



---


## **Unser Geschäftsbericht 2009**

» Maßstäbe für morgen

Kennzahlen des Jahresabschlusses der Deutsche Wohnen AG		31.12.2008	31.12.2009
<b>Bilanz</b>			
Anlagevermögen	EUR Mio.	291,3	291,7
Umlaufvermögen	EUR Mio.	423,3	377,3
Eigenkapital	EUR Mio.	296,5	500,3
Fremdkapital	EUR Mio.	418,1	168,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	714,6	669,0
<b>Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>		<b>2008</b>	<b>2009</b>
Ergebnis vor und nach Steuern	EUR Mio.	-80,3	-45,6
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	EUR Mio.	0,0	-45,6
<b>Kennzahlen des Deutsche Wohnen Konzernabschlusses</b>		<b>2008</b>	<b>2009</b>
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	EUR Mio.	147,8	151,0
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	EUR Mio.	13,2	9,7
Verwaltungsaufwand	EUR Mio.	-39,1	-36,3
Weitere Geschäftsfelder	EUR Mio.	8,7	9,1
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	130,6	125,7
EBIT (bereinigt)	EUR Mio.	-147,7	130,7
EBT	EUR Mio.	-328,8	3,4
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	-255,9	-13,3
Ergebnis nach Steuern je Aktie	EUR je Aktie	-9,69	-0,34
FFO	EUR Mio.	26,1	34,8
FFO je Aktie	EUR je Aktie	0,99	0,43
<b>Kennzahlen der Bilanz des Deutsche Wohnen Konzerns</b>		<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.900,7	2.835,5
Umlaufvermögen	EUR Mio.	110,4	123,1
Eigenkapital	EUR Mio.	649,3	862,0
Finanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.089,2	1.802,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.126,7	3.079,3
<b>Aktie</b>		<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>
Aktienkurs	EUR	9,49	6,70
Anzahl Aktien	Mio.	26,4	81,8
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	251	548
<b>Net Asset Value</b>		<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>
Net Net Asset Value Konzern	EUR Mio.	646,6	870,3
Net Net Asset Value je Aktie	EUR je Aktie	24,49	10,63
<b>Marktwert</b>		<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>
Fair Value Immobilien	EUR Mio.	2.793,2	2.749,8
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohnfläche	EUR je m <sup>2</sup>	881	895

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>AN UNSERE AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>KONZERNLAGEBERICHT</b>	<b>24</b>
Highlights 2009 .....	26
Geschäfts- und Rahmenbedingungen .....	27
Konzernstrategie und Konzernsteuerung .....	31
Wesentliche rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren .....	34
Geschäftsentwicklung der Segmente .....	38
Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	47
Nachtragsbericht .....	52
Risiko- und Chancenbericht .....	52
Mitarbeiter und Organisation .....	58
Unternehmensführung .....	59
Vergütungsbericht .....	59
Prognosebericht .....	60
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>62</b>
Konzernbilanz .....	64
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung .....	66
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	67
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	68
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	70
Konzernanhang .....	72
<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>	<b>131</b>
Glossar .....	131
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat .....	132
Impressum .....	132



Mietsteigerung um 3,1%  
im Vergleich zum Vorjahr

Reduzierung  
Verschuldungsgrad auf 61,5%



## Sehr geehrte Damen und Herren,

2009 war in vielerlei Hinsicht ein ganz besonderes Jahr für die Deutsche Wohnen AG. Die nach der Übernahme der GEHAG Gruppe eingeleitete Restrukturierung des Konzerns konnte unter Hebung beachtlicher Synergie- und Ertragspotenziale erfolgreich abgeschlossen werden. Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung haben wir den Verschuldungsgrad (Loan to value) auf 61,5% deutlich reduziert und gleichzeitig Bankdarlehen in einem Umfang von EUR 900 Mio. neu vereinbart. Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen hat sich zuletzt in einem sehr angespannten Marktumfeld als robust erwiesen.

Ich werde auf die einzelnen Punkte noch näher eingehen. Zunächst möchte ich Ihnen jedoch die wichtigsten Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres vorstellen und Ihnen zeigen, dass Ihr Unternehmen etwas Besonderes geleistet hat.

### Sehr gute operative Ergebnisse

Die Deutsche Wohnen AG konnte im Geschäftsjahr 2009 alle wesentlichen Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr verbessern, und das vor dem Hintergrund einer ungewöhnlich schweren Wirtschaftskrise.



Das Vermietungsgeschäft konnte die Substanzverluste aus dem Verkauf mehr als kompensieren. Mit einer Mietsteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 3,1 % und einer weiteren Leerstandsreduzierung um 34 % liegen wir deutlich über dem Wettbewerb. Diese Erfolge sind insbesondere vor dem Hintergrund intensiver Kosteneinsparungen aus der Bewirtschaftung mit EUR 25,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr beeindruckend. Im Verkauf liegen wir mit Bruttoerlösen von knapp EUR 86,0 Mio. und einer Bruttomarge von 22,8 % (Vorjahr: 17 %) weit über unseren eigenen Zielvorgaben. Die in 2008 eingeleitete Entschuldung des Konzerns führt zu einer Entlastung auf der Zinsseite von EUR 9,0 Mio. Insgesamt ist der Turnaround geschafft, d. h., das negative Periodenergebnis in Höhe von EUR 13,3 Mio. ist unter Berücksichtigung von Einmalaufwendungen nahezu ausgeglichen.

Auch die für die Beurteilung der Ertragskraft einer Immobiliengesellschaft wichtige Kennziffer „Funds from Operations“ (FFO), die das wiederkehrende, nachhaltige Geschäftsergebnis widerspiegelt, konnte deutlich von EUR 0,99 je Aktie im Jahr 2008 um fast ein Drittel auf EUR 1,32 je Aktie im Jahr 2009 (bzw. EUR 0,43 je Aktie auf Basis der nach der Kapitalerhöhung ausstehenden neuen Aktienanzahl von 81,8 Mio.) gesteigert werden.

Einen entscheidenden Anteil hieran hatte die im Oktober 2009 durchgeführte Kapitalerhöhung, bei der wir einen Bruttoemissionserlös von knapp EUR 250,0 Mio. erzielen konnten. Wir sind stolz, dass die Kapitalmaßnahme in turbulenten Aktienmärkten mit 132 % deutlich überzeichnet war – von Ihnen, unseren Aktionären, eine klare Bestätigung unserer Anstrengungen.

### Strategie der Nachhaltigkeit

Die strategische Unternehmensführung der Deutsche Wohnen Gruppe basiert auf Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit. Dies zeigt sich in vielen unserer Aktivitäten. Im Bereich Investor Relations etwa setzen wir auf eine beständige Investorenbetreuung und hohe Transparenz in der Kommunikation. Unser operatives Handeln ist von Kontinuität und Nachhaltigkeit geprägt. In unserer Personalpolitik nimmt die Nachwuchsförderung einen hohen Stellenwert ein, nicht wenige unserer ehemaligen Auszubildenden sind heute in leitenden Funktionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig.

Mit dem Geschäftsbericht, den wir in diesem Jahr als zweigeteilten Bericht präsentieren – mit dem Finanzteil auf der einen Seite und einem Magazinteil auf der anderen –, hoffen wir, einen weiteren Schritt zur Verbesserung der Transparenz und Lesbarkeit vollzogen zu haben.

### Wachstumschancen nutzen

Wie Sie sehen, meine Damen und Herren, haben wir ein anspruchsvolles Jahr gut gemeistert. Wir sind zuversichtlich, die vor uns liegenden Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen und die Chancen bestmöglich zu nutzen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen demografischen und ökologischen Herausforderungen. Die notwendigen Investitionen in die energetische Gebäudesanierung, in barrierefreies Wohnen erfordern immense Investitionen, die unsere Branche aus eigener Kraft nicht leisten kann. Ge-



EUR 249,5 Mio. Bruttoemissionserlös  
durch Kapitalerhöhung

stiegene Eigenkapitalanforderungen verknüpft mit einer restriktiveren Kreditvergabe werden den Wettbewerb um Eigenkapitalressourcen verstärken.

Mit der erfolgreichen Einwerbung von brutto EUR 249,5 Mio. wurde die Eigenkapitalbasis des Unternehmens deutlich verbessert. Durch die Rückführung von nahezu EUR 300 Mio. Darlehen und die Neustrukturierung von weiteren EUR 900 Mio. ist eine sehr solide Finanzierungsstruktur geschaffen worden. Wir haben unsere operativen Ziele in den letzten beiden Jahren erreicht, strategisch konnten wir die Abhängigkeit der Ergebnisentwicklung von Verkäufen zugunsten eines stärker auf Bestandsbewirtschaftung fokussierten Geschäftsmodells deutlich verstetigen.

Wir haben einen integrierten, leistungsfähigen und innovationsstarken Konzern geschaffen und damit unsere Wettbewerbsfähigkeit unter Beweis gestellt. Zusammenfassend sehen wir uns gut im Markt positioniert, um nachhaltiges weiteres Wachstum zu generieren. Dabei werden wir sehr selektiv operieren: Wachstum soll insbesondere in unseren heutigen Kernmärkten, aber auch in neuen prosperierenden Märkten realisiert werden, sofern ein Mindestvolumen erreichbar ist. Die Objektmerkmale müssen eine nachhaltige und wirtschaftliche Vermietung gewährleisten. Der Zukauf sollte zwingend die Ertragskraft und das Cashflow-Profil des Unternehmens verbessern. Dabei wollen wir den Verschuldungsgrad auf dem heutigen Niveau stabilisieren.

Auch der Kapitalmarkt würdigt unsere Anstrengungen zusehends. Im vergangenen Jahr ist der Kurs Ihrer Aktie um 29% und damit stärker als vergleichbare Indizes (SDAX, EPRA Germany, EPRA Europe) gestiegen. Wir sind davon überzeugt, dass der Markt unsere Leistungen langfristig honorieren wird.

Ich danke Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen.  
Begleiten Sie uns weiter auf unserem spannenden Wachstumspfad – es lohnt sich!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Anstieg des Aktienkurses um 29%

## AKTIE

**Die Aktie der Deutsche Wohnen AG hat sich im Geschäftsjahr 2009 insgesamt positiv entwickelt und im Kurs um 29 % zugelegt. Die Marktkapitalisierung betrug am Jahresende EUR 548 Mio.**

### TURBULENTES BÖRSENAHR 2009

Das Börsenjahr 2009 war von starken Turbulenzen geprägt. Die globale Wirtschafts- und Finanzkrise sorgte in den ersten beiden Monaten für weitere Abschwünge an den weltweiten Aktienmärkten. Als Folge umfassender Konjunkturprogramme und der damit verbundenen Hoffnung auf eine Erholung der Konjunktur setzte Mitte März jedoch allmählich eine Besserung ein. Vor allem im April und Juli 2009 legten die Aktienkurse weltweit deutlich zu.

Der deutsche Leitindex DAX markierte am 6. März mit 3.666 Punkten seinen niedrigsten Stand in der Finanzkrise. Seit seinem Höchststand Mitte 2007 mit 8.105 Punkten hatte er mehr als die Hälfte verloren. Doch Ende Dezember 2009 überschritt er wieder die Marke von 6.000 Punkten – ein Plus von mehr als 60%. Für das Gesamtjahr ergibt sich mit letztlich 5.957 Punkten zum 31. Dezember 2009 ein Anstieg von 20%. Und auch die anderen Indizes konnten deutlich zulegen: Der MDAX gewann 30% an Wert, der SDAX 25%.

Von der allgemeinen Erholung profitierten auch die Immobilienwerte: Der EPRA Europe Index, der zum 31. Dezember 2009 79 europäische Unternehmen beinhaltet, wuchs im abgelaufenen Geschäftsjahr um 22%. Damit kam er jedoch noch nicht wieder an das Niveau heran, auf dem er sich vor der US-Immobilienkrise befunden hatte. Der deutsche Subindex EPRA Germany gewann 2009 rund 7% an Wert, nachdem er 2008 noch 55% verloren hatte.

### POSITIVE ENTWICKLUNG UNSERER AKTIE

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG hat sich 2009 insgesamt positiv entwickelt. Mit einem Schlusskurs von EUR 6,70 je Aktie zum Jahresende verzeichnete die Aktie innerhalb des Geschäftsjahres einen Wertzuwachs von 29% und performte die Vergleichsindizes SDAX, EPRA Europe und EPRA Germany aus.

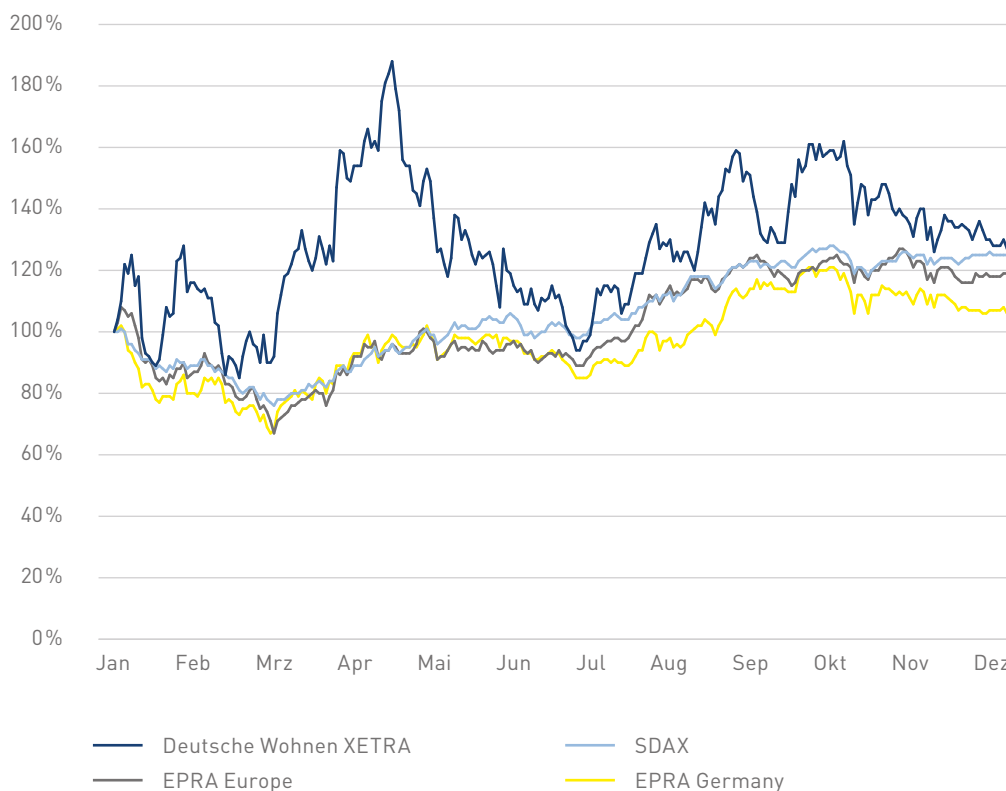
Die Kursentwicklung unserer Aktie verlief 2009 zumeist parallel zu den Kursen der weltweiten Aktienmärkte. Ende Februar verzeichnete die Deutsche Wohnen Aktie ihren Jahrestiefstand von EUR 4,45. Ab Anfang März setzte dann jedoch eine steile Aufwärtsbewegung ein, die auch von der Bekanntgabe guter Zahlen für das Geschäftsjahr 2008 Ende März getragen wurde. So erreichte die Aktie Ende April ihr Jahreshoch von EUR 9,80. Bis Mitte Juli fiel sie aber wieder auf ein Niveau um EUR 5,00. Im zweiten Halbjahr stieg ihr Wert wiederum kontinuierlich an. Dies ist unter anderem auf die positive Aufnahme der Bezugsrechtskapitalerhöhung der Deutsche Wohnen seitens unserer Investoren im Oktober zurückzuführen, aber auch auf die guten Zwischenergebnisse des Geschäftsjahres und die damit zusammenhängenden positiven Analyseteinschätzungen. So lag der Schlusskurs Ende 2009 schließlich bei EUR 6,70 je Aktie.

Jahreshoch der Deutsche Wohnen Aktie  
bei EUR 9,80





### Kursentwicklung der Aktie 2009



Kennzahlen zur Aktie		
	2009	2008
Anzahl Aktien	81.840.000	26.400.000
Jahresschlusskurs in EUR	6,70	9,49 (5,54) <sup>1</sup>
Marktkapitalisierung in Mio. EUR	548	251
Höchstkurs in EUR	9,80 <sup>1</sup>	24,77 (14,46) <sup>1</sup>
Tiefstkurs in EUR	4,45	3,87 (2,26) <sup>1</sup>
Durchschnittlicher Tagesumsatz	190.258	103.002

Das Handelsvolumen lag 2009 bei rund 50,4 Mio. Aktien (Vorjahr: 46,4 Mio. Aktien). In der MDAX-Rangliste der Deutschen Börse AG belegt die Deutsche Wohnen AG im Dezember 2009 damit Rang 43 im Auswahlkriterium der Freefloat-Marktkapitalisierung und Rang 47 im Börsenumsatz und qualifiziert sich so für einen möglichen Aufstieg in den MDAX. Der durchschnittliche Tagesumsatz der Deutsche Wohnen Aktien betrug 2009 190.258 Stück gegenüber 103.002 Stück 2008. Designated Sponsors sorgten kontinuierlich für eine ausreichende Liquidität und Fungibilität unserer Aktie.

<sup>1</sup> Kurse angepasst um Kapitalerhöhung

EUR 548 Mio. Marktkapitalisierung  
zum Jahresende

Aufgrund des Kursanstiegs und der Kapitalerhöhung ist unsere Marktkapitalisierung im Berichtsjahr deutlich angestiegen: Zum Jahresende betrug sie EUR 548 Mio. nach EUR 251 Mio. zum Vorjahresende.

## KAPITALERHÖHUNG ERFOLGREICH DURCHGEFÜHRT

Die Zahl der ausstehenden Aktien lag im Geschäftsjahr 2009 bei 81.840.000 Stück und damit deutlich höher als im Vorjahr. Dies hängt mit der erfolgreichen Bezugsrechtskapitalerhöhung der Deutsche Wohnen AG am 6. Oktober 2009 zusammen. Insgesamt wurden 55.440.000 neue Aktien zu einem Preis von EUR 4,50 pro Aktie ausgegeben und damit ein Bruttoemissionserlös von EUR 249,5 Mio. erzielt. Die Kapitalerhöhung war mit 132% deutlich überzeichnet, was auf eine große Investorennachfrage zurückzuführen ist. Insgesamt wurden 99,9% der Bezugsrechte ausgeübt, im Wesentlichen auch von allen Großaktionären.

## ANALYSTENEINSCHÄTZUNGEN POSITIV

Zwölf Analystenhäuser beobachten derzeit regelmäßig die Aktie der Deutsche Wohnen AG. Damit konnten wir die Anzahl der Kapitalmarktanalysten, die sich intensiv mit uns auseinandersetzen, wie geplant weiter ausbauen. Zu Beginn des Jahres 2010 kommen jeweils sechs Analysten zu der Wertung Buy/Kaufen/Outperform bzw. fünf zu der Wertung Hold/Halten/Neutral. Das durchschnittliche Kursziel liegt bei EUR 8,26. Der Jahresschlusskurs betrug EUR 6,70, sodass sich damit ein Aufwärtspotenzial von rund 23% ergibt. Im Vergleich zum NNAV je Aktie von EUR 10,63 weist die Aktie einen Abschlag von 37% zum Jahresschlusskurs aus.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR NAHEZU UNVERÄNDERT

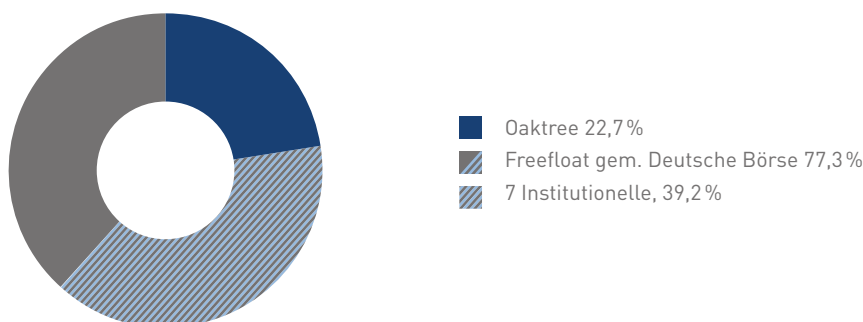
Nach wie vor halten die Fonds, die vom US-amerikanischen Finanzinvestor Oaktree Capital Management, L.P. beraten werden, 22,7% unserer Aktien. Damit sind sie weiterhin der größte Anteilseigner an der Deutsche Wohnen AG und sorgen so für eine langfristige Kontinuität.

Rund 39% werden von sieben weiteren größeren Investoren aus dem In- und Ausland gehalten, mit jeweils mehr als 3% Anteil am gesamten Aktienkapital. Zweitgrößter Anteilseigner ist seit 2008 die Asset Value Investors Ltd. mit gut 10% der Aktien. Damit liegen insgesamt rund 62% des gesamten Aktienkapitals in Händen von langfristig orientierten Anlegern, was eine stabile Basis für unser Unternehmen bedeutet. Wir fordern und fördern eine aktive Unterstützung durch unsere Großaktionäre für die Erreichung unserer Ziele und stehen in permanentem engem Austausch mit ihnen. Die restlichen ca. 38% der Aktien verteilen sich auf nationale und internationale Privatpersonen und nicht meldepflichtige institutionelle Investoren.

Ausgabe 55.440.000 neuer Aktien



## Aktionärsstruktur



Aktionär	Zugerechneter Anteil bei mehr als 3%	31.12.2009 <sup>1</sup>
Oaktree	OCM Fonds	22,70 %
Asset Value Investors Ltd.	British Empire (AVI)	9,99 %
Deutsche Asset Management	Zürich Deutscher Herold Lebensversicherung AG (ZDHL)	5,75 %
First Eagle Investment Management, LLC	First Eagle Overseas Fund	5,24 %
Sun Life Financial	MFS Investment Management	5,03 %
Deutsche Bank AG	DWS Investment GmbH	3,70 %
Ärzteversorgung Westfalen-Lippe	Feri Finance AG	3,33 %
Cohen & Steers	Cohen & Steers, Inc. Cohen & Steers, Capital Management, Inc.	3,12 % 3,02 %
<b>Total</b>		<b>61,88 %</b>
<b>Freefloat</b>		<b>38,12 %</b>

## INVESTOR RELATIONS UMFASSEND, ZEITNAH UND TRANSPARENT

Alle Teilnehmer des Kapitalmarkts werden von uns transparent, zeitnah und ausführlich über die aktuellen Unternehmensentwicklungen informiert. Es ist uns insbesondere wichtig, dem Markt unser Geschäftsmodell und die Besonderheiten der Deutsche Wohnen verständlich darzustellen. Unser Ziel ist es, das Vertrauen der Aktionäre nachhaltig zu gewinnen und weiter auszubauen. In diesem Sinne haben wir unsere Investor-Relations-Aktivitäten auch 2009 intensiv fortgeführt. Im Rahmen von zahlreichen Einzelgesprächen mit Analysten sowie bestehenden und potenziellen Investoren im In- und Ausland stellten wir unser Unternehmen detailliert vor. Insbesondere die Teilnahme an Roadshows und Konferenzen während der Zeit der Kapitalerhöhung ist hier hervorzuheben. Die positive Resonanz spiegelte sich auch in der deutlichen Überzeichnung bei der Bezugsrechtskapitalerhöhung wider.

<sup>1</sup> Auf Basis WpHG; Oaktree: Angabe der Gesellschaft.

Entsprechend dem „Fair Disclosure“ behandeln wir alle Zielgruppen bezüglich der von uns kommunizierten Informationen gleich. Wichtiges Medium ist hierfür das Internet. Auf unserer Website **www.deutsche-wohnen.com** geben wir im Bereich Investor Relations einen Überblick über die laufenden Aktivitäten auf Basis unseres Finanzkalenders. Unsere Geschäftszahlen werden zeitnah veröffentlicht und in Präsenzveranstaltungen oder via Telefonkonferenzen Analysten, Investoren und Journalisten erläutert. Auf unserer Website sind neben den Geschäfts- und Quartalsberichten beispielsweise auch Präsentationen, aktuelle Analysteneinschätzungen und Corporate News zu finden. Daneben sind Meldungen über Aktientransaktionen des Managements (Directors' Dealings), Ad-hoc- und Pressemitteilungen, HV-Abstimmungsergebnisse und der interaktive Geschäftsbericht verfügbar. Außerdem haben wir den „Aktionärsbrief“ ins Leben gerufen, über den wir unsere Anteilseigner 2009 dreimal bezüglich der aktuellen Entwicklungen im Unternehmen informierten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr führten wir zwei Hauptversammlungen durch. Die ordentliche Hauptversammlung fand am 16. Juni 2009 im Hotel InterContinental Berlin mit einer Beteiligung von 65,32% des stimmberechtigten Kapitals statt. Am 7. August 2009 wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung in Frankfurt der Beschluss zur Bezugsrechtskapitalerhöhung gefasst. Es ist uns wichtig, einen engen Kontakt zu allen Eigentümern der Deutsche Wohnen AG zu halten und damit einen großen Rückhalt in der Aktionärsbasis für wichtige strategische Entscheidungen zu erreichen.

