



MIT BLICK IN DIE ZUKUNFT

» WETTBEWERBSFÄHIG FÜR MORGEN

Auf dem Weg zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen konnten wir die Reorganisation und Integration unserer Gesellschaft erfolgreich abschließen. Die gelungene Qualitätsverbesserung und die risikobewusste Neubewertung unseres Portfolios zeigen ebenso wie unsere leistungs- und wettbewerbsfähige Kostenstruktur unseren Erfolg im Jahr 2008. Damit haben wir uns für das kommende Jahr eine stabile Grundlage geschaffen, um weiterhin nachhaltig gewinnbringend am Markt zu agieren.

Kennzahlen des Jahresabschlusses der Deutsche Wohnen AG		31.12.2008
Bilanz		
Anlagevermögen	EUR Mio.	291,3
Umlaufvermögen	EUR Mio.	423,3
Eigenkapital	EUR Mio.	296,5
Fremdkapital	EUR Mio.	415,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	714,6
Gewinn-und-Verlust-Rechnung		01.01.–31.12.2008
Ergebnis vor und nach Steuern	EUR Mio.	-80,3
Bilanzgewinn	EUR Mio.	0,0

Kennzahlen des Deutsche Wohnen Konzernabschlusses		
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	EUR Mio.	147,8
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	EUR Mio.	13,2
Verwaltungsaufwand	EUR Mio.	-38,9
Weitere Geschäftsfelder	EUR Mio.	8,5
EBITDA	EUR Mio.	130,6
EBIT	EUR Mio.	-147,7
EBT	EUR Mio.	-328,8
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	-255,9
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	-9,69
FFO	EUR Mio.	26,1
FFO	EUR je Aktie	0,99

Kennzahlen der Bilanz des Deutsche Wohnen Konzerns		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.900,7
Umlaufvermögen	EUR Mio.	110,4
Eigenkapital	EUR Mio.	649,3
Finanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.089,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.126,7

Aktie		
Aktienkurs am 31.12.2008	EUR	9,49
Anzahl Aktien	Mio.	26,4
Marktkapitalisierung am 31.12.2008	EUR Mio.	250,5
Wichtigster Börsenplatz		Xetra
Indices		SDAX, EPRA, MSCI (jeweils nur Inhaberaktie)
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)		DE000A0HN5C6/DWNI
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)		-0,98

Net Asset Value		
Net Asset Value Konzern	EUR Mio.	646,3
Net Asset Value je Aktie	EUR je Aktie	24,48

Marktwert		
Fair Value Immobilien	EUR Mio.	2.900,7
Fair Value je m ² Wohnfläche	EUR je m ²	881,0



STRATEGIE UND PORTFOLIOWERT

- » Gewinnbringende Veräußerung des Kabelgeschäfts
- » Klassifizierung und Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios

OPERATIVE ZIELE ÜBERERFÜLLT

Vermietung

- » Steigerung der Mieten im Eigenbestand um 4,1 %
- » Mietniveau im Kernbestand 12,8 % unter Marktniveau
- » Senkung der Leerstände im Kernportfolio um 19 %

Verkauf

- » 17 % Bruttogewinn auf veräußerte Wohnimmobilien
- » Durchschnittlicher Verkaufspreis der Immobilien 978 EUR/m²
- » Zufluss von Liquidität i. H. v. EUR 149,7 Mio.

Investitionen

- » Gesamtinvestitionen von EUR 58,1 Mio. in den Immobilienbestand
- » Investitionen pro m² i. H. v. EUR 18,26

Pflegeheime

- » Steigerung des EBITDA um 12,9 %
- » Steigerung der Belegungsquote auf 97 %

Neue Struktur

- » Erfolgreicher und vorzeitiger Abschluss der Integration
- » Implementierung einer neuen IT-Plattform

PORTFOLIOSTRATEGIE

Drei wesentliche Leitbilder prägen unser zukünftiges Geschäftsmodell:

INTERNES WACHSTUM: AUSNUTZUNG VON MIETENTWICKLUNGSPOTENZIALEN

Wir planen, die Mieten in unserem Portfolio jährlich um 3–4% anzuheben. Dies realisieren wir durch konsequente Ausnutzung der Mietspiegelanpassungen, durch gezielte auf die Mieter umlegbare Modernisierungsmaßnahmen und durch Leerstandsabbau. In Berlin erreichen wir seit nunmehr drei Jahren jährliche Steigerungen von durchschnittlich 3–4%. Auch für dieses Jahr erwarten wir eine solche Entwicklung. Das Marktumfeld sowie die Objekt- und Lagemerkmale unseres Portfolios eröffnen uns die Möglichkeit, weiterhin überdurchschnittlich zu wachsen.

