



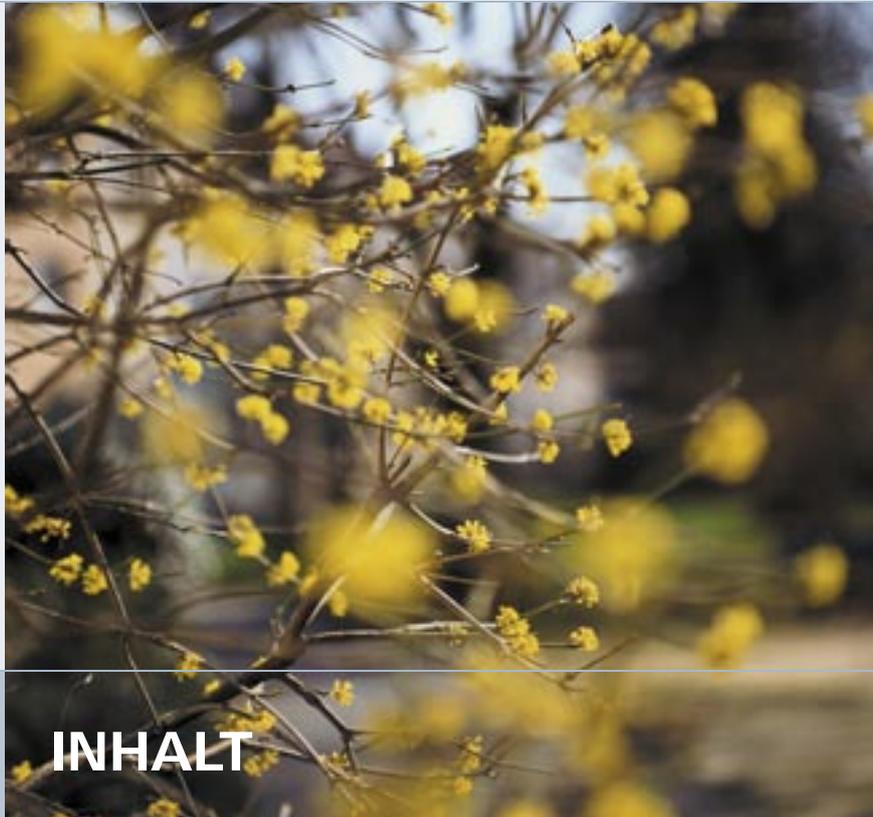
1. Januar – 30. Juni 2006 GESCHÄFTSBERICHT



<b>Konzernkennzahlen (IFRS)</b>		<b>1.1.–30.6.2006</b>	<b>1.1.–30.6.2005</b>	<b>1.1.–31.12.2005</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR Mio.	2,6	3,1	17,0
Nachsteuerergebnis	EUR Mio.	1,7	-7,7*	16,0
EBIT	EUR Mio.	14,3	15,5	39,4
EBITDA	EUR Mio.	21,4	22,9	56,9
Operativer Brutto-Cashflow (inkl. Privatisierung)	EUR Mio.	20,2	6,9	78,2
Langfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	870,0	913,2	887,6
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	136,5	177,1	125,9
Eigenkapital	EUR Mio.	418,7	428,3	416,9
Langfristige und kurzfristige Schulden	EUR Mio.	587,9	662,0	596,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.006,5	1.090,3	1.013,5
Eigenkapitalquote	%	41,6	39,3	41,1
Eigenkapitalrendite	%	0,4	-1,8	3,7
Anlagendeckung I	%	50,5	49,1	49,3
Anlagendeckung II	%	108,2	108,9	107,3
Liquiditätsgrad	%	127,6	128,1	120,4
<b>Aktienkennzahlen</b>		<b>30.6.2006</b>	<b>30.6.2005</b>	<b>31.12.2005</b>
Aktienkurs am Bilanzstichtag	EUR	239,95	182,85	195,30
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	960	731	781
Free Float	%	100	100	100
Net Asset Value je Aktie	EUR	-	-	189,32
Dividende je Aktie	EUR	0,88**	-	8,75

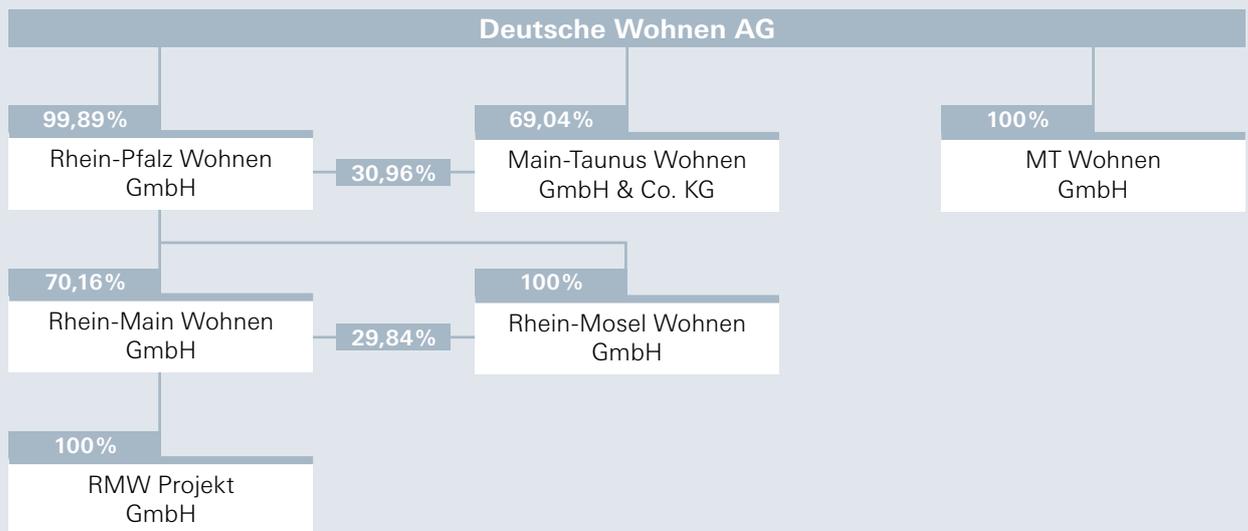
\* Fehlbetrag insbesondere aufgrund einer einmaligen Grunderwerbsteuerbelastung (Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften).

\*\* Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 7. Dezember 2006.



# INHALT

- 3 | Zusammenfassung**
- 4 | Brief des Vorstands**
- 6 | Zusammengefasster Lagebericht der Deutsche Wohnen AG und des Deutsche Wohnen-Konzerns**
- 22 | Abschluss der Deutsche Wohnen AG (HGB)**
- 34 | Konzernabschluss (IFRS)**
- 73 | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**
- 74 | Bericht des Aufsichtsrats**
- 75 | Vorstand und Aufsichtsrat**
- 76 | Sitz der Gesellschaft/Termine**



Stand: April 2006

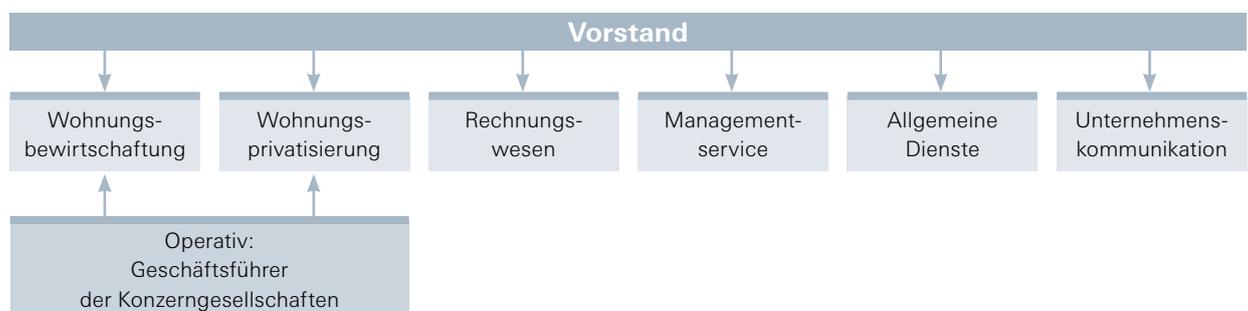
## KONZERN

Der Deutsche Wohnen-Konzern entstand in den Jahren 1998/99 durch den Erwerb der Wohnungsbestände der ehemaligen Hoechst AG und des Heimstätte Rheinland-Pfalz-Konzerns durch die DB Real Estate Management GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG. Im zweiten Halbjahr 1999 wurden die Aktien der Deutsche Wohnen AG in einer Privatplatzierung von der DB Real Estate Management GmbH an private und institutionelle Kunden der Deutsche Bank AG veräußert.

Zum 30. Juni 2006 wurde der seit 1998 bestehende Beherrschungsvertrag der Deutsche Wohnen AG mit der DB Real Estate Management GmbH aufgehoben. Damit endete die bilanzielle Einbeziehung der Deutsche Wohnen AG in die Deutsche Bank-Gruppe.

Aktuell besteht der Deutsche Wohnen-Konzern aus sechs Konzerngesellschaften mit 261 Mitarbeitern. Die Deutsche Wohnen AG selbst fungiert als Finanz- und Managementholding.

### Verantwortungsbereiche





## ZUSAMMENFASSUNG

| Wir sind gemessen am Marktwert unserer Immobilien und der Marktkapitalisierung die größte deutsche börsennotierte Wohnimmobilien-Aktiengesellschaft.

| Unser derzeitiges Immobilienportfolio befindet sich im Schwerpunkt in überdurchschnittlich wertstabilen Regionen Südwestdeutschlands.

| Kernkompetenzen sind das Portfoliomanagement, die Wohnungsbewirtschaftung und die Wohnungsprivatisierung.

| Wichtigste Ziele sind die strukturell-wirtschaftliche Optimierung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienportfolios.

| Damit erhalten wir stabile Erträge und Werte und schaffen so die Grundlage für nachhaltig hohe Dividenden.



## BRIEF DES VORSTANDS

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

die außerordentliche Hauptversammlung der Deutsche Wohnen AG vom 23. März 2006 hat beschlossen, dass der Zeitraum zwischen dem 1. Januar und dem 30. Juni 2006 ein Rumpfgeschäftsjahr ist. Dies ermöglichte eine bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern mit Ende dieses Geschäftsjahres. Infolge der somit gewonnenen Handlungsfreiheit werden wir in den kommenden Jahren alles daransetzen, unser Wohnimmobilienportfolio substanziell zu erweitern. In diesem Zusammenhang steht uns seit der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. August 2006 genehmigtes und bedingtes Kapital zur Verfügung. Des Weiteren ist aufgrund des niedrigen Verschuldungsgrads von rund 40% der Fremdfinanzierungsspielraum nicht ausgeschöpft.

Zugekauft haben wir bereits kurz nach dem 30. Juni 2006 insgesamt knapp 900 Wohneinheiten in Hanau, Mannheim und Kandel in der Südpfalz. Diese Akquisitionen werden wir nahtlos in das bisherige Kernportfolio in der Region Rhein-Main/Rheinland-Pfalz integrieren.

Aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses bildet der Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 ein weiteres Rumpfgeschäftsjahr. Das Geschäftsjahr 2007 entspricht dann wieder dem Kalenderjahr.



┃ Nach Umplatzierung unserer Namens- und Inhaberaktien sind wir seit dem 14. Juli 2006 im Amtlichen Markt in Frankfurt am Main sowie im Prime Standard der Deutsche Börse AG notiert. Dies kennzeichnet die Erfüllung höchster Transparenzanforderungen des Kapitalmarkts.

┃ Durch einen Beschluss des Indexkomitees der Deutsche Börse AG notieren die Inhaberaktien seit dem 18. Juli 2006 im SDAX. Die ordentliche Hauptversammlung vom 10. August 2006 beschloss im Hinblick auf eine verbesserte Handelbarkeit der Aktien einen Aktiensplit im Verhältnis 1:5. Dieser Aktiensplit wurde zum 25. September 2006 umgesetzt.

┃ Der Vorstand bedankt sich bei Aktionären, Mitarbeitern und Geschäftspartnern für ihre Unterstützung in den vergangenen Monaten und ist davon überzeugt, dass die durchgeführte Neupositionierung der Deutsche Wohnen AG in den kommenden Jahren zu Wachstum und zu Mehrwert für Aktionäre führen wird.

Frankfurt am Main, Oktober 2006

#### Deutsche Wohnen AG

Handwritten signature of Andreas Lehner in black ink.

Andreas Lehner

– Vorstandsvorsitzender –

Handwritten signature of Michael Neubürger in black ink.

Michael Neubürger

– Vorstand –



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT  
DER DEUTSCHE WOHNEN AG UND  
DES DEUTSCHE WOHNEN-KONZERNS

### ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DEUTSCHE WOHNEN AG UND DES DEUTSCHE WOHNEN-KONZERNS FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2006

Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 wurde das Geschäftsjahr der Deutsche Wohnen AG vom Kalenderjahr auf den Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Juni geändert. Der Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 bildet daher ein Rumpfgeschäftsjahr. Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Der Abschluss der Deutsche Wohnen AG basiert auf den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB).

Die nach §§ 289 Abs. 4 bzw. 315 Abs. 4 HGB vorgesehenen Angaben sind überwiegend nicht in diesem Lagebericht, sondern im jeweiligen Anhang des Einzel- und Konzernabschlusses dargestellt.

Zahlen und Ergebnisse der Berichtsperiode werden mit denen des zwölf Monate umfassenden Geschäftsjahres 2005 (1. Januar bis 31. Dezember) verglichen. Vergleichsangaben zum Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2005 erfolgen nicht.

#### 1. Konzernstruktur

Am 30. Juni 2006 gehörten folgende Gesellschaften zum Deutsche Wohnen-Konzern:

- | Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
- | Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn
- | MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
- | Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
- | RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main
- | Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
- | Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

Der Vorstand der als Finanz- und Management-Holding im Konzernverbund aufgestellten Deutsche Wohnen AG besteht aus zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt gemäß der Satzung die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Der Aufsichtsrat kann gemäß § 84 Abs. 3 S. 1 AktG die Bestellung zum Vorstandsmitglied widerrufen, wenn ein wichtiger

Grund vorliegt. In den Konzerngesellschaften besteht die Geschäftsführung jeweils personenidentisch aus drei Mitgliedern.

Änderungen der Satzung der Deutsche Wohnen AG obliegen gemäß § 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG der Hauptversammlung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat ermächtigt.

#### 2. Bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern

Am 23. März 2006 fand eine außerordentliche Hauptversammlung der Deutsche Wohnen AG statt. Wesentlicher Tagesordnungspunkt war die Aufhebung des Beherrschungsvertrags mit der DB Real Estate Management GmbH (DB REM, 100-prozentige Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG). Die außerordentliche Hauptversammlung stimmte dem diesbezüglichen Verwaltungsvorschlag mit einer Mehrheit von 99,9% des anwesenden Kapitals zu.

Den Aktionären der Deutsche Wohnen AG wurde seitens des Vorstands ab März 2006 empfohlen, ihre Namensaktien in wirtschaftlich gleichberechtigte Inhaberaktien der Deutsche Wohnen AG umzutauschen. Die Möglichkeit der Aktienumwandlung war zunächst bis zum 23. Juni 2006 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden rund 94% aller vier Millionen umlaufenden Aktien in Inhaberaktien umgewandelt. Gleichzeitig erklärten die umwandelnden Aktionäre den Verzicht auf das ihnen gegenüber der DB REM zustehende Recht zur Andienung ihrer Namensaktien im Jahr 2009. Die Umtauschmöglichkeit wird ab 2. Oktober 2006 wieder eröffnet sein.

Am 12. Mai 2006 wurde zwischen der Deutsche Wohnen AG und der DB REM ein Aufhebungsvertrag hinsichtlich des Beherrschungsvertrags mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2006 abgeschlossen. Damit endet die seit 1999 bestehende bilanzielle Einbeziehung der Deutsche Wohnen AG in den Deutsche Bank-Konzern.

Die außerordentliche Hauptversammlung der Deutsche Wohnen AG vom 23. März 2006 hatte das Geschäftsjahr auf den 1. Januar bis 30. Juni 2006 geändert, was eine Bedingung für die die Aufhebung des Beherrschungsvertrags zum 30. Juni 2006 war.

Aufgrund eines Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. August 2006 bildet der Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006 ebenfalls ein Rumpfgeschäftsjahr. Ab dem Jahr 2007 entspricht das Geschäftsjahr somit wieder dem Kalenderjahr.

### 3. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio des Deutsche Wohnen-Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

	30. 6. 2006	31. 12. 2005
Verwalteter Wohnungsbestand insgesamt	27.694 Einheiten	28.024 Einheiten
– davon eigene Wohnungen	21.438 Einheiten	21.780 Einheiten
– davon fremdverwaltete Wohnungen	6.256 Einheiten	6.244 Einheiten
Verwaltete Gewerbeeinheiten insgesamt	118 Einheiten	117 Einheiten
Gesamtwohnfläche	1,37 Mio. m <sup>2</sup>	1,39 Mio. m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Wohnungsgröße	63,8 m <sup>2</sup>	63,7 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	24.047 m <sup>2</sup>	24.804 m <sup>2</sup>
Unbebaute Flächen	443.678 m <sup>2</sup>	451.725 m <sup>2</sup>

### 4. Geschäftsaktivitäten im Jahr 2005

#### a) Wohnungsbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien als wesentlicher Teil des Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns erfolgt immer in wirtschaftlicher Abwägung mit der Privatisierung. Über vier regionale Geschäftsstellen wird besonderer Wert auf Mieterbindung gelegt. Eine klare Aufgabenstrukturierung in direkte Kundenbetreuung vor Ort und Teamservice stellt die direkte Ansprechbarkeit für die Mieter sicher.

Am 30. Juni 2006 setzte sich die Leerstandsquote im Kernportfolio Rhein-Main/Rheinland-Pfalz von rund 7,8% (1.610 Wohneinheiten) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

In %	30. 6. 2006	31. 12. 2005
Leerstandsquote gesamt	7,8	7,4
– davon aus Vermietung/ Modernisierung	2,8	2,9
– davon aus Verkauf/ Entwicklung	5,0	4,5

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete lag am 30. Juni 2006 im Kernportfolio privatisierungsbedingt um EUR 0,03 pro m<sup>2</sup> unter dem Niveau am 31. Dezember 2005 (EUR 5,01 pro m<sup>2</sup>) und betrug EUR 4,98 pro m<sup>2</sup>. Der aus dem Leerstand resultierende Mietausfall belief sich bei privatisierungsbedingt verringerten Sollmieterlösen von EUR 42,2 Mio. auf insgesamt rund EUR 3,4 Mio. Die Istmieterlöse beliefen sich im Kernportfolio somit auf EUR 38,8 Mio. (2005: EUR 79,9 Mio.).

Im Kernportfolio betragen die Instandhaltungsaufwendungen im Rumpfgeschäftsjahr 1. Januar bis 30. Juni 2006 durchschnittlich EUR 6,75 pro m<sup>2</sup> (2005: EUR 12,82 pro m<sup>2</sup>). Daneben wurden im Bereich der aktivierungspflichtigen Modernisierung weitere EUR 1,21 pro m<sup>2</sup> investiert (2005: EUR 2,72 pro m<sup>2</sup>). Die gesamten im Kernportfolio vorgenommenen Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf EUR 9,0 Mio. (2005: EUR 17,5 Mio.). Auf Basis der Portfoliostrategie wurde im Bereich der Instandhaltung erneut ausschließlich in die Einheiten investiert, die zumindest mittelfristig Ertragspotenzial in der Vermietung oder in der Privatisierung besitzen.

Eine weitere wesentliche Position des Segments Hausbewirtschaftung bilden die Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit EUR 6,9 Mio. (2005: EUR 17,0 Mio.; davon EUR 3,0 Mio. außerplanmäßig).

Das aus Erlösen und Aufwendungen resultierende Segmentergebnis der Hausbewirtschaftung belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2006 auf EUR 20,6 Mio. (2005: EUR 41,4 Mio.).