Weitere Informationen sind auf unserer Website **www.deutsche-wohnen.com** im Bereich Investor Relations zu finden.

### Indizes

- » CDAX
- » Classic All Share
- » EPRA/NAREIT
- » GPR 250
- » MSCI Small Cap
- » Prime All Share
- » SDAX

Stammdaten der Aktie	
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Art der Aktie	Inhaberaktie
Reuters	DWNG.DE
Bloomberg	DWNI
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg/Hannover, Düsseldorf, Berlin
Börsensegment	Prime Standard
Index	SDAX
Zahl umlaufender Aktien	81.840.000

## CORPORATE GOVERNANCE

Für die Deutsche Wohnen AG ist gute Corporate Governance ein zentraler Bestandteil der Unternehmensführung. Darunter verstehen wir eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet; alle Unternehmensbereiche orientieren sich daran. Die Leitung und Kontrolle des Deutsche Wohnen Konzerns wird deshalb nicht nur durch die Einhaltung von Gesetzen bestimmt, sondern darüber hinaus auch durch die weitgehende Befolgung allgemein anerkannter Standards und Empfehlungen. Im Mittelpunkt stehen für uns Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam über die Corporate Governance der Deutsche Wohnen AG. Im Folgenden beschreiben wir die Grundsätze der Führungs- und Kontrollstruktur sowie die wesentlichen Rechte unserer Aktionäre.

Umfassende Informationen zum Thema können auch über unsere Website **[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)** abgerufen werden. Dort sind auch die Entsprechenserklärungen der letzten Jahre zu finden.

## ENGE ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Deutsche Wohnen AG verfügt über die Organe Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG arbeiten eng und vertrauensvoll zusammen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben Vorstand und Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen die strategische Ausrichtung des Konzerns und deren Umsetzung abgestimmt. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen und den Konzern relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Laufend berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat außerdem über den aktuellen Geschäftsverlauf; Abweichungen von Plänen und Zielen wurden zu jeder Zeit ausführlich erörtert. Soweit Geschäfte gemäß der Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurde diese eingeholt.

Der aus zwei Mitgliedern bestehende Vorstand der Deutsche Wohnen AG leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden. Seine Aktivitäten zielen darauf ab, den nachhaltigen Unternehmenswert zu steigern und die strategische Ausrichtung des Unternehmens zu entwickeln, abzustimmen und umzusetzen. Weiterhin sorgt der Vorstand der Deutsche Wohnen AG für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung ebenso durch die Konzernun-

ternehmen hin. Auch die Fortentwicklung des Risikomanagements und -controllings liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus sechs Mitgliedern. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner in der Hauptversammlung gewählt. Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Er wird in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und prüft und billigt den Jahresabschluss. Außerdem bestellt der Aufsichtsrat die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen.

## EFFIZIENTE AUSSCHUSSARBEIT

Zur effizienteren Gestaltung der Arbeit des Aufsichtsrats bestanden im Berichtsjahr fünf Ausschüsse:

- » Der **Präsidialausschuss** berät den Vorstand kontinuierlich. Er bereitet, wenn es vom Umfang und der Bedeutung der Beratungsgegenstände her erforderlich ist, die Sitzungen des Aufsichtsrats vor und verhandelt die Vorstandsverträge. Eine weitere Aufgabe ist die Beratung und Beschlussfassung in besonderen, eiligen Angelegenheiten.
- » Der **Akquisitionsausschuss** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.
- » Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Risikomanagements, des internen Revisionssystems und der Compliance, der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung und Abschlussprüfung und ihre Mehrheit erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der EU-Empfehlung zu den Aufgaben von Aufsichtsratsmitgliedern (ABl. EG 2005 Nr. L 52 vom 25.02.2005, S. 1) und der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.
- » Der Ausschuss **„Kapitalmarkt und Kommunikation“** berät über die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur der Gesellschaft, andere wesentliche Kapitalmarktthemen sowie über die Kommunikationspolitik der Gesellschaft.
- » Der **Nominierungsausschuss** bereitet die Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung vor.

## AKTIONÄRE UND HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung ist ein zentrales Organ der Deutsche Wohnen AG. Über dieses können unsere Aktionäre ihre Rechte wahrnehmen und ihre Stimmrechte ausüben. Die Deutsche Wohnen AG lädt ihre Aktionäre zur Teilnahme an ihrer Hauptversammlung fristgemäß ein. Hier werden wichtige Beschlüsse wie die Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats, die Wahl des Aufsichtsrats und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie kapitalverändernde Maßnahmen gefasst. Außerdem entscheiden die Aktionäre über die Gewinnverwendung. Die Hauptversammlung bietet uns eine gute Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu kommen und uns mit ihnen gemeinsam über die weitere Unternehmensentwicklung abzustimmen.

Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Juni 2009 waren 65,32% des stimmberechtigten Kapitals, bei der außerordentlichen Hauptversammlung am 7. August 2009 67,42% vertreten. Dies entspricht einer vergleichsweise hohen Beteiligung und einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Die Aktionäre haben die Wahl, ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung entweder selbst, durch einen bevollmächtigten Dritten oder durch einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. Die satzungsmäßige Möglichkeit einer Live-Übertragung der Hauptversammlung in modernen Kommunikationsmedien wie etwa dem Internet wird derzeit nicht wahrgenommen. Weitere Informationen zum Thema, darunter die Einladungen, Tagesordnungen und Beschlüsse unserer Hauptversammlungen sowie die Ergebnisse der Abstimmungen, sind auf unserer Homepage im Bereich Investor Relations veröffentlicht.

## TRANSPARENTE INFORMATIONEN FÜR AKTIONÄRE UND ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen der laufenden Investor-Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für unsere Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, zu Beginn des Geschäftsjahres für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres in einem Unternehmenskalender, der fortlaufend aktualisiert wird, veröffentlicht. Der „Finanzkalender“ ist ebenfalls auf der Website der Deutsche Wohnen AG abzurufen. Eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2009 veröffentlichten wesentlichen Informationen befindet sich im jährlichen Dokument nach § 10 WpPG, das ebenfalls auf unserer Website zur Verfügung steht.

Das Unternehmen informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen sowie Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen und Roadshows werden umgehend auf unseren Internetseiten veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie diesen nahestehenden Personen (Directors' Dealings) werden von der Deutsche Wohnen AG entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ebenso unverzüglich bekanntgegeben.

## COMPLIANCE ALS WICHTIGE LEITUNGSAUFGABE

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, gibt es bei der Deutsche Wohnen AG für diesen Bereich einen Compliance Officer. Dieser führt auch ein Insiderverzeichnis und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Berichtsjahr durch den Compliance Officer über die neueste Entwicklung der Corporate Governance informiert, insbesondere über die neuen Bestimmungen des Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009. Sie haben sich mit der Umsetzung der Empfehlungen durch die Gesellschaft ausführlich befasst. Auf Grundlage dieser Beratungen haben Vorstand und Aufsichtsrat für das Berichtsjahr gemeinsam im Juni 2009 und im März 2010 eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes abgegeben. Deren exakter Wortlaut ist auf den Internetseiten der Gesellschaft unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) nachzulesen und als Download verfügbar (siehe auch Seite 16).

## ANGEMESSENES CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

Verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen ist für unser Unternehmen eine wichtige Zielsetzung. Dies gewährleisten wir durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement, das die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst.

Das Risikomanagement der Deutsche Wohnen AG wird im Risikobericht auf Seite 54 vorgestellt. Unternehmensstrategische Chancen beschreiben wir im Ausblick des Lageberichts (Seite 57). Die Informationen zur Konzernrechnungslegung sind im Anhang zu finden.



## DIRECTORS' DEALINGS

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie diesen nahestehende Personen sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Deutsche Wohnen AG oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten offenzulegen. Die Deutsche Wohnen AG veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich, nachdem sie dem Unternehmen mitgeteilt wurden. Folgende Geschäfte wurden uns im Geschäftsjahr 2009 gemeldet:

Datum der Transaktion	Name	Funktion	Art und Ort der Transaktion	Stückzahl	Kurs/Preis EUR	Gesamtvolumen EUR
02.10.2009	Silvia Kretschmer	Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats	Verkauf von Bezugsrechten	463	6,02	2.770,95
05.10.2009	Dr. Florian Stetter	Aufsichtsratsmitglied	Verkauf von Bezugsrechten	3.207	6,71	21.518,97
09.10.2009	Helmut Ullrich	Vorstandsmitglied	Erwerb von Inhaberaktien	9.450	4,50	42.525,00
09.10.2009	Jutta Flach	Ehefrau eines Aufsichtsratsmitglieds	Erwerb von Inhaberaktien	4.200	4,50	18.900,00
09.10.2009	Silvia Kretschmer	Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats	Erwerb von Inhaberaktien	1.470	4,50	6.681,15
09.10.2009	Uwe E. Flach	Aufsichtsratsmitglied	Erwerb von Inhaberaktien	8.400	4,50	37.800,00

## AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Zum 31. Dezember 2009 hielt Finanzvorstand Helmut Ullrich 13.950 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Dies entspricht rund 0,02 % der 81,84 Mio. ausgegebenen Aktien. Die Aufsichtsratsmitglieder Uwe E. Flach und Dr. Florian Stetter besaßen zum Jahresende 12.400 bzw. 3.207 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer hielt zu diesem Zeitpunkt 2.633 Aktien der Deutsche Wohnen AG und die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Uwe E. Flach 4.200 Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder und der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn hielten zum 31. Dezember 2009 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Damit betrug der Gesamtbesitz aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an Aktien der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2009 weniger als 1 % der vom Unternehmen ausgegebenen Aktien.

Die weiteren Mandate der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind auf den Seiten 121–122 im Anhang aufgeführt.

## VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das abgelaufene Geschäftsjahr befindet sich im Lagebericht auf Seite 59.

## ABSCHLUSSPRÜFUNG DURCH ERNST & YOUNG

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist von der Hauptversammlung 2009 erneut zum Abschlussprüfer gewählt worden. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG sowie den zusammengefassten Lagebericht geprüft und am 5. März 2010 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Vor der Wahl der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft durch die ordentliche Hauptversammlung 2009 hat der Prüfungsausschuss eine Erklärung des vorgesehenen Prüfers eingeholt. Diese beinhaltet, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an seiner Unabhängigkeit begründen könnten.

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG haben sich mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Auf Basis dieser Gespräche wurde im März 2010 die nachfolgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des Aktiengesetzes beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG erklären gemäß § 161 Abs. 1 des Aktiengesetzes:

„Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung vom Juni 2009 hat die Deutsche Wohnen AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (unter Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009) mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- » Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestand eine Directors & Officers Gruppenversicherung ohne Selbstbehalt fort (Kodex Ziffer 3.8 Sätze 4 und 5). Die laufenden Vorstandsanstellungsverträge sahen eine Directors & Officers Versicherung ohne Selbstbehalt vor. Im Hinblick auf die Versicherung von Aufsichtsratsmitgliedern könnten die mit einem Selbstbehalt verbundenen Haftungsrisiken nach Einschätzung der Gesellschaft das Ziel der Deutsche Wohnen AG beeinträchtigen, besonders geeignete Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat zu gewinnen, da international ein Selbstbehalt weithin unüblich ist.

- » Die Satzung legt für die Mitglieder des Aufsichtsrats nur eine feste, keine erfolgsorientierte Vergütung fest. Bei der Vergütung werden die Mitgliedschaft und der Vorsitz in Ausschüssen des Aufsichtsrates nicht berücksichtigt. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist nicht individualisiert im Corporate Governance Bericht angegeben (Kodex Ziffer 5.4.6 Sätze 3, 4 und 6). Die Deutsche Wohnen AG hält eine feste Aufsichtsratsvergütung im Hinblick auf die überwachende Funktion des Aufsichtsrats für vorzugswürdig, um die erforderliche unabhängige Kontrollfunktion des Aufsichtsrats zu gewährleisten. Der Empfehlung des Deutsche Corporate Governance Kodex, bei der Aufsichtsratsvergütung den Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt, da die Übernahme dieser Aufgaben mit der bestehenden Vergütung nach Ansicht der Gesellschaft ausreichend abgegolten ist. Schließlich verzichtete die Gesellschaft darauf, die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder individualisiert im Corporate Governance Bericht anzugeben, da sich aufgrund der transparenten Satzungsregelung aus einer individualisierten Angabe kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn ergäbe.
- » Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte waren innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen öffentlich zugänglich und nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende bzw. nicht binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 4). Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich.

Die Deutsche Wohnen AG wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 18. Juni 2009) zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

- » Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates besteht derzeit eine laufende Directors & Officers Gruppenversicherung ohne Selbstbehalt (Kodex Ziffer 3.8 Sätze 4 und 5). Die Directors & Officers Versicherung wird innerhalb der gesetzlichen Frist an die Anforderungen der Ziffer 3.8 zum Selbstbehalt angepasst werden.
- » Die Satzung legt für die Mitglieder des Aufsichtsrats nur eine feste, keine erfolgsorientierte Vergütung fest. Bei der Vergütung werden der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrates nicht berücksichtigt (Kodex Ziffer 5.4.6 Sätze 3 und 4). Die Deutsche Wohnen AG hält eine feste Aufsichtsratsvergütung im Hinblick auf die überwachende Funktion des Aufsichtsrats für vorzugswürdig, um die erforderliche unabhängige Kontrollfunktion des Aufsichtsrats zu gewährleisten. Der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex, bei der Aufsichtsratsvergütung die Mitgliedschaft und den Vorsitz in Ausschüssen des Aufsichtsrats zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt, da die Übernahme dieser Aufgaben mit der bestehenden Vergütung nach Ansicht der Gesellschaft ausreichend abgegolten ist.

- » Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte sind innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen öffentlich zugänglich und nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende bzw. nicht binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 4). Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich.“

Frankfurt am Main, im März 2010

Der Vorstand  
Der Aufsichtsrat

## D & O GRUPPENVERSICHERUNG

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besteht eine Directors & Officers-Gruppenversicherung, die als fortlaufende Versicherung abweichend von der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex keinen Selbstbehalt enthält. Nach Einschätzung der Gesellschaft war bei Abschluss der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands international ein Selbstbehalt noch weitgehend unüblich. Zudem befürchteten wir zum damaligen Zeitpunkt, durch die mit einem Selbstbehalt verbundenen Haftungsrisiken nicht die besonders geeigneten Persönlichkeiten für den Vorstand und den Aufsichtsrat gewinnen zu können. Darüber hinaus handelt es sich um eine Gruppenversicherung für eine Vielzahl von Führungskräften, bei der eine Differenzierung nach Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und sonstigen Führungskräften nicht sachgerecht erschien. Die Gesellschaft wird jedoch der gesetzlichen Regelung nachkommen und einen Selbstbehalt bei der Directors & Officers-Versicherung zeitnah einführen.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Geschäftsjahr 2009 war für die Deutsche Wohnen AG zunächst vom Abschluss der Umstrukturierung der Unternehmensgruppe und der Umsetzung der Migration der IT-Systeme geprägt. In der zweiten Jahreshälfte führte die Gesellschaft eine Bezugsrechtskapitalerhöhung durch, mit der das Aktienkapital um EUR 55,44 Mio. auf EUR 81,84 Mio. erhöht wurde. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Vorstand bei diesen Maßnahmen durch zahlreiche außerordentliche Sitzungen sowie durch kontinuierliche Beratung begleitet.

### VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Vorstand berichtete uns regelmäßig sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und Strategie, die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte, die Risikolage und das Risikomanagement. Strategische Entscheidungen wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von Plänen und Zielen wurden umfassend erläutert und besprochen. Der Aufsichtsrat wurde somit über alle für das Unternehmen wesentliche Geschäftsvorgänge im Berichtsjahr kontinuierlich und zeitnah informiert.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt, um sich über die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und den Vorstand beratend zu unterstützen.

### SECHS SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS MIT WICHTIGEN ENTSCHEIDUNGEN

Im Geschäftsjahr 2009 hielt der Aufsichtsrat sechs Aufsichtsratssitzungen ab und fasste zudem einige Beschlüsse außerhalb von Sitzungen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an mehr als der Hälfte der Sitzungen im Berichtsjahr teilgenommen. In dringlichen Fällen beschloss der Aufsichtsrat darüber hinaus, in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, im schriftlichen Verfahren.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats bildeten im Berichtsjahr die Bezugsrechtskapitalerhöhung, die Fortsetzung und der Abschluss der Restrukturierung der Gruppe, die Geschäftsplanung sowie die Umsetzung der Migration der IT-Systeme. Regelmäßige Beratungsgegenstände waren darüber hinaus die Geschäftsentwicklung im Vermietungs- und Verkaufsbereich, Veräußerungsprojekte sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns.

In der ordentlichen Sitzung am 31. März 2009 hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Aufsichtsratsausschüssen, der Entwicklung des Geschäftsjahres 2008, dem Jahresabschluss 2008, der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2009 und der Migration der IT-Systeme befasst. Das Gremium diskutierte außerdem den Stand der Rechtsbehelfsverfahren gegen die durch das Jahressteuergesetz 2008 eingeführte EK 02-Zwangsbesteuerung. Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft waren für die Beratungen zum Jahresabschluss 2008 anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft und des Konzerns.

In der ersten außerordentlichen Sitzung am 28. April 2009 wurde die Verbesserung der Kapitalstruktur und dabei im Besonderen die operative Cashflow- und Vermietungsentwicklung angesichts der aktuellen Portfoliostruktur erörtert. Auch über eine mögliche Aufstockung des genehmigten Kapitals durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung 2009 wurde diskutiert. Der Aufsichtsrat stimmte der der ordentlichen Hauptversammlung 2009 vorzulegenden Tagesordnung in der Sitzung zu.

Die zweite ordentliche Sitzung fand am 16. Juni 2009 vor und nach der ordentlichen Hauptversammlung statt. Wir berieten hier vor allem über die Beschlussempfehlung an die Hauptversammlung über die Änderung des genehmigten Kapitals und allgemein über die ordentliche Hauptversammlung 2009 sowie über die neu gefassten Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft. Darüber hinaus wurden Möglichkeiten zur Stärkung des Eigenkapitals für Investitionsmaßnahmen wie etwa die Durchführung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung in der zweiten Jahreshälfte 2009 diskutiert.

In der zweiten außerordentlichen Sitzung am 23. Juni 2009 berieten wir darauf aufbauend konkret über die Durchführung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung und mögliche Rahmenbedingungen in diesem Zusammenhang. Wir beschlossen im Umlaufverfahren am 24./25. Juni 2009, einer außerordentlichen Hauptversammlung die Beschlussfassung über eine Bezugsrechtskapitalerhöhung vorzuschlagen.

In der dritten ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 15. September 2009 wurde der Stand der Vorbereitung und Durchführung der Bezugsrechtskapitalerhöhung, insbesondere bezüglich des Pricings, ausführlich diskutiert. Der Vorstand berichtete darüber hinaus über die Geschäftsentwicklung des Berichtsjahres. In einer telefonischen Beschlussfassung am 21. September 2009 hat der Aufsichtsrat der Festlegung des Bezugspreises für die Bezugsrechtskapitalerhöhung auf EUR 4,50 pro Aktie zugestimmt.

In der vierten ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 10. Dezember 2009 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat ausführlich über die Geschäftsentwicklung 2009, legte dem Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan 2010 vor und erläuterte diesen. Der Aufsichtsrat erörterte beides intensiv. Darüber hinaus wurden wir über den aktuellen Stand der Prüfungen rund um die Verpflichtungen gegenüber der DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG informiert. Der Aufsichtsrat erörterte den Zustand der Compliance im Konzern anhand des vom Vorstand vorgelegten Entwurfs der Entsprechenserklärung. Die Abgabe der Entsprechenserklärung in ihrer veröffentlichten Form wurde im Umlaufverfahren beschlossen.

## EFFIZIENTE ARBEIT IN FÜNF AUSSCHÜSSEN DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet.

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende fünf Ausschüsse:

- » Präsidialausschuss,
- » Akquisitionsausschuss,
- » Prüfungsausschuss,
- » Ausschuss „Kapitalmarkt und Kommunikation“,
- » Nominierungsausschuss,

deren Aufgaben detaillierter im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 11 dargestellt werden.

Generell werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenium zu behandeln sind, vorbereitet. Soweit gesetzlich zulässig wurden einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschlüsse des Aufsichtsrats in Einzelfällen Entscheidungsbefugnisse übertragen. Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse der jeweiligen Ausschusssitzungen.

Der Präsidialausschuss ist, soweit gesetzlich zulässig, für Beratung und Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zuständig; darüber hinaus berät er den Vorstand kontinuierlich. Der Präsidialausschuss ist im Berichtsjahr nicht zu Sitzungen zusammengetreten. Beschlussgegenstände wurden vom Vorstand jeweils so rechtzeitig dem Aufsichtsrat vorgelegt, dass die Beschlussfassung im Aufsichtsratsplenium, teilweise auch durch das schriftliche Verfahren, möglich war.

Der Akquisitionsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor. Im Berichtsjahr tagte dieser Ausschuss nicht.

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) kam im Berichtsjahr zu vier Sitzungen, jeweils im Vorfeld der Veröffentlichung der Geschäftszahlen, zusammen. Er befasst sich mit Fragen der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des Kontrollsystems, des Risikomanagements, des Revisionssystems und der Compliance sowie mit der Abschlussprüfung. Hierbei beschäftigt er sich insbesondere mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer und der Honorarvereinbarung sowie der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten. In Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers der Gesellschaft und des Konzerns sowie des Vorstands erörterte der Prüfungsausschuss in seiner ersten Sitzung schwerpunktmäßig den Jahres- und Konzernabschluss sowie das Risikomanagementsystem. Der Prüfungsausschuss beriet darüber hinaus zusammen mit dem Vorstand in seinen drei weiteren Sitzungen eingehend die zu veröffentlichenden Quartals-, Halbjahres- und Neunmonatsergebnisse. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2009 aus und überwachte die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Von diesem wurde auch eine Unabhängigkeitserklärung eingeholt.

Der Prüfungsausschuss ist mit drei (seit März 2010 vier) Mitgliedern des Aufsichtsrats, die über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung und Abschlussprüfung verfügen, besetzt. Der Ausschussvorsitzende Uwe E. Flach erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 des Aktiengesetzes.

Der Ausschuss „Kapitalmarkt und Kommunikation“ hielt im Berichtsjahr eine Sitzung ab. In dieser beschäftigte er sich intensiv mit der Aktienkursentwicklung, den Aktienkursbewegungen und der Aktionärsstruktur sowie mit den aktuellen Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich Kapitalmarkt/IR. Der Ausschuss erörterte dabei auch den Stand der Kommunikationspolitik des Unternehmens und diskutierte die künftige Kommunikationsstrategie, insbesondere gegenüber potenziellen neuen Investoren.

Der Nominierungsausschuss trat zu keiner Sitzung zusammen, da im Berichtsjahr keine Neubesetzungen erforderlich waren.

## CORPORATE-GOVERNANCE-STANDARDS WEITERENTWICKELT

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Im Geschäftsbericht 2009 finden sich ausführliche Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen ebenso wie zur Höhe und zur Struktur der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des aktuellen Deutschen Corporate Governance Kodex und deren Umsetzung in der Aufsichtsratssitzung vom 10. Dezember 2009 ausführlich behandelt. Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2010 eine aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären auf der Website (**www.deutsche-wohnen.com**) in der aktuellen Fassung dauerhaft zugänglich.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG und der Oaktree-Gruppe, deren deutscher Geschäftsführer der Aufsichtsratsvorsitzende Hermann T. Dambach ist, bestand ein Beratervertrag, der zum Ende des Berichtsjahres aufgehoben wurde. Dem Vertrag hatte der Aufsichtsrat bei Stimmenthaltung von Hermann T. Dambach gemäß § 114 des Aktiengesetzes zugestimmt. Im Berichtsjahr wurden unter dem Beratervertrag keine Beratungsleistungen erbracht.

## JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG AUSFÜHRLICH DISKUTIERT

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 16. Juni 2009 die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (nun: Ernst & Young GmbH) zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 gewählt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Berichte und Abschlüsse wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zugesandt. Sie wurden im Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 23. März 2010 und im Aufsichtsrat in der Sitzung am



25. März 2010 intensiv diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete dem Prüfungsausschuss sowie dem Aufsichtsratsplenum ausführlich über die wesentlichen Prüfungsergebnisse und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. März 2010 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits eigenständig geprüft. Auf Basis dessen billigte er gemäß der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Jahresfehlbetrag aus. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher keinen Beschluss über die Ausschüttung einer Dividende vorsehen.

## KEINE VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gab es weder im Aufsichtsrat noch im Vorstand der Gesellschaft personelle Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Mit Umlaufbeschluss vom 29./30. Januar 2010 wurde Herr Helmut Ullrich für ein weiteres Jahr und damit bis zum 31. Dezember 2011 zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt.