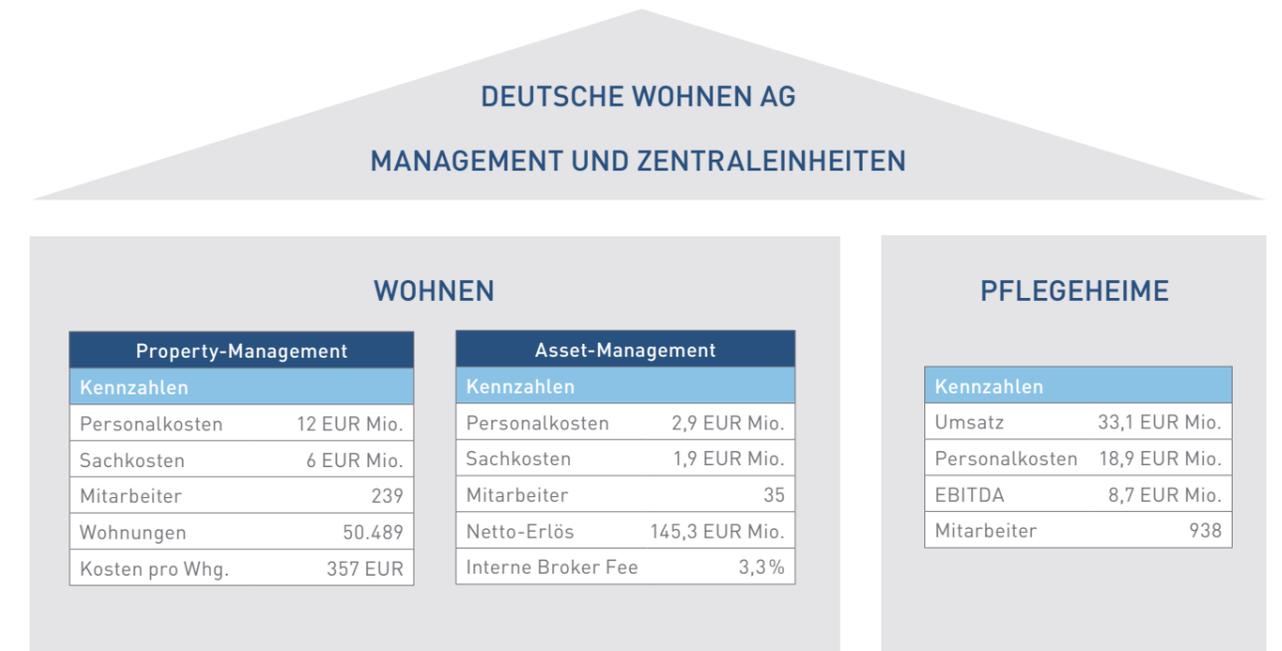
WERTORIENTIERTE PRIVATISIERUNG

Unser Privatisierungsgeschäft, d. h. den Verkauf insbesondere von Wohnungen an Selbstnutzer, haben wir auf ein nachhaltiges Fundament gestellt. Dabei steht nicht mehr die frühere volumen- und liquiditätsgetriebene Verkaufsstrategie im Vordergrund. Vielmehr sollen die Objekte im Rahmen einer kontinuierlichen Portfoliokonzentration mindestens zum Fair Value veräußert werden.

EXTERNER WACHSTUM: FOKUSSIERUNG AUF BALLUNGSZENTREN

Unsere Strategie umfasst die Konzentration unserer Portfoliobestände in den Ballungszentren Deutschlands, die ein hohes Mietentwicklungspotenzial aufweisen. Durch den Zukauf der Berliner Wohnungsbestände erwarb die Deutsche Wohnen einen weiteren wachstumsträchtigen Standort. Zusammen mit der Rhein-Main-Region mit den Zentren Frankfurt, Wiesbaden und Mainz befindet sich bereits heute ein Großteil des Portfolios in den strategisch anvisierten Ballungszentren.

DIE NEUE AUFBAUSTRUKTUR



Die mit der Übernahme der Berliner GEHAG Gruppe eingeleitete Reorganisation der Unternehmensgruppe findet ihren Niederschlag in obiger Darstellung.

Die Deutsche Wohnen AG fungiert heute als Holding, in der sämtliche zentralen Unternehmensfunktionen abgebildet werden. Neben dem Vorstand und den Vorstandsstäben (IR, PR, Marketing) sind das die Bereiche Personal, IT/Organisation und Recht sowie Finanzen, Treasury und Controlling.

Die Organisation des operativen Tagesgeschäftes erfolgt in Sparten. Die Seniorenwohnanlagen werden vollständig über die Konzerntochter KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betrieben.

Das Management des Wohnungsportfolios wird in einer Profitcenter-Struktur abgebildet. Die Konzerntochter Deutsche Wohnen Management GmbH vermietet, verwaltet und organisiert die Instandhaltung des Woh-

nungsbestandes (Property-Management). Das gesamte Transaktionsgeschäft, An- und Verkauf von einzelnen Wohnungen bzw. Portfolios (Asset-Management), soll in einer weiteren Konzerntochter zusammengeführt werden.