**b) Wohnungsprivatisierung**

Die Wohnungsprivatisierung ist ein weiterer wesentlicher Teil des operativen Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns. Zielgruppen im Vertrieb sind Mieter, private Selbstnutzer sowie Privatinvestoren. Die Deutsche Wohnen ist in der Wohnungsprivatisierung weitgehend mit eigenen Mitarbeitern ausgestattet. Dies gewährleistet eine hohe Marktnähe und ermöglicht differenzierte Zielgruppenstrategien.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2006 wurden 345 Wohnungsprivatisierungen bilanzwirksam (2005: 1.177).

<b>Wohnungsverkäufe</b>	<b>1.1. – 30.6. 2006</b>	<b>1.1. – 31.12 2005</b>
Anzahl bilanzierter Wohnungsverkäufe	345	1.177
– davon:		
Kernportfolio	316	1.026
– davon:		
Nordhessen-Portfolio	29	151
Durchschnittlicher Verkaufspreis im Kernportfolio (EUR pro m <sup>2</sup> )	872	1.009
Überhang Folgegeschäftsjahr:		
Anzahl Wohneinheiten	245	173

Rund 67% der Privatisierungen des Rumpfgeschäftsjahres betrafen die Region Rheinland-Pfalz, rund 25% der Verkäufe erfolgten im Rhein-Main-Gebiet. Die verbleibenden 8% beziehen sich auf das Portfolio in Nordhessen.

Durch portfoliobereinigende Verkäufe im Westen und Südwesten von Rheinland-Pfalz wurde ein geringeres Preisniveau in Kauf genommen. Dies war der wesentliche Grund für den mit EUR 872 pro m<sup>2</sup> gegenüber dem Vergleichszeitraum 2005 (EUR 1.009 pro m<sup>2</sup>) verminderten durchschnittlichen Verkaufspreis je m<sup>2</sup> im Kernportfolio.

Insgesamt resultierten aus dem Segment der Wohnungsprivatisierung Verkaufserlöse von EUR 18,6 Mio. (2005: EUR 81,1 Mio.) und Buchgewinne von EUR 7,7 Mio. (2005: EUR 36,5 Mio.).

Bei Aufwendungen für Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungsmaßnahmen von insgesamt EUR 2,3 Mio. ergab sich für die Wohnungsprivatisierung ein Segmentergebnis von EUR 5,3 Mio. (2005: EUR 29,9 Mio.).

**c) Dienstleistung, Finanzierung und Verwaltung**

Die übrigen Positionen, die einen wesentlichen Ergebnisbeitrag leisten, setzen sich zusammen aus

- | sonstigen Erträgen (EUR 2,9 Mio.),
- | Erträgen aus der Betreuungstätigkeit des Fremdbestands (EUR 1,2 Mio.),
- | Abschreibungen auf Forderungen (EUR –1,3 Mio.),
- | Personal- und Verwaltungsaufwand (EUR –14,9 Mio.),
- | dem Finanzierungsergebnis (EUR –11,3 Mio.) sowie
- | dem steuerlichen Ergebnis (EUR –0,9 Mio.).

## 5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### a) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns wird von folgenden, ausgewählten Positionen der Aktivseite der Konzernbilanz geprägt:

Kennzahlen Aktivseite IFRS-Konzernbilanz in EUR Mio.	1.1. – 30.6.2006	1.1. – 31.12.2005
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	799,4	816,7
Finanzanlagen	23,8	23,6
Aktive latente Steuern	40,4	40,8
Kurzfristige Aktiva	136,4	125,9
– davon: Liquide Mittel	54,4	47,2

Wesentlicher Posten innerhalb der langfristigen Vermögenswerte auf der Aktivseite der Konzernbilanz nach den IFRS sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese haben sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2005 aufgrund der durchgeführten Privatisierungen und den planmäßigen sowie außerplanmäßigen Abschreibungen von EUR 816,7 Mio. um EUR 17,3 Mio. auf EUR 799,4 Mio. verringert.

Die Finanzanlagen von EUR 23,8 Mio. betreffen Ausleihungen und Anteile an dem DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, der rund 2.600 Wohneinheiten umfasst und von der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH geschäftsbesorgend bewirtschaftet wird.

Die latenten Steueransprüche setzen sich zusammen aus EUR 22,4 Mio., die auf Unterschiede zwischen Steuer- und Konzernbuchwert zurückzuführen sind, sowie aus latenten Steuern von EUR 18,0 Mio., die sich aufgrund der nutzbaren Verlustvträge errechnen.

Zu den kurzfristigen Aktiva zählen die Wohnimmobilien des Nordhessen-Portfolios (Buchwert EUR 7,5 Mio.), der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten (EUR 54,4 Mio.), die nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 30,8 Mio., die Forderungen aus Verkäufen von EUR 3,5 Mio. sowie übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von EUR 18,0 Mio.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2005 (EUR 47,2 Mio.) um EUR 7,2 Mio. auf EUR 54,4 Mio. erhöht. Grund hierfür ist zum einen die gegenüber den jeweils ersten sechs Monaten früherer Geschäftsjahre des Deutsche Wohnen-Konzerns vergleichsweise hohe Anzahl von 345 bilanzierter Wohnungsverkäufen, sowie zum anderen die im Vergleich zum Geschäftsjahr 2005 (EUR 58,6 Mio.) geringeren Darlehenstilgungen (EUR 14,9 Mio.).

Das Eigenkapital im Konzern hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2005 um EUR 1,8 Mio. erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Konzernjahresüberschuss des Rumpfgeschäftsjahres 1. Januar bis 30. Juni 2006.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Deutsche Wohnen-Konzerns erhöhte sich zum 30. Juni 2006 gegenüber dem 31. Dezember 2005 um 0,5 Prozentpunkte auf 41,6%. Unter Berücksichtigung der beschlossenen bzw. vorgesehenen Ausschüttungen für 2005 und das Rumpfgeschäftsjahr 2006 beträgt die Eigenkapitalquote 36,3% (im Vorjahr 37,6%).

Rund 70% der gesamten Konzernschulden von insgesamt EUR 587,9 Mio. bestanden gegenüber Kreditinstituten. Diese gliedern sich wie folgt:

In EUR Mio.	1.1. – 30.6.2006	1.1. – 31.12.2005
Objektfinanzierungsmittel	140,1	142,8
Langfristige Darlehen und Namensschuldverschreibungen	250,8	250,8
Rechnungsabgrenzungsposten (Teil der zinsbegünstigten Darlehen)	34,9	35,6
Aufwendungsdarlehen	16,3	16,7
Kurzfristige Kredite und Zinsabgrenzungen	6,1	16,1
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</b>	<b>448,2</b>	<b>462,1</b>

Die Objektfinanzierungsmittel betreffen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die langfristigen Darlehen und Namensschuldverschreibungen bestehen seit dem Jahr 1998 gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen. Teilbeträge hiervon wurden in 1999 von der Landesbank Hessen-Thüringen an die Naspas Dublin abgetreten. Die Verzinsung beträgt jährlich zwischen 4,94% (Darlehen) und 5,38% (Namensschuldverschreibungen) mit einer Zinsfestschreibung für Teilbeträge bis zum 6. Mai 2009 beziehungsweise 6. Mai 2014. Die Darlehen und Namensschuldverschreibungen wurden im Rahmen der Auflösung des Beherrschungsvertrags von der Deutsche Wohnen im Juli 2006 in langfristige Tilgungsdarlehen umgewandelt.

Die durchschnittliche Verzinsung der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber externen Kreditgebern in Höhe von EUR 471,6 Mio. per 30. Juni 2006 betrug 4,5% p. a. (31. Dezember 2005: 4,6%).

**b) Finanzlage des Konzerns**

Die Kapitalflussrechnung des Konzerns beinhaltet die nachstehenden wesentlichen Kenngrößen:

Konzern-Kapitalflussrechnung in EUR Mio.	1.1. – 30.6.2006	1.1. – 31.12.2005
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	14,0	27,0
Cashflow aus laufender Betriebstätigkeit	7,8	15,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen	14,2	61,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	54,4	47,2

Zu den Gründen für die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr wird auf den nachfolgenden Abschnitt „Ertragslage des Konzerns“ verwiesen.

Nach der IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2006 setzt sich das Eigenkapital von insgesamt EUR 418,7 Mio. aus dem gezeichneten Kapital von rund EUR 10,2 Mio., der Kapitalrücklage von EUR 207,1 Mio., den Gewinnrücklagen von EUR 29,6 Mio. sowie dem Konzernbilanzgewinn von EUR 171,8 Mio. zusammen.

#### c) Ertragslage des Konzerns

Die nachstehende Tabelle zeigt wesentliche Positionen der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung:

Kennzahlen der IFRS Konzern-GuV in EUR Mio.	Rumpfgeschäftsjahr	
	1.1. – 30.6. 2006	1.1. – 31.12. 2005
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	46,6	110,4
Sonstige betriebliche Erträge	10,6	44,3
davon: Erträge aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Privatisierung)	7,9	36,1
Personalaufwand	-9,0	-16,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,0	-33,5
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2,6</b>	<b>17,0</b>
Einkommen- und Ertragssteuern	-0,9	+11,9
Sonstige Steuern	0	-12,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1,7</b>	<b>16,0</b>

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung bestehen hauptsächlich aus erzielten Istmieten (EUR 39,2 Mio.) und abgerechneten Betriebskosten. Der überproportionale Rückgang resultiert aus in Vorjahren vorgenommenen Privatisierungen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Größte Einzelposition innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 10,6 Mio. gegenüber EUR 44,3 Mio. in 2005) sind die Erträge aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 7,9 Mio. gegenüber EUR 36,1 Mio. in 2005). Die Monate von Juli bis Dezember sind gegenüber den Monaten von Januar bis Juni erfahrungsgemäß die weitaus vertriebsstärkeren Monate. Dies beruht auf den entsprechenden Präferenzen von Mietern und anderen privaten Investoren. Aus diesem Grund sind die Verkaufserträge des Berichtszeitraums gegenüber dem Vergleichszeitraum 2005 deutlich niedriger.

Innerhalb der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ addierten sich die Kosten für den Prozess der bilanziellen Entflechtung vom Deutsche Bank-Konzern auf rund EUR 1,2 Mio., wovon EUR 0,5 Mio. (Bankgebühren) von der DB REM erstattet werden. Die Zahlung eines durch die erfolgreiche strategische Neupositionierung der Gesellschaft begründeten Bonus für die beiden Vorstandsmitglieder in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. ist Bestandteil des Personalaufwands (gesamt: EUR 9,0 Mio.). Der Entherrschungsprozess belastete das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EUR 2,6 Mio.) somit in Höhe von insgesamt EUR 1,3 Mio.

Die Einkommen- und Ertragsteuerbelastung des Konzerns (Körperschaft- und Gewerbesteuer) beläuft sich auf EUR 0,9 Mio. Mit diesen im Vergleich zu den früheren Jahren positiven Entwicklung zeigen sich erneut die steuerlichen Effekte der in 2005 durchgeführten Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften.

Die in 2005 aufgetretene Grunderwerbsteuerbelastung (dargestellt innerhalb der Position sonstige Steuern) war ein Einmaleffekt der durchgeführten Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften, sodass im Berichtszeitraum keine weitere diesbezügliche Steuerbelastung auftrat.

Für das sechsmonatige Rumpfgeschäftsjahr ergibt sich ein Konzern-Nachsteuerergebnis in Höhe von EUR 1,7 Mio. (2005: 16,0 Mio.).

Im Vorjahr war die Ertragslage durch eine vororganschaftliche Mehrabführung beeinflusst. Diese betraf einen Sachverhalt, der aus der Zeit vor der Platzierung der Aktien und der Börseneinführung der Deutsche Wohnen AG im Jahr 1999 datierte. Zulasten einer Wohnungsgesellschaft des ehemaligen Hoechst-Konzerns (die in den Deutsche Wohnen-Konzern integriert wurde) erfolgten angefochtene Steuerzahlungen aufgrund von Ergebnisabführungen dieser Wohnungsgesellschaft. Dieser Sachverhalt war bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs dieser Wohnungsgesellschaft an

die Deutsche Wohnen AG in 1998 bekannt und im Kaufpreis berücksichtigt.

Nach einem höchstrichterlichen Urteil kam es in 2005 zu einer Steuererstattung (Steuer- bzw. Finanzergebnis). Die Weiterleitung des größten Teils der verzinsten Steuererstattung an die Hoechst AG war wesentlicher Teil der Konzern-GuV-Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“, die ansonsten die Verwaltungsaufwendungen mit EUR 9,7 Mio. und Vertriebsaufwendungen mit EUR 6,5 Mio. beinhalteten.

Bereinigt um den Aufwand aus der vororganschaftlichen Mehrabführung sowie um steuerliche Sondereffekte errechnete sich ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns für 2005 in Höhe von EUR 26,7 Mio. und ein Konzernjahresüberschuss 2005 von EUR 22,7 Mio.

**d) Weitere Konzernkennzahlen**

Der Konzern wird im Wesentlichen anhand folgender Kennzahlen beurteilt und gesteuert:

Konzernkennzahlen (IFRS)	Rumpfgeschäftsjahr	
	1.1. – 30.6.2006	1.1. – 31.12.2005
EBIT (EUR Mio.) <sup>1</sup>	14,3	39,4
EBITDA (EUR Mio.) <sup>2</sup>	21,4	56,9
Operativer Brutto-Cashflow inkl. Privatisierung (EUR Mio.) <sup>3</sup>	20,2	78,2
Eigenkapitalquote <sup>4</sup>	41,6	41,1
Eigenkapitalrendite <sup>5</sup>	0,4	3,7
Anlagendeckung 1 <sup>6</sup>	50,5	49,3
Anlagendeckung 2 <sup>7</sup>	108,2	107,3
Liquiditätsgrad <sup>8</sup>	127,6	120,4
Zinsdeckung <sup>9</sup>	2,4	2,4

<sup>1</sup> Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zzgl. Zinsaufwendungen abz. Zinserträge und Erträge aus anderen Wertpapieren abz. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten.

<sup>2</sup> Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zzgl. Zinsaufwendungen abz. Zinserträge und Erträge aus anderen Wertpapieren abz. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten zzgl. Abschreibungen.

<sup>3</sup> Konzernergebnis nach Steuern zzgl. Abschreibungen zzgl. Buchwertabgänge aus der Wohnungsprivatisierung.

<sup>4</sup> Bilanzstichtagsbezogenes Eigenkapital des Konzerns/Konzernbilanzsumme.

<sup>5</sup> Konzernergebnis nach Steuern/Eigenkapital des Konzerns zu Geschäftsjahresbeginn.

<sup>6</sup> Eigenkapital des Konzerns/langfristige Vermögenswerte des Konzerns (ohne latente Steuern).

<sup>7</sup> Eigenkapital zzgl. langfristiges Fremdkapital des Konzerns abzgl. latente Steuern/langfristige Vermögenswerte des Konzerns.

<sup>8</sup> Kurzfristige Aktiva/kurzfristige Verbindlichkeiten.

<sup>9</sup> Segmentergebnis Hausbewirtschaftung zzgl. Abschreibungen/Zinsaufwendungen abzgl. Zinserträge.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Besonderheiten beurteilt der Vorstand die im Rumpfgeschäftsjahr 1. Januar bis 30. Juni 2006 eingetretene Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage uneingeschränkt positiv. Insbesondere die Nachfrage nach Wohneinheiten ist weiterhin hoch. Dieses wird sich auch zukünftig positiv auf die Wohnungsprivatisierung, das Gesamtergebnis und die Konzernkennzahlen auswirken (vgl. Prognosebericht).

#### e) Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch ihre Funktion als Finanz- und Management-Holding im Konzernverbund. Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG belief sich am 30. Juni 2006 auf EUR 285,6 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 285,5 Mio.) und besteht vollständig aus Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind mit EUR 240,4 Mio. der wesentliche Posten des Umlaufvermögens der Deutsche Wohnen AG von insgesamt EUR 241,4 Mio. Diese beinhalteten im Wesentlichen kurzfristig vergebene, niedrig verzinsliche, konzerninterne Darlehen von EUR 226,6 Mio.

Das eingetragene Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt rund EUR 10,2 Mio. Es ist eingeteilt in vier Millionen Aktien (davon am 30. Juni 2006 rund 94% Inhaberaktien und 6% Namensaktien). Da die Beteiligungen von institutionellen Aktionären mit über 5% (vier Aktionäre besitzen jeweils zwischen 5% und 7% des Grundkapitals) nach der maßgeblichen Begriffsdefinition der Deutsche Börse AG als Beteiligungen von Investmentgesellschaften und -fonds zu qualifizieren sind, beträgt der Streubesitz 100%.

Das gesamte Eigenkapital der Deutsche Wohnen AG steht am 30. Juni 2006 mit EUR 270,3 Mio. zu Buche. Dies bedeutet gegenüber dem 31. Dezember 2005 (EUR 274,4 Mio.) eine Verminderung um EUR 4,1 Mio., welche aus dem Jahresfehlbetrag der AG in gleicher Höhe (2005: EUR 11,2 Mio.) resultiert. Zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags 2006 sowie

der Darstellung der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgesehenen Dividende für das Rumpfgeschäftsjahr 2006 von EUR 17,6 Mio. wurden EUR 21,7 Mio. aus der Kapitalrücklage entnommen.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. August 2006 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn per 31. Dezember 2005 in Höhe von EUR 35 Mio. an die Aktionäre auszuschütten. Vorstand und Aufsichtsrat werden der nächsten Hauptversammlung vorschlagen, den nach der Ausschüttung für 2005 verbleibenden Bilanzgewinn zum 30. Juni 2006 in Höhe von EUR 17,6 Mio. ebenfalls in voller Höhe an die Aktionäre auszuschütten. Zu den in der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalmaßnahmen verweisen wir auf den Anhang.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden im Wesentlichen die bereits oben erwähnten Namensschuldverschreibungen mit EUR 199,7 Mio. und Tilgungsdarlehen mit EUR 51,1 Mio. gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen ausgewiesen. Die Landesbank Hessen-Thüringen hat einen Teil ihrer Forderungen an die Naspa Dublin abgetreten.

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG belaufen sich am 30. Juni 2006 auf EUR 255,0 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 261,8 Mio.). Davon sind 62,6% langfristige Verbindlichkeiten (mehr als fünf Jahre), 35,7% mittelfristige (ein bis fünf Jahre) und 1,7% kurzfristige Verbindlichkeiten (kürzer als ein Jahr). Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 48% (2005: 49%).

Die Ertragslage der Deutsche Wohnen AG ist im Wesentlichen durch die Erträge aus Beteiligungen geprägt, die mit EUR 4,8 Mio. um EUR 0,4 Mio. zurückgegangen sind. Die Erträge resultieren aus der Beteiligung an der Konzerngesellschaft Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG und betreffen den Gewinnanteil der KG für das Geschäftsjahr 2005 (2005: für 2004).

Die Aufwendungen der Deutsche Wohnen AG von insgesamt EUR 9,5 Mio. wurden im Wesentlichen durch die Zinsaufwendungen von EUR 6,7 Mio. gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale geprägt. Der verbleibende Betrag betraf überwiegend Personal- und Verwaltungsaufwendungen. Die Entherrschung verursachte – saldiert – Mehraufwendungen von rund EUR 1,3 Mio.

### 6. Personal

Die Deutsche Wohnen AG beschäftigt bis auf den Vorstand selbst keine Mitarbeiter. In den Konzerngesellschaften waren zum 30. Juni 2006 in der MT Wohnen GmbH und in der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH insgesamt 261 fest angestellte Mitarbeiter und 11 Auszubildende beschäftigt (31. Dezember 2005: 279 Mitarbeiter, 14 Auszubildende).

Die Trennung des Mitarbeiterstamms in die beiden Gesellschaften hat historische Gründe (unterschiedliche Tarifsysteme und Altersversorgung). Seit April 2006 sind jedoch die einzelnen Betriebsstätten des Konzerns zu einem sogenannten Gemeinschaftsbetrieb gemäß §1 BetrVG zusammengeführt. Dies wurde durch einheitliche Geschäftsprozesse und Verantwortlichkeiten möglich und erlaubte die Wahl eines einheitlichen Gemeinschaftsbetriebsrates.

Die leistungsorientierten Gehaltsbestandteile des Vorstands und der leitenden Mitarbeiter werden unter anderem auf Basis des EBDIT bemessen. Diese Incentivierung stellte einen wesentlichen Motivationsfaktor dar und soll im Zug der laufenden Entwicklung eines konzernübergreifend einheitlichen Gehaltssystems weiter erhöht werden. Einzelheiten der Vorstandsvergütung sind in den Vorstandsverträgen festgelegt. Die fixe Aufsichtsratsvergütung wird durch Hauptversammlungsbeschluss festgelegt.