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Konzerngesellschaften des Deutsche Wohnen Konzerns für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Frankfurt, im März 2010  
Für den Aufsichtsrat



Hermann T. Dambach



# KONZERNLAGEBERICHT

## INHALTSVERZEICHNIS

Highlights 2009 .....	26
1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen .....	27
1.1. Organisation und Konzernstruktur .....	27
1.2. Rechtliche Konzernstruktur .....	28
2 Konzernstrategie und Konzernsteuerung .....	31
3 Wesentliche rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren .....	34
3.1. wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	34
3.2. Deutscher Wohnungsmarkt .....	35
3.3. Standort Berlin .....	36
3.4. Standort Frankfurt am Main .....	37
4 Geschäftsentwicklung der Segmente .....	38
4.1. Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung .....	38
4.2. Ergebnis aus Verkauf .....	43
4.3. Ergebnis aus Pflege und betreutes wohnen .....	44
4.4. Verwaltungskosten .....	46
5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	47
5.1. Ertragslage .....	47
5.2. Vermögens- und Finanzlage .....	49
6 Nachtragsbericht .....	52
7 Risiko- und Chancenbericht .....	52
7.1. Risikomanagement .....	52
7.2. Risikobericht .....	54
7.3. Chancen der künftigen Entwicklung .....	57
8 Mitarbeiter und Organisation .....	58
9 Unternehmensführung .....	59
10 Vergütungsbericht .....	59
11 Prognosebericht .....	60

# » Unsere Highlights 2009 «

- » ÜBERNAHME UND INTEGRATION DER GEHAG ABGESCHLOSSEN
- » KONZERN VOLLSTÄNDIG UMSTRUKTURIERT
- » KAPITALERHÖHUNG ERFOLGREICH DURCHGEFÜHRT
- » EBT VON EUR -328,8 MIO. AUF EUR 3,4 MIO. GESTEIGERT
- » FFO UM 33,4% AUF EUR 0,43 JE AKTIE ERHÖHT
- » FINANZSTRUKTUR WESENTLICH VERBESSERT
- » QUADRATMETERMIETE GESTEIGERT, LEERSTAND SIGNIFIKANT ABGEBAUT
- » PORTFOLIO NEU STRUKTURIERT UND WERTMÄSSIG STABILISIERT

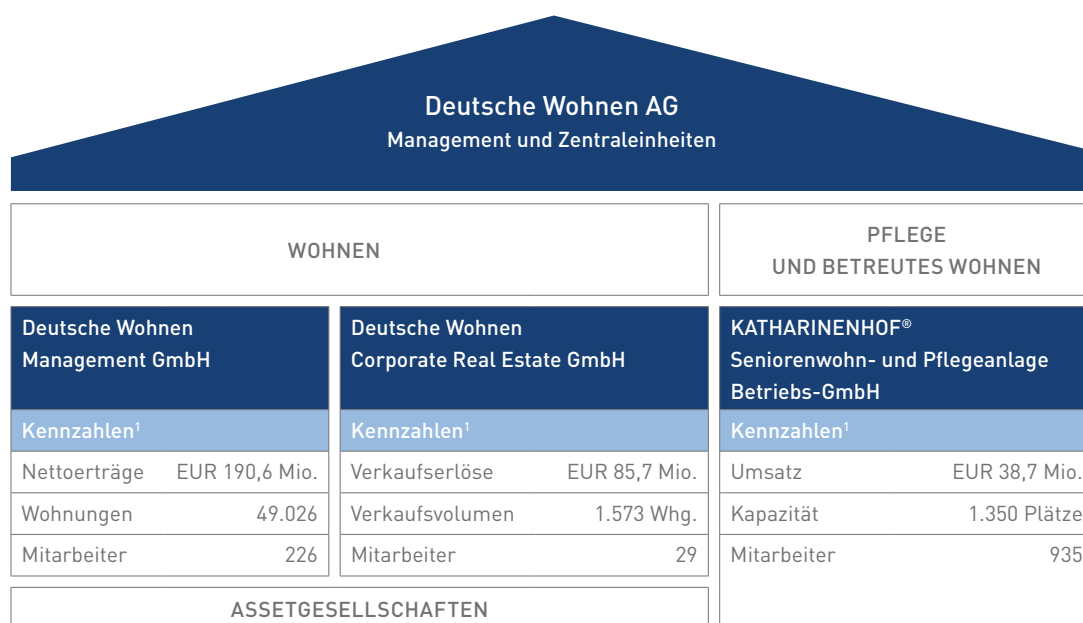
# KONZERNLAGEBERICHT

## 1 GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 ORGANISATION UND KONZERNSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung und dem Immobilienbestand von 49.496 Einheiten, davon 49.026 Wohnungen und 470 Gewerbeeinheiten, gegenwärtig die zweitgrößte börsennotierte deutsche Wohnimmobilien-Aktiengesellschaft. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt unser Fokus auf attraktiven Wohnimmobilien in den wirtschaftlich bedeutenden Kernregionen Berlin und Frankfurt/Rhein-Main.

Mit dem Abschluss der Restrukturierungsphase haben wir neben den Kosteneinsparungen auch eine klare organisatorische Trennung zwischen Management- und Assetgesellschaften erreicht. Die Managementgesellschaften sind eindeutig den jeweiligen Segmenten zuordenbar, wie das unten stehende Schaubild verdeutlicht. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion – mit den Bereichen Kommunikation, Recht, Personal, Finanzierung/Rechnungswesen/Controlling – wahr. Weiterhin sind die IT- und Prozesslandschaften der Deutsche Wohnen und der GEHAG Gruppe vereinheitlicht worden. Dies ermöglicht eine transparente und effiziente Gestaltung unserer Arbeitsprozesse – vom Rechnungswesen und der Verwaltung der Stammdaten über das Mietenmanagement bis hin zur Kooperation mit unseren Systemanbietern.



<sup>1</sup> Stand 31.12.2009.

Restrukturierung bewirkt Kosteneinsparungen  
und klare organisatorische Trennung zwischen  
Management- und Assetgesellschaften

**Deutsche Wohnen Management GmbH**

Das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen, die Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, obliegt der Deutsche Wohnen Management GmbH. Die Gesellschaft bündelt alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Strategisches Ziel der Deutsche Wohnen in diesem Geschäftsbereich ist die Erhaltung und Optimierung der Mieterlöse. Durch die sukzessive Entwicklung unserer Bestände können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand reduzieren. Darüber hinaus gewährleisten wir in Kooperation mit qualifizierten Systemanbietern eine effiziente Bewirtschaftung der Wohnimmobilien. Mit der Einführung eines eigens konzipierten Qualitätsmanagements für das Facility Management können wir die speziell definierten Leistungsstandards prüfen und den Wert unseres Portfolios sichern.

**Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH**

Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH vereint die Bereiche Verkauf und Akquisition sowie das Portfoliomanagement. Der zum Verkauf stehende Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen gliedert sich in den Einzelverkauf vorwiegend an Selbstnutzer und den Blockverkauf an institutionelle Investoren. Alle Verkaufsaktivitäten zielen insbesondere auf die Optimierung und Konzentration des Portfolios ab und erfolgen auf kontinuierlicher, aber zeitlich gestaffelter Basis. In den Kernregionen Berlin und Frankfurt/Rhein-Main wollen wir im Rahmen unserer Portfoliostrategie weitere Bestände erwerben. Auch die Erschließung neuer Standorte steht im Fokus künftiger Akquisitionen und wird vom Deutsche Wohnen Vorstand in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement forciert. Mit detaillierten Markt- und Bestandsanalysen liefert das Portfoliomanagement die Grundlagen für die strategische Ausrichtung des Immobilienbestands.

**KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH**

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird unter der Marke KATHARINENHOF® erfasst. Im Rahmen einer vollstationären Pflege zielt die Geschäftsphilosophie auf die Aktivierung und Förderung der Pflegebedürftigen unter weitestgehender Wahrung ihrer Selbstständigkeit ab. Darüber hinaus bietet die Deutsche Wohnen älteren Menschen Betreutes Wohnen mit dem zusätzlichen Angebot umfangreicher, seniorengerechter Service- und Dienstleistungen.

## 1.2 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

**Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 81,84 Mio. und ist eingeteilt in 81,84 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2009 sind rund 99,75% der Aktien Inhaberaktien (81.631.350 Stück), die verbleibenden 0,25% der Aktien sind Namensaktien (208.650 Stück). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen AG sind keine Beschränkungen bekannt, welche die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 9. August 2011 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3,6 Mio. durch Ausgabe von bis zu 3,6 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Das ursprüngliche genehmigte Kapital betrug EUR 10,0 Mio.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10,0 Mio. durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital I).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht. Diese können, gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2006, bis zum 9. August 2011 von der Gesellschaft oder einer 100%igen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 2,7 Mio. durch Ausgabe von bis zu 2,7 Mio. neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital II).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht. Diese können, gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008, bis zum 16. Juni 2013 von der Gesellschaft, von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten mit Options- oder Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 100.000 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, welche aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom

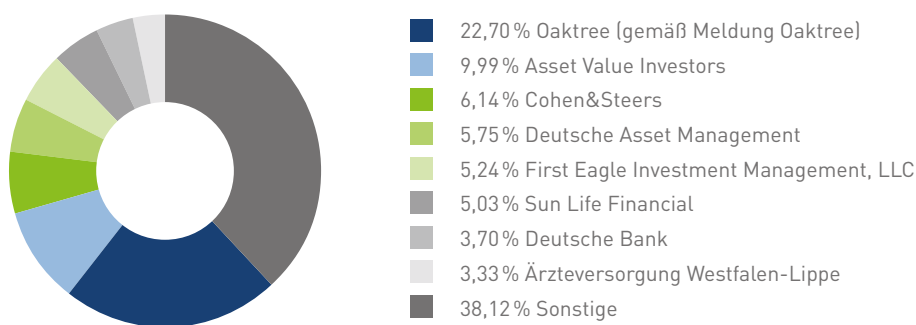
Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Sollten Arbeitnehmer der Deutsche Wohnen AG über Aktien an der Deutsche Wohnen AG beteiligt sein, so haben sie keine Kontrollrechte gegenüber dem Vorstand.

### Wesentliche Beteiligungen

Das folgende Schaubild zeigt unsere Anteilseignerstruktur zum 31. Dezember 2009 (auf Basis WpHG):



### Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden laut § 84 und § 85 AktG bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen AG ergänzt hierzu in § 5, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht, ansonsten jedoch der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen.

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 11 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 11 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreiben. Laut § 4 Abs. 4 der Satzung bedarf eine Satzungsänderung, aufgrund derer die Umwandlung von Inhaberaktien in Namensaktien unmittelbar erfolgt oder nach vorhergehendem Verlangen der Aktionäre gemäß § 24 AktG erfolgen kann, eines Hauptversammlungsbeschlusses mit einer Mehrheit von 95,0% des vertretenen Grundkapitals. Am 1. Januar 2010 trat der § 4 Abs. 4 außer Kraft.



## 2 KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG

### Wettbewerbsstärken und Konzernstrategie

Die Größe und Qualität unseres Wohnimmobilien-Portfolios, die Konzentration auf Kern- und Wachstumsregionen sowie die Qualität des Managements und der Mitarbeiter sichern uns eine gute Marktposition. Einerseits wird ein nachhaltiger Wertzuwachs aus den bestehenden Wohnimmobilien-Portfolios erzielt. Andererseits wollen wir durch selektive Zukäufe unseren Bestand vergrößern.

Zu den Wettbewerbsvorteilen der Deutsche Wohnen zählen:

- » Mietertragsstarkes und attraktives Bestandsportfolio in zwei wachstumsstarken Kernregionen in Deutschland: Berlin und Frankfurt/Rhein-Main
- » Kompetenz, Erfahrung und Marktkenntnisse des Managementteams und der Mitarbeiter
- » Zugang zu den verschiedenen potenziellen Verkäufern von Wohnimmobilien und neuen Immobilienportfolios
- » Integrationskompetenz und Skalierbarkeit der Unternehmensplattform
- » Realisierung von Mietertragssteigerungen durch ein strategisches Asset- und Portfoliomanagement

Nach der Übernahme der GEHAG Gruppe folgte eine umfassende Phase der Restrukturierung, in deren Rahmen wir eine wettbewerbsfähige und skalierbare Plattform aufgebaut haben. Darüber hinaus konnten wir die Verschuldung des Konzerns wesentlich reduzieren.

Im nächsten Schritt wird das Thema Wachstum und Wertsteigerung im Vordergrund stehen. Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver Manager von Wohnungen im mittleren Preissegment an wirtschaftlich attraktiven Standorten, die über ein überdurchschnittliches Steigerungspotenzial der Ist-Mieten verfügen. Unsere Geschäftsstrategie zielt darauf ab, dieses Potenzial zu heben und damit den Unternehmenswert zu steigern. So erhöhen wir die Ist-Mieten im Rahmen von Mietspiegelanpassungen, Neuvermietungen zu Marktmieten oder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen im Kernbestand. Die Umsetzung dieser Strategie wird maßgeblich durch die Portfoliostruktur (Lage, Zustand, Anteil preisfreier Bestand, Baujahr etc.) und die daraus abgeleiteten Handlungsmaximen bestimmt.

Wachstum und Wertsteigerung im Fokus  
der Unternehmensstrategie

Dabei setzen wir auf:

- » Fokussierung auf die Wohnungsbewirtschaftung eigener Bestände in Wachstumsregionen in Deutschland
- » Nutzung von Steigerungspotenzial der Ist-Mieten und Leerstandsreduzierung im Kernbestand
- » Wachstum durch gezielte Akquisitionen
- » Wertorientierter Einzelverkauf und Portfoliobereinigung
- » Optimierung der Finanzierungsstruktur insbesondere durch Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten

Daneben überprüfen wir kontinuierlich unsere Prozess- und Kostenstruktur, um die Rentabilität zu steigern.

### **Konzernsteuerung**

Oberstes Unternehmensziel der Deutsche Wohnen ist es, den Shareholder Value zu optimieren und einen starken Cashflow zu erwirtschaften. Dementsprechend ist das zentrale Planungs- und Steuerungssystem des Unternehmens aufgebaut und ausgerichtet.

Die Konzernsteuerung erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten unserer Segmente. Im Segment Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der m<sup>2</sup>-Miete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios und/oder Regionen, Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden wöchentlich bzw. monatlich ausgewertet und gegenüber detaillierten Budgetansätzen verprobt. Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten bzw. Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so die operativen Ergebnisse stetig verbessern. Dieses etablierte System ermöglicht es, Immobilienbestände mit geringeren Entwicklungspotenzialen für Verkäufe zu identifizieren, aber auch kurzfristig Potenziale für das Unternehmen aus Portfoliozukäufen zu bestimmen.

Im Segment Verkauf steuern wir über die Anzahl der zu veräußernden Einheiten, über Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> und die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen abgeglichen.

Im Rahmen eines regelmäßigen Reportings berichtet das Portfoliomanagement dem Vorstand über die Entwicklung der wesentlichen Kenngrößen im Vergleich zum Planwert, aufgeteilt nach Standorten bzw. Tochtergesellschaften.

Die weiteren operativen Aufwendungen wie Personal- und Sachkosten und die nicht operativen Größen wie Finanzaufwendungen und Steuern sind ebenfalls Bestandteil des zentralen Planungs- und Steuerungssystems sowie des monatlichen Berichts an den Vorstand. Auch hier wird die laufende Entwicklung aufgezeigt und den Planwerten gegenübergestellt.

Den Finanzaufwendungen kommt eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Treasury innerhalb der Holding. Dieser ist direkt dem Vorstand unterstellt. Ein aktives und laufendes Management der Darlehensverbindlichkeiten, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht eine kontinuierliche Optimierung des Finanzergebnisses. Die liquiden Mittel werden im roulierenden 18-Monats-Rhythmus geplant und täglich disponiert und kontrolliert.

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen generieren wir internes Wachstum vor allem durch Mietsteigerung und Leerstandsreduktion bzw. Neuvermietung (im Bereich der Residenzen/Betreutes Wohnen) sowie durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen (im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen). Mieten und Pflegeentgelte liegen in allen KATHARINENHOF®-Einrichtungen im oberen Drittel des jeweils regionalen Marktdurchschnitts. Die Berichterstattung erfolgt hier ebenfalls monatlich an den Vorstand.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, verwenden wir als Kenngröße das bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) und den Funds from Operations (FFO). Dabei stellt das Konzern-EBT den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO dar, das um nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen bzw. -erträge und Steuer-aufwendungen bzw. -erträge ergänzt oder reduziert wird.

Mit Hilfe des regelmäßigen Reportings können Vorstand und Fachabteilungen die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns zeitnah bewerten und mit den Vormonats-, Vorjahres- und Planwerten vergleichen. Außerdem wird so die voraussichtliche Entwicklung anhand eines fortgeschriebenen Forecast ermittelt. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen zur Nutzung bzw. zur Gegensteuerung abgeleitet werden.

### Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Geschäftspolitik engagiert sich die Deutsche Wohnen auf diversen Ebenen: in sozialen Projekten in den Quartieren, im kulturellen Bereich für das Erbe Bruno Tauts und mit ökologischen Maßnahmen im Bestand.

Im Rahmen unseres Engagements fördern wir soziale Initiativen und Projekte in unseren Beständen. Mit unserer Unterstützung eröffnete beispielsweise der Malteser Hilfsdienst ein Nachbarschaftszentrum in der Berliner Gropiusstadt. Für die Kindertagesstätte „Kiddies Daycare“ haben wir in der Waldsiedlung Berlin-Zehlendorf ein Gewerbeobjekt umfassend modernisiert und kindgerecht umgebaut. Mit diesen Maßnahmen möchten wir dazu beitragen, das Wohnumfeld für unsere Mieter attraktiver zu gestalten.

EBT und FFO als zentrale  
 Steuerungsgrößen

Unsere kulturellen Wurzeln pflegen wir mit dem traditionellen GEHAG Forum. Seit 1988 haben hier bereits 140 Künstlerinnen und Künstler ihre Werke ausgestellt. Darüber hinaus setzen wir uns als Eigentümerin von drei der UNESCO-Welterbe-Siedlungen für deren Erhalt und denkmalgerechte Modernisierung ein.

Nicht zuletzt leisten wir mit der energetischen Sanierung unserer Bestände auch einen ökologischen Beitrag. Im Sinne einer langfristigen Wertsteigerung unseres Portfolios überprüfen wir kontinuierlich, welche ökologischen Maßnahmen unter den Aspekten Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden können.

Auch 2009 haben wir unsere Bemühungen, die Energieeffizienz in den Beständen weiter zu steigern, fortgesetzt. So wurden unter anderem mehrere ineffiziente Heizsysteme durch moderne Kraft-Wärme-Kopplungs-Fernwärmeanschlüsse ersetzt. Dadurch leisten wir einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz. Auch der Bundesgerichtshof bestätigt in einem Urteil unser Bemühen. In diesem werden Projekte, die zur Primärenergieeinsparung führen, als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt. Aufbauend auf diese positiven Erfahrungen werden wir unser Engagement auch in den kommenden Jahren fortführen.

### 3 WESENTLICHE RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

#### 3.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

##### Weltwirtschaft

In den letzten Monaten 2008 sowie zu Beginn des Jahres 2009 befand sich die Weltwirtschaft in einer der schwersten Krisen der Nachkriegszeit. Durch umfangreiche Stützungsmaßnahmen der Notenbanken und Regierungen weltweit wurde jedoch die Basis für eine Erholung gelegt. Die globale Wirtschaftsleistung ist 2009 voraussichtlich um 0,8% zurückgegangen.<sup>1</sup>

Trotz der verbesserten Erwartungen wird die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft im Jahr 2010 wohl nur eine geringe Dynamik entfalten. Positive Impulse sollen weiterhin durch die weltweiten Konjunkturprogramme sowie eine starke Entwicklung der Schwellenländer entstehen. Das IFW geht für 2010 von einem globalen Wachstum von 3,6% und für 2011 von 3,9% aus.

##### Entwicklung in Deutschland

Die weltweite Nachfrageschwäche führte in Deutschland zu Jahresbeginn 2009 zu einem Rückgang der Exporte und der Ausrüstungsinvestitionen. Trotz der leichten konjunkturellen Verbesserung in der zweiten Jahreshälfte brach die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahresdurchschnitt um 4,8% ein. Die expansiven fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen im Zusammenspiel mit den Arbeitsmarkt stabilisierenden Elementen konnten einen noch tieferen Einbruch jedoch verhindern. Zur Stabilität des Arbeitsmarktes trugen vor allem der verstärkte Einsatz der Kurzarbeit und die, im Vergleich zu früheren Zyklen, höhere Flexibilität bei den tarifvertraglichen Regelungen bei.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> World Economic Outlook des IFW, 26. Januar 2010.

<sup>2</sup> Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2009/2010.



## 3.2 DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

### Demografischer Wandel und Wohnungsnachfrage

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung schätzt die Zahl der im Jahr 2025 in Deutschland lebenden Menschen auf knapp 80,8 Mio. Die 11. koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes geht davon aus, dass sich diese Zahl bis 2050 auf etwa 68,7 Mio. Menschen reduzieren wird. Dabei ist eine regionale Differenzierung zwischen Gebieten mit wachsenden und schrumpfenden Bevölkerungszahlen zu beobachten. Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum konzentriert sich vor allem auf Bayern und Baden-Württemberg, auf Regionen entlang des Rheins und auf den Nordwesten Deutschlands sowie auf das Umland der Metropolen Hamburg und Berlin.

Maßgeblich für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der Haushalte. Im Jahr 2005 gab es in Deutschland 39,7 Mio. Haushalte. Für 2025 wird in diesem Bereich ein Anstieg auf 41,6 Mio. prognostiziert. Zu diesem Wachstum trägt wesentlich die zunehmende Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten bei, während immer weniger Menschen in Mehr-Personen-Haushalten leben.<sup>3</sup> Im Zuge der demografischen Entwicklung wird die Regionalisierung der Wohnungsmärkte weiter zunehmen. Berlin und sein direktes Umland etwa verzeichnen noch Zuwächse.

Von den im Jahr 2006 in Deutschland zur Verfügung stehenden 39,6 Mio. Wohnungen standen 3,1 Mio. leer. Die Struktur des Leerstandes zeigt deutliche regionale Unterschiede. So ist der Leerstand in den strukturschwachen Gebieten erheblich höher als in den großen Ballungszentren. Der Umfang der Neubautätigkeit ist aktuell an der Grenze dessen angelangt, was zum Ausgleich von Wohnungsabgängen und der demografischen Entwicklung benötigt wird. Der Neubaubedarf wird heute auf 3,4 Mio. Wohnungen bis zum Jahr 2020 geschätzt.

Die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnungen sowie deren Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse der Menschen, die altersgerechte Abstimmung des Wohnungsbestands sowie die Anforderungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bleiben weiter im Mittelpunkt der Wohnungsbauaktivitäten. Bestandsmaßnahmen machen gegenwärtig bereits knapp 75,0% der Wohnungsbauinvestitionen aus und werden auch künftig den Schwerpunkt der Bautätigkeit bilden.

### Entwicklung der Mieten

Die Nettokaltmieten stiegen bundesweit im Zeitraum 2000 bis 2009 durchschnittlich um 11,0% und damit weniger stark als die allgemeine Preissteigerungsrate von 16,0%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Jahr 2008 bundesweit EUR 6,07 pro m<sup>2</sup>.<sup>4</sup>

Auf lokaler Ebene weichen die Mieten vom Bundesdurchschnitt ab. Auswertungen von Angebotsmieten zeigen ein unterschiedliches Bild der regionalen Entwicklung von Neu- und Wiedervermietungsmieten. Insbesondere in den Jahren 2003 bis 2005 gingen zum Beispiel die Angebotsmieten in wachsenden Regionen Westdeutschlands zurück. Wirtschaftsstarke Standorte in den neuen Bundesländern verbuchten dagegen leichte Mietzuwächse.

<sup>3</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2025.

<sup>4</sup> GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010.

Zuwächse auf dem Wohnungsmarkt in  
Berlin und Umgebung



### Wohneigentumsbildung

Die Wohneigentumsquote lag 2008 bei 43,2% (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Sie ist in den letzten Jahren weiter leicht angestiegen; im Jahr 1993 betrug sie noch 39,0%. Der Trend zum Wohneigentum hält demnach in Deutschland an. Vor allem in Ostdeutschland hat seit der Wiedervereinigung ein starker Aufholprozess stattgefunden. Die Wohneigentumsquote erhöht sich ebenfalls mit dem Alter des Haupteinkommensbeziehers. Dabei zeigt sich, dass die Wohneigentumsbildung in der Altersphase zwischen 30 und 40 Jahren stark zunimmt.

## 3.3 STANDORT BERLIN

### Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Berlin befindet sich in einem wirtschaftlichen Strukturwandel. Zugunsten eines stärkeren Gewichts der Dienstleistungen sind die Anteile von Industrie und Bau spürbar gesunken. Um sich dauerhaft als Wirtschaftsstandort behaupten zu können, muss sich Berlin vor allem in den Zukunftsfeldern profilieren. Die Voraussetzungen hierfür sind gut. Als positives Erbe der Jahre der Teilung besitzt Berlin eine herausragende Wissenschafts-, Forschungs- und Entwicklungslandschaft, da sowohl die früheren Bundesregierungen als auch die DDR aus politischen Erwägungen heraus Wissenschaftspotenziale in Berlin konzentriert haben. So verfügt Berlin über mehrere renommierte Hochschulen und zahlreiche Forschungsinstitute.