Mit dieser neuen Struktur haben wir ein deutlich höheres Maß an Transparenz, Effizienz und Flexibilität geschaffen. Die Neuordnung der Geschäftsprozesse sowie der IT-Landschaft schließt den Integrationsprozess der beiden Organisationen weitestgehend ab.

Der hohe Zielerreichungsgrad im zurückliegenden Geschäftsjahr zeugt von einer hohen Qualität und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter, verdeutlicht aber auch, dass die Neuorganisation der Geschäftsprozesse erfolgreich war.

Damit haben wir unsere eigenen Ziele deutlich übertroffen und uns schneller etablieren können als erwartet. Die heutige Kostenstruktur ist erheblich wettbewerbsfähiger – bei gleichzeitig erhöhter Qualität.

› Wir sind mehr als
zufrieden mit dem, was
wir gemeinsam erreicht
haben. ‹

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



EINBLICKE – AUSBLICKE UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2008

» AUSBLICKE INTERVIEW MIT UNSEREM EXECUTIVE COMMITTEE	7
» AUF AUGENHÖHE UNSERE MITARBEITER	13
» RUNDBLICK UNSER PORTFOLIO	19
» EINBLICKE GESCHÄFTSENTWICKLUNG UNSERER SEGMENTE	25
» AUF EINEN BLICK UNSERE ERTRAGSLAGE	30
» TRANSPARENZ INVESTOR RELATIONS	33
» MIT WEITBLICK CORPORATE GOVERNANCE	37
» IM FOKUS BERICHT UNSERES AUFSICHTSRATS	47
» ÜBERBLICK JAHRESABSCHLUSS	55
BESTÄTIGUNGSVERMERK	67
KONZERNABSCHLUSS	71
BESTÄTIGUNGSVERMERK	124
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	127
ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT	145
SITZ DER GESELLSCHAFT	145
FINANZKALENDER	146

› Die Ergebniseffekte
sind voll erreicht
worden. ‹

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

AUS- BLICKE

INTERVIEW MIT UNSEREM EXECUTIVE COMMITTEE

Das Jahr 2008, ein Jahr der Umstrukturierung und Neuorganisation des Unternehmens, ist abgeschlossen. Die positiven Ergebnisse, die die Neuerungen gebracht haben, und die Chancen, die sie zukünftig bieten, hat unser Executive Committee in einem Interview vorgestellt.

INTERVIEW MIT UNSEREM EXECUTIVE COMMITTEE

Herr Zahn, als wir Sie letztes Jahr hier trafen und Sie zu den Erwartungen für 2008 befragten, sprachen Sie vor allem den Abschluss der Integration und die Optimierung der Kostenstruktur an. Welchen Rückblick können Sie geben, nachdem das Jahr nun hinter uns liegt?

Wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurück und sind mehr als zufrieden mit dem, was wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern erreicht haben. Die Reorganisation und Integration ist abgeschlossen, die Ergebniseffekte sind voll erreicht worden und werden heute sichtbar. Die Deutsche Wohnen ist heute mit ihrer Kostenstruktur wegweisend. Sie liefert hervorragende Ergebnisse, was zeigt, dass unsere Mitarbeiter über eine hohe Qualifikation verfügen und in hohem Maße zielorientiert arbeiten. Unsere Rahmenbedingungen gleichen heute mehr einem modernen Dienstleistungsunternehmen, d. h., wir haben sehr viel Ballast abwerfen können.

Herr Wittan, als Controllingchef der Deutsche Wohnen mussten Sie dennoch am Schluss tieferrote Zahlen verbuchen. Was waren die Ursachen?

Das negative Ergebnis ist im Wesentlichen auf Sondereffekte und Einmalbelastungen zurückzuführen. Mit der Neubewertung unseres Wohnimmobilienportfolios haben wir das Risikoprofil auf der Vermögensseite neu bewertet und sind damit auf einer sehr soliden Basis aufgestellt. Die Bewertung ist allein den volkswirtschaftlichen Verwerfungen geschuldet und in Sachen Transparenz wegweisend.

Sie sprechen von Transparenz?

Herr Wittan: Ja. Für uns ist Transparenz in der Berichterstattung ein eigenständiger Wert – „transparency is value“, sagen die Engländer. Unsere Berichterstattung muss selbsterklärend sein. Damit werden Entschei-

dungen für Dritte nachvollziehbar und sind nicht Gegenstand von Spekulationen. Mit unserer strategischen Clusterung, der operativen Berichterstattung und der Portfoliobewertung haben wir im Zeitablauf Standards gesetzt.

Frau Dr. Wolff, Sie sind für das Immobilienmanagement zuständig, d. h. für die Bewirtschaftung des gesamten Portfolios. Wie bewältigen Sie den Spagat zwischen Renditeanforderung und Mieterwünschen?

Für uns schließen sich Servicefreundlichkeit und wirtschaftlicher Erfolg nicht nur nicht aus, sondern sie bedingen sich gegenseitig. Nur mit zufriedenen Mietern und einem qualitativ hochwertigen Bestand können Sie Ergebnisse erzielen wie im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Das heißt, der Mieter als Kunde steht im Mittelpunkt?