### 7. Risikobericht

Im Konzern Deutsche Wohnen ist ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden, wesentlichen Risiken sicherstellt. Die Risikofrüherkennung ist dabei integraler Bestandteil. Nach Auffassung des Vorstands existieren insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken.

#### a) Finanzrisiken

Die Liquidität des Konzerns sowie der Einzelgesellschaften unterliegt im Rahmen des Finanzmanagements einer laufenden Überwachung. Die instrumentelle Verknüpfung des aktuellen mit dem zukünftigen Liquiditätsverlauf aus der Bewirtschaftung und Privatisierung in Verbindung mit Schwellenwerten und einem risikoadjustiert ermittelten Grundstock an Liquidität wird als Frühwarnsystem eingesetzt.

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen wie beispielsweise die aktuell im Finanzministerium diskutierte steuergesetzliche Definition von Fremdkapitalzinsen kann zu Finanzrisiken führen. Die kontinuierliche steuerliche Beratung durch externe Steuerberater unterstützt das Management der Deutsche Wohnen AG regelmäßig und bringt es gleichzeitig auf den neuesten Stand hinsichtlich laufender Veränderungen, sodass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen rechtzeitig erfolgen können.

Das aus Steigerungen des Marktzinsniveaus resultierende Risiko ist im Deutsche Wohnen-Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfrist- und Forwarddarlehen deutlich vermindert.

Aufgrund der Guthaben gegenüber Kreditinstituten am 30. Juni 2006 in Höhe von rund EUR 54,4 Mio. ergeben sich unter Liquiditätsgesichtspunkten für den Konzern keine Finanzrisiken. Der Liquiditätsgrad (kurzfristige Aktiva zu kurzfristigen Schulden) beträgt 127,6%.

**b) Sonstige Geschäfts- und Marktrisiken**

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt im Bereich Controlling ein laufender Abgleich des Geschäftsverlaufs mit einer risikoadjustierten Businessplanung. Weiterhin werden die Änderungen aktueller, beispielsweise operativer, steuerlicher und/oder finanzwirtschaftlicher Einflussfaktoren im Rahmen einer fünfjährigen, rollierenden Businessplanung analysiert. Negative Entwicklungen werden auf diese Weise frühzeitig erkannt, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Die wesentlichen langfristigen Stellgrößen der Geschäftspolitik beziehen sich auf das Investitions- und Privatisierungsprogramm.

Businessplanung und Abweichungsanalyse sind Bestandteile der themenzugeordneten Kommunikation mit dem Aufsichtsrat. Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen bilden hierbei die Miet- und Marktanalysen zur Bestimmung der optimalen Privatisierungs-Zeitkorridore und der Refinanzierungszeiträume für Investitionen im Bereich der Bestandsmodernisierung.

Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus der Privatisierung auswirken können. Die wirtschaftliche Entwicklung und die altersversorgungsbedingte Nachfrage wirken sich aktuell positiv auf den Geschäftsverlauf aus.

Gemeinsam konzentrierten sich die Unternehmensbereiche Wohnungsbewirtschaftung und -privatisierung im Rumpfgeschäftsjahr 1. Januar bis 30. Juni 2006 weiter erfolgreich auf die wirtschaftliche Balancierung des Leerstands mit der Miethöhe.

Vertraglich vereinbarte Wohnraummieten stellen für den Konzern einen stabilen Liquiditätsfluss dar; im Hinblick auf § 289 Absatz 2 Nr. 2b HGB bestehen derzeit keine branchenungewöhnlichen Preisänderungsrisiken. Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung erfolgt der zivilrechtliche Eigentumsübergang jeweils erst nach der Kaufpreiszahlung, sodass derzeit auch in diesem Bereich Ausfallrisiken nicht erwartet werden.

Im Vorfeld größerer Investitionsentscheidungen, wie zum Beispiel Portfolioakquisitionen, und zur Ermittlung der Verkehrswerte des konzerneigenen Wohnungsbestands werden in der Regel externe Berater und Prüfer einbezogen. Zudem überzeugt sich der Aufsichtsrat von der Wirksamkeit konzerneigener Steuerungs- und Risikomanagementsysteme. Die kontinuierliche Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat gewährleistete auch im Rumpfgeschäftsjahr Januar bis 30. Juni 2006 einen laufenden und der Gesellschaft förderlichen Informationsaustausch.

Risikoinformationen aus dem Risikomanagement werden je nach Themenstellung und Aktualitätsbedarf monatlich, quartalsweise sowie jährlich erstellt. Eine themenzugeordnete Berichterstattung erfolgt nach festem Adressatenkreis innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns sowie gegenüber dem Aufsichtsrat. Einmal pro Jahr wird das interne Risikomanagement-Handbuch aktualisiert.

**8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die neuen Inhaberaktien der Deutsche Wohnen AG wurden am 3. Juli 2006 erstmals im Handelssystem XETRA der Deutsche Börse AG gehandelt.

Namensaktien und Inhaberaktien wurden über die Durchführung eines vereinfachten Börsenzulassungsverfahrens durch Zulassungsbeschluss der Deutsche Börse AG vom 14. Juli 2006 zum Amtlichen Markt in Frankfurt am Main sowie dem Prime Standard zugelassen.

Das Indexkomitee der Deutschen Börse hat die Entscheidung getroffen, die Inhaberaktie der Deutsche Wohnen AG mit Wirkung zum 18. September 2006 in den SDAX aufzunehmen.

Am 10. August 2006 fand die ordentliche Hauptversammlung 2006 statt. Das anwesende Kapital von rund 29% stimmte allen 16 Tagesordnungspunkten mit den jeweils erforderlichen Mehrheiten zu. Wesentliche Hauptversammlungsbeschlüsse waren

| die Schaffung eines genehmigten Kapitals (Ausgabe von bis zu 50% neuer Inhaberaktien; siehe ausführlich im Anhang der Deutsche Wohnen AG),

- | die Genehmigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen von bis zu EUR 500 Mio. (Schaffung eines bedingten Kapitals),
- | die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln auf EUR 20 Mio. und die Neueinteilung des Grundkapitals (Aktiensplit im Verhältnis 1:5),
- | die Schaffung eines vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 laufenden Rumpfgeschäftsjahres sowie die Umstellung des Geschäftsjahres zurück auf das Kalenderjahr.

Die in der Hauptversammlung vom 10. August 2006 beschlossenen Satzungsänderungen sind zur Eintragung in das Handelsregister eingereicht. Die Umsetzung des Aktiensplits erfolgte zum 25. September 2006.

Die Deutsche Wohnen AG hat ihr Wohnimmobilienportfolio nach dem 30. Juni 2006 erweitert. Es wurden Wohnungspakete in Hanau (698 Einheiten), Kandel (31 Einheiten) sowie in Mannheim (153 Einheiten) erworben. Die voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2006 bzw. Anfang 2007 in das Eigentum des Deutsche Wohnen-Konzerns übergehenden Bestände beinhalten Aufwertungspotenziale, die mittels Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb eines überschaubaren Zeitraums gehoben werden können.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Juli 2006 wurden unbebaute Flächen von insgesamt rund 14.000 m<sup>2</sup> in der Hansaallee in Frankfurt am Main an die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau-Beteiligungsgesellschaft mbH verkauft. Die Käuferin hat ein vertragliches Rücktrittsrecht, sofern ihr bis zum 20. August 2007 keine Baugenehmigung erteilt wurde. Der Eigentumswechsel vollzieht sich nach der bislang noch nicht erfolgten Zahlung des Kaufpreises. Die Kaufpreiszahlung erfolgt terminlich in Abhängigkeit von der Erteilung einer Baugenehmigung gegenüber der Käuferin.

Der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH wurden von Anlegern des DB Immobilienfonds 14 im Rumpfgeschäftsjahr 2006 Kommanditanteile im Gesamtvolumen von EUR 5,9 Mio. zur Andienung angekündigt. Chancen und Risiken der angedienten Kommanditanteile gehen am 31. Dezember 2006 auf den Deutsche Wohnen-Konzern über.

## 9. Prognosebericht

### a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Volkswirtschaft hat sich im ersten und zweiten Quartal 2006 positiv entwickelt. Hierfür sprechen das gute Geschäftsklima der Wirtschaft und ausgewählte Fundamentalfaktoren wie Beschäftigungssituation sowie die Geldwert- und Zinsstabilität. Auch für die kommenden Quartale versprechen die vorauslaufenden Indikatoren anhaltende Auftriebskräfte.

Wir erwarten für 2006 keine weitere Leitzinserhöhung. Aufgrund des nachhaltig hohen Kapitalanlagebedarfs erwarten wir einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach attraktiven Immobilien-Anlageprodukten aus dem In- und Ausland.

Bedingt durch das nach wie vor relativ niedrige Zinsniveau und die positiven Konjunkturerwartungen drängt verstärkt internationales Kapital in den europäischen Immobilienmarkt. Vor allem der deutsche Markt genießt aufgrund relativ niedriger Mieten und hoher Renditen weiterhin eine hohe Aufmerksamkeit internationaler Investoren. Das Segment der deutschen Immobilienaktien dürfte sich aufgrund der Segmentvergrößerung und einer sukzessive verbesserten Marktliquidität überaus positiv entwickeln.

### b) Deutscher Wohnungsmarkt

Bestimmungsfaktor der Wohnungsnachfrage ist neben der Bevölkerungsentwicklung der Flächenbedarf der Wohnbevölkerung. Zumindest für die kommenden zehn Jahre kann von einer insgesamt stabilen Nachfrage nach Wohnungen ausgegangen werden. Jedoch ist in Deutschland eine weitere Konzentration der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage auf wirtschaftlich-urbane Verdichtungscentren erkennbar. Allerdings bedeutet dies nicht automatisch Wertverluste für periphere Städte und Regionen. Die Attraktivität des Wohnungsangebots wird hier zunehmend über die Mikrolage bestimmt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsmarkt zählt heute rund 37 Millionen Wohneinheiten. Davon sind rund neun Millionen Einheiten in der Hand institutionell-gewerblicher Anbieter. Infolge wirtschaftlichen Drucks stellen insbesondere Gebietskörperschaften und Industrieunternehmen ihre Engagements in Wohnungsbestände in Frage. Nach übereinstimmenden Marktbeobachtungen führender Institute werden in den nächsten Jahren allein im Erstverkauf den Wohnungsportfolios oder -unternehmen weitere rund 0,5 bis 1,0 Mio. Wohneinheiten den Besitzer wechseln.

Die Deutsche Wohnen AG wird sich dieser Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts nicht verschließen. Nach der nunmehr vollzogenen bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen AG aus dem Deutsche Bank-Konzern wird das Wohnimmobilienportfolio in den kommenden Jahren durch Portfoliozukäufe substanziell erweitert.

Neben der Wohnungsbewirtschaftung ist die Wohnungsprivatisierung Ertragsbasis der Deutsche Wohnen. Im Markt der Wohnungsprivatisierung sind weitere Wachstumspotenziale klar erkennbar. Die Politik hat breiten Schichten der Bevölkerung deutlich machen können, dass eine auskömmliche Altersvorsorge ohne einen persönlichen Beitrag nicht selbstverständlich ist. Neben Kapitalanlageprodukten bietet hier die eigene Gebrauchtwohnung einen besonderen Vorteil. Er ist sichtbar und in seinem sozialen und regionalen Umfeld sowie hinsichtlich seiner Kosten und Erträge gut einschätzbar. Im Endkundengeschäft werden bereits heute in Deutschland ebenso viele Gebrauchtwohnungen wie Neubauten gekauft.

#### c) Entwicklung operativer Tätigkeiten

Unsere Geschäftsaktivitäten werden sich in der Zukunft unverändert auf die Geschäftsfelder Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung konzentrieren. Das konzerneigene Wohnimmobilienportfolio werden wir durch Bestandszukäufe in den kommenden Jahren regional erweitern. Das bestehende Portfoliomanagement wird durch die Geschäftsaktivität Portfolioeinkauf erweitert.

#### d) Risiken der künftigen Entwicklung

Ein etwaiges, aus dem Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen resultierendes Risiko für die Deutsche Wohnen AG wird anhand einer Werthaltigkeitsanalyse jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres auf Einzelgesellschaftsebene geprüft (impairment test). Ein derartiges Risiko war zum 30. Juni 2006 und ist auch für das zweite Rumpfgeschäftsjahr 2006 nicht erkennbar.

Größte Einzelposition innerhalb der unbebauten Entwicklungsliegenschaften ist eine Liegenschaft in Frankfurt am Main-Unterliederbach, die als Bauland ausgewiesen ist. Die Liegenschaft ist mit weiteren Dritteigentümern Teil eines rund 67 ha umfassenden Gesamtareals. Wegen der Nähe zum Industriepark Höchst ist planungsrechtlich die sogenannte Seveso-II-Richtlinie der EU sowie das BimSchG relevant. Seit Oktober 2005 liegen seitens des Bundes Abstandsempfehlungen von möglichen Störfallquellen vor. Nach eingehender Diskussion der Eigentümer mit Vertretern der Stadt Frankfurt am Main sowie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung besteht Einvernehmen darüber, dass diese Abstandsempfehlungen der Abwägung offenstehen. Es wurde protokolliert, dass die Stadt Frankfurt unter Mitwirkung des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend Lösungen anstrebt, die geeignet sind, dem Gedanken der Störfallvorsorge rechtlich und tatsächlich gerecht zu werden. Der Vorstand sieht daher und auch wegen des bereits bestehenden Planungsrechts derzeit keine Veranlassung, den Wert des eigenen Grundstücks in Zweifel zu ziehen.

Die Konzerngesellschaft Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG hat Anfang Dezember 2005 eine kleinere Entwicklungsliegenschaft südwestlich von Köln veräußert. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Rechtswirksamkeit des noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bis Ende Juli 2008. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis wurde im Jahresabschluss der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG ergebniswirksam vereinnahmt. Bei Nichteintritt der Bedingung müsste die Kaufpreisforderung in 2008 unter Berücksichtigung des realisierten Buchgewinns abgeschrieben werden.

In beiden vorgenannten Fällen werden wir unseren Wertansatz anhand der planungsrechtlichen Gegebenheiten zum Jahresende 2006 erneut überprüfen.

Im Jahr 2005 haben Anleger des geschlossenen Immobilienfonds DB 14 der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH Kommanditanteile im Volumen von rund EUR 4,3 Mio. angedient (Andienungsvolumen 2006: EUR 5,9 Mio.). Diese und künftig angediente Kommanditanteile werden in der im Dezember 2005 in den Konzernverbund aufgenommenen RMW Projekt GmbH bilanziert. Innerhalb der Konzern-GuV wurde in 2005 der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der Anteile innerhalb der Abschreibungen auf Finanzanlagen ausgewiesen. Diese Vorgehensweise wird in den kommenden Jahren beibehalten. Das Andienungsrecht der Kommanditisten des DB 14 endet im Jahr 2019; vorzeitige Andienungen sind möglich, jedoch aufgrund der hohen Rendite der Anteile künftig eher unwahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Rentabilität des innerhalb des DB 14 verwalteten Wohnungsbestands ergeben sich aus der Andienungsverpflichtung der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH für den Konzern keine beachtlichen Risiken aus negativen Wertentwicklungen der Kommanditanteile.

Vor dem Hintergrund der Aufhebung des Beherrschungsvertrags zwischen der DB REM und der Deutsche Wohnen AG (unter anderem Wegfall der Verlustausgleichsverpflichtung der DB REM) sowie des daraus resultierenden Wegfalls der Patronatserklärung der Deutsche Bank AG wurde ein Kredit in Höhe von EUR 250,8 Mio. mit der Landesbank Hessen-Thüringen zu neuen Konditionen verhandelt. Es erfolgte eine Teilbesicherung des Kredits durch bisher unbelastete Bestandsobjekte der Rhein-Main Wohnen GmbH und der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG. Aus den neuen Kreditkonditionen sowie der geänderten Vorgehensweise bezüglich der Kreditbesicherung ergeben sich nach Auffassung des Vorstands für den Deutsche Wohnen-Konzern keine unverhältnismäßigen Risiken.

Sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Deutsche Wohnen-Konzerns sind aus heutiger Sicht sowie innerhalb eines Prognosezeitraums von zwei Jahren nicht erkennbar.

### e) Chancen der künftigen Entwicklung

Nach erfolgreicher bilanzieller Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern ist die Deutsche Wohnen AG in der Lage, das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch weitere Portfoliozukäufe substanziell zu erweitern. Dabei kann die Gesellschaft insbesondere ihre Kapitalmarktpositionierung, ihre besondere Reputation am Wohnungsmarkt sowie die Managementkompetenz ausspielen. Zur Finanzierung der Zukäufe wird die Gesellschaft auch weiteres Fremdkapital von bis zu EUR 300 Mio. aufnehmen. So soll die Fremdfinanzierungsquote zum Verkehrswert unserer Wohnungsbestände von derzeit rund 40% auf 60% bis maximal 70% erhöht werden.

Portfoliozukäufe können den inneren Wert des Konzerns (Net Asset Value) positiv beeinflussen (31. Dezember 2005: EUR 189,32 je Aktie). Der Kapitalmarkt leitet aus der Fähigkeit eines Immobilienunternehmens, den Net Asset Value nachhaltig positiv zu beeinflussen, Potenzial für den Aktienkurs der Gesellschaft ab.

### f) Entwicklung der Ertragslage

In der Wohnungsprivatisierung sind bis zum 31. Dezember 2006 bzw. für die beiden Rumpfgeschäftsjahre 2006 zusammen 1.300 bis 1.500 bilanzwirksame Privatisierungen (inklusive Privatisierung im Nordhessen-Portfolio; 2005: 1.311 Privatisierungen) geplant.

Soll- und Istmieterlöse werden sich aufgrund der laufenden Privatisierungen von Wohnungen bis zum 31. Dezember 2006 und im Vergleich mit 2005 verringern.

Ohne den im Geschäftsjahr 2005 aufgetretenen Sachverhalt der „vororganschaftlichen Mehrabführung“ hätte sich das Vorsteuerergebnis 2005 auf rund EUR 26,7 Mio. belaufen (vgl. Konzernlagebericht 2005, Geschäftsbericht 2005 auf Seite 112). Die aufgrund der beiden Rumpfgeschäftsjahre kumulierten Konzernergebnisse vor und nach Steuern 2006 könnten ceteris paribus auf dem – um die aufgetretenen Einmaleffekte bereinigten – Niveau des Geschäftsjahres 2005 liegen.

Für die Geschäftsjahre 2007 und 2008 gehen wir auf Basis geplanter Bestandszukäufe von zusätzlichen Miet- und Verkaufserlösen aus, welche zu steigenden Konzernergebnissen beitragen sollten.

Für die Ertragslage der Deutsche Wohnen AG ist im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 eine rückläufige Entwicklung zu erwarten, da die Beteiligungserträge bereits im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2006 vollständig vereinnahmt wurden. Insgesamt wird für das Kalenderjahr 2006 mit einem Ergebnis auf Vorjahresniveau gerechnet.

#### g) Künftige Dividendenzahlungen

Unsere Dividendenpolitik wird sich stets an den steuerlichen Rahmenbedingungen, der Höhe des steuerlichen Einlagenkontos, der Ertragslage sowie an unserem Bestreben zur Stärkung unserer Innenfinanzierung orientieren. Gemäß unserer Liquiditätsplanung werden wir weiter attraktive Dividenden zahlen können.