### Demografische Entwicklung in Berlin

Berlin hat nach der Wiedervereinigung Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Dieser Trend hat sich 2005 umgekehrt. Seitdem verzeichnet Berlin eine Nettozuwanderung aus dem Ausland und dem restlichen Bundesgebiet, so dass im Ergebnis die Einwohnerzahl wieder ansteigt. Interessanter ist noch die Prognose für die Anzahl der Haushalte, die sich von 2007 bis 2020 um 5,7% erhöhen soll.<sup>5</sup>

### Wohnungsmarkt Berlin

Berlin bietet nach wie vor im Vergleich zu anderen Großstädten günstige Mieten – insbesondere auch in Bezug auf die Kaufkraft. Nach dem Berliner Mietspiegel 2009 bewegen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Wohnungsbestand zwischen EUR 4,57 pro m<sup>2</sup> in einfachen Lagen und EUR 5,34 pro m<sup>2</sup> in guten Lagen. Die Spanne der Nettokaltmieten in Berlin ist viel größer, so bewegen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten zwischen EUR 1,85 pro m<sup>2</sup> im Minimum und EUR 11,54 pro m<sup>2</sup> im Maximum. Die Neuvertragsmieten liegen in einer Spanne zwischen EUR 1,07 pro m<sup>2</sup> und EUR 11,77 pro m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu anderen deutschen Ballungsräumen besitzt Berlin damit ein hohes Mietsteigerungspotenzial.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> BBU, Metropolenvergleich Deutschland 2009.

<sup>6</sup> BBU, Metropolenvergleich Deutschland 2009.

Relativ hohes  
Mietsteigerungspotenzial in Berlin



### 3.4 STANDORT FRANKFURT AM MAIN

#### Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort

Frankfurt am Main zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Die Bankenstadt ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Konzerne. Diese schätzen vor allem die globale Ausrichtung der Mainmetropole sowie die hervorragend ausgebildete Infrastruktur mit dem größten deutschen Flughafen und einer sehr guten Anbindung an das Autobahn- und Schnellbahnnetz. Mit dem Hauptsitz der EZB, der Deutschen Börse und von etwa 300 Kreditinstituten steht die Stadt im direkten Wettbewerb zu den wichtigsten Finanzstandorten weltweit.

Einen Schwerpunkt legt die Metropole auf die zukunftsorientierten Dienstleistungsmärkte mit hohen Qualifikationsanforderungen. Zahlreiche Bildungs- und Forschungsinstitutionen tragen wesentlich zum Innovationspotenzial Frankfurts bei.

#### Demografische Entwicklung in Frankfurt am Main

Frankfurt am Main verzeichnet seit Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Dieser ist auf einen Geburtenüberschuss sowie die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Darüber hinaus nahm die Anzahl der Haushalte von 1999 bis 2008 um 4,7% zu.<sup>7</sup> Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wird die Anzahl der Frankfurter Haushalte in Zukunft weiter wachsen.

#### Wohnungsmarkt Frankfurt am Main

Der Mietwohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist durch ein relativ hohes Nettokaltmietenniveau gekennzeichnet. Dies ist vor allem auf die starke Wirtschaftskraft der Stadt zurückzuführen. Seit 2002 sind die Mietpreise bei schwankender Nachfrage weitestgehend stabil. Durchschnittlich liegt die Nettomiete bei EUR 8,90 pro m<sup>2</sup>, für Neubauten sogar bei EUR 10,50 pro m<sup>2</sup>. Die Preise variieren in Abhängigkeit von der Lage. Während die Mieten im Westen der Stadt bei ca. EUR 8,00 pro m<sup>2</sup> liegen, werden in der Innenstadt durchschnittlich EUR 13,23 pro m<sup>2</sup> verlangt.<sup>8</sup> Es ist davon auszugehen, dass sich die Mieten in den nächsten Jahren leicht nach oben entwickeln.

<sup>7</sup> IHK-Forum Rhein-Main, Die Bau- und Immobilienwirtschaft in Frankfurt Rhein-Main 2009.

<sup>8</sup> CB Richard Ellis, Frankfurt am Main Residential City Report 2010.

Hohes Nettokaltmietenniveau  
in Frankfurt am Main



## 4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des vorwiegend eigenen Bestandes (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung), den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und institutionelle Investoren (Ergebnis aus Verkauf) sowie den Betrieb vollstationärer Pflegeanlagen und Seniorenresidenzen (Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen). Im Folgenden geben wir eine Übersicht über die einzelnen Segmentergebnisse für das Jahr 2009 im Vergleich zu 2008:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	151,0	147,8
Ergebnis aus Verkauf	9,7	13,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	9,1	8,7
<b>Deckungsbeitrag Segmente</b>	<b>169,8</b>	<b>169,7</b>
Verwaltungskosten	-34,6	-38,9
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-1,7	-0,2
<b>Betriebsergebnis ohne Restrukturierung</b>	<b>133,5</b>	<b>130,6</b>

Das um die Restrukturierungskosten bereinigte Betriebsergebnis konnte, trotz des Abgangs von 199.358 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3.371 Wohnungen) in den beiden letzten Jahren, um 2,3% gegenüber dem Vorjahr verbessert werden.

### 4.1 ERGEBNIS AUS DER WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die folgende Übersicht stellt wichtige Kennzahlen zu den Stichtagen dar:

	31.12.2009	31.12.2008
Wohneinheiten	49.026	50.489
davon DB 14	2.622	2.622
Wohn- und Nutzfläche	3.085.713	3.184.411
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR	894,7	881,0
davon DB 14	912,9	907,5
Verschuldung je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR	561,8	633,4
davon DB 14	855,7	873,6
Wohnungsmiete je m <sup>2</sup> in EUR	5,26	5,10
davon DB 14	5,51	5,41
Wohnungsl Leerstand in %	4,2	5,9
davon DB 14	4,3	5,5
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR	9,74	11,56
Capex je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR	4,29	8,97

Steigerung des  
Betriebsergebnisses um 2,3%



Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasst 49.026 Wohneinheiten, 470 Gewerbeeinheiten und 15.553 Garagen/Stellplätze. An den Beständen des DB 14 ist die Deutsche Wohnen mit 34,0% beteiligt. Diese Liegenschaften werden aufgrund von umfangreichen Garantiezusagen gegenüber dem Fonds voll konsolidiert:

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz
	Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Miete EUR/m <sup>2</sup>	Leer- stands- quote	Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Anzahl
<b>Kernbestand</b>	<b>37.546</b>	<b>2.264</b>	<b>5,33</b>	<b>2,7%</b>	<b>380</b>	<b>68</b>	<b>9.842</b>
davon Berlin	21.908	1.312	5,23	1,5%	250	35	1.847
davon Frankfurt am Main	3.658	217	6,83	2,0%	44	16	1.808
<b>Verkauf</b>	<b>8.858</b>	<b>562</b>	<b>4,89</b>	<b>10,3%</b>	<b>61</b>	<b>5</b>	<b>3.096</b>
Einzelverkauf	4.347	288	5,43	8,3%	16	2	1.655
Bereinigung	4.511	274	4,32	12,9%	45	4	1.441
<b>Eigenbestand</b>	<b>46.404</b>	<b>2.826</b>	<b>5,24</b>	<b>4,1%</b>	<b>441</b>	<b>73</b>	<b>12.938</b>
DB 14	2.622	179	5,51	4,3%	29	8	2.615
<b>Gesamtbestand</b>	<b>49.026</b>	<b>3.004</b>	<b>5,26</b>	<b>4,2%</b>	<b>470</b>	<b>81</b>	<b>15.553</b>

Unser **Kernbestand** (80% des eigenen Bestands) befindet sich in den Ballungszentren Berlin und Frankfurt am Main sowie in den Regionen Rhein-Main, Raum Koblenz, Rheintal-Süd und Brandenburg. Insbesondere in Berlin und Frankfurt am Main, aber auch im Rhein-Main-Gebiet realisieren wir zum Teil deutliche Mietsteigerungen im Zuge der Mieterfluktuation. In diesen Märkten setzen wir daher unsere Akquisitionsschwerpunkte.

Die übrigen Wohnanlagen des Kernbestands liefern stabile Ergebnisse, kennzeichnend für diese Strukturen sind hohe Vermietungsstände mit vergleichsweise geringen Mietsteigerungspotenzialen.

Der **Verkaufsbestand** umfasst sämtliche Wohneinheiten, die einzeln vorwiegend an Selbstnutzer verkauft werden (4.347 WE), und die Bestände, die unter strategischen Gesichtspunkten in kleinen Paketen im Markt angeboten werden (4.511 WE).

Aus der Vermietung des Bestandes erzielen wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 151,0 Mio. (Vorjahr: EUR 147,8 Mio.):

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Erträge aus der Vermietung (Soll-Mieten)	205,1	208,9
Erlösschmälerungen etc.	-14,5	-17,0
<b>Nettoerträge</b>	<b>190,6</b>	<b>191,9</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-6,5	-3,4
Instandhaltung	-30,1	-36,8
Marketing	-0,8	-0,5
Sonstiges	-2,2	-3,3
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>151,0</b>	<b>147,8</b>

Das Ergebnis konnte trotz des Substanzverlustes aus Abverkäufen durch eine verbesserte Ertrags- und Kostenstruktur gesteigert werden. In den letzten 24 Monaten haben wir durch Verkäufe Ist-Mieten in Höhe von EUR 8,3 Mio. (annualisiert) verloren. Diese konnten durch Mietsteigerungen von EUR 10,1 Mio. (annualisiert) überkompensiert werden.

Die Erträge aus der Vermietung Soll-Mieten setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsmieten	190,6	193,7
Gewerbemieten	5,9	6,0
Garagen, Stellplätze	4,7	5,0
Laufende Subventionen	3,9	4,1
	<b>205,1</b>	<b>208,9</b>

Knapp 93% unserer Mieteinnahmen resultieren aus der Vermietung von Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete zum Stichtag beträgt EUR 5,26 pro m<sup>2</sup> (2008: EUR 5,10 pro m<sup>2</sup>) und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 3,1% erhöht werden. 2009 haben wir Mietsteigerungen insbesondere aufgrund von Indexanpassungen (1,4%) und Mieterfluktuation (1,0%) generiert.

Erhöhung der durchschnittlichen  
Wohnungsmiete um 3,1%

Auf die Portfoliocluster heruntergebrochen ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2009	31.12.2008	Entwicklung
	Miete EUR/m <sup>2</sup>	Miete EUR/m <sup>2</sup>	Miete EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5,26</b>	<b>5,10</b>	<b>3,1%</b>
Kernbestand	5,33	5,16	3,3%
davon Berlin	5,23	5,02	4,2%
davon Frankfurt am Main	6,86	6,71	2,2%
Verkauf	4,89	4,80	2,0%
DB 14	5,51	5,41	1,9%

Berlin sticht mit einer Mietsteigerung von 4,2% und einem Anteil am Gesamtwachstum von knapp 75% klar hervor. Auch bei den aus Mieterfluktuation resultierenden Mietsteigerungen nimmt Berlin eine Sonderstellung ein:

Anzahl wirksam gewordener Mietverträge 2009						
	Anzahl	Miete EUR/m <sup>2</sup>			Potenzial zum	
		Ø-Gesamt	Ø-Vorvertrag	Ø-Neuvertrag	Gesamt	Vorvertrag
Gesamt	5.023	5,26	5,32	5,85	11,2%	10,0%
davon preisfrei	4.117	5,31	5,42	6,09	14,7%	12,4%
davon preisfrei Berlin	2.304	5,16	5,05	5,84	13,2%	15,6%

Im Zuge der Anschlussvermietung nutzen wir konsequent die vorhandenen Marktpotenziale. Die durchschnittlich erzielte Neuvermietungsmiete im preisfreien Bestand lag mit EUR 6,09 pro m<sup>2</sup> 12,4% – in Berlin sogar 15,6% – oberhalb der Vorvertragsmiete.

Die Verluste aus Erlösschmälerungen etc. konnten gegenüber dem Vorjahr um 15% von EUR 17,0 Mio. auf EUR 14,5 Mio. reduziert werden:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Erlösschmälerungen	12,4	15,1
Abschreibungen aus Mietforderungen	1,7	1,6
(in % der Brutto-Ist-Mieten)	0,6%	0,6%
Mietminderungen	0,3	0,3
	<b>14,5</b>	<b>17,0</b>

Die Abschreibungen auf Mietforderungen (Miete zzgl. offener Nebenkosten) bewegen sich mit 0,6% unverändert auf sehr niedrigem Niveau.

Durchschnittliche Neuvermietungsmiete  
EUR 6,09 pro m<sup>2</sup>

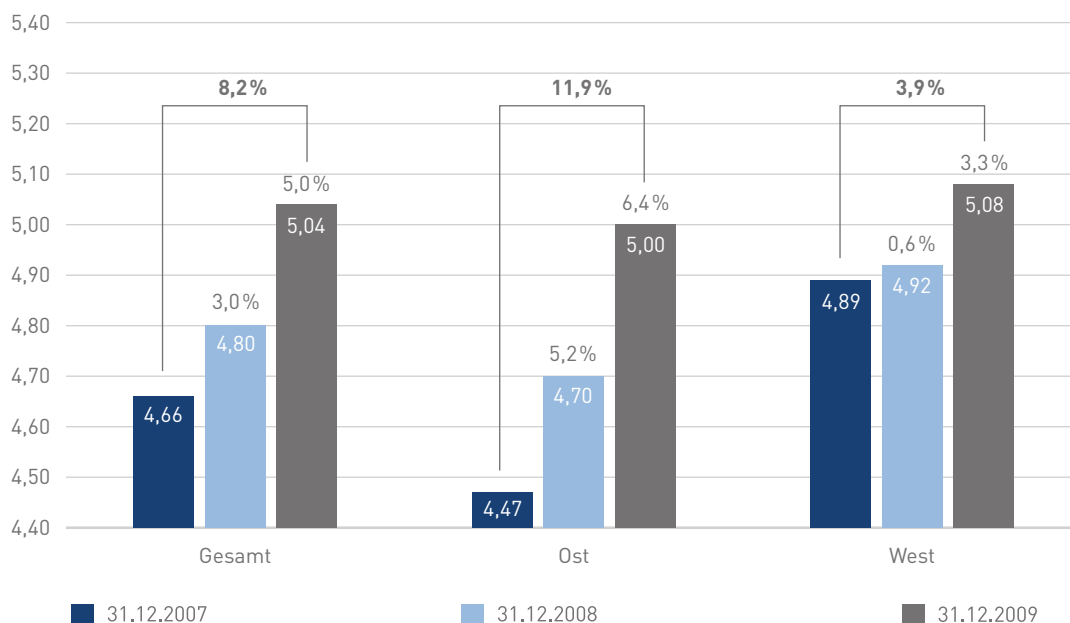


Die Leerstandsquote wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr auf 4,2% und damit um 29% gegenüber Dezember 2008 verbessert:

	31.12.2009	31.12.2008	Entwicklung
Gesamt	4,2%	5,9%	-29,9%
Kernbestand	2,7%	4,2%	-35,3%
davon Berlin	1,5%	2,8%	-45,1%
davon Frankfurt am Main	2,3%	4,4%	-46,7%
Verkauf	10,3%	12,8%	-19,4%
DB 14	4,3%	5,5%	-21,7%

Insbesondere in den beiden wichtigsten Märkten Berlin und Frankfurt am Main (68% des Kernbestands) ist der Leerstand mit 1,5% bzw. 2,3% auf einem Vollvermietungslevel angelangt. Aber auch der strukturelle Leerstand, vor allem in den Streulagen in Brandenburg und Rheinland-Pfalz, ist rückläufig. Der Anteil an Wohnungen, die länger als 12 Monate unvermietet sind, wurde um 408 auf 1.290 Einheiten reduziert. Unter Berücksichtigung der in den vergangenen beiden Jahren durchgeführten Mietsteigerungen bzw. Leerstandsreduzierungen konnten die Ist-Mieten im Gesamtbestand um 8,2%, in Berlin um 12,1%, gesteigert werden:

#### Entwicklung der Ist-Miete



Berechnung:  $(\text{Soll-Miete-Erlösschmälerungen}) / \text{Gesamtwohnfläche}$

Verbesserung  
der Leerstandsquote um 30%

Steigerung  
der Ist-Mieten um 8,2%

Die Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 30,1 Mio. setzen sich folgendermaßen zusammen:

	EUR Mio.	EUR/m <sup>2</sup>
Instandhaltung unter EUR 1.000 (Systemanbieter)	10,3	3,33
Instandsetzungen	9,2	2,96
WEG-Rücklagen	2,1	0,70
Lfd. Mieterwechsel	8,5	2,75

Im vergangenen Jahr haben wir durchschnittlich EUR 9,74 pro m<sup>2</sup> p.a. für die laufende Bewirtschaftung aufgewendet und damit die Kosten gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,7 Mio. bzw. 18 % reduziert. Die Bündelung und zentrale Vergabe von Leistungen an fünf bundesweit agierende Partnerunternehmen (Systemanbieter) hat wesentlich zur Effizienzsteigerung der Organisationsprozesse beigetragen. Unserer Philosophie folgend, wurde der laufende Aufwand zugunsten nachhaltiger Investitionen (Wohnwertverbesserungen) reduziert.

## 4.2 ERGEBNIS AUS VERKAUF

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 1.573 Wohnungen (Vorjahr: 1.798) veräußert. Bei einem Transaktionsvolumen von EUR 85,7 Mio. und Vertriebskosten von EUR 6,2 Mio. wurde ein Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 79,4 Mio. erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung von Buchwertabgängen resultiert daraus ein Gewinn von EUR 9,7 Mio. Nach Rückführung von Darlehen verbleibt eine Nettoliquidität von EUR 42,5 Mio. und damit 49 % der Verkaufserlöse.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kennzahlen und Ergebnisse nach Wohnungsprivatisierung und Institutionellem Verkauf getrennt dargestellt.

### Wohnungsprivatisierung

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Verkaufserlöse	57,6	61,0
Verkaufspreis je m <sup>2</sup>	1.201	1.378
Volumen in WE	675	573
Fremde Vertriebskosten	-4,9	-3,7
Nettoerlöse	52,6	57,3
Buchwertabgänge	-42,8	-45,1
Bruttomarge in %	34,3 %	35,1 %
Ergebnis	9,9	12,2
+ Buchwerte	42,8	45,1
./. Darlehenstilgung	-17,8	-18,0
Liquiditätsbeitrag	34,9	39,3

Bewirtschaftungskosten:  
EUR 9,74 pro m<sup>2</sup>

Der Bereich Wohnungsprivatisierung konnte erneut seine Zielvorgaben übertreffen. Mit einer Bruttomarge (Verkaufspreis/Fair Value) von 34,3% liegen wir annähernd auf Vorjahresniveau, obwohl wir uns von strukturschwachen Regionen mit niedrigeren Verkaufspreisen je m<sup>2</sup> getrennt haben. Auch 2009 wurden ausschließlich Wohnungen aus dem bereits in früheren Jahren fest definierten Verkaufsbestand veräußert. Die Verkaufsquote dieses Privatisierungsbestands erreicht heute ein Niveau von 59,3%.

### Institutioneller Verkauf

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>28,1</b>	<b>58,7</b>
Verkaufspreis je m <sup>2</sup>	488	741
Volumen in WE	898	1.225
Fremde Vertriebskosten	-1,3	-0,5
<b>Nettoerlöse</b>	<b>26,8</b>	<b>58,2</b>
Buchwertabgänge	-27,0	-57,2
Bruttomarge in %	4,6 %	2,8 %
<b>Ergebnis</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,0</b>
+ Buchwerte	27,0	57,2
./. Darlehenstilgung	-19,2	-32,4
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>7,6</b>	<b>25,8</b>

Im vergangenen Jahr lag der Schwerpunkt der Vertriebsaktivitäten auf der Bereinigung von schwierigen Streulagen in Brandenburg und Rheinland-Pfalz, weshalb ein niedrigerer Verkaufspreis je m<sup>2</sup> zum Tragen gekommen ist. Diese institutionellen Verkäufe konnten mit einer geringen Bruttomarge von 4,6%, aber oberhalb des Buchwertes im Markt platziert werden.

### 4.3 ERGEBNIS AUS PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Unternehmen konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger Wohn- und Pflegeanlagen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Die Seniorenimmobilien befinden sich überwiegend im Eigentum der Deutsche Wohnen Gruppe. Insgesamt betreibt die KATHARINENHOF® 1.125 Pflegeplätze und 229 Apartments im Betreuten Wohnen. Der Fair Value der von der KATHARINENHOF® Gruppe genutzten Immobilien beträgt EUR 78,4 Mio.

Bereinigung des Portfolios  
von Streulagen

Insgesamt hat die KATHARINENHOF® Gruppe trotz verschärfter sozialpolitischer und marktbezogener Rahmenbedingungen das EBITDA 2009 gegenüber dem des Vorjahres steigern können:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
<b>Erlöse</b>		
Pflege	32,2	32,2
Wohnen	2,9	2,8
Sonstige	3,7	3,6
	<b>38,8</b>	<b>38,6</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	11,2	11,6
Personalkosten	18,5	18,3
	<b>29,7</b>	<b>29,9</b>
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>9,1</b>	<b>8,7</b>

Durch die Steigerung der Belegungsquote von 90,1% im Jahr 2008 auf 93,7% im Jahr 2009 und die Optimierung des Pflegestufenmanagements konnte die EBITDA-Rendite von 10,8% auf 11,2% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der Verschuldung in Höhe von EUR 63,7 Mio. stieg die Eigenkapitalrendite von 33,5% auf 38,2% an.

Der Wettbewerb und das Nachfrageverhalten im Pflegebereich wurden ab Jahresbeginn 2009 maßgeblich durch die Einführung jährlicher, externer Qualitätskontrollen beeinflusst. Die Veröffentlichung der Ergebnisse der gesetzlich geregelten Prüfungen erfolgt auf einer eigenen Website des GKV Spitzenverbands. Die Qualitätsbenotungen (Schulnotensystem) werden somit zu einem wichtigen Marketingelement. Die KATHARINENHOF® Gruppe hat sich seit längerer Zeit strategisch erfolgreich auf diese Qualitätsprüfungen vorbereitet. Bis zum Jahresende 2009 wurden sieben KATHARINENHOF®-Einrichtungen durch die zuständige externe Prüfbehörde auditiert. Dabei konnten Qualitätsnoten zwischen 1,1 und 1,5 erreicht werden, eine Einrichtung platzierte sich bei 2,3 – insgesamt alle weit besser als der jeweilige Landesdurchschnitt.

Auch künftig wird im Segment der Seniorenwohn- und Pflegeanlagen internes Wachstum vor allem durch die Werttreiber Mietsteigerung und Leerstandsreduktion/Neuvermietung (im Bereich des Betreuten Wohnens) sowie durch Pflegesatzsteigerungen und Belegungssteigerungen (im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen) generiert werden können. Mieten und Pflegeentgelte liegen in allen KATHARINENHOF®-Einrichtungen im oberen Drittel des jeweils regionalen Marktdurchschnitts.

Steigerung der EBITDA  
Rendite auf 11,2%

#### 4.4 VERWALTUNGSKOSTEN

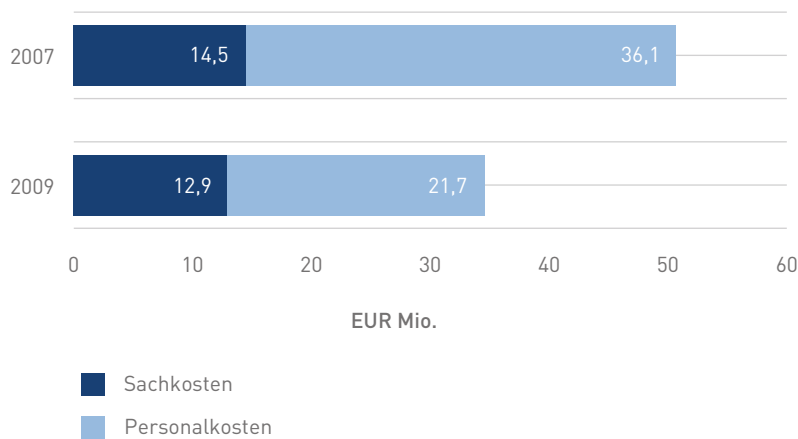
Die Verwaltungskosten, ohne den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen, setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Personalkosten	21,7	24,4
Sachkosten	12,9	14,5
	<b>34,6</b>	<b>38,9</b>

Die Verwaltungskosten 2009 entfallen auf die Wohnungsbewirtschaftung in Höhe von EUR 18,6 Mio., auf den Bereich Verkauf in Höhe von EUR 4,1 Mio. und auf die Holding in Höhe von EUR 11,9 Mio. Die Verwaltungskosten pro Einheit in der Wohnungsbewirtschaftung betragen EUR 376.

Im Zuge der Restrukturierung und Integration des Gesamtkonzerns konnten in den Jahren 2007 bis 2009 bei den Personal- und Sachkosten Einsparungen von EUR 16,0 Mio. realisiert werden.