Frau Dr. Wolff: Richtig. Der abgeschlossene Integrationsprozess hätte keinen Mehrwert, wenn wir in Sachen Servicequalität an Boden verloren hätten. Neben einer deutlich verbesserten Kostenstruktur haben wir deutlich verbesserte Geschäftsprozesse etablieren können. Mit der Bündelung des Property-Managements in einem Profitcenter haben wir weniger Hierarchiestufen und damit schnellere Entscheidungswege, gleichzeitig haben wir die Anzahl der Schnittstellen deutlich reduziert. Wir haben sämtliche zentralen Geschäftsprozesse heute in Berlin und Frankfurt angesiedelt und damit deutlich mehr Transparenz in den Entscheidungswegen. Die Marktseite wurde gezielt gestärkt und vervollständigt, d. h., wir haben die notwendige Beweglichkeit, um am Markt erfolgreich agieren zu können.

Mit dem Aufbau eines zentralen Servicelevels werden wir unsere Kunden zukünftig bundesweit betreuen können.

› Die Aktie der Deutsche Wohnen hat seit Jahresbeginn an Wert gewonnen. ‹

Helmut Ullrich
Finanzvorstand



› Mit der Neubewertung unseres Wohnimmobilienportfolios sind wir auf einer sehr soliden Basis aufgestellt. ‹

Lars Wittan
Finance





» Wertsteigerung durch nachhaltiges organisches Wachstum «

Herr Klinck, Sie sind für die Unternehmensentwicklung zuständig, also u. a. auch für den An- und Verkauf von Immobilien. Welche Rolle wird das Vertriebsergebnis dabei spielen?

Das Vertriebsergebnis der kommenden Jahre wird einen erheblichen Beitrag zum internen Wachstum der Deutsche Wohnen AG liefern. Mit einem geplanten jährlichen Verkaufsvolumen von rd. EUR 50 Mio. im Einzelvertrieb werden wir nach Abzug von Vertriebskosten die Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen sicherstellen. Die daraus resultierenden Wertsteigerungen unserer Immobilien werden sich positiv im laufenden Bewirtschaftungsergebnis niederschlagen und somit für nachhaltiges organisches Wachstum sorgen.

Darüber hinaus planen wir den Verkauf von bereits vollständig entwickelten Immobilien in unseren Kernregionen Berlin und Westdeutschland mit einem jährlichen Verkaufsvolumen von rd. EUR 70 Mio. Bei einem durchschnittlichen Loan to Value von rd. 70% werden wir somit rd. weitere EUR 20 Mio. zusätzliche Liquidität generieren, die wir zur Stärkung unseres NAVs oder für Dividendenzahlungen nutzen können.

Wie wird die Deutsche Wohnen den Zukauf von Immobilien realisieren?

Herr Klinck: Die Immobilien- und Marktexpertise unseres Teams und die Erfahrung aus zahlreichen durchgeführten Immobilientransaktionen sind unsere Erfolgsfaktoren bei künftigen Zukäufen. Die aktuelle Kapitalausstattung der Deutsche Wohnen AG veranlasst uns, über alternative Transaktionsmodelle nachzudenken.

Herr Ullrich, die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen Aktien war alles andere als erfreulich im vergangenen Jahr. Was sagen Sie zum Kapitalmarkt?

Die Aktie der Deutsche Wohnen ist – wie die meisten anderen Titel auch – von der Finanzmarktkrise stark betroffen gewesen. Wir bedauern das sehr.

Seit Jahresbeginn sehen wir erste Anzeichen für eine Erholung. Die Aktie der Deutsche Wohnen hat seitdem an Wert gewonnen und schneidet häufig besser ab als die Branche. Wir sehen darin eine Bestätigung unserer Arbeit. Mit unseren Ergebnissen konnten wir im Gegensatz zu anderen überzeugen. Das Management hat sich Vertrauen erarbeitet. Deutlichstes Zeichen dafür ist der Gewinn neuer Investoren. Hier konnten wir während der letzten Monate drei neue, langfristig orientierte Großaktionäre für die Deutsche Wohnen gewinnen.

Wie wirkt sich die Finanzkrise auf Ihr Tagesgeschäft aus?

Herr Ullrich: Der Wohnungsmarkt ist weniger anfällig für Konjunkturschwankungen, denn bei diesem sind – anders als bei der Nachfrage nach Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien – eher langfristige Trends entscheidend. Unsere Finanzen sind solide. Wir haben frühzeitig, d. h. noch vor dem Ausbruch der Finanzkrise, neue Kreditlinien vereinbaren können und uns damit weitere Handlungsspielräume eröffnet. Ausgezahlt hat sich auch, dass wir die Mehrzahl unserer Kredite langfristig abgeschlossen haben. Der vergleichsweise überschaubare Refinanzierungsbedarf bis 2011 von EUR 160 Mio. ist in diesen Zeiten ein echtes „Asset“. Der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung können aber auch wir uns nicht entziehen, das muss man ganz realistisch sehen.

