfällt.

### B. Angaben zum Konsolidierungskreis und Beteiligungsbesitz

Die DAIG hielt zum Jahresende direkt oder indirekt die folgenden Mehrheitsbeteiligungen; mit Ausnahme der zwei Gesellschaften, die wegen Unwesentlichkeit nicht konsolidiert wurden, wurden alle anderen Gesellschaften vollkonsolidiert.

	Eigenkapital per 31. Dez. 2004	Ergebnis 2004	Anteil der DAIG am Stammkapital	Konsolidierung
	EUR	EUR	%	
SIEGAU, Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH, Augsburg	21.701.026,92	2.296.987,56	94,902	vollkonsolidiert
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH, Essen	101.251.488,87	17.551.809,89	94,910	vollkonsolidiert
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt	76.824.969,90	24.635.527,58	94,901	vollkonsolidiert
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH, Karlsruhe	92.467.392,24	17.520.336,15	94,902	vollkonsolidiert
Bundesbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Kassel mbH, Kassel	26.431.555,40	1.861.181,17	94,907	vollkonsolidiert
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH, Köln	62.627.335,02	13.651.075,80	94,911	vollkonsolidiert
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH, Mainz	57.066.350,86	8.585.509,39	94,940	vollkonsolidiert
Baugesellschaft Bayern mbH, München	69.933.330,73	13.383.126,00	94,874	vollkonsolidiert
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH, Nürnberg	49.706.275,11	7.057.416,65	94,907	vollkonsolidiert
Bundesbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Regensburg mbH, Regensburg	38.746.580,94	5.681.256,50	94,904	vollkonsolidiert
Deutsche Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, Leipzig	2.556.459,41	0,00 <sup>1)</sup>	100,000	vollkonsolidiert
Deutsche Annington Service GmbH, Erfurt	48.110,17	0,00 <sup>2)</sup>	100,000	vollkonsolidiert
Deutsche Annington Haus GmbH, Kiel	2.045.167,52	0,00 <sup>3)</sup>	95,798 <sup>5)</sup>	vollkonsolidiert
Deutsche Annington Heimbau Aktiengesellschaft, Kiel	42.679.937,13	7.951.083,95	95,798 <sup>5)</sup>	vollkonsolidiert
HVG-HEIMBAU-Verwaltungsgesellschaft mbH, Kiel	20.790.356,55	0,00 <sup>4)</sup>	100,000 <sup>5)</sup>	vollkonsolidiert
Deutsche Annington Erste Wohnungsbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG, Essen	40.275.880,65	-3.949.145,28	100,000 <sup>5)</sup>	vollkonsolidiert
Deutsche Annington Erste Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen	13.478,00	-9.704,00	100,000	nicht konsolidiert
Deutsche Annington Zweite Wohnungsbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG, Essen	7.499.969,08	501.008,37	100,000 <sup>5)</sup>	vollkonsolidiert
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen	13.182,00	-10.271,00	100,000	nicht konsolidiert
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG, Essen	38.512.257,23	-1.487.742,77	100,000 <sup>5)</sup>	vollkonsolidiert

1) Nach Ergebnisabführung in Höhe von 3.917.956,23 EUR  
2) Nach Verlustübernahme in Höhe von -199.220,50 EUR  
3) Nach Ergebnisabführung in Höhe von 8.025,08 EUR  
4) Nach Verlustübernahme in Höhe von -3.561.270,99 EUR  
5) Indirekte Beteiligung (Anteil durchgerechnet)

### C. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Kapitalkonsolidierung werden die Anschaffungswerte der Beteiligungen entsprechend § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB mit den Buchwerten des anteiligen Eigenkapitals verrechnet; die Erstkonsolidierung der Heimbau-Gruppe zum 31. Dezember 2003 erfolgte nach der Neubewertungsmethode. Ein verbleibender Unterschiedsbetrag wird den Vermögensgegenständen insoweit zugerechnet, als deren Bilanzansatz von ihrem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs abweicht. Ein verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag wird grundsätzlich als Geschäfts- und Firmenwert aktiviert.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge zwischen den in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen werden aufgerechnet.

### D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Allgemeine Grundsätze

Im Konzernabschluss sind die Einzelabschlüsse der einbezogenen Konzernunternehmen unter Beachtung der wohnungswirtschaftlichen Gliederungsvorschriften unter Anwendung der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften zusammengefasst.

Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften werden, soweit erforderlich, nach Anpassung an die einheitlichen, von der DAIG vorgegebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze einbezogen.