Frankfurt am Main, 28. August 2006

#### Deutsche Wohnen AG



Andreas Lehner

– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger

– Vorstand –



ABSCHLUSS DER  
DEUTSCHE WOHNEN AG  
(HGB)

BILANZ ZUM 30. JUNI 2006

Aktiva in EUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>285.556.890,59</b>	<b>285.546.890,59</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	240.429.938,61	251.090.573,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	225.720,27	241.712,27
II. Guthaben bei Kreditinstituten	737.551,59	486.711,24
	<b>241.393.210,47</b>	<b>251.818.996,88</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>70.756,78</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>527.020.857,84</b>	<b>537.365.887,47</b>

Passiva in EUR	30. 6. 2006	31. 12. 2005
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	10.225.837,62	10.225.837,62
II. Kapitalrücklage	206.454.487,62	228.122.778,71
III. Gewinnrücklagen gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	52.600.000,00	35.000.000,00
	<b>270.302.909,00</b>	<b>274.371.200,09</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	1.733.206,40	1.208.529,00
	<b>1.733.206,40</b>	<b>1.208.529,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.215.667,73	257.404.439,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.079,86	802.492,84
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.740.994,85	3.579.225,99
	<b>254.984.742,44</b>	<b>261.786.158,38</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>527.020.857,84</b>	<b>537.365.887,47</b>

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2006

In EUR	30.6.2006	31.12.2005
1. Sonstige betriebliche Erträge	602.273,97	125.482,53
2. Personalaufwand	869.092,13	805.819,47
a) Löhne und Gehälter EUR 866.245,49 (31.12.2005: EUR 800.136,57)		
b) Soziale Abgaben EUR 2.846,64 (31.12.2005: EUR 5.682,90)		
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.990.480,19	1.900.832,22
4. Erträge aus Beteiligungen	4.778.073,65	5.140.611,69
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.778.073,65 (31.12.2005: EUR 5.140.611,69)		
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	99.089,42	255.873,68
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 93.969,43 (31.12.2005: EUR 209.914,41)		
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.688.155,81	13.231.543,63
7. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	795.738,99
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Geschäftsjahresfehlbetrag</b>	<b>4.068.291,09</b>	<b>11.211.966,41</b>
9 Gewinnvortrag	35.000.000,00	0,00
10. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	21.668.291,09	46.211.966,41
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>52.600.000,00</b>	<b>35.000.000,00</b>

## I. ALLGEMEINES

Der seit dem 7. Mai 1999 zwischen der Deutsche Wohnen AG und der DB Real Estate Management GmbH bestehende Beherrschungsvertrag wurde mit Ablauf des 30. Juni 2006 im Zug der bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen AG von der Deutsche Bank AG aufgehoben. Damit entfällt unter anderem das satzungsgemäße Entsendungsrecht der DB Real Estate Management GmbH, zwei Mitglieder des Aufsichtsrats zu benennen.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft wurde mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 geändert. Es beginnt am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des darauffolgenden Jahres. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 wird ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet. Die Änderung des Geschäftsjahres wurde wirksam mit Abschluss des Vertrags zur Aufhebung des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der DB Real Estate Management GmbH mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2006.

Die Hauptversammlung hat am 10. August 2006 die erneute Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Es beginnt nunmehr am 1. Januar eines Jahres und endet am 31. Dezember. Für den Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006 wird wiederum ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

Der vorliegende Abschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Ertragslage der Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch das negative Zinsergebnis

in Höhe von EUR 6,6 Mio. (2005: EUR 13,0 Mio.). Ursächlich hierfür ist die Finanzierung der mittelbaren und unmittelbaren Tochtergesellschaften anhand von kurzfristigen, niedrigverzinslichen Darlehen. Aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres sind die Ausweise in der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtjahres mit den Vorjahreszahlen nur eingeschränkt vergleichbar.

## II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Allgemeines

„Guthaben bei Kreditinstituten“, die zugleich verbundene Unternehmen sind, werden unter dem Posten „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ausgewiesen.

### Anlagevermögen

Die Finanzanlagen sind nach dem gemilderten Niederstwertprinzip unverändert mit den Anschaffungskosten bewertet. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage A dem Anhang beigelegt.

### Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind – unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips – mit dem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten angesetzt.

### Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme bemessen. Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

## ANLAGENSPIEGEL

In TEUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			Abschreibungen		Buchwert
	Vortrag 1. 1. 2006	Zugänge	Abgänge	Stand 30. 6. 2006	Stand 30. 6. 2006	
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	285.547	10	0	<b>285.557</b>	<b>0</b>	<b>285.557</b>
						31. 12. 2005
						285.547

### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### Anlagevermögen

Der Zugang resultiert aus dem Ankauf von Geschäftsanteilen an der Tochtergesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten auch Guthaben bei Kreditinstituten (Deutsche Bank AG) in Höhe von EUR 1,5 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 0,5 Mio.).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

#### Eigenkapital

Das eingetragene Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 10,2 Mio. Es ist eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien. Die Aktien befanden sich zum Stichtag vollständig in Streubesitz.

Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 ist in der geänderten Satzung vorgesehen, dass die Aktionäre der Gesellschaft auf schriftliches Verlangen ihre Namensaktien mit Zustimmung des Vorstandes in Inhaberaktien umwandeln können und dass zukünftig neue Aktien nur noch als Inhaberaktien ausgegeben werden.

Seit dem 3. Juli 2006 sind die aus der Aktienumwandlung hervorgegangenen Inhaberaktien an der Börse notiert. Von den insgesamt 4.000.000 umlaufenden Aktien sind zum 30. Juni 2006 rund 94% Inhaberaktien und 6% Namensaktien.

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2005 (EUR 35,0 Mio.) wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2006 in voller Höhe ausgeschüttet. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. auszuschütten. Der dafür notwendige Bilanzgewinn wird der Kapitalrücklage entnommen.

Weiterhin hat die Hauptversammlung am 10. August 2006 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft

von EUR 10.225.837,62 auf EUR 20.000.000,00 durch Umwandlung eines Teilbetrags in Höhe von EUR 9.774.162,38 der in der Bilanz zum 31. Dezember 2005 ausgewiesenen Kapitalrücklage zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wird ohne Ausgabe neuer Aktien durchgeführt.

Das sich unter Berücksichtigung dieser Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ergebende Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 20,0 Mio. wird durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1:5 neu eingeteilt und setzt sich danach aus 20.000.000 Stückaktien zusammen.

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 10,0 Mio. genehmigtes Kapital durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Der Vorstand ist ebenso dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechte im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 2.000.000 neue Aktien der Gesellschaft (bzw., nach Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um EUR 9.774.162,38 und den anschließenden Aktiensplit im Verhältnis 1:5, auf bis zu 10.000.000 neue Aktien der Gesellschaft) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 5,1 Mio. nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

Das Grundkapital kann um bis zu EUR 5,1 Mio. durch Ausgabe von bis zu 2.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien (bzw., nach Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um EUR 9.774.162,38 und den anschließenden Aktiensplit im Verhältnis 1:5, auf bis zu 10.000.000 neue Aktien der Gesellschaft) mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe

bedingt erhöht werden (bedingtes Kapital). Die Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht.

Des Weiteren wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 9. Februar 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bis zu 2.000.000 Aktien der Gesellschaft, entsprechend 10% des Grundkapitals unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und der vorne genannten Neueinteilung des Grundkapitals zu erwerben.

Von den nachfolgend aufgeführten Aktionären wurde mitgeteilt, dass sie einen Aktienbestand von mehr als 5 Prozent an der Deutsche Wohnen AG halten:

Aktionär	Bestandsmeldung zum	Beteiligungs-/ Stimmrechtsanteil in %	Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital in TEUR
Deutscher Herold Lebensversicherung AG, Bonn	8. April 2002	6,70	685
Asset Value Investors Limited, London	19. Oktober 2005	5,16	528
Newton Investment Management Limited, London	12. Januar 2006	5,88	601
Julius Baer Investment Management LLC, New York	30. Januar 2006	5,12	524

Julius Baer Investment Management LLC, New York, hat uns gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 30. Januar 2006 folgenden Wortlaut mitgeteilt: „Hiermit teilen wir Ihnen gemäß §§ 21 Absatz 1, 22 Absatz 1 Nr. 6 WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 2. August 2005 die Schwelle von 5% überschritten hat und nunmehr 5,12% beträgt (genauer Stimmrechtsanteil: 204.822 Aktien). Die Stimmrechte sind uns nach § 22 Absatz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.“

Newton Investment Management Limited, London, hat uns gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 12. Januar 2006 folgenden Wortlaut mitgeteilt (übersetzt): „Gemäß § 21 Absatz 1 WpHG geben wir hiermit bekannt, dass unser Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 11. November 2005 die Meldeschwelle von 5% überschritten hat und jetzt 5,88% beträgt. 5,88% dieser Stimmrechte sind uns in Übereinstimmung mit § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 des WpHG zuzurechnen.“

#### Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen unter anderem eine im Jahr 2005 gebildete Rückstellung für ausschüttungsabhängige Vergütung der DB Real Estate Management GmbH gem. § 5 Absatz 2 des Beherrschungsvertrags vom 7. Mai 1999 von EUR 0,3 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 0,3 Mio.) und variable – zum Teil einmalige – Vergütungen für die Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 0,7 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 0,5 Mio.).

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	251.216 (257.404)	427 (6.616)	91.061 (81.078)	159.728 (169.710)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	28 (802)	28 (802)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	3.741 (3.579)	3.741 (3.579)	0 (0)	0 (0)
Gesamt (Vorjahr)	254.985 (261.785)	4.196 (10.997)	91.061 (81.078)	159.728 (169.710)

Für oben genannte Verbindlichkeiten wurden durch die Gesellschaft keine Sicherheiten geleistet.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

Hier wird im Wesentlichen eine Restverbindlichkeit gegenüber der Hoechst AG, Frankfurt am Main, ausgewiesen (EUR 3,6 Mio.). Darüber hinaus sind Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 116 TEUR (31. Dezember 2005: 71 TEUR) enthalten.

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Um den Anforderungen des § 8a Körperschaftsteuergesetz (Gesellschafter-Fremdfinanzierung) zu entsprechen, sind in den Vorjahren die konzerninternen Zinssätze verringert worden.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND-VERLUST-RECHNUNG

**Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erstattungsbeträge für in 2006 geleistete Bankgebühren in Höhe von EUR 0,5 Mio. sowie periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 0,02 Mio. (2005: EUR 0,1 Mio.).

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen (EUR 1,0 Mio.; 2005: EUR 0,8 Mio.), Kosten für die Ausrichtung der Hauptversammlung und die Führung des Aktienbuches (EUR 0,2 Mio.; 2005: EUR 0,2 Mio.) sowie in 2006 im Rahmen einer künftigen Umbesicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten angefallenen Bankgebühren in Höhe von EUR 0,5 Mio. enthalten.

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH und die MT Wohnen GmbH in Höhe von gesamt EUR 1 Mio. zu Gunsten der R&V Versicherungs AG, Wiesbaden.

VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus in 2005 abgeschlossenen Leistungsvereinbarungen mit der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH bezüglich der Erbringung von Dienstleistungen für IT, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling sowie Investor und Public Relations resultieren für einen Zeitraum von 24 Monaten sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. p. a.

## VII. SONSTIGE ANGABEN

Das für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf 320 TEUR und für sonstige Leistungen auf 31 TEUR.

Die Gesamtbezüge des Vorstands der Deutsche Wohnen AG setzen sich für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2006 wie folgt zusammen (in TEUR):

In TEUR	Gesamtbezüge	Bestandteil an Vergütung		Sonderzahlung mit langfristiger Anreizwirkung
		fest	variabel	
Andreas Lehner	667	92	75	500
Michael Neubürger	234	84	50	100

Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 12 TEUR.

## AUFSICHTSRAT

a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

**Helmut Ullrich**

– Vorsitzender –  
(bis 10. August 2006; wiedergewählt von der Hauptversammlung am 10. August 2006)

Managing Director DB Real Estate Management GmbH, Eschborn

a) **DB Real Estate Spezial Invest GmbH**, Eschborn  
**JADE Residential Property AG**, Eschborn

b) **Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG**, Eschborn  
**MT Wohnen GmbH**, Frankfurt am Main  
**Rhein-Main Wohnen GmbH**, Frankfurt am Main  
**Rhein-Mosel Wohnen GmbH**, Mainz  
**Rhein-Pfalz Wohnen GmbH**, Mainz

**Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer**

– stellvertretender Vorsitzender – (ab 10. August 2006)  
Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe  
Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe  
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –

a) **BIOCEUTICALS Arzneimittel AG**, Bad Vilbel  
**Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Wiesbaden  
**Private Life Biomed AG**, Hamburg

b) **TRITON**, St. Helier/Jersey

**Dr. Michael Gellen**

– stellvertretender Vorsitzender –  
(bis 10. August 2006)  
Rechtsanwalt

a) **Deutsche EuroShop AG**, Hamburg

**Jens Bernhardt**

(ab 10. August 2006)  
Geschäftsführer und Chief Investment Officer, Zurich  
Group Invest Europe (Deutschland) GmbH,  
Königstein im Taunus

**Harry Gutte**

(bis 23. März 2006)

Managing Director DB Real Estate Investment GmbH,  
Eschborn

a) **JADE Residential Property AG**, Eschborn

b) **ARBI Beteiligungsgesellschaft mbH**, Eschborn

– Vorsitzender –

**Bürozentrum Frankfurter Allee (Lichtenberg)**

**Anders & Co. KG**, Berlin

**WohnBauEntwicklungsgesellschaft**

**München-Haidhausen mbH & Co KG**,

Eschborn

**Matthias Hünlein**

Managing Director Tishman Speyer,  
Frankfurt am Main

**Hans-Werner Jacob**

Mitglied der Geschäftsführung Deutsche Bank AG,  
Filiale München

a) **Leoni AG**, Nürnberg

**Dr. Florian Stetter**

(ab 23. März 2006)

Geschäftsführer der DeTe Immobilien und Service  
GmbH, Frankfurt am Main

VORSTAND

a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden  
Aufsichtsräten

b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und  
ausländischen Kontrollgremien von Wirtschafts-  
unternehmen

**Andreas Lehner**

– Vorsitzender –

a) **Berliner Gesellschaft zum Controlling der  
Immobilien-Altrisiken mbH**, Berlin

(bis 21. Juni 2006)

**BIH Berliner Immobilien Holding GmbH**, Berlin

(ab 2. August 2006)

b) **Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG**,  
Eschborn

– Vorsitzender –

**MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main**

– Vorsitzender –

**Rhein-Main Wohnen GmbH**,

Frankfurt am Main

– Vorsitzender –

**Rhein-Mosel Wohnen GmbH**, Mainz

– Vorsitzender –

**Rhein-Pfalz Wohnen GmbH**, Mainz

– Vorsitzender –

**Michael Neubürger**

KONZERNABSCHLUSS

Die Deutsche Wohnen AG hält die Mehrheit der Anteile der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG und der MT Wohnen GmbH. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 42388) hinterlegt wird.

Die Deutsche Wohnen AG hatte im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 1999 mit Ablauf des 30. Juni 2006 einen Beherrschungsvertrag mit der DB Real Estate Management GmbH abgeschlossen. Aufgrund der Beendigung dieses Beherrschungsvertrags zum Ablauf des Rumpfgeschäftsjahres wird der Abschluss der Deutsche Wohnen AG letztmalig zum 30. Juni 2006 in den nach den US-amerikanischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Konzernabschluss der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, einbezogen.

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.de](http://www.deutsche-wohnen.de)) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 28. August 2006

Deutsche Wohnen AG



Andreas Lehner

– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger

– Vorstand –

ANTEILSBESITZ ZUM 30. JUNI 2006 GEMÄSS § 285 NR. 11 HGB

	Anteil am Kapital in %		Eigenkapital*	Ergebnis*
	insgesamt	unmittelbar	in TEUR	in TEUR
1. Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	100,00	69,04	11.267	6.921
2. MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	100,00	26	0**
3. Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	99,90	36.922	-220
4. Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz***	100,00	0,00	86.056	7.747
5. Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main***	100,00	0,00	180.314	75.559
6. RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0,00	4.472	-1

\* Gemäß Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005.

\*\* Gewinnabführungsvertrag mit Deutsche Wohnen AG.

\*\*\* Große Kapitalgesellschaft, an der Stimmrechtsanteil 5% überschreitet.



# KONZERNABSCHLUSS (IFRS)

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2006

Aktiva in EUR	Anhang	30.6.2006	31.12.2005
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>			
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1)	799.434.870,60	816.699.039,23
II. Sachanlagen	(2)	4.067.833,85	4.235.153,45
III. Immaterielle Vermögenswerte	(3)	31.643,00	48.646,00
IV. Finanzanlagen	(4)	23.845.180,63	23.627.737,80
V. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		2.216.850,70	2.168.219,04
VI. Aktive latente Steuern	(14)	40.417.000,00	40.840.000,00
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>870.013.378,78</b>	<b>887.618.795,52</b>
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	(5)		
a) Grundstücke ohne Bauten		2.503.417,92	2.636.372,66
b) Grundstücke mit fertigen Bauten		7.545.573,15	7.732.095,47
c) Unfertige Leistungen, andere Vorräte		30.835.566,79	24.707.927,79
		40.884.557,86	35.076.395,92
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(6)		
a) Forderungen aus Vermietung		4.087.612,73	4.315.194,43
b) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		3.458.371,15	13.626.804,40
c) Forderungen aus Ertragsteuern		1.067.680,08	1.673.543,08
d) Forderungen und sonstige Vermögenswerte		18.023.183,19	12.320.313,85
e) Derivative Finanzinstrumente		6.144.000,00	5.713.000,00
		32.780.847,15	37.648.855,76
III. Bankguthaben und Kassenbestand	(7)	54.356.434,35	47.202.985,07
<b>C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	(8)	8.505.438,77	5.961.958,41
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>136.527.278,13</b>	<b>125.890.195,16</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.006.540.656,91</b>	<b>1.013.508.990,68</b>

Passiva in EUR	Anhang	30.6.2006	31.12.2005
<b>A. Eigenkapital</b>	(9)		
I. Gezeichnetes Kapital		10.225.837,62	10.225.837,62
II. Kapitalrücklage		207.052.559,57	228.340.307,30
III. Gewinnrücklagen		29.553.878,21	29.446.466,21
IV. Konzernbilanzgewinn		171.830.233,52	148.455.965,62
V. Minderheitsanteile		0,00	390.543,36
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>418.662.508,92</b>	<b>416.859.120,11</b>
<b>B. Langfristige Schulden</b>			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(10)	407.160.671,16	410.333.959,34
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(10)	20.703.195,48	27.526.020,27
III. Pensionsverpflichtungen	(11)	5.121.280,00	5.354.675,00
IV. Sonstige Rückstellungen	(12)	4.180.493,86	4.343.507,45
V. Sonstige Verbindlichkeiten	(13)	5.341.389,79	5.349.399,27
VI. Passive latente Steuern	(14)	2.190.000,00	2.278.000,00
VII. Rechnungsabgrenzung	(10)	36.189.965,46	36.933.376,76
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>480.886.995,75</b>	<b>492.118.938,09</b>
<b>C. Kurzfristige Schulden</b>			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(10)	6.132.837,57	16.143.663,27
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(10)	1.405.276,00	2.045.507,41
III. Steuerrückstellungen; Steuerschulden	(12)	6.278.661,89	6.029.484,11
IV. Sonstige Rückstellungen	(12)	11.871.772,66	9.631.136,10
V. Erhaltene Anzahlungen	(15)	41.276.916,32	30.186.651,70
VI. Verbindlichkeiten aus Vermietung	(16)	8.219.781,02	11.289.212,83
VII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(17)	24.692.906,78	22.690.277,06
VIII. Derivative Finanzinstrumente	(18)	7.113.000,00	6.515.000,00
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>106.991.152,24</b>	<b>104.530.932,48</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.006.540.656,91</b>	<b>1.013.508.990,68</b>

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2006

In EUR	Anhang	30. 6. 2006	30. 6. 2006	31.12. 2005
1. Umsatzerlöse	(19)			
a) aus der Hausbewirtschaftung		46.592.380,00		110.440.760,32
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		526.000,00		3.290.009,00
c) aus Betreuungstätigkeiten		1.177.635,84		2.058.148,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		47.875,12		117.219,29
			48.343.890,96	115.906.137,12
2. Bestandsveränderungen	(20)		6.263.729,91	-1.267.506,03
3. Sonstige betriebliche Erträge	(21)		10.648.229,41	44.276.266,06
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(22)			
a) Hausbewirtschaftung		24.602.853,35		49.857.080,95
b) Verkaufsgrundstücke		286.044,70		1.907.621,06
			24.888.898,05	51.764.702,01
<b>Rohergebnis</b>			<b>40.366.952,23</b>	<b>107.150.195,14</b>
5. Personalaufwand	(23)			
a) Löhne und Gehälter		7.588.404,26		13.553.888,13
b) soziale Abgaben		1.427.299,28		3.239.312,18
			9.015.703,54	16.793.200,31
6. Abschreibungen	(24)		7.096.420,35	17.423.248,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)		9.973.259,46	33.486.780,40
8. Erträge aus Finanzanlagen		318.436,48		646.683,74
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(26)	783.220,52		5.105.890,03
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	(27)	163.107,00		795.387,66
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(28)	12.411.126,25		29.945.911,28
<b>12. Finanzergebnis</b>			<b>-11.472.576,25</b>	<b>-24.988.725,17</b>
13. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten (Aufwand; im Vorjahr Ertrag)	(29)		167.000,00	2.493.000,00
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			<b>2.641.992,63</b>	<b>16.951.241,02</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Aufwand; im Vorjahr Ertrag)	(30)		904.726,07	11.896.433,60
16. Sonstige Steuern			31.289,75	12.879.865,28
<b>17. Konzernjahresüberschuss</b>			<b>1.705.976,81</b>	<b>15.967.809,34</b>
Davon entfallen auf:				
Die Gesellschafter der Muttergesellschaft			1.705.976,81	15.891.655,22
Die Minderheitsgesellschafter			0,00	76.154,12
Ergebnis je Aktie	(31)		0,09	0,79

## I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den International Accounting Standards (IAS) des International Accounting Standards Board (IASB), den ergänzenden Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) sowie unter Berücksichtigung von § 315a HGB aufgestellt.