» Das Vertriebsergebnis der kommenden Jahre wird einen erheblichen Beitrag für das interne Wachstum der Deutsche Wohnen AG liefern. «

Gerald Klinck
Unternehmensentwicklung



» Servicefreundlichkeit und wirtschaftlicher Erfolg bedingen sich gegenseitig. «

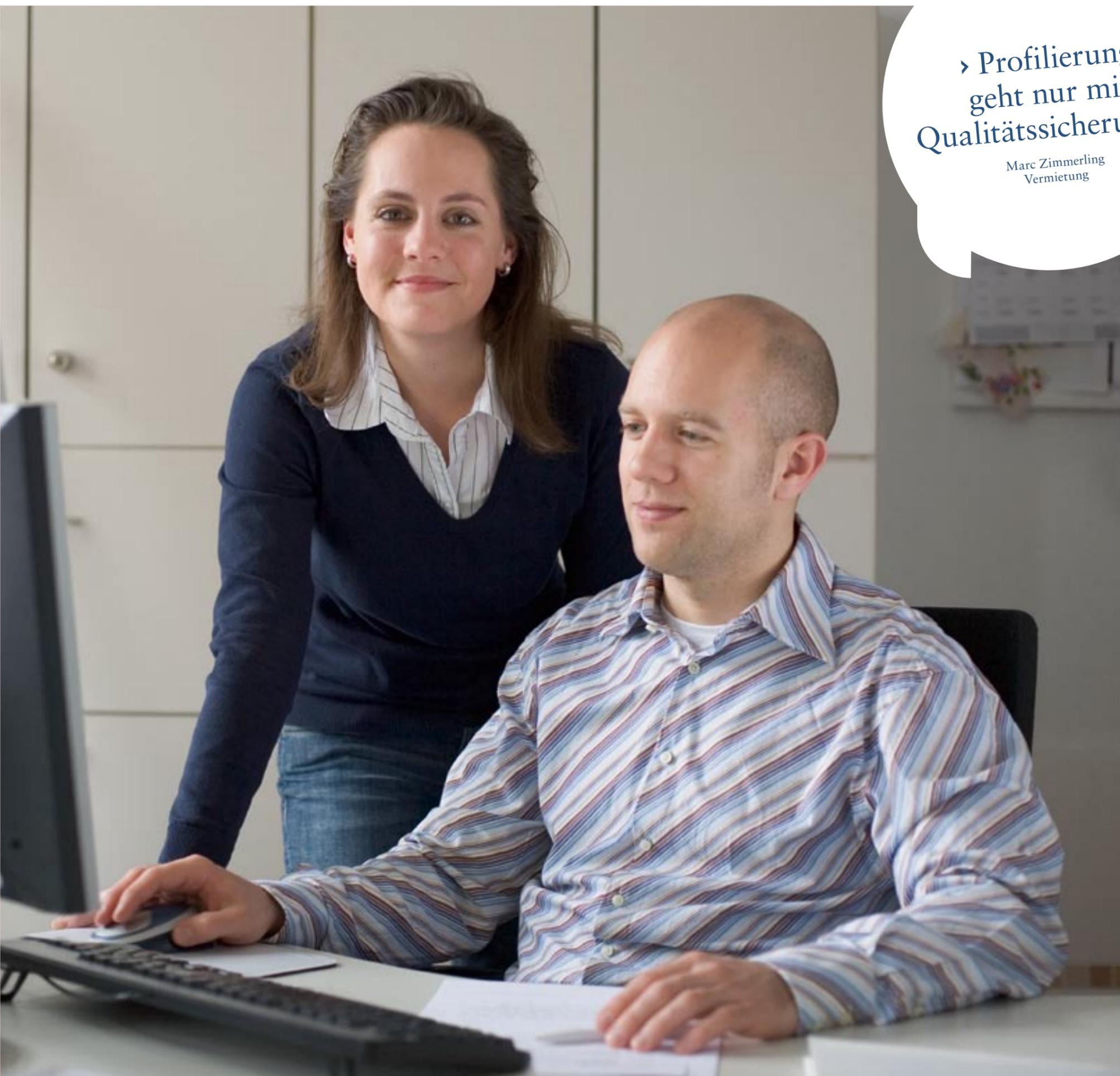
Dr. Kathrin Wolff
Immobilienmanagement

Herr Zahn, nachdem das Haus neu aufgestellt und geordnet ist, wie sehen Sie die Zukunft des Unternehmens?

Im Vordergrund unserer Bemühungen steht die weitere Ergebnis- und Qualitätsverbesserung unseres Portfolios – „Assets müssen schwitzen“. Das ist die Pflicht. Die „Kür“ besteht aber in der substanziellen Stärkung der Eigenkapitalbasis, in der Verbesserung der Finanzstruktur und in der Skalierung des Geschäftsmodells. Wir sind in der richtigen Branche und in den richtigen Regionen. Wir haben das richtige Management und die richtige Aktionärsstruktur. Wir sind zuversichtlich, dass wir im aktuellen Marktumfeld Gelegenheiten finden und für unser Unternehmen nutzen werden. Auch gibt es erste Anzeichen dafür, dass die Kapital- und Finanzmärkte im Verlaufe des Jahres die hierfür erforderlichen Instrumente werden bereitstellen können.