#### Bilanzierungswahlrechte

Von dem Bilanzierungswahlrecht zur Aktivierung von „Aufwendungen für die Inangasetzung des Geschäftsbetriebs“ wurde in 2001 Gebrauch gemacht. Bei der Bildung wurde § 248 Abs. 1 HGB (Verbot der Aktivierung der Gründungskosten) sowie § 269 Satz 2 HGB beachtet. Die aktivierten Aufwendungen werden in 2002 und in den Folgejahren zu jeweils einem Viertel abgeschrieben.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen gemäß § 306 HGB vorgenommen. Aufgrund von im Konzernabschluss im Vergleich zur Steuerbilanz höheren Wertansätzen für Grundstücke und Gebäude bei einigen EWG sowie als Folge der Auflösung von Rücklagen nach § 6b EStG im Konzernabschluss ergaben sich passive latente Steuern. Gegenläufig hierzu hätten sich aus im Konzernabschluss im Vergleich zur Steuerbilanz niedrigeren Wertansätzen für Grundstücke und Gebäude bei der Mehrzahl der EWG sowie aus vorhandenen steuerlichen Verlustvorträgen aktive latente Steuern in deutlich größerem Umfang ergeben. In Kontinuität zum Vorjahr wurden aktive latente Steuern nur in Höhe der passiven latenten Steuern gebildet und mit diesen verrechnet.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Alle entgeltlich erworbenen immateriellen Wirtschaftsgüter (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und wie im Vorjahr linear mit 33 1/3 % abgeschrieben. Der vorhandene Geschäfts- oder Firmenwert wird über 15 Jahre abgeschrieben.

#### Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen mit Ausnahme der technischen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung neu bewertet und wird über die Restnutzungsdauer linear abgeschrieben. Die maximale Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre.

#### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 25 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und im Konzernanlagespiegel als Abgang ausgewiesen.

#### Finanzanlagen

Die Bewertung der langfristigen Ausleihungen erfolgte auf der Grundlage der Nennwerte der Forderungen mit dem Restbetrag.

Die Bewertung der übrigen Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten angesetzt. Heiz- und Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der Heizölvorräte erfolgte durch Anwendung des Lifo-Verfahrens.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert bewertet. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Disagien werden als aktivischer Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und gemäß der Darlehenslaufzeit aufgelöst.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen berücksichtigen gemäß § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6a des Einkommensteuergesetzes (EStG) mit einem Zinsfuß von 6 % unter Beachtung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck von 1998.

Sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB gebildet.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 32).

**E. Angaben zur Konzernbilanz**

**Aktivseite**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf den Seiten 30/31 (Anlagespiegel) dargestellt.

Bei den aktivierten Kosten der **Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs** handelt es sich um Geldbeschaffungs- sowie um Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der Aufnahme der Geschäftstätigkeit des Konzerns angefallen sind.

Die Position „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Garagen	Stellplätze	Sonstiges
64.966 *	458	6.580	9.890	1.593

\* ohne RWE Wohnungen

Die Anlagenabgänge bei der Position „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ sind vor allem begründet durch den Erfolg des durchgeführten Privatisierungsprogramms.

Anlagenzugänge ergaben sich im Wesentlichen durch den Erwerb von RWE-Beständen in Essen und Köln, welche vertraglich erst in 2005 übergehen. Demnach erfolgte die Berücksichtigung dieses Zugangs in den **Geleisteten Anzahlungen**. Der Kauf eines kleineren Portfolios im Hamburger Umland, welches durch die Deutsche Annington Heimbau AG bewirtschaftet wird, ist im Geschäftsjahr erfolgt und in den Anlagenzugängen berücksichtigt.

In der Position „**unfertige Leistungen**“ werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebs- und Heizkosten und unter „**andere Vorräte**“ Heizölbestände und Reparaturmaterialien ausgewiesen.

Bei Position „**Forderungen aus Vermietung**“ wurden Einzelwertberichtigungen und Einzelabschreibungen vorgenommen. Die Einzelwertberichtigungen werden über die Mieterkonten programmäßig verfolgt.

„**Forderungen aus Betreuungstätigkeit**“ bestehen im Wesentlichen gegen den Gesellschafter BEV für die treuhänderische Verwaltung von Wohnungsbeständen in den neuen Bundesländern.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ wird ein Anspruch auf Steuererstattung in Höhe von TEUR 725 ausgewiesen. Dieser resultiert vor allem aus der Zahlung von Kapitalertragsteuer in Zusammenhang mit der Auszahlung von Dividenden der Tochterunternehmen an die Konzernmutter im Geschäftsjahr 2004.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	31.12.2004 insgesamt	31.12.2003 insgesamt
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	3.291	1.836
Forderung aus Betreuungstätigkeit	244	398
Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	267	304
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	140.179	176.739
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	393	0
Sonstige Vermögensgegenstände	24.968	13.188
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>169.342</b>	<b>192.465</b>

Es bestehen zum 31. Dezember 2004, wie im Vorjahr, keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

**Passivseite**

**Eigenkapital**

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 31. Dezember 2004 TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 26).