Es werden alle zum Bilanzstichtag gültigen und anzuwendenden Standards, Interpretationen und Auslegungen uneingeschränkt berücksichtigt. Die Vorjahreszahlen sind nach den gleichen Grundsätzen ermittelt worden.

Konzernobergesellschaft ist die Deutsche Wohnen AG 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 ausschließlich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die operative Tätigkeit der Tochtergesellschaften konzentriert sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung. Der seit dem 7. Mai 1999 zwischen der Deutsche Wohnen AG und der DB Real Estate Management GmbH geschlossene Beherrschungsvertrag wurde mit Ablauf des 30. Juni 2006 im Zuge der bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen AG von der Deutsche Bank AG aufgehoben. Mit der Aufhebung entfällt das satzungsgemäße Entsendungsrecht der DB Real Estate Management GmbH, zwei Mitglieder des Aufsichtsrats zu benennen.

Das Geschäftsjahr der Deutsche Wohnen AG wurde mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 geändert. Es beginnt am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des darauf folgenden Jahres. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 wird ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet. Die Änderung des Geschäftsjahres wurde wirksam mit Abschluss des Vertrags zur Aufhebung des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der DB Real Estate Management GmbH mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2006. Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen lauten weiterhin auf den 31. Dezember, sodass diese im Sinne des IAS 27.26 entsprechend Zwischenabschlüsse auf den Bilanzstichtag der Deutsche Wohnen AG zum 30. Juni 2006 aufgestellt haben. Aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres sind die Ausweise in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung des Berichtsjahres mit den tatsächlichen Vorjahreszahlen nur bedingt vergleichbar.

Die Hauptversammlung hat am 10. August 2006 die erneute Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Es beginnt nunmehr am 1. Januar eines Jahres und endet am 31. Dezember. Für den Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006 wird ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet. Aufgrund der erneuten Änderung des Geschäftsjahres der Deutsche Wohnen AG ist eine Umstellung bei den Tochtergesellschaften nicht erfolgt.

Der Konzernabschluss zum 30. Juni 2005 basiert auf folgenden für den Deutsche Wohnen-Konzern relevanten Standards:

### International Financial Reporting Standards (IFRS):

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (vorzeitige Anwendung)

### International Accounting Standards (IAS):

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 7	Kapitalflussrechnung
IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderung von Schätzungen und Fehlern
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 12	Ertragsteuern
IAS 14	Segmentberichterstattung
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 18	Erträge
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer
IAS 20	Zuwendungen der öffentlichen Hand
IAS 23	Fremdkapitalkosten
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 33	Ergebnis je Aktie
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 37	Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen.

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Klarheit zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Es sind zusätzliche Posten aus den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen berücksichtigt.

Nach IAS 1 und der Rechnungslegungs-Interpretation Nr. 1 des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Positionen angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können.

Im Konzernabschluss müssen in einem eng begrenzten Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen in der Ermittlung der Barwerte der erwarteten zukünftigen Cashflows im Rahmen von Impairmenttests oder der Berechnung der beizulegenden Zeitwerte (Derivate, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), des Ansatzes und der Bewertung von Rückstellungen sowie der Festlegung von Nutzungsdauern von Immobilien. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Der Konzernabschluss ist in Euro und unter kaufmännischer Rundung aufgestellt.

Aufgrund der ehemaligen Gemeinnützigkeit einzelner Tochterunternehmen wird auf steuerschädliche Ausschüttungen verzichtet.

In Bezug auf die Risikomanagementziele und -methoden verweisen wir auf die Darstellungen im zusammengefassten Lagebericht.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG wird den Konzernabschluss am 27. September 2006 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

## Grundlagen des Konzernabschlusses

### II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben dem Jahresabschluss der Muttergesellschaft Deutsche Wohnen AG die Zwischenabschlüsse von insgesamt sechs verbundenen Tochterunternehmen einbezogen.

Die voll konsolidierten Unternehmen umfassen zum Bilanzstichtag:

Tochterunternehmen	Stammkapital/ Kapital in EUR	Anteil am Stammkapital/ Kapital in %
a) Direkt verbunden		
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	4.346.100,00	100,00
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	25.600,00	100,00
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	9.724.750,00	100,00
b) Indirekt verbunden		
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	13.119.000,00	100,00
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	10.026.900,00	100,00
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	25.000,00	100,00

Die Beteiligungen, bei denen die Deutsche Wohnen AG weder über eine Beherrschung noch über einen beherrschenden Einfluss verfügt, werden entsprechend IAS 39 als finanzielle Vermögenswerte bilanziert. Hierzu zählt

die Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB IF 14), Eschborn.

### III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Einzelabschlüsse wurden unter Anwendung folgender Maßnahmen zum Konzernabschluss zusammengefasst:

Die Kapitalkonsolidierung der Unternehmenszusammenschlüsse, die vor dem Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS stattgefunden haben, erfolgt unter Berücksichtigung der entsprechenden Befreiungsvorschriften des IFRS 1 nach der bisher angewandten Buchwertmethode gem. § 301 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 HGB. Stichtag für die Erstkonsolidierung war der 31. Dezember 1998. Aus dieser Erstkonsolidierung ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von EUR 472,6 Mio., der fast in voller Höhe in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten als stille Reserve aufgedeckt wurde. Bei der Ermittlung der Anteile anderer Gesellschafter ergaben sich bei der Erstkonsolidierung auf indirekte Anteile anderer Gesellschafter entfallende aktive Unterschiedsbeträge von EUR 0,4 Mio.; in dieser Höhe wurden zusätzlich in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ruhende stille Reserven aufgedeckt.

Die Kapitalkonsolidierung aller Unternehmenszusammenschlüsse erfolgte seit dem 1. Januar 2004 nach IFRS 3.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen, Erträge und andere Transaktionen sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden in voller Höhe eliminiert.

Der Ausweis der Anteile anderer Gesellschafter (Minderheitenanteile) sowie deren Anteile am Konzernergebnis als gesonderter Posten innerhalb des Eigenkapitals ist im ersten Halbjahr 2006 aufgrund des Rückkaufs der außenstehenden Anteile entfallen.

### IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Einzelabschlüsse sind nach konzerneinheitlichen Richtlinien erstellt.

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Diese Immobilien sind nach IAS 40.20 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten zu bewerten.

Die IFRS-Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien nach dem sogenannten Anschaffungskostenmodell (cost model), d. h., die Bilanzierung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen. Das Wertaufholungsgebot wird beachtet.

Die Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt unter Zugrundelegung einer Abschreibungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren linear, beginnend zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung in 1998. Sofern die tatsächliche Restnutzungsdauer von Gebäuden am 1. Januar 1999 weniger als 50 Jahre betrug, erfolgt die planmäßige Abschreibung über den entsprechend kürzeren Zeitraum. Im Rahmen der IFRS-Folgebewertung werden die Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethoden jährlich verifiziert.

Zum Stichtag 30. Juni 2006 wurde bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geprüft, ob Anzeichen für eine Wertminderung von Vermögenswerten vorlagen. Sofern Anhaltspunkte für einen Wertminderungsbedarf im Sinne des IAS 36 vorlagen, wurde der erzielbare Betrag eines Vermögensgegenstands mit dessen Buchwert verglichen. Als der erzielbare Betrag wurde der Nutzungswert der Immobilie, der hauptsächlich anhand der Discounted-Cashflow-Betrachtung unter Verwendung eines Zinssatzes von 4,38% p.a. (nach der WACC-Methode) berechnet worden war, herangezogen. Sofern der Nutzungswert der Immobilie unter dessen Buchwert lag, wurde eine außerplan-

mäßige Abschreibung vorgenommen. Hieraus resultierten außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt EUR 0,04 Mio.

Der Komponentenansatz wird insoweit beachtet, als dass die bereits nach den bisherigen deutschen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Bilanzierungsvorschriften vorgenommene Aufteilung der Immobilien in Grund und Boden, Gebäude, Betriebsvorrichtungen und Mietereinbauten weiter fortgeführt wurde. Eine weitergehende Zerlegung des Gebäudes in die wesentlichen Komponenten wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand zu erreichen und führt daneben aufgrund der Altersstruktur der Immobilien zu keinem Informationsgewinn.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden ausschließlich dann als Vermögenswert angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Immobilie verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Unternehmen zufließen wird.

Von der Möglichkeit des Einbezugs von Fremdkapalkosten in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurde gemäß IAS 23 Gebrauch gemacht.

**Immaterielle Vermögensgegenstände (IAS 38) und Sachanlagen (IAS 16)**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibung erfolgt planmäßig linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die in der Regel drei Jahre beträgt.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und – soweit zutreffend – kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt (Anschaffungskostenmodell). Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen neben dem Kaufpreis auch alle direkt dem Erwerb zurechenbaren Kosten sowie die geschätzten Kosten der Rückbauverpflichtungen.

Die Abschreibungen erfolgen linear auf Basis folgender Nutzungsdauern:

Gebäude	25 bzw. 50 Jahre
Büro- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Kosten für die Reparatur von Sachanlagen, wie z. B. laufende Unterhaltungsaufwendungen, werden grundsätzlich im Jahr des Entstehens erfolgswirksam verrechnet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen ausgewiesen.

Eigengenutzte Immobilien innerhalb des Konzerns werden als Sachanlagen gemäß IAS 16 klassifiziert und als solche bewertet. Beträgt der eigengenutzte Anteil weniger als 5%, so werden diese Immobilien insgesamt unter der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (IAS 40) ausgewiesen und auch als solche bewertet.

Ebenfalls unter den Sachanlagen, die nach IAS 16 zu bilanzieren sind, werden die Mietereinbauten (Bauten auf fremdem Grund und Boden) ausgewiesen.

**Finanzanlagen/Finanzielle Vermögenswerte (IAS 39)**

Die Finanzanlagen umfassen die Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds DB IF 14 und sonstige Ausleihungen an diesen Fonds sowie Ausleihungen an verschiedene Grundstückserwerber. Sie werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet, da sie nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden und feste oder bestimmbare Zahlungen aufweisen.

Der Ansatz der Finanzanlagen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren Barwerts der erwarteten künftigen Cashflows jeweils unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Das Wertaufholungsgebot des IAS 39.65 wird beachtet. Die ursprünglichen Effektivzinssätze betragen 4,97% p. a. bzw. 5,15% p. a. Zum 30. Juni 2006 sind für die in 2005 angedienten Anteile des DB IF 14 nachträgliche Anschaffungskosten in Höhe von rund EUR 0,2 Mio. angefallen, die in 2006 einem Impairmenttest unterzogen und danach sofort abgeschrieben wurden.

### Latente Steuern (IAS 12)

Latente Steuern werden auf der Grundlage des IAS 12 auf alle temporären Unterschiede zwischen dem Wert in der IFRS-Bilanz und dem steuerlichen Wert gebildet, und zwar in der Höhe, in der es wahrscheinlich ist, dass die Vorteile aus den temporären Differenzen mit künftigen positiven zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Weiterhin werden latente Steuern auf die nutzbaren Verlustvorträge gebildet. Die latenten Steuern sind mit den gegenwärtig gültigen Steuersätzen für Körperschaft- und Gewerbesteuer bewertet, wobei unternehmensindividuelle Besonderheiten wie die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung berücksichtigt wurden.

Basis für die Berechnung der latenten Steuern ist die strategische Mehrjahresplanung mit einem Planungshorizont von sechs Jahren.

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (IAS 2)

Unter den Vorräten werden gemäß IAS 2 diejenigen Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf bestimmt sind. Die Bewertung der Grundstücke mit und ohne Bauten erfolgt zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der bezogenen Lieferungen und Leistungen oder dem Nettoveräußerungswert (Verkaufserlös abzüglich Vertriebskosten).

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte umfassen noch nicht mit dem Mieter abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie Heizölvorräte; die Bewertung erfolgt zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem an die Mieter weiterbelastbaren Betrag.

### Forderungen und sonstige Vermögenswerte, Bankguthaben und Kassenbestand

Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Barwert der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes angesetzt, da sie der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet werden.

Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen erfolgen bei den Mietforderungen pauschalierte Einzelwertberichtigungen auf Basis einer Portfolio-

betrachtung, da die Forderungen homogen und einzeln betrachtet von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Wertminderung auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind.

Eventualforderungen werden nicht im Abschluss bilanziert; sie werden jedoch nach IAS 37.89 im Anhang angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

Kassenbestände und Bankguthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert ausgewiesen, der aufgrund der Kurzfristigkeit dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

### Derivative Finanzinstrumente (IAS 39)

Zu den Derivaten gehören im Konzern Deutsche Wohnen das den Kommanditisten des DB IF 14 gewährte Andienungsrecht (Put-Option) und die Termingeschäfte (zum 31. Dezember 2006 ausgeübte Andienungsrechte) sowie die Darlehens- und Mietgarantie aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem DB IF 14.

Die Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser wird ermittelt aus dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows unter Anwendung des aktuellen Marktzinssatzes für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Tafel SUD 129 der Deutschen Bundesbank). Diese betragen zum Bilanzstichtag 4,72 % p. a. (31. Dezember 2005: 4,47 % p. a.) zuzüglich eines Risikoabschlags bei dem Andienungsrecht.

Die gegenüber dem DB IF 14 abgegebenen Miet- und Darlehensgarantien werden auf der Aktivseite ausgewiesen, da diese nach den derzeitigen Schätzungen in Zukunft positive Cashflows generieren werden.

Passivisch werden dagegen die erwarteten Zahlungsabflüsse aus dem Andienungsrecht bilanziert, die sich aus negativen beizulegenden Zeitwerten ergeben. Nach dem gewährten Andienungsrecht können, beginnend im Jahr 2005 bis zum Jahr 2019, die Kommanditisten des DB IF 14 bzw. deren Rechtsnachfolger zu einem vertraglich fixierten, jährlich steigenden Kaufpreis ihre Anteile dem Konzern andienen. Das

Risikopotenzial resultiert dabei ausschließlich aus der Wertentwicklung der in den Immobilienfonds eingebrachten Immobilien.

### Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)

Langfristige Vermögenswerte werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn der Verkauf sehr wahrscheinlich ist und sich das Management zur Veräußerungsabsicht bekannt hat. Dies betrifft im Deutsche Wohnen-Konzern derzeit nur Immobilien, die bislang nach IAS 40 bilanziert wurden und für die zum Stichtag ein notarieller Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten im Folgejahr geschlossen wurde.

Die Bewertung erfolgt zum Buchwert oder, sofern dieser niedriger ist, mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Die planmäßige Abschreibung auf die Immobilien wird ab dem Zeitpunkt der Umgliederung ausgesetzt.

### Verbindlichkeiten (IAS 39), Rechnungsabgrenzung

Bankverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten (Kategorie „übrige finanzielle Verpflichtungen“) werden bei dem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Zugangszeitpunkt entspricht der beizulegende Zeitwert in der Regel den Anschaffungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (unter anderem Gebühren und Provisionen).

Die Folgebewertung dieser Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten wird der ursprüngliche Effektivzinssatz angewendet.

Im Deutsche Wohnen-Konzern wurden verschiedene Immobilien anhand zinsbegünstigter Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung durch die öffentliche Hand finanziert. Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen entsteht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen. Diese zinsbegünstigten Darlehen sind unter den Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Der Differenzbetrag (Zuwendungsanteil) zur Darlehenssumme wird als Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt.

Die Zuordnung nach Fristigkeit erfolgt vollständig unter den langfristigen Schulden, da eine Aufteilung dieser Position nach Fälligkeit keinen zusätzlichen Informationsgewinn darstellen würde.

Eventualschulden werden im Konzernabschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Anhang angegeben, sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen wahrscheinlich ist.

### Pensionsverpflichtungen (IAS 19)

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt nach dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode).

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Jahr ihres Entstehens ergebnisneutral mit dem Eigenkapital verrechnet und in der Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Spalte „SORIE“ (statement of recognised income and expense) ausgewiesen. Somit entspricht die Rückstellung der tatsächlichen Verpflichtung zum jeweiligen Bilanzstichtag. Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird nach IAS 19.82 in der Gewinn-und-Verlustrechnung unter dem Posten Zinsaufwand erfasst.

### Sonstige Rückstellungen (IAS 19, IAS 37)

Rückstellungen werden für Verpflichtungen gebildet, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, die wahrscheinlich zu einer wirtschaftlichen Belastung führen werden und deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 und gegebenenfalls auch nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs zum Abschlussstichtag. Im Fall einer wesentlichen Auswirkung von Zinseffekten wird die Rückstellung in Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt.

### Gewinnrealisierung (IAS 18)

Umsätze werden zum Zeitpunkt der Leistungserbringung realisiert und zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet; sie stellen die Beträge dar, die für Nettomieten,

Umlagenerlöse und Dienstleistungen im normalen Geschäftsablauf zu erhalten sind.

Die Ertragsrealisierung bei Veräußerung von Immobilien erfolgt, wenn die Kriterien gemäß IAS 18.14 a–e erfüllt sind. Der Übergang der Eigentumsrisiken und -chancen korrespondiert mit den in der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegung etablierten Realisierungsgrundsätzen bei Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten sowie Risiken und Chancen. Sofern der Kaufvertrag zivilrechtlich unter einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 158 BGB steht, werden Erträge nur erfasst, wenn mit hinreichender Sicherheit der mit dem Kaufvertrag verbundene wirtschaftliche Nutzen zufließt. Dabei wird von einer Wahrscheinlichkeit von mindestens 90% ausgegangen.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der aufgrund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

## V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die Entwicklung und Aufgliederung der unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Posten sowie die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sind dem in der Anlage A beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Position beinhaltet alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme derjenigen Immobilien, die innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns eigengenutzt werden.

Für Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie für den erstmaligen Einbau neuer bzw. die Vergrößerung vorhandener Komponenten wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2006 Aktivierungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 5,7 Mio.) vorgenommen. Alle Maßnahmen führen zu einer Erhöhung des aus dem Vermögenswert zu erwartenden künftigen Nutzens und wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

In 2006 wurden Wertminderungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,04 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 3,0 Mio.) auf den niedrigeren erzielbaren Betrag der Immobilien erfasst.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer umfassenden Portfoliobewertung.

Die Bewertung des Portfolios erfolgt in Übereinstimmung mit dem IAS 40.46c nach der Discounted-Cash-flow-Methode über einen zehnjährigen Detailplanungszeitraum. Die Gebäude im Verkaufsprogramm werden dabei wie nachhaltige Bewirtschaftungsgebäude behandelt.

Clusterspezifisch werden Annahmen über die Höhe bzw. die Entwicklung zukünftiger Aufwendungen und Erträge getroffen. Die Annahmen orientieren sich an markttypischen Benchmarks und marktbezogenen Ableitungen. Die laufenden Instandhaltungsaufwendungen orientieren sich an den bewerteten Gebäudeeigenschaften. Die Verwaltungskosten sind entsprechend den Nutzungsarten differenziert. Bezogen auf den prognostizierten Leerstand wird marktüblich die Hälfte der Betriebskosten als nicht umlegbar kalkuliert.