##### Personal- und Sachkosten



Einsparung von EUR 16,0 Mio.  
Verwaltungskosten



## 5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### 5.1 ERTRAGSLAGE

Ausgewählte Posten der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	306,3	315,5
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten	15,9	17,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-134,8	-139,1
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	-40,2	-43,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	-13,8	-19,7
<b>Betriebsergebnis bereinigt</b>	<b>133,5</b>	<b>130,6</b>
Abschreibungen	-2,8	-1,8
Restrukturierungskosten	-7,8	-24,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-276,5
Finanzergebnis	-119,6	-156,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3,4</b>	<b>-328,8</b>
Ertragsteuern	-16,6	56,5
Aufgegebene Geschäftsbereiche	0,0	16,4
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>-13,3</b>	<b>-255,9</b>

Das Konzernjahresergebnis 2009 ist wie im Vorjahr durch einmalige Restrukturierungs- und Integrationskosten (EUR 14,0 Mio.) belastet. Daneben ergeben sich Sondereffekte aus der Anpassung von Marktwerten (EUR 1,2 Mio.). Das um diese Effekte bereinigte Ergebnis vor Steuern stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3,4</b>	<b>-328,8</b>
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	7,8	24,1
Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	276,5
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	1,2	32,2
Kosten aus außerordentlichen Rückführungen von Darlehen	6,2	0,0
Sonderausschüttung des DB 14	0,0	5,7
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>18,5</b>	<b>9,7</b>

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern hat sich um EUR 8,8 Mio. verbessert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf eine optimierte Ertrags- und Kostenstruktur der Geschäftsbereiche und niedrigere Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Zu den operativen Entwicklungen verweisen wir auf das Kapitel Segmentergebnisse, wo wir einen detaillierten Einblick in die Ergebnisentwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche geben.

Die Restrukturierungskosten von insgesamt EUR 7,8 Mio. sind im Wesentlichen auf die Personalabbaumaßnahmen (EUR 3,6 Mio.) und die Inbetriebnahme von SAP (EUR 2,0 Mio.) zurückzuführen.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Laufende Zinsaufwendungen	97,8	107,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	15,3	14,3
Kosten aus der außerordentlichen Rückführung von Darlehen	6,2	0,0
Sonderausschüttung DB 14	0,0	5,7
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	1,2	32,2
<b>Zwischensumme</b>	<b>120,5</b>	<b>159,5</b>
Zinserträge	-0,9	-2,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>119,6</b>	<b>157,0</b>

Die Entschuldung des Konzerns führt zu ersten signifikanten Einsparungen von annähernd EUR 10,0 Mio. im Zinsaufwand.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen niedrigverzinsliche Darlehen mit EUR 6,5 Mio., Verbindlichkeiten aus Steuern (EK 02: EUR 3,3 Mio.), Andienungsrechte von Fondskommanditisten (DB 14: EUR 2,2), Pensionsrückstellungen (EUR 2,2 Mio.) sowie die Aufzinsung der Wandelanleihe (EUR 1,1 Mio.).

Die Ertragsteuern beinhalten im Wesentlichen nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (EUR 14,8 Mio.), davon latente Steuern in Höhe von EUR 11,1 Mio.

Verbesserung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern um EUR 8,8 Mio.

Signifikante Reduzierung des Verschuldungsgrades

## 5.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	2009		2008	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.835,5	92	2.900,7	93
Sonstige langfristige Vermögenswerte	120,8	4	115,6	4
	<b>2.956,3</b>	<b>96</b>	<b>3.016,3</b>	<b>97</b>
Kurzfristiges Vermögen	66,0	2	68,4	2
Zahlungsmittel	57,1	2	42,0	1
	<b>123,1</b>	<b>4</b>	<b>110,4</b>	<b>3</b>
	<b>3.079,3</b>	<b>100</b>	<b>3.126,7</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>862,0</b>	<b>28</b>	<b>649,3</b>	<b>21</b>
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	59	2.089,2	67
Steuerschulden	84,1	3	82,3	3
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	49,1	2	48,0	2
Pensionen	41,5	1	39,3	1
Sonstige Verbindlichkeiten	239,9	8	218,7	7
	<b>2.217,3</b>	<b>72</b>	<b>2.477,4</b>	<b>79</b>
	<b>3.079,3</b>	<b>100</b>	<b>3.126,7</b>	<b>100</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.835,5 Mio.) stellen mit 92% die wesentliche Aktivposition der Deutsche Wohnen dar und beinhalten alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien mit Ausnahme derer, die selbst genutzt werden. Der Wertansatz ist durch CB Richard Ellis bestätigt worden.

Nachfolgend zeigen wir das Bewertungsergebnis zum 31.12.2009, bezogen auf das Portfolio der Wohn- und Gewerbeimmobilien, sowie die wesentlichen Kennzahlen:

	Fair Value	Fair Value	Multiplikator	
	EUR Mio.	je m <sup>2</sup>	IST	SOLL
Kernbestand	2.187,8	943,1	14,6	14,1
Verkauf	391,7	690,1	12,5	11,5
DB 14	170,3	912,9	13,6	12,9
	<b>2.749,8</b>	<b>894,7</b>	<b>14,2</b>	<b>13,5</b>

Der Fair Value in Höhe von EUR 2.749,8 Mio. wird unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.724,7 Mio.) und dem kurzfristigen Vermögen (EUR 25,1 Mio.) ausgewiesen. Weiterhin werden unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Seniorenimmobilien (EUR 78,4 Mio.) und unbebaute Grundstücke sowie Anlagen im Bau (EUR 32,4 Mio.) ausgewiesen.

Fair Value  
in Höhe von EUR 2.749,8 Mio.

Neben den zum Stichtag ausgewiesenen Zahlungsmitteln verfügt die Gruppe über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien über EUR 134,0 Mio.

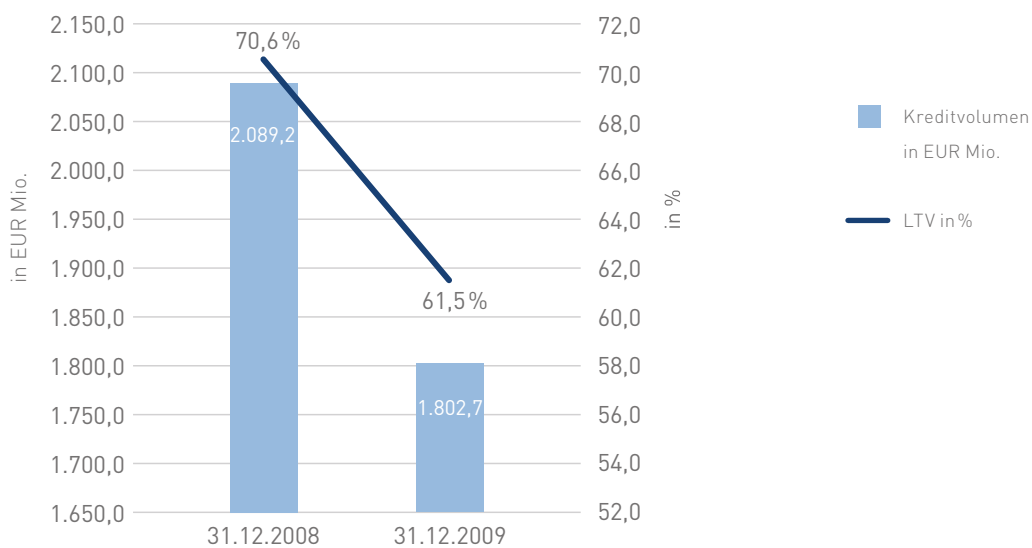
Die Eigenkapitalquote ist mit 28% aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung im Jahr 2009 deutlich verbessert worden. Gleiches gilt für den Net Net Asset Value (NNAV), der sich von EUR 646,6 Mio. zum 31. Dezember 2008 auf EUR 870,3 Mio. erhöht hat. Bezogen auf die ausgegebenen Aktien ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein NNAV von EUR 10,63 EUR je Aktie.

Die Finanzverbindlichkeiten konnten signifikant von EUR 2.089,0 Mio. auf EUR 1.803,0 Mio. zurückgeführt werden.

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	2.089,2
Wandelschuldverschreibungen	26,6	25,4
	1.829,3	2.114,6
Zahlungsmittel	-57,1	-42,0
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.772,2</b>	<b>2.072,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.835,5	2.900,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	25,1	17,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	18,4	19,4
	2.879,0	2.937,7
<b>Loan-to-Value-Ratio</b>	<b>61,5%</b>	<b>70,6%</b>

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan-to-Value-Ratio) verbesserte sich dadurch von 70,6% auf 61,5%.

### Kreditvolumen/Loan-to-Value-Ratio



Verbesserung der Eigenkapitalquote auf 28%

Im Rahmen der Neuordnung der Finanzverbindlichkeiten wurden insgesamt Kredite mit einem Volumen von ca. EUR 900,0 Mio. restrukturiert. Ziele der Umstrukturierung waren die Vereinheitlichung von Kreditverträgen und Finanzkennzahlen sowie die Optimierung der Tilgungsstrukturen. Die Kreditvereinbarungen sehen lediglich Finanzkennzahlen vor, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit (DSCR/ISCR) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Bewertungsabhängige Kennzahlen wie LTV und Beleihungsausläufe konnten aus den Kreditverträgen eliminiert werden. Durch den Neuabschluss der Kreditverträge reduziert sich die geplante Regeltilgung um EUR 7,8 Mio. auf EUR 34,8 Mio. und stärkt somit die laufende Liquiditätssituation der Deutsche Wohnen.

In den kommenden zwei Wirtschaftsjahren beträgt das Prolongationsvolumen lediglich EUR 37,5 Mio. Dieses entspricht ca. 2% der Gesamtverbindlichkeiten und unterstreicht die stabile Finanzierungsstruktur des Konzerns. Die Prolongationsstruktur der Folgejahre ist wie folgt:

	2010	2011	2012	2013	≥ 2014
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Prolongationen	32,2	5,3	426,8	26,7	1.311,7

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios beträgt ca. 4,24 % p.a.

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK 02-Beständen. Gegen die Besteuerung haben wir rechtliche Schritte eingeleitet.

### Kapitalflussrechnung

Im Folgenden geben wir eine kurze Übersicht über die Zahlungsströme im zurückliegenden Geschäftsjahr:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	3,3	- 10,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	74,3	88,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 62,5	- 84,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	15,1	- 5,9

Der verbesserte operative Cashflow resultiert aus einer optimierten Ertrags- und Kostenstruktur und deutlich niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen (EUR 88,9 Mio.) und Ausgaben für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand (EUR - 13,2 Mio.).

Aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 295,3 Mio. und der Nettoeinzahlung von EUR 237,8 Mio. aus der Kapitalerhöhung ergibt sich im Wesentlichen ein Zahlungsmittelabfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von EUR 62,5 Mio.

Liquiditätssituation der Deutsche Wohnen gestärkt

Verbesserter operativer Cashflow

**Funds from Operations (FFO)**

Die sehr gute operative Entwicklung, die Kosteneinsparungen sowie die Reduzierung des laufenden Zinsaufwandes führten ebenfalls zu einem verbesserten FFO:

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 13,3</b>	<b>- 255,9</b>
Abschreibungen	2,8	1,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	276,5
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	- 16,4
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	1,2	32,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	15,3	14,3
Vorfälligkeitsentschädigung	6,2	0,0
Sonderausschüttung DB 14	0,0	5,7
Latente Steuern	11,1	- 56,2
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	3,7	0,0
Restrukturierungskosten	7,8	24,1
<b>FFO</b>	<b>34,8</b>	<b>26,1</b>
FFO je Aktie		
alte Aktienanzahl (26,40 Mio.)	1,32	0,99
neue Aktienanzahl (81,84 Mio.)	0,43	0,32

**6 NACHTRAGSBERICHT**

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

**7 RISIKO- UND CHANCENBERICHT****7.1 RISIKOMANAGEMENT**

Die Deutsche Wohnen AG prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von hoher Bedeutung. Nur so kann mit den Risiken professionell umgegangen werden. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting. Dieses stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Es unterliegt einer kontinuierlichen Überwachung und Weiterentwicklung. Wir fokussieren dabei insbesondere

auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene des Konzerns haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potenziell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden quartalsweise dokumentiert und allen Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Darüber hinaus wird das interne Risikomanagement-Handbuch einmal jährlich aktualisiert.

Das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess versteht sich als Teil des internen Kontrollsystems.

Die wesentlichen Merkmale des bei der Deutsche Wohnen bestehenden internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

- » Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- » Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- » Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z. B. Finanzbuchhaltung, Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- » Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- » Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- » Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. bestehend aus einer konzernweit gültigen Risikomanagement-Richtlinie) ist eingerichtet, welches bei Bedarf angepasst wird.
- » Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- » Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- » Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen analytischen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- » Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das 4-Augen-Prinzip angewendet.
- » Der Aufsichtsrat befasst sich u. a. mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, des Prüfungsauftrages und seinen Schwerpunkten.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben worden sind, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt und so in die externe Rechnungslegung übernommen werden.

Die klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage für ein effizientes Arbeiten der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche dar. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen stellt sicher, dass die Rechnungslegung bei der Deutsche Wohnen AG sowie bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften einheitlich und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie internen Leitlinien steht.

## 7.2 RISIKOBERICHT

### Risiken aus der Finanzkrise

Im Geschäftsjahr 2009 wurden im Rahmen des Risikomanagements insbesondere die aus der Finanzkrise entstehenden Risiken erfasst und angemessene Maßnahmen eingeleitet. Aus einer derartigen Finanzkrise können der Deutsche Wohnen zum einen auf Konzernebene, zum anderen in den einzelnen Geschäftsbereichen Risiken entstehen.

Auf der Konzernebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

**Finanzierungsrisiken:** Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis einschließlich 2011 liegt per 31.12.2009 bei EUR 37,5 Mio., davon entfallen auf 2010 EUR 32,2 Mio. In den Kreditverträgen bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. In der Deutsche Wohnen sind das Finanzkennzahlen, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit [Debt Service Cover Ratio (DSCR)/Interest Service Cover Ratio (ISCR)] sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Aus heutiger Sicht werden wir diese Kennzahlen einhalten.

**Zahlungsausfall von Mietern:** In der aktuellen wirtschaftlichen Lage ist nicht auszuschließen, dass vermehrt Arbeitsplätze abgebaut werden. Dadurch könnten die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und damit Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden. Diesem Risiko misst das Management eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit zu. Im Vorhinein kann dem Risiko durch einen engen Kontakt mit den Mietern und eine Früherkennung von finanziellen Problemen begegnet werden. Mietern können dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der Deutsche Wohnen angeboten werden.



**Rückgang des Kaufinteresses:** Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf besteht die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt werden und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert werden.

### Strategische Risiken

**Risiko aufgrund Nichterkennung von Trends:** Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, können sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben. Dieses leitet dann entsprechende Maßnahmen ein.

### Rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

**Rechtliche Risiken,** die zu Verlusten für das Unternehmen führen könnten, entstehen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder dem mangelnden Management der Versicherungen.

Einen negativen Effekt könnten weiterhin Baustoppverfügungen und gegebenenfalls fehlende Baugenehmigungen haben, da diese gegebenenfalls zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen. Beseitigungen von Kontaminationen und die Umsetzung von geänderten gesetzlichen Grundlagen können erhöhte Aufwendungen nach sich ziehen.

**Gesellschaftsrechtliche Risiken:** Weiterhin können sich Risiken aus durchgeführten oder künftigen Unternehmenszusammenschlüssen ergeben. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, gibt der Vorstand im konkreten Fall alle notwendigen Analysen in Auftrag, um sich ein umfassendes Bild zu verschaffen und Anregungen zu erhalten, wie den identifizierten Risiken begegnet werden kann. Außerdem lässt sich der Vorstand bereits vor Eingehen von konkreten Verhandlungen sowohl von der internen Abteilung „Corporate Law“ als auch von externen Rechtsberatern renommierter Anwaltskanzleien eingehend beraten. Der Vorstand ist sich bewusst, dass ein strategisches externes Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

### IT-Risiken

Zum 1. Januar 2009 hat die Deutsche Wohnen AG nach fast einjähriger Vorbereitungs- und Testphase konzernübergreifend SAP als neue IT-Anwendung eingeführt.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls dieser Anwendung, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Deutsche Wohnen hat aus diesem Grund mit ihrem IT-Dienstleister funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem ggf. damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken.

### Personalwirtschaftliche Risiken

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen AG stellen die Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar. Es besteht jedoch die Gefahr, dass die Deutsche Wohnen die qualifiziertesten und am besten geeigneten Mitarbeiter nicht im

Unternehmen halten kann. Dem wirken wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und finanziellen wie nicht finanziellen Anreizen entgegen. Wir halten die Deutsche Wohnen für einen der attraktivsten Arbeitgeber in ihrem Segment.

### **Marktrisiken**

Marktrisiken können im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland weiter eintrübt und dadurch die Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder von Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsrenten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen.

### **Objektrisiken**

Objektrisiken können auf Ebene des einzelnen Objekts, des Portfolios und der Lage der Objekte entstehen.

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer Konzentration in der Struktur der Bestände, die etwa erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Bei einer Vielzahl an Beteiligungen und einer komplexen Beteiligungsstruktur sind eine erhöhte Transparenz und ein erhöhter Steuerungsaufwand nötig, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Zudem erhöht sich die Abhängigkeit von handels- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Unzureichende Planung und Steuerung sowie mangelndes Controlling der Beteiligungserlöse könnten Mindererlöse zur Folge haben.

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen (Zinsschranke, EK 02) kann zu Finanzrisiken führen.

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die Deutsche Wohnen ebenso einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben wie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnten Schwankungen der Bewertung von Immobilien (IAS 40) durch negative Entwicklungen des Wohnimmobilienmarktes und von Derivaten zu jährlichen erfolgswirksamen Korrekturen führen.

Im Fall einer vollumfänglichen Andienung der Fonds-Kommanditisten des DB 14 wäre die Deutsche Wohnen mit einem zusätzlichen Liquiditätsbedarf in Höhe von EUR 49,0 Mio. belastet. Diese Liquidität müsste durch eine Finanzierung oder durch zusätzliche Verkäufe bereitgestellt werden. In der Vergangenheit haben die Fonds-Kommanditisten zwischen 2,0% und 6,0% der

gesamten Anteile pro Jahr angedient. Diesen Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung und Liquiditätsplanung begegnet.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-Risiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz, das durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert ist.

### **Investitionsrisiken**

Die Auswahl und Planung von Großinstandsetzungsmaßnahmen kann zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln führen. Ebenso ist es möglich, dass der Ankauf von zusätzlichen Einheiten den Renditeerwartungen nicht entspricht. Dies könnte einen negativen Einfluss auf den Geschäftsverlauf des Konzerns haben. Außerdem können unvollständige Angaben in Due-Diligence-Berichten und Auswertungen sowie intransparente Vergabeentscheidungen und die Nichtbeachtung von Vergabebestimmungen (z. B. bei der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit der Folge der Rückzahlung) Risiken nach sich ziehen.

Weitere Risikofaktoren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Investitionen durch das Unternehmen stehen, sind die der Überschreitung der geplanten Kosten, der Nichteinhaltung von Terminen sowie der Unterschreitung von Ausstattungsstandards. Dies kann zusätzlichen Aufwand für die Gesellschaft bedingen. Ebenso können verspätete Inbetriebnahmen, Mietausfälle (u. U. Mietminderungen) oder unzureichende Mängelverfolgungen zu einem erhöhten Aufwand führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedient sich die Deutsche Wohnen externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

## **7.3 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**

Die Deutsche Wohnen hat ihre Position als zweitgrößte deutsche börsennotierte Wohnimmobilien-gesellschaft gefestigt und mit der Übernahme der GEHAG ihre Integrationsfähigkeit unter Beweis gestellt. Dieser Prozess führte zu einem Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management, der für mögliche zukünftige Integrationen wertsteigernd eingesetzt werden kann. Die Deutsche Wohnen ist somit als Konsolidierungsplattform aufgestellt, um die sich bietenden Marktchancen zu nutzen und aktiv an der Konsolidierung des Marktes mitzuwirken.

Im aktuell bestehenden Portfolio weisen die Hauptstandorte Berlin und Frankfurt am Main weiterhin gute Wachstumsaussichten auf. Sie liegen im Vergleich der deutschen Großstädte in der

Spitzengruppe. Eine gute Durchmischung des Portfolios bezüglich der Wohnungsgrößen und Mikrostandorte innerhalb der Ballungszentren und eine intensive Mieterbetreuung bieten die Möglichkeit, auch in einem angespannten wirtschaftlichen Umfeld konstante Erträge aus dem Portfolio zu generieren.

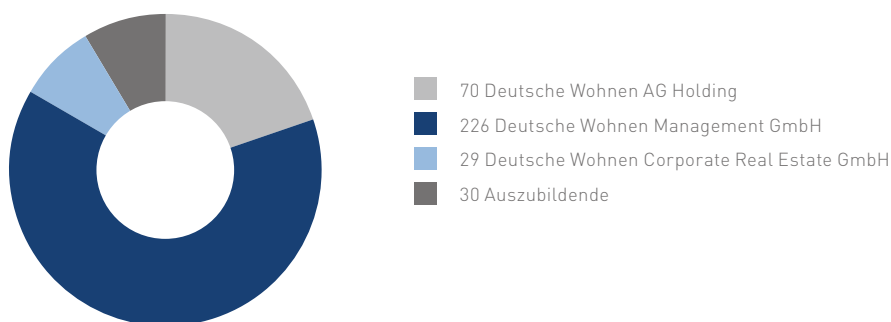
Die Nutzung der IT-Plattform SAP bietet in vielerlei Hinsicht Chancen für die Zukunft: Zum einen erlaubt SAP eine noch engere Überwachung aller operativen Kennzahlen. Fehlentwicklungen können somit wesentlich schneller erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zum anderen werden Arbeitsabläufe noch effizienter werden, was zu weiteren Kostensenkungen führen dürfte. Des Weiteren bietet SAP die Möglichkeit, neu zum Portfolio hinzukommende Objekte – sei es durch Zukauf oder Fusion – schnell zu integrieren und zu bewirtschaften.

## 8 MITARBEITER UND ORGANISATION

Der Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen wird maßgeblich durch unsere Mitarbeiter bestimmt. Nur durch ihre Motivation, ihr Engagement und ihre Qualifikation kann die Konzernstrategie erfolgreich umgesetzt und das geplante Wachstum des Unternehmens vorangetrieben werden.

In der Managementholding Deutsche Wohnen AG sind neben dem Vorstand die Mitarbeiter der Zentralbereiche Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, Kommunikation, Investor Relations und Marketing beschäftigt. In diesen nichtoperativen Bereichen sind zum Jahresende 70 Mitarbeiter beschäftigt. In den operativen Kerngeschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung und Verkauf sind zum Jahresende 2009 insgesamt 255 Mitarbeiter beschäftigt.

### Mitarbeiterzahl



Weitere 935 Mitarbeiter, davon 52 Auszubildende, sind zum Jahresende 2009 im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen beschäftigt.

## 9 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Angaben nach § 289a HGB haben wir auf unserer Website ([www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)) veröffentlicht.

## 10 VERGÜTUNGSBERICHT

Die Gesamtvergütung und Struktur des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder legt der Aufsichtsrat fest und überprüft regelmäßig deren Angemessenheit. Im Rahmen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats ist der Präsidialausschuss zuständig für den Abschluss und Inhalt von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern. Die Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe, der Branche und der Ausrichtung des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage, den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds sowie an der Höhe und Struktur der Vorstandsvergütung bei vergleichbaren Unternehmen. Die Vergütung ist so bemessen, dass sie im internationalen und nationalen Vergleich wettbewerbsfähig ist und damit einen Anreiz für eine engagierte und erfolgreiche Arbeit bietet.

Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie aus Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter zusammen. Erfolgsunabhängige Komponenten sind das Fixum (Grundgehalt) und Nebenleistungen. Das Grundgehalt wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Nebenleistungen bestehen vor allem aus Firmenwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen.

Als erfolgsbezogene Vergütungskomponenten stehen dem Vorstand der Jahresbonus und eine aktienbasierte Vergütungskomponente, die mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage ausgestaltet werden kann, zu.

Der Jahresbonus wird durch den Aufsichtsrat auf der Grundlage der Geschäftsentwicklung des Unternehmens nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt. Die Höhe richtet sich nach dem Grad, in dem vorab festgelegte Zielwerte erreicht oder überschritten werden.

Im Hinblick auf die aktienbasierte Vergütungskomponente wurde von der ordentlichen Hauptversammlung 2008 ein Performance Share Program beschlossen, durch das Mitgliedern des Vorstands neben anderen Führungskräften Bezugsrechte auf Aktien gewährt werden kann. Bezugsrechte unter dem Performance Share Program wurden bisher jedoch nicht gewährt, die aktienbasierte Vergütungskomponente wurde nicht umgesetzt.

Den Vorstandsmitgliedern sind keine Leistungen für den Fall der vorzeitigen oder regulären Beendigung ihrer Tätigkeiten zugesagt worden. Zwischen einem Vorstandsmitglied und zwei Aktionären besteht eine Vergütungsvereinbarung für den Fall, dass die entsprechenden Aktionäre ihren Aktienbestand ganz oder teilweise veräußern.