Durch Gesellschafterbeschluss vom 23. Juni 2004 erfolgte eine Kapitalerhöhung um TEUR 24 sowie eine Einlage des Gesellschafters in Höhe von TEUR 6.976 in die Kapitalrücklage.

Durch Gesellschafterbeschluss vom 28. September 2004 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung um TEUR 25 sowie eine Einlage des Gesellschafters in Höhe von TEUR 29.769 in die Kapitalrücklage.

Am 21. Dezember 2004 erfolgte eine weitere Einlage des Gesellschafters in Höhe von TEUR 40.000 in die Kapitalrücklage.

Die **Anteile anderer Gesellschafter** am Ergebnis wurden, wie im Vorjahr, unter Berücksichtigung der vertraglichen Beschränkungen der Dividendenansprüche eines Minderheitsgesellschafters ermittelt. Der auf andere Gesellschafter entfallende Ergebnisanteil für das Jahr 2004 beträgt TEUR 486.

**Sonderposten**

Der **Sonderposten für Investitionszulagen und -zuschüsse** beinhaltet TEUR 141 für erhaltene Zulagen auf Investitionen in den neuen Bundesländern.

**Rückstellungen**

Die **Pensionsrückstellungen** betragen zum 31. Dezember 2004 TEUR 25.931. In 2004 wurden TEUR 3.081 zugeführt, es wurden TEUR 2.384 in Anspruch genommen sowie TEUR 823 aufgelöst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2004	31.12.2003
	TEUR	TEUR
Schönheitsinstandhaltungen	9.018	9.716
Altersteilzeit	5.636	3.739
Ausstehende Rechnungen Hausbewirtschaftung	2.481	2.989
Tantieme	2.247	1.972
Unterlassene Instandhaltung	1.538	552
Resturlaubsansprüche	934	2.007
Sonstige ausstehende Rechnungen	604	848
Jahresabschlussprüfung	471	528
Steuerberatung	178	146
Veröffentlichung	64	57
Berufsgenossenschaftsbeiträge	48	45
Übrige	4.976	1.311
<b>SUMME</b>	<b>28.195</b>	<b>23.910</b>

**Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** (Seite 32).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhalten ein von einem Bankenkonsortium unter der Führung der Landesbank Hessen-Thüringen (HeLaBa) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewährten Darlehen in der Höhe von TEUR 692.462 inklusive aufgelaufener Zinsen. Beim Restbetrag handelt es sich um eine Vielzahl von Hypothekendarlehen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Herstellung von Grundstücken und Gebäuden auf der operativen Ebene aufgenommen wurden.

Zur Absicherung der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten sind entsprechende Derivate abgeschlossen. Diese haben zum Bilanzstichtag folgende Zeitwerte:

Kreditinstitut	Art des Derivats	Nominalbetrag	Zeitwert zum 31.12.2004
		EUR	EUR
HSBC Trinkaus & Burkhardt	Floor	50.000.000,00	-20.305,04
HSBC Trinkaus & Burkhardt	Cap	50.000.000,00	42,18
HSBC Trinkaus & Burkhardt	FRA	100.000.000,00	-186.290,39
HeLaBa	Cap	50.000.000,00	0,02
HeLaBa	Floor	50.000.000,00	-78.276,97
HeLaBa	Swap	306.775.128,72	-24.380.020,28
Dresdner Bank AG	Floor	50.000.000,00	-189.168,00

Die Zeitwerte wurden durch das jeweilige Kreditinstitut ermittelt. Es handelt sich ausschließlich um geschlossene Positionen.

Die Position **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** besteht im Wesentlichen aus Krediten, die vom Bundeseisenbahnvermögen aufgenommen wurden. Diese Mittel dienen dem Erwerb, der Herstellung sowie Renovierung von Grundstücken bzw. Gebäuden. Dafür wurden dem Kreditgeber in der Regel Belegungsrechte eingeräumt.

Als **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** (TEUR 271.325) werden das Darlehen der Muttergesellschaft, Monterey Capital I S.à.r.l., sowie die aufgelaufenen Zinsen ausgewiesen.