Abschließend die Frage: Für was steht Ihr Executive Committee?

Herr Zahn: Der Vorstand hat im Sinne der Kommunikation, Transparenz und Zielerreichung entschieden, ein Senior-Management-Team aus den Schlüsselfunktionen des Unternehmens zu etablieren. Mit Frau Dr. Wolff und Herrn Klinck sind die verantwortlichen Leiter der operativen Bereiche Property-Management und Asset-Management an Entscheidungsprozessen unmittelbar beteiligt. Herr Wittan als verantwortlicher Leiter des Bereichs Finance muss die Entscheidungen im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens bewerten.



› Profilierung
geht nur mit
Qualitätssicherung. ‹

Marc Zimmerling
Vermietung

AUF AUGEN- HÖHE

UNSERE MITARBEITER

Die Neuerungen im Zuge des Zusammenschlusses von GEHAG und Deutsche Wohnen bedeuteten auch für unsere Mitarbeiter Veränderungen. Mit der Neustrukturierung der Arbeitsbedingungen und -verhältnisse im Jahr 2008 konnten wir einen flexiblen Rahmen schaffen, der uns wettbewerbsfähiges Arbeiten und leistungsorientierte Vergütung ermöglicht. Mit den neuen Arbeitsverhältnissen können wir den Anforderungen des Marktes und den Bedürfnissen unserer Mitarbeiter auch in Zukunft gerecht werden.

MOTIVATION, ENGAGEMENT UND QUALIFIKATION BILDEN DIE GRUNDLAGE

Ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Deutsche Wohnen sind unsere Mitarbeiter. Ihre Motivation, ihr Engagement und nicht zuletzt ihre Qualifikation bilden die Grundlage für unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung und das zukünftige Wachstum des Unternehmens.

In einem sich ständig wandelnden Marktumfeld ist es wichtig, eine lebendige, offene Unternehmenskultur zu pflegen. Unsere Mitarbeiter sind hoch qualifiziert für ihre Tätigkeiten in einem Immobilienunternehmen und haben überwiegend eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung genossen.

Doch nicht nur die Qualifizierung sorgt für innovative Problemlösungsansätze, auch die ausgewogene Mischung männlicher und weiblicher Angestellter ist ein

integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Im gesamten Konzern sind zum Stichtag 40% Männer und 60% Frauen beschäftigt. In der Führungsebene sind 49% der Positionen mit Frauen besetzt.

» Wohnungsplanung
ist Zukunftsplanung. «

Kerstin Pöttsch
Vermietung



» Veränderungen lenken,
Entwicklungen ermöglichen «

ABSCHLUSS DER RESTRUKTURIERUNG

Das Jahr 2008 war für unsere Mitarbeiter geprägt von der Umsetzung der im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss von GEHAG und Deutsche Wohnen notwendig gewordenen Struktur- und Personalmaßnahmen. Alle Mitarbeiter haben die vormals existierenden Strukturen verlassen und arbeiten heute im Rahmen neuer und wettbewerbsfähiger Arbeitsbedingungen.

Die unterschiedlichen arbeitsrechtlichen Rahmenbedingungen, geprägt von u. a. drei verschiedenen Tarifwerken und zahlreichen Betriebsvereinbarungen aus den letzten Jahrzehnten, wurden abgelöst. Die heutigen Arbeitsverhältnisse unterliegen keiner Tarifbindung und keinen Beschränkungen aus Privatisierungsverträgen. Vielmehr wurden flexible Rahmenbedingungen geschaf-

fen, die zum einen den Anforderungen des Marktes, zum anderen aber auch dem Bedürfnis der Mitarbeiter nach leistungsorientierter und fairer Vergütung gerecht werden sollen.

Die neue Mitarbeiterschaft besteht zu 81% aus den Belegschaften der Deutsche Wohnen und der GEHAG Gruppe. 19% der Positionen wurden mit externen Fachkräften neu besetzt. Die Zielstruktur sowie die damit verbundenen Personalmaßnahmen wurden bereits zum 1. Juli 2008 umgesetzt. Die Beendigung von Arbeitsverhältnissen war dabei unvermeidbar. Für die Mitarbeiter, die das Unternehmen verlassen haben, wurden mit den Betriebsräten sozialverträgliche Lösungen gefunden. Hervorzuheben ist, dass Rechtsstreitigkeiten nur in sehr geringem Umfang geführt werden mussten und bis zum heutigen Tage weitestgehend abgeschlossen sind.