Für die Vergütung der Vorstände sind folgende kurzfristig fällige Aufwendungen entstanden:

2009	Fixe Vergütung	Nebenleistungen	Variable Vergütung	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	12	250	562
Helmut Ullrich	300	15	150	465
	600	27	400	1.027

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Kredite an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

## 11 PROGNOSEBERICHT

### Künftige Ausrichtung des Unternehmens und der Geschäftstätigkeit

Wir haben unsere Wettbewerbsfähigkeit mit der erfolgreichen, zügigen Integration der Deutsche Wohnen und der GEHAG deutlich erhöht und die Ertragskraft des Unternehmens auf eine solide Basis gestellt. Die in unserem Eigentum bewirtschafteten Vermögenswerte haben sich insgesamt sehr gut entwickelt, so dass weitere Wertkorrekturen aus heutiger Sicht nicht vorgenommen werden müssen. Die in 2008 eingeleitete Entschuldungspolitik wurde durch die Einnahmen aus der Kapitalerhöhung beschleunigt. Der Verschuldungsgrad bewegt sich heute in dem von uns fokussierten Zielkorridor. Kredite über insgesamt EUR 900,0 Mio. wurden neu verhandelt; damit ist die Bilanzoptimierung weitestgehend abgeschlossen.

Nunmehr gilt es, die positiven Entwicklungen zu verstetigen und das Geschäftsmodell zu skalieren. Auf der einen Seite heißt das, die vorhandenen Wachstumspotenziale systematisch zu nutzen, auf der anderen Seite, nachhaltiges, externes Wachstum in den Kernregionen zu generieren.

Für 2010 sind insofern zwei Ziele zu fokussieren:

- » Wir wollen uns operativ weiter verbessern, die Verlustjahre hinter uns lassen und die Dividendenfähigkeit untermauern;
- » Wir wollen wachsen und uns damit in Deutschland unter den großen börsennotierten Gesellschaften dauerhaft etablieren.

Für die Prognose 2010 und 2011 haben wir folgende Annahmen getroffen:

Im Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2009 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,6% für 2010 erwartet<sup>9</sup>, andere Prognosen sprechen von einer Bandbreite von 1,2% bis 1,9%. Für 2011 werden Wachstumsraten von 1,2% bis 2,0% veröffentlicht. Auf dieser Basis erwarten wir eine weitere Konsolidierung der Wirtschaft. Im Zuge dessen wird auch das Zinsniveau wieder ansteigen.

<sup>9</sup> Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2009/2010.

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung rechnen wir mit steigenden Mieteinnahmen und geringeren Belastungen aus dem Leerstand, so dass die Mietausfälle durch die Verkäufe wieder weitgehend kompensiert werden sollen.

Im Bereich der Verkäufe bleibt das Privatisierungsziel von 500 Wohneinheiten unverändert bestehen.

Die Darlehensrückzahlungen werden ihren vollen Effekt in 2010 zeigen, so dass die Zinsbelastung nochmals signifikant zurückgeht.

Durch das Ausbleiben weiterer Restrukturierungsaufwendungen sollten wir in 2010 erstmals ein ausgeglichenes bzw. leicht positives Gesamtergebnis erzielen. Für das Jahr 2011 erwarten wir ein positives Gesamtergebnis.

Wir erwarten für 2010 eine deutliche, mehr als 10%ige Steigerung des FFO von derzeit EUR 0,43 je Aktie auf ca. EUR 0,48 je Aktie. Für 2011 gehen wir von einem vergleichbaren Niveau aus.

Nicht berücksichtigt sind hierbei Ergebnisbeiträge aus der Bewertung, aus Blockverkäufen und/oder aus Akquisitionen.

Frankfurt am Main, 3. März 2010

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand





# KONZERNABSCHLUSS

## INHALTSVERZEICHNIS

Konzernbilanz .....	64
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung .....	66
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	67
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	68
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	70
Konzernanhang .....	72

## KONZERNBILANZ

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009			
	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
		TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	2.835.483	2.900.673
Sachanlagen	D.2	17.401	17.745
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	4.558	4.652
Sonstige langfristige Vermögenswerte		400	198
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.4	0	495
Aktive latente Steuern	D.16	98.428	92.559
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.956.270</b>	<b>3.016.322</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	18.358	19.355
Andere Vorräte		2.284	1.908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	14.543	21.202
Forderungen aus Ertragsteuern		2.468	5.479
Sonstige Vermögenswerte		3.182	2.796
Zahlungsmittel	D.8	57.095	41.974
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>97.930</b>	<b>92.714</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	25.125	17.696
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>123.055</b>	<b>110.410</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.079.324</b>	<b>3.126.733</b>

## KONZERNBILANZ

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009			
	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
		TEUR	TEUR
<b>Passiva</b>			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	81.840	26.400
Kapitalrücklage	D.9	455.761	269.677
Kumuliertes Konzernergebnis	D.9	324.068	352.913
		<b>861.669</b>	<b>648.990</b>
Minderheitsanteile		302	302
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>861.971</b>	<b>649.292</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	1.722.044	1.991.077
Wandelschuldverschreibung	D.11	0	25.430
Pensionsverpflichtungen	D.12	41.529	39.300
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	40.791	48.006
Steuerschulden	D.15	55.486	60.652
Derivative Finanzinstrumente	D.7	37.185	32.570
Sonstige Rückstellungen	D.14	10.107	12.506
Passive latente Steuern	D.16	81.412	71.660
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.988.554</b>	<b>2.281.200</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	80.673	98.096
Wandelschuldverschreibung	D.11	26.567	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23.182	22.800
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	8.334	0
Sonstige Rückstellungen	D.14	6.396	10.296
Derivative Finanzinstrumente	D.7	33.282	16.779
Steuerschulden	D.15	28.642	21.629
Sonstige Verbindlichkeiten		21.723	26.640
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>228.799</b>	<b>196.240</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.079.324</b>	<b>3.126.733</b>

## KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009			
		2009	2008
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	E.18	306.331	315.512
Ergebnis aus Verkauf			
Verkaufserlöse		85.677	119.710
Buchwertabgänge		-69.748	-102.301
		15.930	17.409
Sonstige betriebliche Erträge		12.699	11.423
<b>Summe Erträge</b>		<b>334.959</b>	<b>344.344</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	E.19	-134.774	-139.085
Personalaufwand	E.20	-40.204	-43.541
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.21	-26.488	-31.222
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	E.22	-7.784	-24.092
<b>Summe Aufwendungen</b>		<b>-209.249</b>	<b>-237.940</b>
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>125.710</b>	<b>106.404</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	0	-276.528
Abschreibungen	D.2/3	-2.780	-1.794
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D.4	0	60
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>		<b>122.929</b>	<b>-171.859</b>
Finanzerträge		868	2.540
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.7	-1.203	-32.197
Finanzaufwendungen	E.23	-119.242	-127.281
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.352</b>	<b>-328.796</b>
Ertragsteuern	E.24	-16.630	56.471
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		-13.277	-272.326
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	16.421
Periodenergebnis		-13.277	-255.905
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-13.277	-255.905
Minderheitsanteile		0	0
		-13.277	-255.905
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert		-0,34	-9,69
verwässert		-0,34	-9,69

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009		
	2009	2008
	TEUR	TEUR
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 13.277</b>	<b>- 255.905</b>
Sonstiges Ergebnis		
Netto-Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	- 19.916	- 45.302
Ertragsteuereffekte	6.361	14.052
	<b>- 13.555</b>	<b>- 31.250</b>
Netto-Gewinne/Verluste aus Pensionen	- 2.865	457
Ertragsteuereffekte	854	- 136
	<b>- 2.011</b>	<b>321</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 15.566</b>	<b>- 30.929</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>- 28.843</b>	<b>- 286.834</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 28.843	- 286.834
Minderheitsanteile	0	0

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009			
	Anhang	2009 TEUR	2008 TEUR
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>			
Periodenergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		- 13.277	- 272.326
Finanzerträge		- 868	- 2.540
Finanzaufwendungen		119.242	127.281
Ertragsteuern		16.630	- 56.471
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		121.727	- 204.056
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	16.421
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	0	276.528
Abschreibungen		2.780	1.794
Anpassung der Zinsswaps	D.7	1.203	32.197
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		- 24.693	- 17.246
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		5.723	- 5.248
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		- 2.796	- 1.345
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>103.945</b>	<b>99.046</b>
Gezahlte Zinsen		- 96.740	- 109.577
Erhaltene Zinsen		868	2.540
Gezahlte Steuern		- 4.779	- 2.350
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.294</b>	<b>- 10.342</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Kapitalflussrechnung			
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009			
	Anhang	2009 TEUR	2008 TEUR
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Verkäufen		88.870	104.684
Auszahlungen für Investitionen		-13.250	-28.578
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		0	18.770
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		-1.322	-6.117
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>74.298</b>	<b>88.759</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		1.243	82.032
Tilgung von Darlehen		-295.263	-166.348
Geleistete Vorfälligkeitsentschädigung		-6.231	0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		249.480	0
Kosten der Kapitalerhöhung		-11.700	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-62.471</b>	<b>-84.316</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>15.121</b>	<b>-5.899</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		41.974	47.874
Zahlungsmittel am Ende der Periode		57.095	41.974

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main					
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2009					
	Kumuliertes Konzernergebnis				
	Grundkapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>					
<b>zum 1. Januar 2008</b>	26.400	349.521	1.894	0	558.008
Periodenergebnis					- 255.905
Sonstiges Ergebnis			321	- 31.250	
<b>Gesamtergebnis</b>			321	- 31.250	- 255.905
Entnahme aus der Kapitalrücklage		- 79.844			79.844
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2008</b>	26.400	269.677	2.215	- 31.250	381.947
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2009</b>	26.400	269.677	2.215	- 31.250	381.947
Periodenergebnis					- 13.277
Sonstiges Ergebnis			- 2.011	- 13.555	
<b>Gesamtergebnis</b>			- 2.011	- 13.555	- 13.277
Kapitalerhöhung	55.440	194.040			
Kapital- erhöhungskosten abzgl. Steuereffekt		- 7.956			
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2009</b>	81.840	455.761	204	- 44.805	368.670



## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2009			
	Zwischen- summe	Minderheits- anteile	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital zum</b>			
1. Januar 2008	935.823	302	936.125
Periodenergebnis	-255.905		-255.905
Sonstiges Ergebnis	-30.929		-30.929
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-286.834</b>	<b>0</b>	<b>-286.834</b>
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0		0
<b>Eigenkapital zum</b>			
31. Dezember 2008	648.989	302	649.292
<b>Eigenkapital zum</b>			
1. Januar 2009	648.989	302	649.292
Periodenergebnis	-13.277	0	-13.277
Sonstiges Ergebnis	-15.566		-15.566
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-28.843</b>	<b>0</b>	<b>-28.843</b>
Kapitalerhöhung	249.480		249.480
Kapital- erhöhungskosten abzgl. Steuereffekt	-7.956		-7.956
<b>Eigenkapital zum</b>			
31. Dezember 2009	861.670	302	861.972

# KONZERNABSCHLUSS

## ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2009

### A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN GRUPPE

#### 1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG, (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2009 wurde am 3. März 2010 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 26. März 2010 billigen. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere das Recht, Personal, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen sowie Kommunikation/Marketing und Investor Relations. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und den Verkauf der hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main- bzw. Rhein-Pfalz-Gebiet befindlichen Immobilien sowie den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

#### 2 Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

### 3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 unverändert fortgeführt. Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Sie führten jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben sowie in einigen Fällen zu Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Die wesentlichen Auswirkungen dieser Änderungen stellen sich wie folgt dar.

#### » IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung:

Der IASB hat im Januar 2008 eine Änderung von IFRS 2 veröffentlicht, worin Ausübungsbedingungen präzisiert definiert werden und die bilanzielle Behandlung von annullierten Zusagen geregelt wird. Der Konzern hat diese Änderung zum 1. Januar 2009 angewandt. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

#### » IFRS 7 Finanzinstrumente:

Der geänderte Standard sieht zusätzliche Angaben über die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und zum Liquiditätsrisiko vor. Die Änderung verlangt eine quantitative Analyse der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten auf Grundlage einer dreistufigen Hierarchie für jede Klasse von Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Zusätzlich ist bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 eine Überleitung zwischen Anfangs- und Endsaldo sowie die Angabe wesentlicher Umgliederungen zwischen den Stufen der Ermittlungshierarchie vorgeschrieben. Die Änderung stellt darüber hinaus die Anforderungen an die Angaben zum Liquiditätsrisiko im Hinblick auf Sicherungsgeschäfte und Vermögenswerte klar, die zum Liquiditätsmanagement verwendet werden. Die Anwendung des geänderten Standards führte zu zusätzlichen Angaben im Jahresabschluss des Konzerns.

#### » IFRS 8 Geschäftssegmente:

Dieser Standard verlangt die Angabe von Informationen über die Geschäftssegmente des Konzerns und ersetzt die Verpflichtung, primäre (Geschäftssegmente) und sekundäre (geografische Segmente) Segmentberichtsformate für den Konzern zu bestimmen. Die Deutsche Wohnen wendet IFRS 8 seit 1. Januar 2009 an. Die erstmalige Anwendung des Standards hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die erforderlichen Anhangangaben, inklusive angepasster Vorjahresvergleichszahlen, finden sich unter F Segmentberichterstattung.

» IAS 1 Darstellung des Abschlusses (überarbeitet):

Der überarbeitete Standard verlangt separate Darstellungen für Eigenkapitalveränderungen, die aus Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Eigenkapitalgeber entstehen, und sonstige Eigenkapitalveränderungen. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung umfasst folglich lediglich Details zu Geschäftsvorfällen mit Anteilseignern, während sämtliche übrigen Eigenkapitalveränderungen in einer einzigen Zeile dargestellt werden. Zudem führt der Standard eine Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs ein, in der sämtliche in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfassten Ertrags- und Aufwandsposten sowie alle ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erfolgsbestandteile entweder in einer einzigen Aufstellung oder aber in zwei miteinander verbundenen Aufstellungen dargestellt werden. Die Deutsche Wohnen hat sich entschieden, zwei Aufstellungen zu präsentieren.

» IAS 23 Fremdkapitalkosten (mit Änderungen):

Der geänderte Standard fordert eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Entsprechend den Übergangsvorschriften des Standards wendet der Konzern dieses prospektiv an. Demnach werden Fremdkapitalkosten ab dem 1. Januar 2009 auf qualifizierte Vermögenswerte aktiviert. Für bisher angefallene Fremdkapitalkosten, die sofort aufwandswirksam erfasst wurden, ergeben sich hieraus keine Änderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine qualifizierten Vermögenswerte.

» Änderung von IAS 32 Finanzinstrumente:

Darstellung und IAS 1 Darstellung des Abschlusses – kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen: Diese Änderung von IAS 32 und IAS 1 wurde im Februar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung erlaubt in begrenztem Umfang Ausnahmen, die eine Klassifizierung kündbarer Finanzinstrumente als Eigenkapital gestatten, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen. Der Konzern wendet diese Änderung mit Wirkung vom 1. Januar 2009 an.

» Verbesserungen zu IFRS:

Im Mai 2008 veröffentlichte das IASB einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Für jeden Standard gibt es eigene Übergangsregelungen. Die Deutsche Wohnen hat diese Anpassungen für jeden einzelnen Standard übernommen, ohne dass sich wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben haben.

Aus der Anwendung veröffentlichter, noch nicht verpflichtend anzuwendender Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

#### 4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

##### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten.

##### » Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.835,5 Mio. (Vorjahr EUR 2.900,7 Mio.).

##### Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

##### » Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2009 anhand einer Portfoliobewertung intern ermittelt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die globale Krise des Finanzsystems hat einen hohen Grad an Unsicherheit im europäischen Immobilienmarkt erzeugt. In diesem Umfeld ist es möglich, dass die beizulegenden Zeitwerte einer Volatilität unterliegen. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.835,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2.900,7 Mio.).

##### » Minderheitsanteile

Die Minderheitsanteile (bei der Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin) sind auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen berechnet worden. Danach steht dem Min-

derheitsgesellschafter nur im Fall einer Ausschüttung eine Dividende in Höhe von 4 % auf das von ihm gehaltene Kapital zu.

#### » Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2009 EUR 41,5 Mio. (Vorjahr: EUR 39,3 Mio.).

#### » Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

Die Kommanditisten des DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn (im Folgenden „DB 14“), haben die Möglichkeit, ihre Anteile bis 2019 anzudienen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeit wurde die vollständige Andienung aller Kommanditanteile unterstellt. Die Verbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2009 EUR 49,1 Mio. (Vorjahr: EUR 48,0 Mio.).

## B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### 1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung der Deutsche Wohnen ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Im Jahr 2009 ergaben sich keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

Im Jahr 2008 wurden mit Kaufvertrag vom 13./18. Juni 2008 die Anteile an der AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden „AKF Gruppe“) für einen Barkaufpreis von EUR 19,9 Mio. veräußert. Übertragungstichtag war der 3. Juli 2008. Aus der Entkonsolidierung der AKF Gruppe ergab sich ein Ergebnisbeitrag von EUR 16,4 Mio. vor und nach Steuern. Insgesamt erzielte die AKF Gruppe Erträge in Höhe von EUR 4,5 Mio. und Aufwendungen in Höhe von EUR 5,0 Mio., so dass sich ein Ergebnis vor und nach Steuern (Ergebnisabführungsvertrag) von EUR –0,5 Mio. im Geschäftsjahr 2008 ergab. Mit dem Verkauf sind Zahlungsmittel in Höhe von EUR 0,2 Mio. veräußert worden. Weiterhin sind Sachanlagen in Höhe von EUR 12,8 Mio., kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 1,1 Mio., Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 9,9 Mio. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,6 Mio. veräußert worden. Aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wurden nur unwesentliche Cashflows erwirtschaftet.

## 2 Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (IFRS 3), bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden Nettovermögen, bewertet zum beizulegenden Zeitwert, verrechnet werden. Übersteigt das erworbene anteilige Nettovermögen die Anschaffungskosten der Beteiligung, so wird nach Maßgabe des IFRS 3 die Höhe der Anschaffungskosten sowie die Höhe des Nettovermögens erneut überprüft. Der danach verbleibende passive Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

## C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value genannt) bewertet. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2009 und 31. Dezember 2008 erfolgte eine interne Bewertung. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis zum 31. Dezember 2009 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichungen für die einzelne Immobilie sind nicht größer als +/- 10%. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um 0,2% von der internen Bewertung ab.

Bei der Bewertung wurde in beiden Geschäftsjahren wie folgt verfahren. Die Immobilien wurden geclustert. Dabei wurden in sich homogene Gruppen (Cluster) gebildet, die sich untereinander in Bezug auf die Lage und Qualität der Verwaltungseinheiten und damit ihr jeweiliges Risiko unterscheiden.

Die Clusterbildung erfolgte nach folgendem Schema:

Cluster	Lageeigenschaft	Objekteigenschaft
AA	Gute Lage	Gutes Objekt
AB	Gute Lage	Normales Objekt
AC	Gute Lage	Einfaches Objekt
BA	Normale Lage	Gutes Objekt
BB	Normale Lage	Normales Objekt
BC	Normale Lage	Einfaches Objekt
CA	Einfache Lage	Gutes Objekt
CB	Einfache Lage	Normales Objekt
CC	Einfache Lage	Einfaches Objekt

Weiterhin wurden diese Cluster nach den Regionen Berlin, Brandenburg, Rhein-Main/Rheintal-Süd, Rest Rheinland-Pfalz und Restbestand gegliedert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder der Veräußerung erfasst.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

Bei einer Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegendem Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung.

## 2 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen der Deutsche Wohnen zufließen wird.



Für Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Grundstücke und Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

### **3 Immaterielle Vermögenswerte**

In der Deutsche Wohnen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt drei bis fünf Jahre.

### **4 Anteile an assoziierten Unternehmen**

Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Bei der Anwendung der Equity-Methode stellt der Konzern fest, ob hinsichtlich der Nettoinvestition des Konzerns beim assoziierten Unternehmen die Berücksichtigung eines zusätzlichen Wertminderungsaufwands erforderlich ist. Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens. Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse des assoziierten Unternehmens und des Konzerns stimmen überein.

### **5 Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Aus der Anwendung von IAS 23 revised ergaben sich keine Auswirkungen, da die relevanten Vermögenswerte (Immobilien) bereits zum Zeitwert angesetzt werden.

## 6 Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Wertminderungsaufwendungen werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

## 7 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- » als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- » als Kredite und Forderungen,
- » als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen oder
- » als derivative Finanzinstrumente, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen, klassifiziert.

Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

In der Deutsche Wohnen werden, über die derivativen Finanzinstrumente mit und ohne Sicherungszusammenhang hinaus (Zinsswaps), bislang keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen bilanziert.

Die in der Konzernbilanz der Deutsche Wohnen Gruppe erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene ein-zelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinsswaps werden unabhängig davon, ob sie als effektive oder nicht-effektive Sicherungsinstrumente klassifiziert werden, zum beizulegenden Zeitwert auf Basis einer Mark-to-Market Methode bewertet.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn keine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert mehr bestehen.

## 8 Vorräte

Die Vorräte umfassen zur Veräußerung gehaltene Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen und sonstige Vorräte.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

## 9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit ursprünglichen Fälligkeiten von weniger als drei Monaten.

## 10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen,

aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Im Fall von eigengenutzten Immobilien (IAS 16) wird die Abschreibung ab dem Zeitpunkt der Umgliederung ausgesetzt. Die Immobilien werden dem Segment Verkauf zugeordnet.

## 11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- » als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, oder
- » als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen, klassifiziert.

### Finanzverbindlichkeiten

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

### Genussrechte

Die Mitarbeiter der GEHAG haben die Möglichkeit, sich an der GEHAG in Form von Genussrechten als stille Gesellschafter zu beteiligen. Diese Genussrechte werden zu einem Nominalbetrag erworben und berechtigen zur Gewinnbeteiligung. Nach acht Jahren hat der Mitarbeiter das Recht, das Genussrechtsverhältnis zu kündigen. Bei Ausübung des Kündigungsrechts wird der kumulierte Saldo des Kapitalkontos ausgezahlt (Nennwert + Gewinnanteile ./ Verlustanteile). Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Genussrechte werden als langfristiges Fremdkapital (EUR 0,2 Mio.) unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

### Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen des Erwerbs der GEHAG Gruppe ausgegeben. Wandelschuldverschreibungen werden als zusammengesetzte Finanzinstrumente angesehen, die aus einer Verbindlichkeits- und einer Eigenkapitalkomponente bestehen. Die Bewertung der Verbindlichkeitskomponente am Ausgabebetrag erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen mit einem adäquaten marktüblichen Zinssatz.

Die Eigen- und Fremdkapitalkomponente wurden gesondert durch einen unabhängigen Sachverständigen zum Ausgabestichtag bewertet. Die Summe aus beiden repräsentiert den Gesamtwert der Wandelschuldverschreibungen.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode

de zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

### **Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten**

Nach IAS 32 (rev 2003) sind die Kündigungsmöglichkeiten des Kommanditisten ein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung von Eigenkapital und Fremdkapital. Finanzinstrumente, die dem Inhaber (hier: Kommanditisten) das Recht zur Rückgabe an den Emittenten gegen Zahlung eines Geldbetrags ermächtigen, stellen eine finanzielle Verbindlichkeit dar. Aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Kommanditisten sind die Kommanditanteile und das „Nettovermögen der Anteilseigner“ im Fremdkapital auszuweisen. Gemäß IAS 32.35 (rev 2003) sind als Folge dessen Ergebnisanteile der Kommanditisten und Minderheitengesellschafter im Finanzaufwand auszuweisen.

Das Nettovermögen der Kommanditisten muss zum Geschäftsjahresende in Höhe des Verkehrswerts („Fair Value“) eines möglichen Rückzahlungsbetrags erfasst werden. Werterhöhungen werden dabei als Finanzierungsaufwand, Wertminderungen als Finanzierungsertrag in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Die Höhe der Rückzahlungsverpflichtung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag.

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von TEUR 49.125 (Vorjahr: TEUR 48.006).

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt oder gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

## **12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses**

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral innerhalb des zusammengefassten Konzernergebnisses in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasst.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (defined contribution plans) zahlt die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand

ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter.

Die BVK stellt demnach einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber dar, der nach IAS 19.30 (a) wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert wurde, da die BVK keine ausreichenden Informationen für eine Behandlung als leistungsorientierter Plan zur Verfügung stellt.

Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. Aus etwaigen Vermögensüber- oder -unterdeckungen könnten in der Zukunft sinkende/steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK resultieren.

### 13 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlust-Rechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der gegebenenfalls die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendungen erfasst.

### 14 Leasingverhältnisse

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst.

## 15 Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien erfüllt sein.

### » Mieterträge

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

### » Verkauf von Immobilien

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind.

### » Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

### » Zinserträge

Erträge werden erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind (unter Verwendung der Effektivzinsmethode, d. h. des Kalkulationszinssatzes, mit dem geschätzte künftige Zahlungsmittelzuflüsse über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts abgezinst werden).

## 16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt in den Umsatzerlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung berücksichtigt wurden. Aus der geänderten Berücksichtigung von Zinsvorteilen für gewährte Darlehen ab dem 1. Januar 2009 ergaben sich keine Auswirkungen auf die Finanzlage, da keine neuen Förderdarlehen vereinnahmt wurden.