Unter den **erhaltenen Anzahlungen** werden die von den Mietern erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen, sofern noch keine Nebenkostenabrechnung erfolgt ist.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen TEUR 525 Kapitalertragsteuern. Es handelt sich um Kapitalertragsteuern, die in 2005 zu zahlen sind und mit den ausgewiesenen Steuerforderungen für Kapitalertragsteuern unter den sonstigen Vermögensgegenständen korrespondieren. Ein Betrag von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 32) betrifft Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Bei den nachfolgend aufgeführten Bilanzpositionen bestehen weitere Geschäftsbeziehungen zu den anderen Gesellschaftern:

Bilanzposition	Bilanzausweis 2004	Davon gegenüber Gesellschafter	Bilanzausweis 2003	Davon gegenüber Gesellschafter
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Andere Finanzanlagen/Unfertige Leistungen	84.174		84.997	
davon an Sparda-Bank		0		11
davon an BEV		0		0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	244		398	
davon an Sparda-Bank		14		0
davon an BEV		77		5
Sonstige Vermögensgegenstände	24.968		13.188	
davon an Sparda-Bank		0		0
davon an BEV		2.088		2.228
Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	66.298		21.243	
davon an Sparda-Bank		105		227
davon an BEV		0		0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.615.657		1.594.499	
davon an Sparda-Bank		41.712		108.514
davon an BEV		0		0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	84.820		99.525	
davon an Sparda-Bank		0		0
davon an BEV		39.225		45.424
Sonstige Verbindlichkeiten/Erhaltene Anzahlungen	110.670		115.838	
davon an Sparda-Bank		218		9
davon an BEV		13.163		237

## F. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Instandhaltungskosten in Höhe von TEUR 61.806 werden unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Ebenso ist in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung umlagefähige Grundsteuer in Höhe von TEUR 9.592 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Forderungen aus Mieten und Betriebskosten (TEUR 3.719), EDV-Leistungen (TEUR 3.577) sowie auch Rechts- und Beratungsleistungen (TEUR 2.708).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEUR 35.271 (Vorjahr: TEUR 55.134) für Gesellschafterdarlehen.

Bezüglich der Minderheitenanteile am Ergebnis verweisen wir auf die Erläuterungen zum Eigenkapital.

### G. Sonstige Angaben

#### Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Aus der treuhänderischen Verwaltung von Objekten sowie aus Mietkautionen bestehen Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 13.291 (Vorjahr: TEUR 11.684).

#### Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Es bestehen folgende nicht bilanzierte Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Lizenzverträgen:

fällig 2005	TEUR 2.355
fällig 2006 bis 2009	TEUR 4.131

Bei den Beträgen handelt es sich im Wesentlichen um Leasing-, Lizenz- und Wartungsverträge für EDV.

#### Haftungsverhältnisse

Per Bilanzstichtag bestand ein Avalkredit bei der Dresdner Bank AG in Essen in Höhe von EUR 56.330,07, welcher zur Hinterlegung einer Mietkaution für Büroräume bereitgestellt wurde. Aus möglichen Rückinanspruchnahmen von Avalkrediten bestehen TEUR 10.368 Eventualverbindlichkeiten zu Lasten der Tochtergesellschaft Deutsche Annington Heimbau AG.

#### Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2004 waren im Jahresdurchschnitt 59 gewerbliche und 444 angestellte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (Vorjahr: 61 gewerbliche und 373 angestellte Mitarbeiter) beschäftigt.

#### Bezüge der Organe

Die Gesellschaft hat auf die Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) und b) HGB unter Anwendung von § 286 Absatz 4 HGB verzichtet.

#### Geschäftsführung

Dr. Volker Riebel	<i>Vorsitzender der Geschäftsführung</i>
David Pascall CBE	<i>Geschäftsführer</i>
Dr. Ludwig Söhngen (seit 9. Dezember 2004)	<i>Geschäftsführer</i>
Uwe Michalowski (seit 6. April 2005)	<i>Geschäftsführer</i>

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Guy Hands (Vorsitzender)	<i>Chief Executive Officer TFCP</i>
Fraser Duncan (stellv. Vorsitzender)	<i>Executive Vice President TFCP</i>
Sir Thomas McPherson	<i>Chairman of Annington UK</i>

#### Konzernabschluss

Bei dem Unternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, handelt es sich um die Monterey Capital I S.à.r.l., Luxemburg. Bei dem Unternehmen, das den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, handelt es sich um die Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf. Der Konzernabschluss ist in Düsseldorf erhältlich. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH wird vom Handelsregister Düsseldorf unter der Nummer HRB 41246 geführt.

Düsseldorf, den 8. April 2005

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

## H. Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, den 8. April 2005

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Völker  
Wirtschaftsprüfer

Enzenhofer  
Wirtschaftsprüfer