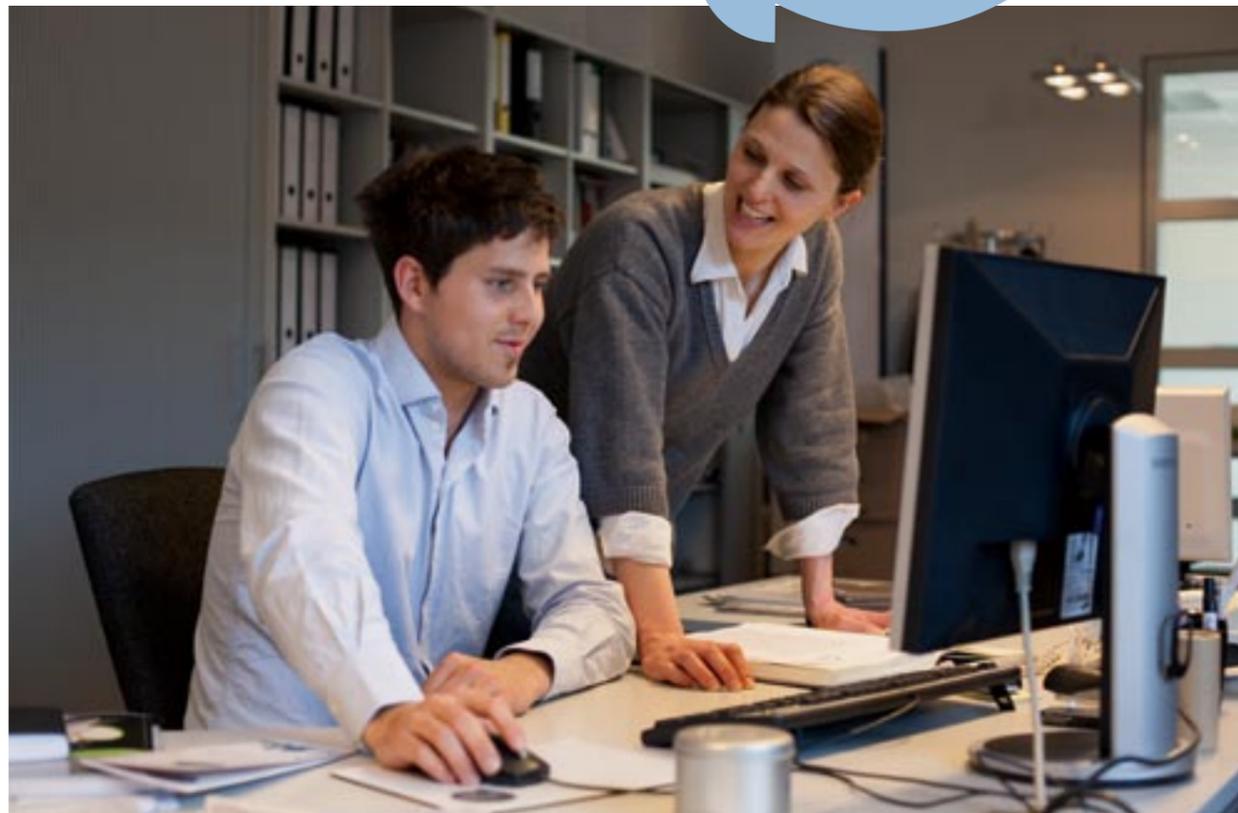
NACHWUCHSFÖRDERUNG AUS TRADITION

AUSBILDUNG

Sowohl die Deutsche Wohnen als auch die GEHAG haben in den vergangenen Jahren verstärkt auf die eigene Nachwuchsförderung gesetzt. In dieser Tradition bildet die Deutsche Wohnen derzeit 35 junge Menschen zum/zur Immobilienkaufmann/-frau aus. Allen Auszubildenden des letzten Jahrgangs konnte – wie auch in den zurückliegenden Jahren – nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung eine Weiterbeschäftigung innerhalb der Deutsche Wohnen angeboten werden.

› Mit Qualifikation
auch Chancen
weitergeben. ‹

Alexandra Decker
Marketing



DANK AN UNSERE BELEGSCHAFT

Die Wandlung, die die Deutsche Wohnen im letzten Jahr erfahren hat, wäre ohne den unermüdlichen Einsatz und die Investition von Zeit und Ideen unserer Mitarbeiter nicht möglich gewesen. Trotz der hohen Belastung aus der Integration waren unsere operativen Gesellschaften erfolgreich.

Dafür möchte der Vorstand sich ausdrücklich bedanken. Ein Unternehmen kann nur so gut sein wie seine Mitarbeiter – und wir sind überzeugt, dass wir mit unseren Mitarbeitern in eine erfolgreiche Zukunft blicken.

› Flexibilität macht gute
Kundenbetreuung aus. ‹

Nadine Guth-Weidner
Vermietung





RUND- BLICK

UNSER PORTFOLIO

Die Pflege des Wohnimmobilienportfolios ist unser Kerngeschäft. Die differenzierte Bewertung von Lage- und Objekteigenschaften ist die Grundlage für Entwicklungs- und Bewirtschaftungsstrategien. Mit der Neubewertung des Portfolios am 31. Dezember 2008 können wir die Verwertung unserer Objekte auch in Zukunft effizient planen.