## 17 Steuern

### Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

### Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- » Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- » Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist,



dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

### **Umsatzsteuer**

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug von Umsatzsteuern erfasst. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- » Wenn beim Kauf von Gütern oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von den Steuerbehörden eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst; und
- » Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet wird oder an diese abgeführt wird, wird unter den Forderungen oder Schulden in der Bilanz erfasst.

## **18 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und nachfolgend mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Bewertung erfolgt durch die Mark-to-Market-Methode.

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps auf Basis der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39. Voraussetzungen für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des

Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Sofern die Voraussetzungen für das Hedge Accounting vorlagen, wurden die Zeitwerte der Sicherungsinstrumente als langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Critical Terms Method) und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Deutsche Wohnen sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

## D ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

### Langfristige Vermögenswerte

#### 1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Periodenbeginn</b>	<b>2.900.673</b>	<b>3.271.205</b>
Sonstige Zugänge	10.848	21.268
Abgang durch Verkauf	- 63.009	- 95.727
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0	- 276.528
Umbuchung	- 13.029	- 19.545
<b>Periodenende</b>	<b>2.835.483</b>	<b>2.900.673</b>

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2009 wurden folgende Grundsätze angewandt.

Auf Basis der Cluster:

- » Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (-0,25% bis 2,20%)
- » Ableitung von Zielleerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren (2,00% bis 11,00%)
- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen

Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag
- » Entwicklung der Miete pro m<sup>2</sup> Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete

- » Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen soweit einschlägig)
- » Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten
- » Ermittlung eines VE-bezogenen Fair Value zum Stichtag

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (10-jähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3,3%) sowie der immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze zwischen 6,10% bis 8,35% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,77%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,50%. Bei einer Verschiebung der Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 50,0 Mio.

Im Ergebnis ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 895 pro m<sup>2</sup> und ein Multiplikator bezogen auf die Soll-Miete zum 31. Dezember 2009 von 13,5 bzw. ein Multiplikator von 14,2 auf Basis der Ist-Miete.

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2008 wurden folgende Grundsätze angewandt.

Auf Basis der Cluster:

- » Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (-0,25% bis 2,20%)
- » Ableitung von Zielleerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren (2,00% bis 11,00%)
- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen

Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag
- » Entwicklung der Miete pro m<sup>2</sup> Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete
- » Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen soweit einschlägig)
- » Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten
- » Ermittlung eines VE-bezogenen Fair Value zum Stichtag

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (zehnjähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3,0%) sowie der immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze von 6,10% bis 8,35% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,79%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,50%. Bei einer Verschiebung der Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 49 Mio.

Im Ergebnis ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 881 pro m<sup>2</sup> und ein Multiplikator bezogen auf die Soll-Miete zum 31. Dezember 2008 von 13,7 bzw. ein Multiplikator von 14,7 auf Basis der Ist-Miete.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Wesentlichen mit Sicherheiten für die Darlehen belastet.

Sofern sich aus der Bewertung der Immobilien nach den oben dargestellten Parametern und Annahmen keine wesentlichen Abweichungen zum Zeitwert, der zum vorangegangenen Stichtag ermittelt wurde, ergaben, wurde der Vorjahreszeitwert fortgeführt. In 2009 wurde daher eine Aufwertung in Höhe von EUR 0,9 Mio. nicht vorgenommen.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 206,4 Mio. (Vorjahr: EUR 210,3 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 123,9 Mio. (Vorjahr: EUR 127,7 Mio.).

Die Deutsche Wohnen unterliegt teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten.

## 2 Sachanlagen

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Diese haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beginn der Periode	24.166	31.927
Änderung des Konsolidierungskreises	0	-12.824
Zugänge	1.433	2.695
Abgänge	-2.063	-466
Umbuchungen	0	2.834
<b>Ende der Periode</b>	<b>23.536</b>	<b>24.166</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Beginn der Periode	6.421	3.979
Änderung des Konsolidierungskreises	0	974
Zugänge	1.515	1.560
Abgänge	-1.801	-92
<b>Ende der Periode</b>	<b>6.135</b>	<b>6.421</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>17.401</b>	<b>17.745</b>

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 9,1 Mio., Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

### 3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beginn der Periode	5.716	1.200
Änderung des Konsolidierungskreises	0	- 54
Zugänge	1.171	4.570
<b>Ende der Periode</b>	<b>6.887</b>	<b>5.716</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Beginn der Periode	1.064	830
Zugänge	1.265	234
<b>Ende der Periode</b>	<b>2.329</b>	<b>1.064</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>4.558</b>	<b>4.652</b>

### 4 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die zum 31. Dezember 2008 in den Konzernabschluss einbezogenen assoziierten Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2009 in die Finanzanlagen umgegliedert. Aus der Umgliederung resultierten keine Auswirkungen in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung.

Folgende Unternehmen wurden zum 31. Dezember 2008 in den Konzernabschluss "at equity" einbezogen:

	Anteil	31.12.2008
	%	TEUR
SES Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH	50,00	165
GbR Fernheizung Gropiusstadt	44,26	330
		<b>495</b>

Die folgende Darstellung zeigt zusammengefasste Informationen zu den ausgewiesenen assoziierten Unternehmen:

31.12.2008	
TEUR	
<b>Anteil an den Bilanzen der assoziierten Unternehmen</b>	
Kurzfristige Vermögenswerte	745
Langfristige Vermögenswerte	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	135
Eigenkapital	610
<b>Umsatz- und Ergebnisanteil der assoziierten Unternehmen</b>	
Umsatzerlöse	255
Ergebnis	60

## 5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Erlöse in Höhe von TEUR 1.391 (Vorjahr: TEUR 2.455) erzielt. Diese werden in der Segmentberichterstattung entsprechend der Darstellung im internen Reporting als Umsatzerlöse gezeigt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 1.138 (Vorjahr: TEUR 1.977) gegenüber.

## 6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	5.105	14.809
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.081	4.888
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1.357	1.505
	<b>14.543</b>	<b>21.202</b>

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder in Abhängigkeit, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Aufgrund dieser Vorgehensweise weisen diese Forderungen nur in sehr geringem Umfang überfällige, nicht wertgeminderte Beträge auf.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) abgeschrieben, dem standen Einzahlungen auf abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gegenüber. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31.12.2009 betrug EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf.

Die nicht wertgeminderten Forderungen aus Verkauf von Grundstücken weisen folgende Fälligkeiten auf:

	Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		< 30 Tage	30 - 60 Tage	61 - 90 Tage	> 90 Tage
2009	7.805	115	3	95	63
2008	2.804	1.591	0	0	493

Die sonstigen Forderungen sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf.

## 7 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen Vertragsbedingungen dar:

Nominalbetrag				31.12.2009	31.12.2008
TEUR	Strike	Laufzeit ab	Fälligkeit	TEUR	TEUR
230.000	3,90 %	01.07.2003	01.07.2013	- 11.969	- 7.549
172.000	4,74 %	20.09.2007	29.12.2017	- 18.259	- 15.897
122.250	3,40 %	10.04.2006	31.12.2015	- 3.224	- 268
108.370	4,10 %	08.12.2006	30.12.2016	- 6.363	- 4.368
78.000	4,74 %	20.09.2007	29.12.2017	- 8.280	- 7.209
72.500	3,24 %	10.04.2006	31.12.2012	- 2.045	- 468
48.200	4,18 %	18.01.2007	30.12.2016	- 2.891	- 2.160
50.000	4,09 %	10.04.2007	30.12.2016	- 3.107	- 2.169
50.000	4,68 %	20.03.2008	29.12.2017	- 5.090	- 4.385
50.000	3,89 %	21.07.2008	31.12.2013	- 2.100	- 1.357
45.000	3,88 %	10.07.2008	28.06.2013	- 1.670	- 1.072
30.000	3,47 %	30.06.2003	30.06.2013	- 630	- 182
33.500	3,38 %	10.04.2006	31.12.2015	- 861	- 42
23.175	3,50 % - 4,50 %	29.07.2005	30.12.2016	- 1.264	- 896
30.000	3,45 %	10.04.2006	31.12.2015	- 900	- 122
25.000	4,06 %	10.04.2008	31.12.2015	- 1.610	- 1.069
2.540	5,00 %	02.10.2006	03.10.2016	- 204	- 136
<b>1.170.535</b>				<b>- 70.467</b>	<b>- 49.349</b>



Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps mit Großbanken abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst. Sollte sich das Zinsniveau um 50 Basispunkte erhöhen/vermindern, erhöht/vermindert sich der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps um ca. EUR 28,6 Mio. (Vorjahr: EUR 31,6 Mio.).

## 8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 57,1 Mio. (Vorjahr: EUR 42,0 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Zum Bilanzstichtag standen der Deutsche Wohnen Gruppe Zahlungsmittel in Höhe von EUR 11,8 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen die Zahlungsmittel des DB 14 und Mietkautionen.

## 9 Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Aufstellung über Veränderungen des Konzern-Eigenkapitals verwiesen.

### a) Gezeichnetes Kapital

Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 81,8 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.). Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.840.000 Stückaktien (Vorjahr: 26.400.000 Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und voll eingezahlt. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. August 2009 wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe 55.440.000 neuer Stückaktien erhöht. Auf die neu ausgegebenen Aktien wurden Bareinlagen in Höhe von EUR 4,50 je Aktie (insgesamt TEUR 249.480) geleistet. Die Kapitalerhöhung wurde in das Handelsregister eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft sind Namens- oder Inhaberaktien. Soweit die Aktien als Namensaktien ausgegeben sind, sind die Namensaktionäre berechtigt, durch schriftliche Erklärung oder in Textform (§ 126 b BGB) gegenüber dem Vorstand zu verlangen, dass ihre im Aktienregister der Gesellschaft für sie eingetragenen Namensaktien in Inhaberaktien umgewandelt werden. Die Umwandlung bedarf der Zustimmung des Vorstands.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.600.000 durch Ausgabe von bis zu 3.600.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammak-

tien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Das ursprüngliche genehmigte Kapital betrug EUR 10.000.000.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10.000.000,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital I).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2006 bis zum 9. August 2011 von der Gesellschaft oder einer 100%igen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 2.700.000 durch Ausgabe von bis zu 2.700.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital II).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 bis zum 16. Juni 2013 von der Gesellschaft, von ihr abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten mit Options- oder Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu Euro 100.000,00 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, welche aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

## **b) Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage hat sich 2009 durch die Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung um EUR 194,0 Mio. erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten in Höhe von TEUR 11.700 sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte (TEUR 3.744) verrechnet.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden EUR 79,8 Mio. aus der Kapitalrücklage entnommen.

### c) Kumuliertes Konzernergebnis

Das kumulierte Konzernergebnis umfasst die Gewinnrücklagen der Deutsche Wohnen sowie den kumulierten Ergebnisvortrag.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. (2) AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Dabei ist eine bestehende Kapitalrücklage nach § 272 Abs. (2) Nr. 1–3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1,0 Mio.

### d) Minderheitsanteile

Die Minderheitsanteile bestehen an der GEHAG Gruppe.

## Langfristige Verbindlichkeiten

### 10 Finanzverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Transaktionsfinanzierung	1.241,4	1.474,7
Objektfinanzierung	561,1	614,3
Genussrechte	0,2	0,2
	<b>1.802,7</b>	<b>2.089,2</b>
Davon langfristig	1.722,0	1.991,1
Davon kurzfristig	80,7	98,1
	<b>1.802,7</b>	<b>2.089,2</b>

Die Transaktionsfinanzierungen sind im Zusammenhang mit Unternehmensakquisitionen und Portfoliozukäufen aufgenommen worden. Diese Darlehen sind variabel verzinslich und weisen eine Restlaufzeit zwischen vier und acht Jahren auf. Das Zinsänderungsrisiko dieser Finanzierung wird durch Zinsderivate abgesichert.

Die folgende Übersicht listet die Darlehen größer EUR 15,0 Mio. auf:

	Nominal- betrag	31.12.2009	Restvaluta 31.12.2008	Laufzeit	Swap- Absiche- rung	Zinskondition
Konsortialdarlehen	440.000	373.688	399.233	31.12.2012	96 %	EURIBOR + Marge
Akquisition GEHAG	410.000	-	405.000	31.12.2017		
Darlehen A						
Darlehenstranche (a)	127.823	-	121.432	06.05.2014		
Darlehenstranche (b)	51.129	-	48.573	06.05.2009		
Darlehenstranche (c)	71.837	-	68.245	06.05.2014		
Darlehen 1						
Fazilität A	48.573	0	-	-	-	-
Fazilität B	64.653	1.534	-	06.05.2014	Keine	5,74 %
Fazilität C	108.160	108.160	-	06.05.2014	Keine	5,79 %
Fazilität D	373.093	323.093	-	31.12.2017	99 %	EURIBOR + Marge
Fazilität E	30.000	30.000	-	31.12.2017	89 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 1	183.000	163.000	163.500	31.12.2015	100 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 2	230.000	184.792	209.083	31.12.2016	100 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 3	45.000	40.125	41.625	31.12.2015	82 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 4	19.000	17.040	17.966	31.12.2013	89 %	EURIBOR + Marge
	<b>1.951.479</b>	<b>1.241.431</b>	<b>1.474.657</b>			

Im Rahmen eines Down Stream Mergers im Jahr 2002 hat die GEHAG Darlehen in Höhe von EUR 421,0 Mio. übernommen. Mit Kreditvertrag vom 15. Oktober 2003 wurden die übernommenen Kreditverbindlichkeiten sowie weitere Finanzverbindlichkeiten in langfristige Objektfinanzierungen umgeschuldet (Konsortialdarlehen EUR 440,0 Mio.). Das Konsortialdarlehen wird als Roll-over-Kredit in Anspruch genommen und auf Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge verzinst. Die Kreditlaufzeit ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Als Sicherheiten sind Grundschulden, persönlich vollstreckbare Zahlungsverprechungen und Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie Kaufverträgen vereinbart.

Das Akquisitionsdarlehen für die GEHAG Gruppe und das Darlehen A, das im Rahmen der Enttherrschung vom Deutsche Bank Konzern und wegen der damit verbundenen Umstrukturierung der Finanzierung aufgenommen wurde, sind im September 2009 in einen Darlehensvertrag (Darlehen 1) über insgesamt fünf Darlehensfazilitäten zusammengefasst worden. Die Laufzeit und die

Zinskonditionen haben sich nicht verändert. Die Financial Covenants für dieses Darlehen sind auf zwei Kennziffern, Debt-Service-Cover-Ratio und Exit Yield, vereinheitlicht worden. Teilbeträge des Darlehens wurden im Geschäftsjahr getilgt.

Die Ankaufsdarlehen 1 und 2 können wahlweise als kurzfristiges oder als langfristiges Darlehen in Anspruch genommen werden. Zum Bilanzstichtag wurden ausschließlich Mittel als kurzfristige EURIBOR-Darlehen aufgenommen. Die Laufzeiten der Ankaufsdarlehen enden am 31. Dezember 2015/2016.

Die Ankaufsdarlehen 3 und 4 stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilien, die vom Segment Pflege und Betreutes Wohnen genutzt werden.

Die Objektfinanzierungen sind Darlehen, die unmittelbar Immobilien zugeordnet werden können. Diese sind in der Vergangenheit im Wesentlichen für den Ankauf oder Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen worden. Die Darlehen weisen durchschnittliche Zinssätze zwischen 0,0% und 7,5% auf. Die un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen, für die im Gegenzug Mieten zu Konditionen unterhalb der Marktmiete gewährt werden, werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

	2010	2011	2012	2013	≥ 2014
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Prolongationsstruktur 2009	32,2	5,3	426,8	26,7	1.311,7
Prolongationsstruktur 2008	65,9	10,4	452,5	21,2	1.454,7

Die Verbindlichkeiten werden in voller Höhe grundpfandrechtlich besichert (Vorjahr: EUR 1.577 Mio.).

## 11 Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen der GEHAG Akquisition am 31. Juli 2007 ausgegeben. Sie können zu jedem beliebigen Zeitpunkt zwischen dem Tag der Ausgabe und dem Rückzahlungstermin in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Zum Ausgabezeitpunkt waren die Schuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von 45,00 EUR/Aktie wandelbar. Der Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen beträgt EUR 25,0 Mio., die Eigenkapitalkomponente EUR 1,1 Mio.

Die Schuldkomponente hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Schuldkomponente zu Beginn der Periode	25.430	24.339
Abgegrenzte Zinsen	1.137	1.091
<b>Schuldkomponente am Ende der Periode</b>	<b>26.567</b>	<b>25.430</b>

Falls die Wandelschuldverschreibungen nicht in Aktien umgewandelt werden, so werden sie am 31. Juli 2010 zum Nennwert zuzüglich Zinsen von 9 % zurückgenommen. Bis zum Erfüllungstag werden keine Zinsen gezahlt.

Die ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in eine Schuld- sowie eine Eigenkapitalkomponente aufgeteilt. Die Eigenkapitalkomponente spiegelt den Wert der enthaltenen Optionen, die Verbindlichkeit in Eigenkapital umzuwandeln, wider.

Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibung entspricht im Wesentlichen aufgrund der kurzen Restlaufzeit und dem seit Begebung im Wesentlichen unveränderten Marktparametern dem Buchwert. Die Wandelschuldverschreibung ist am 31. Juli 2010 fällig und wird als kurzfristige Verbindlichkeit ausgewiesen.

## 12 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen.

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Dabei werden die zukünftigen Verpflichtungen unter Anwendung versicherungsmathematischer Verfahren bei vorsichtiger Einschätzung der relevanten Einflussgrößen bewertet.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis eines externen Gutachters unter folgenden Annahmen berechnet:

	31.12.2009	31.12.2008
	%	%
Abzinsungsfaktor	5,20	5,90
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,00	2,00
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

Der Gehaltstrend umfasst erwartete zukünftige Gehaltssteigerungen, die unter anderem in Abhängigkeit von der Inflation und der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen jährlich geschätzt werden.

Die Netto-Pensionsaufwendungen/-erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand	- 2.235	- 2.127
Dienstzeitaufwand	- 227	- 400
Auflösung	376	1.023
	- 2.086	- 1.504

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	39.300	41.562
Pensionszahlungen	- 2.722	- 2.171
Änderung des Konsolidierungskreises	0	- 1.177
Zinsaufwand	2.235	2.127
Dienstzeitaufwand	227	400
Auflösung	- 376	- 1.023
Anpassung laufende Renten	0	36
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	2.865	- 454
<b>Pensionsverpflichtung, Periodenende</b>	<b>41.529</b>	<b>39.300</b>

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, Witwen-/Witwer- und Waisenrente. Bezugsbasis ist das letzte feste Jahresbruttogehalt. Je nach Stellung im Unternehmen gibt es unterschiedliche Leistungspläne.

Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung unter dem Posten Zinsaufwand und die laufenden Rentenzahlungen, Dienstzeitaufwand sowie Anpassungen der laufenden Renten werden im Posten Personalaufwand erfasst.

Die Beträge der laufenden und vorangegangenen vier Berichtsperioden stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	30.06.2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	41.529	39.300	41.562	5.084	5.121
Erfahrungsbedingte Anpassungen	228	-874	-174	-30	k. A.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 3,5 Mio. Für das Jahr 2010 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 3,0 Mio. anfallen.

### 13 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

Die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH hat den Kommanditisten des DB 14 einzelvertraglich ein Andienungsrecht für die Kommanditanteile ab dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2019 eingeräumt. Danach ist der Konzern dazu verpflichtet, die Anteile auf Aufforderung zu anfänglich (im Jahr 2005) 105 % des eingezahlten Kapitalanteils zu erwerben. Der zugesagte Kaufpreis für die Anteile steigt ab dem Jahr 2005 um jährlich fünf Prozentpunkte. Weiterhin werden ausstehende Dividendenzahlungen für angediente Kommanditanteile berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode</b>	<b>48.006</b>	<b>46.631</b>
Auszahlung für Andienung	-930	-439
Ausschüttungen	-393	0
Aufzinsung	2.442	1.814
<b>Verbindlichkeiten zum Ende der Periode</b>	<b>49.125</b>	<b>48.006</b>

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2009 erfolgt in Höhe von EUR 8,3 Mio. als kurzfristig, da die Auszahlungen für die Andienungen des Jahres 2009 noch nicht erfolgt sind.

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten im Jahr 2008 erfolgte unter den langfristigen Schulden, da zum 31. Dezember 2008 noch kein weiterer Kommanditist von seinem Andienungsrecht Gebrauch gemacht hat. Aufgrund des tatsächlichen Andienungsverhaltens können sich Verschiebungen bei den geschätzten Andienungszeitpunkten ergeben.



## 14 Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Revitalisierung	Restrukturierung	Sonstige	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beginn der Periode	12.206	6.240	4.359	22.805
Inanspruchnahme	-3.092	-4.779	-1.026	-8.897
Auflösung	0	0	-38	-38
Zuführung	771	323	1.541	2.635
<b>Ende der Periode</b>	<b>9.884</b>	<b>1.784</b>	<b>4.836</b>	<b>16.504</b>
Langfristig	9.884	0	224	10.107
Kurzfristig	0	1.784	4.612	6.396

Die Rückstellung für Revitalisierung (TEUR 9.884; Vorjahr: TEUR 12.206) resultiert aus dem Privatisierungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der GEHAG. Danach wurde die GEHAG verpflichtet, einen Betrag in Höhe von ursprünglich TEUR 25.565 für Wohnumfeldverbesserung zu investieren. Regelungen hinsichtlich des Zeitraums bestehen nicht. Die Berechnung unterstellt einen Zeitraum bis 2017 und einen Zinssatz in Höhe von 5%. Die Zuführung betrifft den Aufzinsungseffekt der Rückstellung.

Die Restrukturierungsrückstellung berücksichtigt Verpflichtungen aus Sozialplan, Abfindungen und Gehälter für freigestellte Mitarbeiter.

## 15 Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden (EUR 84,1 Mio.; Vorjahr: EUR 82,3 Mio.) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der EK 02 Bestände (EUR 80,1 Mio.; Vorjahr: EUR 80,7 Mio.) im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wird die bisherige Regelung zur Behandlung der EK02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3% verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK02-Bestand der Deutsche Wohnen Gruppe beläuft sich auf EUR 3,2 Mrd. Bei der Bewertung wurde ein Zinssatz von 4,2% zugrunde gelegt. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Auszahlung in 10 Jahresraten und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt.

## 16 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	Veränderung	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktive latente Steuern</b>			
Immobilien	51.933	-3.440	55.373
Pensionen	2.593	855	1.738
Vorfälligkeitsentschädigung	837	-292	1.129
Verlustvorträge	18.033	3.081	14.952
Rückstellungen	3.103	-907	4.010
Swap	21.928	6.572	15.356
	<b>98.428</b>	<b>5.869</b>	<b>92.559</b>
<b>Passive latente Steuern</b>			
Darlehen	27.023	1.909	28.932
Immobilien	53.397	-11.697	41.700
Sonderposten	991	36	1.027
	<b>81.412</b>	<b>-9.752</b>	<b>71.660</b>
<b>Latente Steuern netto</b>	<b>17.016</b>	<b>-3.883</b>	<b>20.899</b>
davon			
Direkt im Eigenkapital erfasst	7.215		13.919
Ergebniswirksam	-11.098		56.200
	<b>-3.883</b>		<b>70.119</b>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daran resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 14,0 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte.

Die Deutsche Wohnen hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,0 Mrd.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,0 Mrd.). Der nicht aktivierte körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 1,1 Mrd., der gewerbesteuerliche Verlustvortrag ca. EUR 1,0 Mrd. Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Eine Aktivierung aktiver latenter Steuern auf die steuerlichen Verlustvorträge erfolgte nur im Umfang vorhandener passiver latenter Steuern.

## 17 Leasing

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über Investment Properties, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

Aus bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2010 in Höhe von ca. EUR 51,0 Mio. (Vorjahr: EUR 51,0 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2010 in Höhe von EUR 34,0 Mio. (Vorjahr: EUR 31,0 Mio.), zwischen einem und fünf Jahre von ca. EUR 136,0 Mio. (Vorjahr: EUR 121,0 Mio.) und mehr als fünf Jahre ca. EUR 170,0 Mio. (Vorjahr: EUR 155,0 Mio.) erhalten. Dabei wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt. Die Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet und enden mit dem Ableben der Mieter bzw. bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

## E ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 18 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	270.096	277.351
Pflege und Betreutes Wohnen	34.160	33.117
Sonstige Leistungen	2.074	5.044
	<b>306.331</b>	<b>315.512</b>

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Soll-Mieten und sonstige Erlöse	206.403	210.274
Erlösschmälerungen	-12.446	-15.103
<b>Ist-Mieten und sonstige Erlöse</b>	<b>193.958</b>	<b>195.171</b>
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	76.138	82.180
	<b>270.096</b>	<b>277.351</b>

## 19 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Wohnungsbewirtschaftung	123.921	127.708
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	9.161	9.031
Sonstige Aufwendungen	1.692	2.346
	<b>134.774</b>	<b>139.085</b>

Die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	82.678	83.536
Instandhaltungen	30.080	36.842
Sonstige Aufwendungen	11.163	7.330
	<b>123.921</b>	<b>127.708</b>

## 20 Personalaufwand

Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.288 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.396 Mitarbeiter) beschäftigt:

	2009	2008
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Wohnen (einschließlich Holding)	364	458
Pflege und Betreutes Wohnen	924	938
	<b>1.288</b>	<b>1.396</b>

In den assoziierten Unternehmen waren zwei Mitarbeiter im Jahr 2008 beschäftigt.