Der Restwert nach Ablauf des Detailplanungszeitraums wird als „endliche Rente“ analog WertV ermittelt. Die Restlaufzeit bestimmt sich aus der Differenz einer unterstellten Lebensdauer von 80 Jahren und der bis zum Ende des Planungszeitraums bereits verstrichenen Nutzungsdauer.

Dabei erhöht/vermindert sich die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit der baulichen Eigenschaften. Weiterhin wurde ein kalkulatorischer Bodenwert nach theoretischer Restnutzung in Höhe des heutigen Bodenrichtwerts, vermindert um die Freilegungskosten angesetzt.

Entsprechend den Anforderungen von IFRS wurde der Diskontierungszins aus dem Marktzins abgeleitet. Dieser basiert auf regionalen Liegenschaftszinsen der Gutachterausschüsse und orientiert sich an dem Verhältnis aus erzielbaren Verkaufspreisen zu Marktmieten. Analog der letzten Bewertung zum 31. Dezember 2005 wurde der Diskontierungszins mit 4,74% angesetzt.

Sachverständigengutachten liegen in der Regel nicht vor. Die Rechenlogik hinsichtlich der Bewertung der Objekte wurde Anfang 2005 von der unabhängigen Immobilien-Beratungsgesellschaft DTZ Investment-Advisors GmbH geprüft und für valide befunden.

Die Mieteinnahmen sowie die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung dieser Immobilien können der Segmentberichterstattung entnommen werden.

Die beizulegenden Zeitwerte zum 30. Juni 2006 sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

In TEUR	Fair-Value-Kernbestand	Fair-Value-Grundstücke	Summe
Konzern Deutsche Wohnen	1.157.028	42.373	1.199.401
Abzüglich nach IAS 16 bilanzierte Immobilien	5.574	–	5.574
<b>Fair Value nach IAS 40 bilanzierter Immobilien zum</b>			
<b>30.06.2006</b>	<b>1.151.454</b>	<b>42.373</b>	<b>1.193.827</b>
31.12. 2005	1.174.776	43.383	1.218.159

### Vertragliche Vereinbarungen

Gegenüber den ehemaligen Eigentümern hat sich die Deutsche Wohnen AG u. a. dazu verpflichtet, Sozialbindungen zu beachten bzw. bei einer Privatisierung von Wohnungen vorrangig die Mieter anzusprechen.

Andere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln, liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

### 2. Sachanlagen

Innerhalb der Sachanlagen sind zwei von Konzerngesellschaften eigengenutzte Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Mainz enthalten (Buchwert zum 30. Juni 2006: EUR 3,4 Mio.; 31. Dezember 2005: EUR 3,5 Mio.).

Weiterhin werden unter dieser Position die von den Konzerngesellschaften eigengenutzten Bauten auf fremden Grundstücken sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen (EUR 0,7 Mio.; 31. Dezember 2005: EUR 0,8 Mio.).

Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen im Rumpfgeschäftsjahr 2006 wie im Vorjahr nicht vor.

### 3. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich entgeltlich erworbene Software. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände sind im Konzernverbund nicht vorhanden.

Die aus der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerte sind vollständig abgeschrieben.

### 4. Finanzanlagen

Als Finanzanlagen werden die Beteiligung an nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (DB IF 14) sowie sonstige Ausleihungen ausgewiesen. Die Posten sind gemäß IAS 39 der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet.

Die Beteiligung an dem DB IF 14 wird mit 1 % p. a., bezogen auf das Nominalkapital, verzinst.

Im Vorjahr wurden dem Konzern Anteile in Höhe von nominal EUR 4,3 Mio. angedient; dies entspricht 7,44% der Anteile an dem DB IF 14. Der Deutsche Wohnen-Konzern hält somit insgesamt Anteile am DB IF 14 in Höhe von 14,38%. Aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Regelungen sowie eines notariell beur-

kundeten Stimmrechtsverzichts verfügt die Deutsche Wohnen AG dagegen nur über insgesamt 20 Stimmrechte (von insgesamt 9.947 Stimmrechten).

Weiterhin sind die an den DB IF 14 ausgereichten Darlehen erfasst, die am 31. Dezember 2019 endfällig zu tilgen sind; eine vorherige vollständige oder teilweise Tilgung ist möglich, wurde allerdings bei den Berechnungen nicht unterstellt. Die unbesicherten Darlehen sind mit jährlich 3% zu verzinsen.

Darüber hinaus werden Ausleihungen an Käufer aufgrund Kaufpreisstundungen aus veräußerten Mietkaufeigenheimen (längste Laufzeit bis 31. Dezember 2013) ausgewiesen, die grundbuchlich besichert sind.

Die Abweichungen der Saldenvorträge der im Anlagepiegel dargestellten sonstigen Ausleihungen resultieren aus der wertgleichen Anpassung der Vorjahreswerte der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der kumulierten Abschreibungen.

In TEUR	Beteiligung DB IF 14	sonstige Ausleihungen an DB IF 14	sonstige Ausleihungen Käufer	Bilanzausweis
<b>Buchwert Stand 1.1.2006</b>	<b>7.034</b>	<b>16.357</b>	<b>237</b>	<b>23.628</b>
Zugang	163	0	0	163
Veränderung Folgebewertung	172	112	0	284
Abgang aufgrund Impairment-Test	163	0	0	163
Abgang aufgrund Tilgung/Rückzahlung	40	0	27	67
<b>Buchwert Stand 30.6.2006</b>	<b>7.166</b>	<b>16.469</b>	<b>210</b>	<b>23.845</b>

### 5. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum 30. Juni 2006 beläuft sich der Bilanzausweis für zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten auf EUR 7,6 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 7,7 Mio.). Es handelt sich um Bestände in Nordhessen (Anzahl Wohneinheiten zum 30. Juni 2006: 823). Der Rückgang resultiert aus Verkäufen im Geschäftsjahr.

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 30,5 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 24,3 Mio.) ausgewiesen. Die anderen Vorräte betreffen Heizölbestände von EUR 0,3 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 0,4 Mio.).

### 6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Der Posten Forderungen aus Vermietung (EUR 4,1 Mio.; 31. Dezember 2005: EUR 4,3 Mio.) enthält Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen (EUR 5,6 Mio.; 31. Dezember 2005: EUR 6,0 Mio.). Auf die Bruttoforderungen aus Vermietung sind Wertberichtigungen wegen Uneinbringlichkeit von EUR 1,5 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 1,7 Mio.) vorgenommen worden. Die Wertberichtigungen sind pauschal mit 40% der Forderungen gegen wohnende Mieter und mit 80% gegen ehemalige Mieter bemessen.

In den Forderungen aus Grundstücksverkäufen ist mit EUR 2,9 Mio. die Forderung aus dem Verkauf einer unbebauten Entwicklungsliegenschaft südwestlich von Köln ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
a) Forderungen aus Bewirtschaftung, Fondsobjekte DB IF 14	4.411	3.475
b) Noch nicht abgerechnete Hausgelder bei WEG	6.482	4.252
c) Anteile an Instandhaltungsrücklagen WEG	2.265	2.925
d) Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.865	1.668
	<b>18.023</b>	<b>12.320</b>

#### Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

zu b) Diese betrifft die an Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geleisteten Vorauszahlungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die bis zur Abrechnung durch den Verwalter als sonstiger Vermögensgegenstand bilanziert werden. Für Abrechnungs- und Leerstandsrisiken besteht zum 30. Juni 2006 eine Wertberichtigung von EUR 0,8 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 0,2 Mio.).

zu d) Enthalten sind Vorauszahlungen für abgegrenzte Betriebskosten von EUR 1,8 Mio. (im Vorjahr kein Ausweis). Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Mai 2006 wurden mit Besitz-, Gefahr-, Nutzen- und Lastenübergang zum 1. Juli 2006 von der Stadt Kandel 32 Wohnungen erworben. Unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten wird bereits der gezahlte Kaufpreis ausgewiesen. Ferner ist eine Forderung gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 0,5 Mio. enthalten, die aus der Übernahme eines Bearbeitungsentgelts resultiert. Auf die sonstigen Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 0,2 Mio.) gebildet.

Unter den **Derivativen Finanzinstrumenten** werden im Sinne des IAS 39.9 die gegenüber dem DB IF 14 abgegebenen Garantien für Miete und Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 ausgewiesen. Diese wurden einzeln bewertet und zum Fair Value bilanziert. Hinsichtlich der Darlehensgarantie besteht ein einseitiges Kündigungsrecht seitens des DB IF 14 zum 31. Dezember 2009. Mit einer Ausübung wird nicht gerechnet.

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Derivate aus		
– Mietgarantie	5.653	5.201
– Darlehensgarantie	491	512
<b>Fair Value</b>	<b>6.144</b>	<b>5.713</b>

Den Garantiebeträgen wird der prognostizierte Betrag aus der erwarteten künftigen Entwicklung der Garantien im Zeitablauf bis 2019 gegenübergestellt und mit dem aktuellen Marktzinssatz zum jeweiligen Stichtag abgezinst. Die Unterschiedsbeträge sind nach dem Übergangszeitpunkt ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst worden. Bei den Mietgarantien wurden die künftigen Zahlungsströme neu eingeschätzt. Hierdurch hat sich der beizulegende Zeitwert um EUR 0,5 Mio. erhöht.

### 7. Bankguthaben und Kassenbestand

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind EUR 6,4 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 12,8 Mio.) Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Deutsche Bank AG) sowie von Mietern erhaltene Kauttionen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 3,3 Mio.) enthalten.

Der Rückgang resultiert aus der Einrichtung von Treuhandkonten für Mietkauttionen; diese Treuhandverhältnisse werden unter den Eventualschulden dargestellt.

### 8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Hierunter werden die Buchwerte der Immobilien (im Wesentlichen Wohnungen) ausgewiesen, für die zum 30. Juni 2006 ein wirksamer notarieller Kaufvertrag mit späterem wirtschaftlichem Eigentumsübergang abgeschlossen wurde. Die Voraussetzungen des IFRS 5 sind erfüllt. Die Vermögenswerte sind schuldenfrei.

Bis Ende Juni 2006 wurden Kaufverträge mit Besitzübergang ab Juli 2006 über 243 Wohnungen/Einfamilienhäuser, zwei Gewerbeobjekte, 105 Garagen und Stellplätze sowie sechs unbebaute Grundstücke protokolliert. Die Summe der vereinbarten Kaufpreise beträgt insgesamt EUR 16,0 Mio.

Bis Ende August 2006 wurden für weitere 163 Wohnungen/Einfamilienhäuser und drei Gewerbeeinheiten Kaufverträge abgeschlossen.

### 9. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung ergeben sich aus der Darstellung der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das als gezeichnetes Kapital ausgewiesene Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 10,2 Mio. Es ist eingeteilt in vier Millionen Stückaktien.

Die ausgegebenen Anteile sind vollständig einbezahlt. Der Anteil der Aktien befand sich am Jahresende vollständig in Streubesitz.

Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 ist in der Satzung vorgesehen, dass die Aktionäre der Gesellschaft auf schriftliches Verlangen ihre Namensaktien mit Zustimmung des Vorstands in Inhaberaktien umwandeln können und dass zukünftig neue Aktien nur noch als Inhaberaktien ausgegeben werden.

Seit dem 3. Juli 2006 sind die aus der Aktienumwandlung hervorgegangenen Inhaberaktien an der Börse notiert. Von den insgesamt 4.000.000 umlaufenden Aktien sind derzeit rund 94% Inhaberaktien und 6% Namensaktien.

Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 207,1 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 228,3 Mio.). Die zum 31. Dezember 2005 unter den Minderheitenanteilen ausgewiesenen Ergebnisanteile Dritter wurden nach vollständigem Rückkauf im Berichtsjahr in die Kapitalrücklage umgegliedert.

In den Gewinnrücklagen ist die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 1,0 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 1,0 Mio.) enthalten. Die anderen Gewinnrücklagen von EUR 28,8 Mio. entstanden aus erstmaligen Bewertungsunterschieden zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS gemäß der Aufgliederungen in der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Von den Gewinnrücklagen abgesetzt ist der Anteil der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionsverpflichtungen, die erfolgsneutral in der Eigenkapitalposition „SORIE“ ausgewiesen werden.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2005 (EUR 35,0 Mio.) wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2006 zwischenzeitlich in voller Höhe ausgeschüttet.

Weiterhin hat die Hauptversammlung am 10. August 2006 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 10.225.837,62 auf EUR 20.000.000,00 durch Umwandlung eines Teilbetrags in Höhe von EUR 9.774.162,38 der in der Bilanz zum 31. Dezember 2005 ausgewiesenen Kapitalrücklage zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wird ohne Ausgabe neuer Aktien durchgeführt.

Das sich unter Berücksichtigung dieser Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ergebende Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 20,0 Mio. wird durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1:5 neu eingeteilt und setzt sich danach aus 20.000.000 Stückaktien zusammen.

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 10,0 Mio. durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Der Vorstand ist ebenso dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechte im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 2.000.000 neue Aktien der Gesellschaft (bzw., nach Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um EUR 9.774.162,38 und den anschließenden Aktiensplit im Verhältnis 1:5, auf bis zu 10.000.000 neue Aktien der Gesellschaft) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 5,1 Mio. nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

Das Grundkapital kann um bis zu EUR 5,1 Mio. durch Ausgabe von bis zu 2.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien (bzw., nach Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um EUR 9.774.162,38 und den anschließenden Aktiensplit im Verhältnis 1:5, auf bis zu 10.000.000 neue Aktien der Gesellschaft) mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht werden (bedingtes Kapital). Die Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht.

Des Weiteren wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 9. Februar 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bis zu 2.000.000 Aktien der Gesellschaft, entsprechend 10% des Grundkapitals, unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und der vorne genannten Neueinteilung des Grundkapitals zu erwerben.

Julius Baer Investment Management LLC, New York, hat uns gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 30. Januar 2006 folgenden Wortlaut mitgeteilt:

„Hiermit teilen wir Ihnen gemäß §§ 21 Absatz 1, 22 Absatz 1 Nr. 6 WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 2. August 2005 die Schwelle von 5% überschritten hat und nunmehr 5,12% beträgt (genauer Stimmrechtsanteil: 204.822 Aktien). Die Stimmrechte sind uns nach § 22 Absatz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.“

Newton Investment Management Limited, London, hat uns gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 12. Januar 2006 folgenden Wortlaut mitgeteilt (übersetzt):

„Gemäß § 21 Absatz 1 WpHG geben wir hiermit bekannt, dass unser Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 11. November 2005 die Meldeschwelle von 5% überschritten hat und jetzt 5,88% beträgt. 5,88% dieser Stimmrechte sind uns in Übereinstimmung mit § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 des WpHG zuzurechnen.“

#### **Vorschlag zur Gewinnverwendung:**

Die Deutsche Wohnen AG erzielte einen Konzernjahresüberschuss im Rumpfgeschäftsjahr 2006 von EUR 1,7 Mio. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage (EUR 21,7 Mio.) beträgt der Konzernbilanzgewinn zum 30. Juni 2006 EUR 171,8 Mio.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, für das Rumpfgeschäftsjahr 2006 eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. auszuschütten.

**10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern; Rechnungsabgrenzung**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	30.6.2006		31.12.2005	
	Kreditinstitute*	Andere Kreditgeber*	Kreditinstitute*	Andere Kreditgeber*
< 1 Jahr	6.133	1.405	16.144	2.046
1–2 Jahre	16.895	1.361	8.096	1.876
2–3 Jahre	63.049	1.281	21.051	1.854
3–4 Jahre	14.580	1.191	65.533	1.684
4–5 Jahre	14.658	1.159	17.212	1.633
> 5 Jahre	332.844	17.036	334.033	21.820
	<b>448.159</b>	<b>23.433</b>	<b>462.069</b>	<b>30.913</b>

\* Jeweils inklusive der unter der Position „Rechnungsabgrenzung“ ausgewiesenen Beträge.

Bei den Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzung handelt es sich u. a. um Darlehen, die zur Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf diesen Immobilien in Höhe von EUR 210,6 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 227,5 Mio.).

Die Fremdfinanzierung der Immobilien erfolgt langfristig, d. h. über einem Jahr. Im Berichtsjahr bis 30. Juni 2006 wurden EUR 11,2 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 46,5 Mio.) außerplanmäßig getilgt. Die durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten gegenüber externen Kreditgebern betrug im Berichtsjahr 4,47% p. a. (31. Dezember 2005: 4,60% p. a.). Das Zinssteigerungsrisiko ist im Konzern durch Vereinbarung langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahre vermindert.

**11. Pensionsverpflichtungen**

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Verpflichtung des Unternehmens besteht darin, zugesagte Leistungen an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen.

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.

Den versicherungsmathematischen Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

In %	Verwendete Parameter	
	30.6.2006	31.12.2005
Rechnungszinsfuß p. a.	4,50	4,00
Erwartete Einkommensentwicklung p. a.	3,00	3,00
Erwartete Rentenentwicklung p. a.	2,00	2,00
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze p. a.	3,00	3,00

Hinsichtlich der Lebenserwartung der Anspruchsberechtigten wurden die Richttafeln 2005 G nach Dr. Klaus Heubeck angewandt. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden vollumfänglich bilanziert und einschließlich der hierauf entfallenden latenten Steuern erfolgsneutral in der Eigenkapitalposition „SORIE“ ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen haben sich in der Bilanz wie folgt entwickelt:

In TEUR	1.1.2006	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	30.6.2006
Pensionsrückstellungen und ähnliche Verpflichtungen	5.355	189	174	129	5.121

## 12. Sonstige Rückstellungen, Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

### A. Langfristige Rückstellungen

In TEUR	1.1.2006	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	30.6.2006
Rückstellung Instandhaltung DB IF 14	4.097	0	167	0	3.930
Sonstige Rückstellungen	247	0	0	4	251
	<b>4.344</b>	<b>0</b>	<b>167</b>	<b>4</b>	<b>4.181</b>

Die Rückstellung für Instandhaltung resultiert aus dem mit dem DB IF 14 geschlossenen Instandhaltungsvertrag, der eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 hat. Dem Garantiebetrags für Instandhaltung wird der prognostizierte Betrag aus der erwarteten künftigen Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen gegenübergestellt und mit dem derzeitigen Effektivzinssatz (4,72 % p. a.; Vorjahr: 4,47 % p. a.) abgezinst.

**B. Kurzfristige Rückstellungen**

In TEUR	1.1.2006	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	30.6.2006
Rückstellung für					
1) sonstige Personal- aufwendungen	2.954	1.856	17	2.525	3.606
2) ausstehende Rechnungen	1.219	814	292	2.951	3.064
3) Prüfungs- und Beratungskosten	703	465	0	491	729
4) Verpflichtung aus noch abzuführenden Ertragsüberschüssen	543	119	0	120	544
5) noch zu erwartende Baukosten	446	0	0	0	446
6) Bauerneuerung	428	0	0	0	428
7) Maklerprovisionen	407	306	7	133	227
8) Prozessrisiken	346	0	9	0	337
9) die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskosten- abrechnungen	310	310	0	310	310
10) Berufsgenossenschafts- beiträge	92	88	3	45	46
11) Übrige	2.183	581	1	534	2.135
	<b>9.631</b>	<b>4.539</b>	<b>329</b>	<b>7.109</b>	<b>11.872</b>

**Erläuterungen zu einzelnen Positionen:**

zu 1): Die Rückstellung beinhaltet unter anderem die erfolgsabhängigen Boni an Vorstand und Mitarbeiter in Höhe von EUR 1,5 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 1,2 Mio.) sowie Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 1,2 Mio.).

zu 4): Die Verpflichtung resultiert aus noch abzuführenden Ertragsüberschüssen auf Basis vertraglicher Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit der Verschmelzung der Landsiedlung Rheinland-Pfalz auf die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH im Jahr 1995 getroffen wurden.

zu 7): Die Rückstellung betrifft Maklerprovisionen, die für bis zum 30. Juni 2006 protokollierte Kaufverträge angefallen, zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung jedoch noch nicht in Rechnung gestellt worden sind.

zu 11): In den übrigen Rückstellungen sind mit EUR 0,8 Mio. Rückstellungen für Wärme-Contracting-Verträge enthalten. Die bereits auf Mieter umgelegten Betriebskosten sind laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ohne Zustimmung der Mieter nicht weiterberechenbar.