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Wohnen	21.752	25.277
Pflege und Betreutes Wohnen	18.452	18.264
	<b>40.204</b>	<b>43.541</b>

## 21 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Kosten der Datenverarbeitung und Kommunikation	4.771	4.753
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.355	2.809
Wertberichtigungen auf Forderungen	2.493	2.663
Vertriebskosten	2.960	4.164
Raumkosten	1.928	2.578
KFZ- und Reisekosten	1.252	1.203
Versicherungen	391	474
Kosten der Verwaltung und Sonstiges	11.337	12.578
	<b>26.488</b>	<b>31.222</b>

## 22 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (EUR 3,4 Mio., Vorjahr: EUR 13,2 Mio.) für Abfindungen und Gehaltszahlungen an ausgeschiedene bzw. freigestellte Mitarbeiter sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Integration und Reorganisation (EUR 4,4 Mio., Vorjahr: EUR 10,9 Mio.).

## 23 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Laufende Zinsen	97.736	107.274
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	15.275	14.329
Vorfälligkeitsentschädigung	6.231	0
Übrige	0	5.678
	<b>119.242</b>	<b>127.281</b>

## 24 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i. H. v. 15 % (Vorjahr: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % (2009 und 2008) der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen aus-

schließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1,0 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Mit Beschluss des Bundesrats vom 6. Juli 2007 wurde das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 verabschiedet. Das Gesetz sieht im Wesentlichen eine Senkung der Steuersätze sowie – zu Gegenfinanzierungszwecken – eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage vor; so wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf 30 % des steuerlichen EBITDA beschränkt, die Gewerbesteuer stellt keine steuerlich abziehbare Ausgabe mehr dar. Der für 2009 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93 % belaufen. Bei der Berechnung der latenten Steuern zum 31. Dezember 2009 und 2008 wurde dieser Steuersatz zugrunde gelegt.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>		
Laufende Ertragsteuern	-1.788	271
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	-3.744	0
	<b>-5.532</b>	<b>271</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		
Immobilien	-15.137	62.893
Verlustvorträge	3.081	-15.802
Darlehen	1.909	521
Sonstige Rückstellungen	-907	116
Zinsswaps	211	9.773
Pensionen	0	-412
Sonstige	-255	-889
	<b>-11.098</b>	<b>56.200</b>
	<b>-16.630</b>	<b>56.471</b>

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2009 periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: Erträge EUR 0,9 Mio.).

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis vor Steuern	3.352	-328.797
Anzuwendender Steuersatz	31,93%	31,93%
<b>Erwarteter Steueraufwand/-ertrag</b>	<b>-1.070</b>	<b>104.985</b>
Nicht aktivierte steuerliche Verluste, Abschreibungen auf aktivierte Verlustvorträge Vorjahre sowie Steuerbilanzveränderungen	-11.523	-44.253
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	-3.744	0
Nicht steuerbare Aufwendungen	0	-1.813
Sonstige Effekte	-292	-2.448
	<b>-16.630</b>	<b>56.471</b>

## F SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Deutsche Wohnen berichtet auf Basis der Informationsgrundlagen der Entscheidungsträger der Deutsche Wohnen Gruppe nach Geschäftssegmenten. Auf die Segmentinformationen nach geografischen Regionen wurde verzichtet, da sich die Immobilien und damit sämtliche operativen Tätigkeiten in Deutschland befinden.

Die Deutsche Wohnen fokussiert sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden drei Haupttätigkeitsbereiche.

### Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an die Mieter weitervermittelt.

### Verkauf

Der Geschäftsbereich Verkauf ist die weitere Säule des operativen Geschäfts des Deutsche Wohnen Konzerns. Die Privatisierung kann zum einen im Wege der Einzelprivatisierung, also durch Verkauf einzelner Wohnungen (z. B. an Mieter), zum anderen aber auch durch Blockverkäufe erfolgen.

Der Geschäftsbereich Verkauf umfasst alle Aspekte der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung und -bereinigung.

Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

Bezüglich bestimmter Wohnungen, vor allem in Rheinland-Pfalz sowie im Hinblick auf einzelne Bestände der GEHAG Gruppe, unterliegt die Deutsche Wohnen Privatisierungsbeschränkungen aufgrund der Erwerbsverträge. Aufgrund dieser Verpflichtungen ist sie in ihrer Privatisierungsentscheidung zum Teil an bestimmte Vorgaben (z. B. Verkauf an Mieter, soziale Rahmenbedingungen etc.) gebunden. Diese Beschränkungen sehen zum Teil auch vor, dass für einen bestimmten Zeitraum eine Veräußerung der betroffenen Objekte gänzlich ausgeschlossen ist.

### **Pflege und Betreutes Wohnen**

Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren.

Konzerninterne Transaktionen betreffen im Wesentlichen Geschäftsbesorgungsverträge, die zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 1 dem Konzernanhang beigefügt.

Die Überleitung vom Segmentvermögen bzw. den Segmentschulden zur Konzernbilanz sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Segmentvermögen	2.978,4	3.028,7
Latente Steuern	98,4	92,5
Forderungen aus Ertragsteuern	2,5	5,5
	<b>3.079,3</b>	<b>3.126,7</b>



## G ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Cash-flow Statements“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Dem Konzern stehen insgesamt EUR 11,5 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14 und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 133,8 Mio. (Vorjahr: EUR 49,4 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

## H ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis um die Zinsaufwendungen aus der Wandelschuldverschreibung bereinigt und durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien, zuzüglich der Aktien, die sich aus der Umwandlung ergeben würden, geteilt.

Die nachfolgende Tabelle enthält die der Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie zugrunde liegenden Beträge:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	- 13.277	- 255.905
./ Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	1.137	1.091
<b>Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie</b>	<b>- 12.140</b>	<b>- 254.814</b>
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	26.400	26.400
Ausgegebene Aktien zum 6. Oktober 2009	55.440	0
Ausgegebene Aktien, Periodenende	81.840	26.400
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien, unverwässert</b>	<b>39.463</b>	<b>26.400</b>
+ Wandlungsrecht	556	556
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien, verwässert</b>	<b>40.018</b>	<b>26.956</b>

Durch den Wegfall der Zinsen aus der Wandelanleihe besteht ein Verwässerungsschutz. Dementsprechend ist nach IAS 33.43 das verwässerte Ergebnis je Aktie in gleicher Höhe wie das unverwässerte Ergebnis je Aktie zu berichten.

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

	2009	2008
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert	- 0,34	- 10,32
Verwässert	- 0,34	- 10,32

Dividenden sind in den Jahren 2008 und 2009 nicht ausgeschüttet worden.

## I SONSTIGE ANGABEN

### Risikomanagement

#### Allgemeines zum Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem (RMS) ist ein Mittel zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels, sich zu einem profitablen und tragfähigen Immobilienunternehmen zu entwickeln, das sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes konzentriert. Es bildet die Grundlage der aktiven Risikosteuerung und dient als Informationsgrundlage des Vorstands und des Aufsichtsrats zur aktuellen Risikosituation im Unternehmen.

Das Risikomanagement wird als kontinuierlicher Prozess durchgeführt, der in folgende Phasen unterteilt ist:

- » Festlegung der Vorgaben
- » Risikoidentifizierung und -analyse
- » Risikosteuerung
- » Berichterstattung
- » Risikocontrolling

Risiken werden in Einklang mit den vom Management festgelegten Risikomanagementleitlinien auf qualifizierte und zeitnahe Weise überwacht. Die Risikomanagementleitlinien legen die Rollen und Verantwortlichen fest, fixieren die Grundsätze des RMS und definieren die Rahmenbedingungen für die Bewertung und Steuerung der Risiken. Unter Anwendung von Risiko-Frühwarnsystemen wird das Risiko proaktiv gesteuert.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgte nicht und wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value, erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2009
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	14.543	14.543		14.543
Sonstige Vermögenswerte	(1)	3.182	3.182		3.182
Zahlungsmittel	(1)	57.095	57.095		57.095
<b>Passiva</b>					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	1.802.717	1.802.717		1.802.717
Wandelschuldverschreibung	(2)	26.567	26.567		26.567
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	49.125		49.125	49.125
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	23.182	23.182		23.182
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	21.723	21.723		21.723
Derivative Finanzinstrumente	(4)	70.467			70.467
(1) Darlehen und Forderungen		74.820			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		1.874.189			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		49.125			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		70.467			

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2008 TEUR	Fortgeführte Anschaffungs- kosten TEUR	Fair Value, erfolgs- wirksam TEUR	Fair Value 31.12.2008 TEUR
<b>Aktiva</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	21.202	21.202		21.202
Sonstige Vermögenswerte	(1)	2.796	2.796		2.796
Zahlungsmittel	(1)	41.974	41.974		41.974
<b>Passiva</b>					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	2.089.173	2.089.173		2.089.173
Wandelschuldverschreibung	(2)	25.430	25.430		25.430
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	48.006		48.006	48.006
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	22.800	22.800		22.800
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	26.640	26.640		26.640
Derivative Finanzinstrumente	(4)	49.349			49.349
(1) Darlehen und Forderungen		65.972			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.164.043			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		48.006			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		49.349			

Für Zwecke der Bewertung von Zinsswaps sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten erfolgt eine Zeitwertermittlung auf Basis von Verfahren, bei denen sämtliche Input-

Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen Auszahlungen (undiskontierte Zins- und planmäßige Tilgungszahlungen) ab dem Jahr 2010:

	Buchwert 31.12.2009	2010	2011	2012	≥ 2013
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	92,3	102,5	113,8	1.494,1
Wandelschuldverschreibung	26,6	27,3			
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten <sup>1</sup>	49,1	49,1			
Verbindlichkeiten aus Steuern	84,5	29,0	9,6	9,6	36,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23,1	23,1			
Sonstige Verbindlichkeiten	21,7	21,7			
	Buchwert 31.12.2008	2009	2010	2011	≤ 2012
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	2.089,2	201,1	147,1	133,7	1.607,3
Wandelschuldverschreibung	25,4		27,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten <sup>1</sup>	48,0	48,0			
Verbindlichkeiten aus Steuern	82,3	21,6	9,6	9,6	41,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22,8	22,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	26,6	26,6			

<sup>1</sup> Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.

	Zinsen	Wert- berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
2009	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Darlehen und Forderungen		1.577		1.577
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte			1.203	1.203
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	105.062			105.062
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	2.442			2.442
	<b>107.504</b>	<b>1.577</b>	<b>1.203</b>	<b>110.284</b>
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Darlehen und Forderungen		1.923		1.923
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte			32.197	32.197
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	114.025			114.025
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	1.814			1.814
	<b>115.839</b>	<b>1.923</b>	<b>32.197</b>	<b>149.959</b>

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-Risiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken sowie Marktpreisrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden.

#### **Ausfallrisiko**

Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

#### **Liquiditätsrisiko**

Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Dieses Tool berücksichtigt die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden.

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 72,0% (Vorjahr: 79,2%) bzw. eine Loan-to-Value-Ratio (= Summe der Finanzverbindlichkeiten dividiert durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) von 61,5% (Vorjahr: 70,6%).

### Zinsbedingte Cashflow-Risiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz.

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination aus festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1% zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwandes um EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) geführt.

### Marktrisiken

Die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Deutsche Wohnen umfassen in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

Zeitwertrisiken können sich im Wesentlichen aus den festverzinslichen Darlehen ergeben. Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten der Deutsche Wohnen ist festverzinslich, so dass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

### Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung ist es, sicherzustellen, dass der Konzern zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Wandelschuldverschreibung berücksichtigt. Dabei wird auf die Restvaluta abgestellt.



Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

» Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 30 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die derzeitige Eigenkapitalquote beträgt 28 % (Vorjahr: 21 %).

» Loan-to-Value-Ratio

Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan-to-Value-Ratio bezeichnet.

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	2.089,2
Wandelschuldverschreibung	26,6	25,4
	<b>1.829,3</b>	<b>2.114,6</b>
Zahlungsmittel	- 57,1	- 42,0
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.772,2</b>	<b>2.072,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.835,5	2.900,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	25,1	17,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	18,4	19,3
	<b>2.879,0</b>	<b>2.937,7</b>
Loan-to-Value-Ratio	61,5%	70,6%

### Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2009 und zum 31. Dezember 2008 bestanden verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gibt es nicht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 12,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.).

Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Zum 31. Dezember 2009 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.) zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

### Leasingverhältnisse

Aus Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) und länger als fünf Jahre EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

### Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns ist Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen entstanden:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfung	431	483
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	1.291	0
Steuerberatung	226	0
Sonstige Leistungen	955	263
	2.903	746

Die Aufwendungen für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen betreffen die Leistungen, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung erbracht wurden. Diese Aufwendungen enthalten die reinen Bestätigungsleistungen und die Versicherungsprämie. Die sonstigen Leistungen beinhalten für die Jahre 2009 und 2008 im Wesentlichen projektbegleitende Prüfungsarbeiten im Zusammenhang mit der SAP-Einführung.

### Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Deutsche Wohnen Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. nahestehende Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

» **Nahestehende Unternehmen**

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Managementverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

» **Nahestehende Personen**

Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Helmut Ullrich, Assessor, Finanzvorstand	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

## » Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) Nordenia International AG, Greven (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Mitglied des Aufsichtsrats) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire, Großbritannien (Board Member) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer, stellvertre- tender Vorsit- zender	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversor- gung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfa- len-Lippe – KöR, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden (Mitglied des Aufsichtsrats) Private Life Biomed AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Biofrontera AG, Leverkusen (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats) TRITON, St. Helier/Jersey (Advisory Committee) GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Jens Bernhardt	Geschäftsführender Gesellschafter der Bernhardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Matthias Hünlein	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frank- furt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter	Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Uwe E. Flach	Senior Advisor der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) STADA Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Mitglied des Aufsichtsrats bis 24.09.2009) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin, (Vorsitzender des Aufsichtsrats) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats seit 11. Februar 2009)

### Transaktionen mit nahestehenden Personen

Der Vorstand Herr Helmut Ullrich erwarb im Geschäftsjahr 2008 eine zum Verkauf stehende Wohnung der GEHAG GmbH zum Listenpreis und zu marktüblichen Konditionen, worüber der Aufsichtsrat informiert wurde. Ansonsten fanden im Geschäftsjahr keine Geschäftstransaktionen zwischen den nahestehenden Personen und der Deutsche Wohnen statt.

Zwischen der Oaktree GmbH und der Deutsche Wohnen AG besteht ein Beratungsvertrag. Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Vergütung erfolgt in Abhängigkeit von den erbrachten Leistungen und ist auf TEUR 300 p.a. zzgl. Umsatzsteuer beschränkt. Anfallende Reisekosten werden gesondert erstattet. Für die Jahre 2009 und 2008 sind keine Leistungen erbracht und abgerechnet worden.

### Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Für die Vergütung der Vorstände sind folgende kurzfristig fällige Aufwendungen entstanden:

	Fixe Vergütung	Neben- leistungen	Variable Vergütung	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>2009</b>				
Michael Zahn	300	12	250	562
Helmut Ullrich	300	15	150	465
	<b>600</b>	<b>27</b>	<b>400</b>	<b>1.027</b>
<b>2008</b>				
Michael Zahn	300	13	200	513
Helmut Ullrich	300	11	200	511
	<b>600</b>	<b>24</b>	<b>400</b>	<b>1.024</b>

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 wurde die Aufsichtsratsvergütung neu geregelt. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste Vergütung von TEUR 20, der Vorsitzende des Aufsichtsrat erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 bzw. TEUR 174 mit Umsatzsteuer. Weiterhin wurden den Aufsichtsräten die Auslagen in Höhe von TEUR 32 erstattet.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet ([www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 3. März 2010



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

## KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

### ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main						
Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2009						
	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	272,2	282,4	2,1	1,4	274,3	283,8
Verkauf	85,7	119,7	0,0	0,0	85,7	119,7
Pflege und Betreutes Wohnen	38,8	38,6	0,0	0,0	38,8	38,6
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,0	0,0	49,3	44,3	49,3	44,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-90,3	-125,2	-51,4	-45,7	-141,7	-170,9
	<b>306,3</b>	<b>315,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>306,3</b>	<b>315,5</b>
	Ergebnis <sup>1</sup>			Vermögen	Abschreibungen	
	2009	2008	31.12.2009	31.12.2008	2009	2008
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	151,0	147,8	2.840,6	2.915,5	0,0	0,0
Verkauf	9,7	13,2	51,6	42,0	0,0	0,0
Pflege und Betreutes Wohnen	9,1	8,7	2,1	4,3	-0,4	-0,4
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-36,3	-39,1	84,1	67,0	-2,4	-1,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>133,5</b>	<b>130,6</b>	<b>2.978,4</b>	<b>3.028,7</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,8</b>

<sup>1</sup> Das Ergebnis entspricht dem Zwischenergebnis vor Restrukturierung.

# ANTEILSBESITZ

## ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2009	Anteil am Kapital	Eigen- kapital	Ergebnis	Stichtag
	%	TEUR	TEUR	
<b>Firma und Sitz</b>				
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.528,0	589,6	2009
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	426,7	428,6	2008
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	34,03 <sup>1</sup>	30.739,9	-601,2	2008
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	1,1	2009
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	-904,6	0,0	2009
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	7,5	2009
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	-99.556,0	-397,6	2009
Deutsche Wohnen Kundenbetreuung GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Management GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	25,6	0,0	2009
Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Technik GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Vertrieb GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	17,7	0,0	2009
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	10.332,9	9.313,5	2009
ESG Grundwert Beteiligungs GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	14,3	-4,1	2009
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.127,2	0,0	2009
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	44,25 <sup>1</sup>	568,6	-87,0	2009
GEHAG Akquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.153,9	-155,1	2009

<sup>1</sup> Mittelbare Beteiligung.



## ANTEILSBESITZ

### ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2009	Anteil am Kapital		Eigen- kapital	Ergebnis	Stichtag
	%		TEUR	TEUR	
<b>Firma und Sitz</b>					
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	13,6	-3,6	2009
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99	<sup>1</sup>	20.387,6	-6,4	2009
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	84.919,4	12.543,8	2009
GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	19,2	0,0	2009
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	4.262,4	3.768,4	2009
Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin	92,45	<sup>1</sup>	2.798,7	1.910,5	2009
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	<sup>1</sup>	23,4	0,6	2009
KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00		1.950,0	0,0	2009
KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99	<sup>2</sup>	9.588,8	5.242,7	2009
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	<sup>1</sup>	181.499,3	1.194,3	2009
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00		110.996,7	13.080,6	2009
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	<sup>1</sup>	31.017,0	0,0	2009
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00		16.230,6	0,0	2009
Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen	100,00	<sup>1</sup>	2.193,0	0,0	2009
Sanierungs- und Gewerbebau-AG & Co. KG, Aachen	100,00	<sup>1</sup>	1.405,0	256,7	2009
Seniorenstift Zeuthen GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i.L., Berlin	50,00	<sup>1</sup>	711,6	60,0	2008
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	<sup>1</sup>	237,2	61,7	2009

<sup>1</sup> mittelbare Beteiligung

<sup>2</sup> un- und mittelbare Beteiligung

<sup>3</sup> Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an Arbeitsgemeinschaften beteiligt.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Gesamtergebnisrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden 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 anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben 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 Kon-

zernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach §315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 5. März 2010

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Völker  
Wirtschaftsprüfer



Glöckner  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 3. März 2010

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

## GLOSSAR

### D&O Versicherung

Versicherungsschutz zu Gunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.

### Discounted-Cashflow-Methode

Verfahren zur (DCF-Methode) Wertermittlung, insbesondere zur Unternehmensbewertung und zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien auf Basis der Abdiskontierung von freiem Cashflow.

### EBIT

Earning before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

### EBITDA

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Die Gesellschaft ermittelt diese Kennzahl als bereinigtes EBITDA ausgehend vom Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT), bereinigt um das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Abschreibungen, das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen.

### Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag nicht vermietet, aber vermietbaren, Flächen der jeweils in Bezug genommenen Immobilien.

### EURIBOR

Euro Interbank Offered Rate.

### Fair Value

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und von einander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

### FFO

Funds From Operations: Aus Sicht der Gesellschaft eine für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet. Ausgehend vom Periodenergebnis werden Bereinigungen um nicht liquiditätswirksame Effekte und Einmalaufwendungen vorgenommen.

### Financial Covenants

In einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkennzahlen verpflichtet.

### Ist-Miete

Die Ist-Miete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweils in Bezug genommenen Immobilien.

### Leerstandsquote

Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

### LTV-Ratio

Loan-to-Value-Ratio: Beschreibt das Verhältnis der Summe der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

### Marktmiete

Die Marktmiete ermittelt die Deutsche Wohnen durch Errechnung der durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro m<sup>2</sup> auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge für die jeweils in Bezug genommenen Immobilien während der dem jeweiligen Stichtag vorangehenden Periode.

### Multiplikator (Ist)

Nettokapitalwert dividiert durch die Ist-Miete per 31.12.2009 multipliziert mit 12.

### Multiplikator (Soll)

Nettokapitalwert dividiert durch die Ist-Miete per 31.12.2009 zuzüglich Erlösschmälerungen multipliziert mit 12.

### Modernisierungsmaßnahmen

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Türen und Fenster, die Überholung oder nachträgliche Anbringung von Balkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen.

### NAV

Net Asset Value: Gibt den Substanzwert oder Inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Er ist die Summe aller Vermögenswerte abzüglich Verbindlichkeiten (= Eigenkapital) und wird um immobilienbezogene latente Steuern bereinigt. Die immobilienbezogenen latenten Steuern betreffen dabei die aktiven und passiven latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen, passive latente Steuern aus immobilienbezogenen Darlehen sowie aktive latente Steuern aus immobilienbezogenen Rückstellungen und passive latente Steuern aus erhaltenen Investitionszuschüssen. Im internationalen Sprachgebrauch entspricht der NAV dem Net Net Asset Value, da bei der Deutsche Wohnen das Eigenkapital bereits um die immobilienbezogenen latenten Steuern korrigiert wurde.

### Nettokaltmiete

Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen; Nebenkosten (wie z.B. Müllabfuhr, Wasser, Hausmeister) und Heizkosten sind darin nicht enthalten.

### Sollmiete

Die Sollmiete ist die Summe aus Ist-Mieten und Erlösschmälerungen.

### Sollmiete pro m<sup>2</sup>

Die Sollmiete pro m<sup>2</sup> entspricht der Sollmiete, errechnet für den betrachteten Stichtag, dividiert durch die vermietbare Fläche der jeweils in Bezug genommenen Immobilien.

## VORSTAND

Stand April 2010

**Michael Zahn**

Vorstandsvorsitzender, Berlin

**Helmut Ullrich**

Finanzvorstand, Berlin

## AUFSICHTSRAT

Stand April 2010

**Hermann T. Dambach**

Vorsitzender, Bad Homburg

**Dr. rer. pol. Andreas**

**Kretschmer**

Stellvertretender

Vorsitzender,

Düsseldorf

**Dr. Jens Bernhardt**

Oberursel

**Uwe E. Flach**

Frankfurt am Main

**Matthias Hünlein**

Oberursel

**Dr. Florian Stetter**

Erding

## SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

**Firmensitz**

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0

Telefax 069 976 970 4980

**Büro Berlin**

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 897 86 551

Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com

deutsche-wohnen.com

**22. Februar 2010**

DVFA-Immobilien Konferenz, Frankfurt am Main

**11.-12. März 2010**

Kempen & Co "European Property Seminar", New York

**26. März 2010**

Telefonkonferenz zum Konzern-/Jahresabschluss; Ergebnisse zum Geschäftsjahr 2009

**15. April 2010**

Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2009; Geschäftsbericht 2009

**20.-21. April 2010**

Credit Suisse Global Real Estate Conference, London

**27. April 2010**

Merrill Lynch Small Mid Cap Conference, London

**31. Mai 2010**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2010/1. Quartal

**15. Juni 2010**

Ordentliche Hauptversammlung 2010, Frankfurt am Main

**30. August 2010**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2010/Halbjahresergebnis

**28.-29. September 2010**

Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York

**04.-06. Oktober 2010**

Expo Real, München

**19. Oktober 2010**

IIA – 10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main

**17.-18. November 2010**

WestLB Deutschland Konferenz, Frankfurt am Main

**22.-24. November 2010**

Eigenkapitalforum Deutsche Börse, Frankfurt am Main

**29. November 2010**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2010/3. Quartal



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

### Gestaltung

WE DO communication GmbH GWA

### Bildnachweis

Alex Otto Photography

Deutsche Wohnen AG



Deutsche Wohnen AG

Firmensitz  
Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0  
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 551  
Telefax 030 897 86 509

[ir@deutsche-wohnen.com](mailto:ir@deutsche-wohnen.com)  
[deutsche-wohnen.com](http://deutsche-wohnen.com)