### C. Steuerrückstellungen, Steuerschulden

Die Steuerrückstellungen (ohne Schulden) haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	1.1.2006	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	30.6.2006
Steuerrückstellungen	5.680	0	100	699	6.279

Die Steuerrückstellungen betreffen überwiegend für die Jahre 2004, 2005 und 2006 zu erwartende Ertragsteuerbelastungen (jeweils inklusive Solidaritätszuschlag) und wurden mit den Ansprüchen aus Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag auf Zinserträge bzw. mit geleisteten Vorauszahlungen verrechnet.

Daneben sind im Vortragswert Steuerschulden in Höhe von EUR 0,3 Mio. enthalten.

#### 13. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem DB IF14 betreffen nach Ausgliederung von Immobilien und Darlehen auf den DB IF 14 ausgezahlte Darlehensraten (Nachvaluierung auf Fondsdarlehen) in Höhe von EUR 5,1 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 5,1 Mio.). Diese Darlehensbeiträge verbleiben bei der Rhein-Pfalz Wohnen und werden von dieser anteilig gemäß Zins- und Tilgungsplan bedient bzw. getilgt.

#### 14. Latente Steuern

Latente Steueransprüche und -schulden wurden zum Bilanzstichtag wie folgt gebildet:

In TEUR	30.6.2006	31.12.2005
aktive latente Steuern		
– nutzbare Verlustvorträge	17.995	17.995
– Unterschiede zwischen Werten der IFRS- und Steuerbilanz	22.422	22.845
	<b>40.417</b>	<b>40.840</b>
passive latente Steuern		
– Unterschiede zwischen Werten der IFRS- und Steuerbilanz	2.190	2.278

Die Bildung von Steuerlatenzen aufgrund von Vermögensunterschieden berücksichtigt alle Bilanzpositionen, bei denen es zu Abweichungen zwischen den IFRS- und Steuerbilanzansätzen kommt.

Die steuerliche Überleitungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Konzernergebnis vor Steuern	2.611	4.071
Anzuwendender Steuersatz	40,86%	40,86%
Erwarteter Steueraufwand	1.067	1.663
a) Steuereffekte aus Abweichungen der Steuersätze bei den Einzelgesellschaften im Konzern	-355	-1.574
b) Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage	1.316	6.182
c) Steuereffekte aus tatsächlich genutzten Verlustvorträgen	-1.330	-3.588
d) Ansatz und Bewertung latenter Steuern	268	132
e) Gewerbesteuerliche Effekte	61	329
f) Aperiodische Effekte	-127	-15.036
g) Sonstige Effekte	5	-4
Tatsächlicher Steueraufwand (in 2005: Ertrag)	<b>905</b>	<b>-11.896</b>

Der anzuwendende Steuersatz von 40,86% stellt den Steuersatz der Muttergesellschaft Deutsche Wohnen AG dar, der als Basis für die Ermittlung des zu erwartenden Steueraufwands genutzt wurde.

**Erläuterungen zur steuerlichen Überleitungsrechnung:**

a) Die Effekte resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen rechtsformabhängigen Steuerbelastungen im Konzern (Personen-/Kapitalgesellschaft) sowie aus standortspezifischen Gewerbesteuerhebesätzen.

b) Die Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage resultieren zum Stichtag 30. Juni 2006 aus den Bewertungsunterschieden zwischen IFRS- und Steuerbilanz.

c) Die tatsächlich genutzten Verlustvorträge leiten sich aus den individuellen Ertragsteuerberechnungen der Konzerngesellschaften ab.

e) Die gewerbesteuerlichen Effekte leiten sich aus den gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen im Rahmen der Gewerbesteuerberechnung ab.

f) Die aperiodischen Effekte resultieren aus Ertragsteuergutschriften für Vorjahre.

**15. Erhaltene Anzahlungen**

Der Ausweis betrifft Vorauszahlungen auf:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Abzurechnende Betriebskosten gegenüber Mietern	36.184	29.598
Erhaltene Verkaufspreise für IAS 40-Objekte	5.040	502
Sonstige	53	87
	<b>41.277</b>	<b>30.187</b>

**16. Verbindlichkeiten aus Vermietung**

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen der Mieter von insgesamt EUR 7,2 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 10,3 Mio.) erfasst, worüber der Konzern in Höhe von EUR 6,8 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 7,1 Mio.) gemäß den Mietverträgen frei verfügen kann. Sie sind mit Ausnahme der gewerblichen Mietkautionen (EUR 0,2 Mio.) durch Bankbürgschaften gesichert.

### 17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern (im Wesentlichen Grunderwerbsteuer)	10.312	10.879
Verbindlichkeiten aus Bewirtschaftung der Immobilien des DB IF 14	6.838	6.099
Sonstige Verbindlichkeiten	4.828	5.009
Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten	339	371
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.376	332
	<b>24.693</b>	<b>22.690</b>

### 18. Derivative Finanzinstrumente

Die Position setzt sich zum 30. Juni 2006 wie folgt zusammen:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Put-Option (Andienungsrecht)	5.688	6.515
Termingeschäft (Andienung zum 31.12.2006)	1.425	0
	<b>7.113</b>	<b>6.515</b>

Die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH hat den Kommanditisten des DB IF 14 einzelvertraglich ein Andienungsrecht für die Kommanditanteile ab dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2019 eingeräumt (**Put-Option**). Danach ist der Konzern dazu verpflichtet, die Anteile 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 auf 175% im Jahr 2019.

Der Konzern verfügt nach der in 2005 erfolgten Andienung über 14,38% der Anteile am DB IF 14. Die Bewertung der Andienungsrechte bezüglich der Anteile im Drittbesitz erfolgt zum Fair Value; es handelt sich um ein Derivat mit negativem Marktwert.

Das Risikopotenzial resultiert überwiegend aus der Wertentwicklung der in den DB IF 14 eingebrachten Objekte. Dabei wird der Wert des Fonds im Jahr 2019, bezogen auf die noch ausstehenden Kommanditanteile (Ende 2005: 85,62%) dem maximalen Rückkaufswert in 2019 gegenübergestellt. Ein weiteres mögliches Risiko besteht in der vorzeitigen Andienung vor 2019.

Der Rückgang ist zurückzuführen auf Änderungen des Abdiskontierungszinssatzes sowie aufgrund der vorzeitigen Andienung.

Die zum 31. Dezember 2006 avisierte Andienung von Kommanditanteilen in Höhe von nominal EUR 5,9 Mio. wird im Abschluss 30. Juni 2006 unter den derivativen Finanzinstrumenten als **Termingeschäft** erfasst.

Das Management geht weiterhin davon aus, dass trotz der in 2005 und 2006 erfolgten Andienung weitere zukünftige Andienungen aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus unwahrscheinlich sind.

## VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND-VERLUST-RECHNUNG

### 19. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Sollmieten und sonstige Erlöse	43.009	89.105
Istmieten und sonstige Erlöse	39.182	81.014
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	7.410	29.427
	<b>46.592</b>	<b>110.441</b>

#### a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

b) Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (EUR 0,5 Mio.; 31. Dezember 2005: EUR 3,3 Mio.) betreffen mit EUR 0,4 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 2,2 Mio.) Privatisierungserlöse aus dem Verkauf des Portfolios in Nordhessen.

c) In den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung in Höhe von EUR 0,7 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 1,3 Mio.) sowie Erlöse aus der Verwaltung des DB IF 14 in Höhe von EUR 0,5 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 0,8 Mio.) enthalten.

### 20. Bestandsveränderungen

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Erhöhung (Vorjahr Minderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	6.264	-1.264
Minderung des Bestands an Grundstücken mit fertigen Bauten	0	-4
	<b>6.264</b>	<b>-1.268</b>

### 21. Sonstige betriebliche Erträge

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Erträge aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.892	36.070
Erträge aus der Auflösung von kurzfristigen Rückstellungen	329	690
Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen und aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	238	548
Ertrag aus der Auflösung der Rechnungsabgrenzung zinsbegünstigter Darlehen	743	1.501
Erträge aus der Aufdiskontierung von Finanzanlagen und langfristigen sonstigen Rückstellungen	452	580
Erträge aus einer Ablösevereinbarung für Bewirtschaftungsverluste	0	3.545
Übrige sonstige Erträge	994	1.342
	<b>10.648</b>	<b>44.276</b>

Die übrigen sonstigen Erträge enthalten unter anderem die Erstattung von Geldbeschaffungskosten sowie Erträge aus Gestattungsgebühren und Erbbauzinsen.

### 22. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Instandhaltungsaufwendungen	9.006	17.750
Betriebskosten	15.007	30.900
Sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung	590	1.207
	<b>24.603</b>	<b>49.857</b>

### 23. Personalaufwand

Der Personalaufwand beläuft sich im Rumpfgeschäftsjahr auf EUR 9,0 Mio. (2005: EUR 16,8 Mio.).

Nicht als Personalaufwand erfasst sind Beträge, die sich aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergeben. Sie sind als Bestandteil des Finanzergebnisses in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Zum 30. Juni 2006 waren im Konzern der Deutsche Wohnen AG 261 Mitarbeiter inkl. Teilzeitkräfte ohne Auszubildende (31. Dezember 2005: 279) beschäftigt. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiterkapazitäten zum 30. Juni 2006 betrug 250 (Teilzeitkräfte auf Vollzeitkräfte umgerechnet; 31. Dezember 2005: 265).

### 24. Abschreibungen

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Planmäßige Abschreibungen auf		
– Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.819	13.927
– Sachanlagen	225	410
– Immaterielle Vermögensgegenstände	17	45
	<b>7.061</b>	<b>14.382</b>
Außerplanmäßige Abschreibungen	35	3.041
	<b>7.096</b>	<b>17.423</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren aus in 2006 erfolgten Impairmenttests und betreffen Wertberichtigungen auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der Segmentberichterstattung nach IAS 14 dem Segment I (Hausbewirtschaftung) zugeordnet sind.

### 25. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Vertriebsprovisionen; Kosten der Objektverkäufe	2.461	6.530
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	1.306	2.386
Periodenfremde Aufwendungen	609	13.978
Verluste aus Anlagenabgängen	150	1.160
Kosten der Verwaltung; übrige Aufwendungen	5.447	9.431
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwert	0	2
	<b>9.973</b>	<b>33.487</b>

### 26. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Höhe der Zinserträge aus Geldanlagen beläuft sich auf EUR 0,6 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 1,3 Mio.). Im Vorjahresausweis sind einmalig steuerlich bedingte Erstattungszinsen in Höhe von EUR 3,6 Mio. (1. Halbjahr 2006: EUR 0,1 Mio.) enthalten.

### 27. Abschreibungen auf Finanzanlagen

In der Position werden die Abschreibungen im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung von Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen nach IAS 39 ausgewiesen.

### 28. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Zinsaufwendungen		
– Objekt- und Unternehmensfinanzierung	11.098	25.558
– Aufzinsung zinsbegünstigte Darlehen	743	1.501
– Vorfälligkeitsentschädigung	201	2.048
– Finanzamt (§ 233 AO)	0	185
– Pensionsverpflichtungen	104	231
– Übrige	265	423
	<b>12.411</b>	<b>29.946</b>

### 29. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten

Die aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente resultierenden Aufwendungen und Erträge werden unter dieser Position erfasst, die sich wie folgt zusammensetzt:

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Erträge/Aufwendungen (-) aus der Bewertung		
– Andienungsrechte	827	365
– Darlehensgarantie	– 21	2.414
– Mietgarantie	452	– 286
– Termingeschäft	– 1.425	0
<b>Aufwand</b> (Vorjahr: Ertrag)	<b>– 167</b>	<b>2.493</b>

### 30. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern werden die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Ebenso enthalten sind Steuererstattungen sowie die latenten Steuerabgrenzungen.

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Laufender Ertragsteueraufwand Berichtsjahr 2006	638	3.007
Verschmelzungsbedingte Ertragsteuerentlastung	0	– 4.360
Erstattung aus gewonnenem Steuerprozess/ Rechtsstreitigkeit aufgrund vororganschaftlicher Mehrabführung, verrechnet mit daraus resultierenden Steuerbelastungen	0	– 11.300
Effekte aus Steuerbescheiden und Anpassungen Steuerberechnungen Vorjahre (periodenfremd)	– 1	625
Veränderung latenter Steuerposten	268	132
<b>Aufwand</b> (Vorjahr: Ertrag)	<b>905</b>	<b>– 11.896</b>

Im Berichtsjahr wurden latente Steuern in Höhe von 67 TEUR direkt mit dem Eigenkapital verrechnet (2005: 79 TEUR), und zwar bezogen auf die gebildete Steuerlatenz auf Bewertungsunterschiede zwischen IFRS- und Steuerbilanz bei den Pensionsverpflichtungen.

### 31. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des Konzernjahresüberschusses durch die Anzahl der Aktien errechnet.

Die Aktienanzahl blieb bis zum 30. Juni 2006 wie auch des Vorjahres mit 4.000.000 konstant. Da die Aktiengattungen (Stammaktien) sich nicht verändert haben, war ein verwässertes Ergebnis je Aktie sowohl für 2006 als auch für 2005 nicht zu ermitteln.

Das Ergebnis je Aktie lag bei EUR 0,43 (2005: EUR 3,97). Unter Berücksichtigung des in der Hauptversammlung beschlossenen Aktiensplits beläuft sich das Ergebnis je Aktie für das Rumpfgeschäftsjahr 2006 auf EUR 0,09 (2005: EUR 0,79).

## VII. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

**Eventualschulden**

Haftungsverhältnisse bestehen zum 30. Juni 2006 in Höhe von insgesamt EUR 173,8 Mio. Sie resultieren ausschließlich aus Verpflichtungen, die gegenüber Dritten übernommen wurden.

In TEUR	30. 6. 2006	31.12. 2005
Bürgschaften	3.257	2.801
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	170.546	172.067
	<b>173.803</b>	<b>174.868</b>

Zum Abschlussstichtag bestehen im Wesentlichen Bürgschaften zur Abwicklung von Altersteilzeitguthaben sowie zur Besicherung von einem Kreditinstitut gewährter Darlehen und Zuschüsse.

Weiterhin bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Form von Grundschulden für die im Jahr 1999 in den DB IF 14 ausgegliederten Objekte.

Eine grundbuchliche Umschreibung der Eigentumsverhältnisse ist bisher nicht erfolgt und auch nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang bestehen Eventualverbindlichkeiten aus der gesamtschuldnerischen Haftung für Darlehen, die an die DB IF 14 zusammen mit den Objekten ausgegliedert wurden in gleicher Höhe.

Auf Basis einer Betriebsprüfung für die Jahre 1998 und 1999 bei zwei Tochterunternehmen können aufgrund der Nichtanerkennung gebildeter Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG etwaige Mehrsteuerbelastungen entstehen, die aufgrund kaufvertraglicher Vereinbarungen aus dem Jahr 1998 durch die ehemalige Eigentümerin der Gesellschaften zu tragen sind. Für diese Mehrsteuerbelastungen wurde ein Sicherheitsabschlag auf eine in 2005 an die ehemalige Eigentümerin zu leistende Zahlung in gleicher Höhe einbehalten, sodass hieraus für die Konzerngesellschaften keine Risiken bestehen.

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 10,7 Mio.

Aus einem bis 2007 laufenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit verbundenen Unternehmen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 1,7 Mio.

Liquide Mittel in Höhe von EUR 10,5 Mio. sind zum 30. Juni 2006 als Barsicherheit gegenüber einem Kreditinstitut im Rahmen der Gestellung von Bürgschaften verpfändet worden.

**Treuhandverhältnisse**

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.

Die bis zum 31. Dezember 2005 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Ausgaben von je EUR 143,8 Mio. (31. Dezember 2005: EUR 139,1 Mio.).

Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

Die Konzerngesellschaften verwalten seit Januar 2006 treuhänderisch auf den Namen der Mieter eingerichtete Kautionskonten in Höhe von EUR 3,4 Mio.

### Leasingverhältnisse

#### Operating – Leasingverhältnisse

Die Tochtergesellschaften haben langfristige Erbbaupachtverträge mit Erbbaurechtsnehmern abgeschlossen, die unter IFRS-Gesichtspunkten als Operating Leases eingestuft werden.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen, die dem Konzern aus diesen Erbbaupachtverhältnissen zufließen werden, belaufen sich auf EUR 3,3 Mio. und verteilen sich wie folgt auf künftige Perioden:

In TEUR	
< 1 Jahr	55
1–5 Jahre	218
> 5 Jahre	3.056

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

Daneben bestehen Operate Leases-Vereinbarungen, bei denen die Konzerngesellschaften als Leasingnehmer auftreten und Büroimmobilien sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung anmieten.

Der Mindestbetrag nicht abgezinster künftiger Leasing- und Mietzahlungen aus Operate Leases-Verhältnissen belief sich auf EUR 2,9 Mio. Die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen werden wie folgt fällig:

In TEUR	
< 1 Jahr	970
1–5 Jahre	1.851
> 5 Jahre	71

Im 1. Halbjahr 2006 wurden EUR 0,5 Mio. aus diesen Leasingverpflichtungen aufwandswirksam erfasst. Erlöse aus Untermietverhältnissen sind in unwesentlichem Umfang erfasst.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Entwicklung und Aufgliederung der Segmente mit den dazugehörigen Erlösen und Aufwendungen sowie Vermögen und Schulden ist der in der Anlage B beigefügten Segmentberichterstattung zu entnehmen.

Entsprechend den Regelungen in IAS 14 werden einzelne Jahresabschlussdaten nach Segmenten getrennt dargestellt, wobei sich die Aufgliederung an der internen Berichterstattung orientiert. Durch die Segmentierung werden Ertragskraft und Erfolgsaussichten sowie die Chancen und Risiken der Geschäftsfelder des Konzerns transparenter gemacht.

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat zum 30. Juni 2006 folgende Segmentierung gewählt:

### Segment I: Hausbewirtschaftung

Dieses umfasst das Management von Mietverträgen, Modernisierungen und Instandhaltung der Mietobjekte sowie Betreuung der Mieter und enthält im Wesentlichen die nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (sogenannter Kernbestand) und alle damit zusammenhängenden Aufwendungen und Erträge.

### Segment II: Vertrieb von Immobilien

Das Segment umfasst die Vorbereitung und Durchführung des Privatisierungsprozesses und beinhaltet die nach IFRS 5 gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sowie die mit dem Vertrieb von IAS 40-Objekten realisierten Buchgewinne. Außerdem werden hierunter sämtliche Aufwendungen und Erträge aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (IAS 2) erfasst.

### Segment III: Dienstleistungen, Finanzierung und Verwaltung

Dieses umfasst die Erbringung interner Dienstleistungen, alle Verwaltungs- und Finanzierungsaktivitäten sowie Personalaufwendungen des Konzerns.

Im Rahmen der Überleitung auf den Konzernabschluss werden konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen in voller Höhe eliminiert. Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen liegen nicht vor.

Die Segmentdaten wurden auf folgende Weise ermittelt:

- Bei den Außenumsätzen handelt es sich im Wesentlichen um Inlandsumsätze, die vornehmlich in Hessen und in Rheinland-Pfalz erzielt wurden. Auf eine weitergehende Aufteilung wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen verzichtet.
- Die Innenumsatzerlöse zeigen die Umsatzerlöse, die zwischen den Segmenten getätigt wurden. Die Verrechnungspreise für konzerninterne Umsatzerlöse werden marktorientiert festgelegt. Die Aufwendungen werden bei der jeweils betroffenen Aufwandsposition abgesetzt.
- Aufwendungen und Erträge sowie Vermögenswerte und Schulden, die die Bewirtschaftung der Bestände in Nordhessen betreffen, werden dem Segment II zugeordnet; der Ergebnisbeitrag wird saldiert ausgewiesen. Der Ausweis in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgt dagegen in den jeweiligen Positionen.
- Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf die unter Segment I ausgewiesenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien; Investitionen in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung) und immaterielle Vermögensgegenstände sind in Segment III enthalten.
- Erträge und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden wurden den einzelnen Segmenten soweit möglich direkt zugeordnet. Verbleibende Positionen, die den Segmenten I und II nicht direkt bzw. nicht verursachungsgerecht zuordenbar sind, werden unter Segment III ausgewiesen. Ebenso sind im Segment III die ertragsteuerlichen Sachverhalte abgebildet.

## BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Gemäß IAS 24 wird der Kreis der nahestehenden Personen mit Aufsichtsrat, Vorstand und leitenden Angestellten sowie nahe Angehörige dieser Personen definiert.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählt auch die DB Real Estate Management GmbH sowie die Deutsche Bank AG und deren nahestehenden Personen. Aufgrund eines seit 1999 bestehenden Beherrschungsvertrags unterstellt die Deutsche Wohnen AG die Leitung ihrer Gesellschaft der DB Real Estate Management GmbH. Alleingesellschafterin der DB Real Estate Management GmbH ist die Deutsche Bank AG. Als Gegenleistung für die Wahrnehmung der Leitungsfunktion erhält die DB Real Estate Management GmbH eine sogenannte ausschüttungsabhängige Vergütung, wenn und soweit der Gesamtbetrag der auf die Namensaktien entfallenden Ausschüttungen der Deutsche Wohnen AG in einem Geschäftsjahr einen bestimmten Betrag überschreitet. Im Rumpfgeschäftsjahr wurde aufgrund der geplanten geringeren Dividende keine Vergütung erfasst. Der Beherrschungsvertrag wurde mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2006 aufgehoben.

Neben dem Beherrschungsvertrag existiert ein Geschäftsbesorgungsvertrag, auf dessen Basis die DB Real Estate Investment GmbH IT-Dienstleistungen zu marktüblichen Konditionen erbringt (die Gebühr belief sich zum 30. Juni 2006 auf EUR 0,6 Mio.). Der IT-Vertrag wird unabhängig der Beendigung des Beherrschungsvertrags fortgeführt.

Weiterhin ist der DB IF 14 unter dem Kreis der nahestehenden Unternehmen zu subsumieren.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG und dem DB IF 14 sind nachfolgende Verträge seit 1999 abgeschlossen:

- Einzelvertragliche Vereinbarungen mit den Kommanditisten des DB IF 14 hinsichtlich des Andienungsrechts
- Mietgarantie- und Instandhaltungsvertrag
- Darlehensgarantievertrag
- Vertrag über die kaufmännische und technische Objektverwaltung

Mit dem oben definierten Personenkreis wurden Geschäfte nur in unwesentlichem Umfang betrieben. Das Management-Team des Deutsche Wohnen-Konzerns inklusive Geschäftsführer ohne Vorstände umfasst 15 Personen.

### LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER (IAS 19)

Im Deutsche Wohnen-Konzern bestehen aufgrund der unterschiedlichen historischen Herkunft der Konzerngesellschaften verschiedene Modelle bei der betrieblichen Altersversorgung. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer Grund- und/oder Zusatzversorgung.

Die Grundversorgung wird hauptsächlich über die Höchster Pensionskasse VVaG finanziert und bezieht das Einkommen des Mitarbeiters bis zur Höhe der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung ein. Die Zusatzversorgung ist eine Direktzusage einzelner Konzernunternehmen an Mitarbeiter mit Einkommen oberhalb der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Aufnahme von neuen Mitgliedern in die Grund- und Zusatzversorgung wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 1998 beendet.

Daneben wurde Mitarbeitern eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Die Verpflichtung der Gesellschaft aus dieser Zusatzversorgung ist nicht passiviert (ausgelagertes Vermögen).

In der Konzernbilanz werden unter der Position „Pensionsverpflichtungen“ die Zusagen aus der Zusatzversorgung an ehemalige und aktive Arbeitnehmer bzw. die Verpflichtungen aus unverfallbaren Anwartschaften aus Zusagen betrieblicher Altersversorgung an ausgeschiedene Mitarbeiter ausgewiesen.

### DIENSTLEISTUNGEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für den Abschlussprüfer KPMG im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf 320 TEUR und für sonstige Leistungen auf 31 TEUR.

Die Abschlussprüfung betraf Aufwendungen für die gesetzlich vorgesehene Prüfung des Jahres- sowie des Konzernabschlusses der Deutsche Wohnen AG.

## VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge des Vorstands der Deutsche Wohnen AG setzen sich zum 30. Juni 2006 wie folgt zusammen:

In TEUR	Gesamtbezüge	Bestandteil an Vergütung		Sonderzahlung mit langfristiger Anreizwirkung
		fest	variabel	
Andreas Lehner	667	92	75	500
Michael Neubürger	234	84	50	100

Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 12 TEUR.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Hinsichtlich nicht zu berücksichtigender Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht.

## KONZERNABSCHLUSS

Die Deutsche Wohnen AG hält die Mehrheit der Anteile an der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG und der MT Wohnen GmbH. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen befreienden Konzernabschluss nach § 292 HGB für diese Unternehmen, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg.-Nr. HRB 42388) hinterlegt wird.

Die Deutsche Wohnen AG hat im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 1999 einen Beherrschungsvertrag mit der DB Real Estate Management GmbH abgeschlossen. Aufgrund dieses Beherrschungsvertrags wird der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG in den nach den US-amerikanischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Konzernabschluss der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Der Konzernabschluss der Deutsche Bank AG wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nr. HRB 30000 hinterlegt.

## 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.de](http://www.deutsche-wohnen.de)) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 28. August 2006

### Deutsche Wohnen AG



Andreas Lehner  
– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger  
– Vorstand –

## ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2006

In TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Vortrag 1.1.2006	Zugänge	Abgänge	Umglie- derungen	Umbu- chungen	Stand 30.6.2006
<b>I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	865.766	2.472	- 6.695	- 8.195	- 106	853.242
Grundstücke mit Geschäftsbauten	22.791	90	- 129	- 159	0	22.593
Grundstücke ohne Bauten	28.926	0	- 114	- 117	106	28.741
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	431	0	0	0	0	431
Technische Anlagen	179	0	0	0	0	179
Anlagen im Bau	264	754	- 8	0	0	1.010
Bauvorbereitung	1.196	9	0	0	0	1.205
<b>Summe als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>919.553</b>	<b>3.325</b>	<b>- 6.946</b>	<b>- 8.531</b>	<b>0</b>	<b>907.401</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
Geschäfts- und andere Bauten – Eigennutzung	5.879	0	0	0	0	5.879
Bauten auf fremden Grundstücken	1.192	0	0	0	0	1.192
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.106	57	- 22	0	0	1.141
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>8.177</b>	<b>57</b>	<b>- 22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.212</b>
<b>III. Immaterielle Vermögenswerte</b>						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	640	0	0	0	0	640
Geschäfts- oder Firmenwert	5	0	0	0	0	5
<b>Summe Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>645</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>645</b>
<b>IV. Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	24.527	447	- 90	23	0	24.907
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>24.527</b>	<b>447</b>	<b>- 90</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>24.907</b>
<b>Summe</b>	<b>952.902</b>	<b>3.829</b>	<b>- 7.058</b>	<b>- 8.508</b>	<b>0</b>	<b>941.165</b>
<b>V. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>						
	<b>6.489</b>	<b>0</b>	<b>- 5.635</b>	<b>8.531</b>	<b>0</b>	<b>9.385</b>

							Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte
Vortrag 1.1.2006	Zugänge	Zuschreibung	Abgänge	Umglie- derungen	Umbu- chungen	Stand 30.6.2006	Stand 30.6.2006	Stand 31.12.2005	
96.991	6.586	0	-847	-789	0	101.941	751.301	768.775	
3.258	257	0	-23	-59	0	3.433	19.160	19.533	
1.819	0	0	0	-24	0	1.795	26.946	27.107	
0	0	0	0	0	0	0	431	431	
25	11	0	0	0	0	36	143	154	
0	0	0	0	0	0	0	1.010	264	
761	0	0	0	0	0	761	444	435	
<b>102.854</b>	<b>6.854</b>	<b>0</b>	<b>-870</b>	<b>-872</b>	<b>0</b>	<b>107.966</b>	<b>799.435</b>	<b>816.699</b>	
2.396	101	0	0	0	0	2.497	3.382	3.483	
566	50	0	0	0	0	616	576	626	
979	75	0	-22	0	0	1.032	109	127	
<b>3.941</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.145</b>	<b>4.067</b>	<b>4.236</b>	
591	17	0	0	0	0	608	32	49	
5	0	0	0	0	0	5	0	0	
<b>596</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>613</b>	<b>32</b>	<b>49</b>	
899	163	0	0	0	0	1.062	23.845	23.628	
<b>899</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.062</b>	<b>23.845</b>	<b>23.628</b>	
<b>108.290</b>	<b>7.260</b>	<b>0</b>	<b>-892</b>	<b>-872</b>	<b>0</b>	<b>113.786</b>	<b>827.379</b>	<b>844.612</b>	
<b>527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-519</b>	<b>872</b>	<b>0</b>	<b>880</b>	<b>8.505</b>	<b>5.962</b>	

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR  
VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2006

In TEUR	Segment I		Segment II	
	Hausbewirtschaftung		Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	
	30.6.2006	31.12.2005	30.6.2006	31.12.2005
Außenumsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	52.250	107.758	7.750	36.458
Innenumsatzerlöse	98	190		
<b>Segmenterlöse</b>	<b>52.348</b>	<b>107.948</b>	<b>7.750</b>	<b>36.458</b>
Segmentaufwendungen gegenüber Dritten/ übrige Erträge				
– Aufwendungen Hausbewirtschaftung	24.527	48.979		
– Aufwendungen Vertriebstätigkeit			2.442	6.530
– Personalaufwendungen				
– Übriger betrieblicher Aufwand				
– Zins- und Beteiligungserträge				
– Zinsaufwendungen				
– Abschreibungen und Wertminderungen	7.097	17.423		
– Aufwendungen/Erträge aus Zinsderivaten				
– Ertragsteuern				
– Sonstige Steuern				
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>31.624</b>	<b>66.402</b>	<b>2.442</b>	<b>6.530</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>20.724</b>	<b>41.546</b>	<b>5.308</b>	<b>29.928</b>
<b>Segmentergebnis nach Überleitung</b>	<b>20.626</b>	<b>41.356</b>	<b>5.308</b>	<b>29.928</b>
Segmentvermögen	834.358	845.436	21.831	29.954
Segmentsschulden	47.691	42.080	5.743	1.480
Investitionen	3.325	12.151	0	0

Segment III		Überleitung		Konzern	
Dienstleistungen, Finanzierung und Verwaltung					
30. 6. 2006	31. 12. 2005	30. 6. 2006	31. 12. 2005	30. 6. 2006	31. 12. 2005
4.586	10.376			64.586	154.592
12.946	22.175	13.044	22.365	0	0
<b>17.532</b>	<b>32.551</b>	<b>13.044</b>	<b>22.365</b>	<b>64.586</b>	<b>154.592</b>
			56	24.527	48.923
				2.442	6.530
9.016	16.793			9.016	16.793
18.985	45.544	13.044	22.365	5.941	23.179
1.270	6.442	168	689	1.102	5.753
12.579	30.635	168	689	12.411	29.946
1.445	3.092			8.542	20.515
167	2.493			167	2.493
905	11.896			905	11.896
31	12.824		56	31	12.880
<b>41.858</b>	<b>88.057</b>	<b>13.044</b>	<b>22.365</b>	<b>62.880</b>	<b>138.624</b>
<b>- 24.326</b>	<b>- 55.506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.706</b>	<b>15.968</b>
<b>- 24.229</b>	<b>- 55.316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1.706</b>	<b>- 15.968</b>
398.410	400.118	248.058	262.000	1.006.541	1.013.508
782.502	815.090	248.058	262.000	587.878	596.650
1.194	4.564	0	0	4.519	16.715

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR  
VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2006

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen
<b>Stand zum 1.1.2005 nach IFRS</b>	<b>10.226</b>	<b>274.612</b>	<b>1.022</b>	<b>29.138</b>
Ausschüttungen				
Jahresergebnis				
Veränderung durch Anteilsrückkäufe		- 60		
Entnahmen		- 46.212		
Einstellungen				
Anpassung aus Pensionen				
Übrige Veränderungen				- 302
<b>Stand zum 31.12.2005 nach IFRS</b>	<b>10.226</b>	<b>228.340</b>	<b>1.022</b>	<b>28.836</b>
Ausschüttungen				
Jahresergebnis				
Veränderung durch Anteilsrückkäufe		381		
Entnahmen		- 21.668		
Einstellungen				
Anpassung aus Pensionen				
Übrige Veränderungen				
<b>Stand zum 30.6.2006 nach IFRS</b>	<b>10.226</b>	<b>207.053</b>	<b>1.022</b>	<b>28.836</b>

SORIE	Konzernbilanzgewinn	Zwischensumme	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>- 321</b>	<b>121.050</b>	<b>435.727</b>	<b>386</b>	<b>436.113</b>
	- 35.000	- 35.000		- 35.000
	15.892	15.892	76	15.968
		- 60	- 69	- 129
		- 46.212		- 46.212
	46.212	46.212		46.212
- 91		- 91		- 91
	302	0	- 2	- 2
<b>- 412</b>	<b>148.456</b>	<b>416.468</b>	<b>391</b>	<b>416.859</b>
		0		0
	1.706	1.706		1.706
		381	- 391	- 10
		- 21.668		- 21.668
	21.668	21.668		21.668
107		107		107
		0		0
<b>- 305</b>	<b>171.830</b>	<b>418.662</b>	<b>0</b>	<b>418.662</b>

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR  
VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2006

In TEUR	1.1.2006 – 30.6.2006	1.1.2005 – 31.12.2005
1. Konzernergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) erhaltenen und gezahlten Zinsen und Ertragsteuern (soweit erfolgswirksam im Berichtsjahr)	13.971	27.047
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	7.259	17.888
3. Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	2.094	- 3.928
4. Saldo der Gewinne (-)/Verluste aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 7.430	- 37.073
5. Ein-/Auszahlungen(-) von Zinsen einschl. abgegrenzte Zinsen Vorjahr	- 18.366	- 23.108
6. Ein-/Auszahlungen(-) aus Ertragsteuern	- 637	12.028
7. Zunahme (-)/Abnahme der latenten Steuern	335	107
8. Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 154	10.766
9. Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.622	11.720
10. Veränderung sonstiger Bilanzposten	98	- 88
<b>11. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.792</b>	<b>15.359</b>
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.621	78.562
13. Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen	- 4.307	- 12.267
14. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	- 3
15. Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen sowie Kapitalrückzahlungen	90	41
16. Auszahlungen aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen an konsolidierten Unternehmen	- 10	- 130
17. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen	0	- 30
18. Übernommene Zahlungsmittel von erworbenen Tochterunternehmen	0	27
19. Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	- 163	- 4.379
<b>20. Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen</b>	<b>14.231</b>	<b>61.821</b>
21. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	0	- 35.000
22. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	4.193	0
23. Auszahlungen aufgrund der Tilgung von Finanzkrediten	- 19.063	- 61.031
<b>24. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 14.870</b>	<b>- 96.031</b>
<b>25. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>7.153</b>	<b>- 18.851</b>
26. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	47.203	66.054
<b>27. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>54.356</b>	<b>47.203</b>

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie im Vorjahr aus dem Kassenbestand (12 TEUR; im Vorjahr 17 TEUR) sowie den Guthaben bei Kreditinstituten (54.344 TEUR; im Vorjahr 47.186 TEUR) zusammen. Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Mietkautionen von 360 TEUR (im Vorjahr 3.251 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2006 sind liquide Mittel in Höhe von 10.518 TEUR (im Vorjahr 11.565 TEUR) als Barsicherheit gegenüber einem Kreditinstitut verpfändet worden.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, hat als Mutterunternehmen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Lagebericht und den Konzernlagebericht zusammenzufassen und den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gemeinsam offen zu legen. Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 7 haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlust-Rechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 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 handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und 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 im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden 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.“

Frankfurt am Main, den 27. September 2006

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Wätke)

Wirtschaftsprüfer



(Adams)

Wirtschaftsprüfer

### Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 in drei Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand die Entwicklung der Geschäfte und der Gesellschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns besprochen. Von besonderer Bedeutung waren die gemeinsamen Beratungen hinsichtlich des Prozesses der bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen AG aus dem Deutsche Bank-Konzern. Die dem Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte und Maßnahmen wurden beschlossen.

Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht der Deutsche Wohnen AG und des Deutsche Wohnen-Konzerns für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat die Prüfungsberichte der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seinerseits geprüft und sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss im Oktober 2006 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Auch der Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat im Oktober 2006 geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schloss sich zudem dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berichtete dem Aufsichtsrat und dem Vorstand über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

Den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde von Vorstand und Aufsichtsrat Rechnung getragen. Die gemäß § 161 des Aktiengesetzes erforderliche gemeinsame Entsprechenserklärung ist auf <http://www.deutsche-wohnen.de> in der aktuellen Fassung einsehbar.

Herr Dr. Michael Gellen hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung am 10. August 2006 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Gellen für sein Engagement der vergangenen Jahre.

Neue Aufsichtsratsmitglieder sind Herr Dr. Florian Stetter sowie Herr Jens Bernhardt, dies aufgrund entsprechender Beschlussfassungen der Hauptversammlungen vom 23. März 2006 bzw. 10. August 2006.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die konstruktive Zusammenarbeit und seine Leistungen im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006. Auch den Mitarbeitern gilt der Dank des Aufsichtsrats für ihr Engagement.

Eschborn, im Oktober 2006

Für den Aufsichtsrat



Helmut Ullrich  
– Vorsitzender –

VORSTAND

(Stand: Oktober 2006)

**Andreas Lehner**

– Vorsitzender –  
Bochum

**Michael Neubürger**

Bad Homburg

AUFSICHTSRAT

(Stand: Oktober 2006)

**Helmut Ullrich**

– Vorsitzender –  
Königstein  
Managing Director  
DB Real Estate Management GmbH, Eschborn  
DB Real Estate Investment GmbH, Eschborn

**Dr. Andreas Kretschmer**

– stellvertretender Vorsitzender –  
Düsseldorf  
Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe

**Jens Bernhardt**

Königstein  
Geschäftsführer  
Zurich Group Invest Europe (Deutschland) GmbH

**Matthias Hünlein**

Oberursel  
Managing Director  
Tishman Speyer Properties

**Hans-Werner Jacob**

Vaterstetten  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Deutsche Bank AG  
Private Banking

**Dr. Florian Stetter**

Erding  
Geschäftsführer  
DeTe Immobilien und Service GmbH

### SITZ DER GESELLSCHAFT

#### **Deutsche Wohnen AG**

Firmensitz:

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:

Hindenburgstraße 10–16

55118 Mainz

Telefon: (0 61 31) 63 97-0

Telefax: (0 61 31) 63 97-199

ir@deuwo.com

<http://www.deutsche-wohnen.de>

### TERMINE

#### **26. Oktober 2006**

Veröffentlichung der Tagesordnung der Hauptversammlung  
am 7.12.2006

#### **26. Oktober 2006**

Veröffentlichung des Berichts zum Rumpfgeschäftsjahr  
1.1. – 30.6.2006

#### **15. November 2006**

WestLB Deutschland Konferenz

1.1. – 30.6.2006

#### **21./22. November 2006**

Roadshow Skandinavien

#### **27. November 2006**

Deutsches Eigenkapitalforum in Frankfurt am Main

#### **28. November 2006**

Veröffentlichung des Zwischenberichts zum 30.9.2006

#### **7. Dezember 2006**

Hauptversammlung in Frankfurt am Main

#### **8. Dezember 2006**

Dividendenzahlung für das Rumpfgeschäftsjahr

1.1. – 30.6.2006

#### **13. Dezember 2006**

Sal. Oppenheim-Konferenz in New York

## IMPRESSUM

### | **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG

### | **Gestaltung und Realisation**

von Oertzen GmbH & Co. KG

### | **Bildnachweis**

spur, Nasan Tur

Deutsche Wohnen AG

Getty Images



### **Deutsche Wohnen AG**

Firmensitz:

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:

Hindenburgstraße 10–16

55118 Mainz

Telefon: (0 61 31) 63 97-0

Telefax: (0 61 31) 63 97-199

ir@deuwo.com

<http://www.deutsche-wohnen.de>