» Kernbestand Cluster A «



Hufeisensiedlung, UNESCO-Welterbe, Berlin



Alt Griesheim, Frankfurt am Main

» Verkaufsbestand «



An den Mühlwegen, Mainz



Goebensiedlung, Koblenz

UNSER BESTAND AUF EINEN BLICK

	Wohnungen				Anzahl	Gewerbe Fläche Tm ²	Stellplatz Anzahl
	Anzahl	Fläche Tm ²	Miete EUR/m ²	Leerstands- quote %			
Kernbestand	33.792	2.038	5,23	3,9	401	69	8.050
Berlin	22.758	1.369	5,02	2,9	289	38	1.853
Frankfurt am Main	3.661	217	6,68	3,9	49	16	1.843
Rhein-Main	3.285	203	5,76	8,5	55	14	1.945
Rheintal-Süd	4.088	249	4,72	4,7	8	1	2.409
Verkauf	14.076	884	4,75	11,3	63	6	5.237
Einzelverkauf	5.017	334	5,19	11,7	16	2	1.855
Blockverkauf	9.059	550	4,48	10,9	47	4	3.382
Eigenbestand*	47.868	2.922	5,09	5,9	464	75	13.287
DB 14	2.621	179	5,41	5,5	31	8	2.624
Eigenbestand inkl. DB 14	50.489	3.101	5,10	5,9	495	83	15.911

*Ohne Nordhessen.



Weiße Stadt, UNESCO-Welterbe, Berlin

» Kernbestand Cluster B «

ENTWICKLUNG UND VERWERTUNG – STRATEGISCHE GESICHTSPUNKTE

Basis für unser tägliches Handeln ist unser in strategische Cluster eingeteiltes Wohnimmobilienportfolio. Insgesamt bewirtschaftet die Gruppe 50.489 Wohneinheiten, 495 Gewerbeeinheiten und 15.911 Garagen/Stellplätze. An den Beständen des DB 14 ist die Deutsche Wohnen mit 32,6% beteiligt, diese sind aufgrund von umfangreichen Garantiezusagen gegenüber dem Fonds voll zu konsolidieren.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist Kerngeschäft der Deutsche Wohnen. Über die spezifische Bewertung von Lage und Objekteigenschaften werden die Gebäude differenzierten Entwicklungs- und Verwertungsstrategien zugeführt.

Unter dem so genannten Kernbestand, dem mit Abstand bedeutendsten Teilportfolio, werden die Gebäude mit hohem nachhaltigem Marktpotenzial und effizienter Bewirtschaftungsstruktur ausgewiesen.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit steht hier der permanente Mietanpassungsprozess an Marktmieten und die Reduzierung der Leerstandskosten. Dabei differenzieren wir zwischen Cluster A und B. Im Cluster A sind Immobilien, die durch Mietensteigerung und Leerstandsabbau an Wert gewinnen. Dagegen müssen im Cluster B noch Investitionen vorgenommen werden, um das Marktniveau ausschöpfen zu können.

Das Verkaufsportfolio umfasst die so genannten aufgeteilten Bestände (5.017 WE), die an Mieter/Selbstnutzer veräußert werden sollen, und weitere 9.059 Wohneinheiten in Märkten, aus denen sich die Gruppe zurückziehen möchte.



Völklinger Weg, Frankfurt am Main



Moltkestraße, Mainz

BEWERTUNG DES PORTFOLIOS

Wir haben unser Portfolio zum 31. Dezember 2008 intern bewertet. Diese Bewertung wurde durch Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft im Rahmen der Konzernabschlussprüfung intensiv geprüft.

Die Bewertung erfolgte auf Basis von homogenen Clustern, die sich untereinander in Bezug auf die Lage und Qualität der Verwaltungseinheiten und damit im Bezug auf ihr jeweiliges Risiko unterscheiden.

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

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

Für die Bewertung wurden folgende Grundsätze angewandt.

Auf Basis der Cluster:

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

- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- » Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- » Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen, soweit einschlägig),
- » Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- » Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (zehnjähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3%) sowie der immobilienpezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze zwischen 6,1% und 8,35% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,79%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,5%. Bei einer Verschiebung der Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 49 Mio.

Es ergeben sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 881 pro m² und ein Multiplikator bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2008 von 13,7 bzw. ein Multiplikator von 10,9 auf Basis der Sollmiete im Jahr 2018.

› Zuhause ist da,
wo ich mal alles
auf den Kopf stellen
kann. ‹

Carlotta Sakaras
Lieblingsplatz: Bett
Mainz

EIN- BLICKE

GESCHÄFTSENTWICKLUNG UNSERER SEGMENTE

Die Instandhaltung, Modernisierung und die damit einhergehende Wertsteigerung bilden unsere wesentliche Geschäftstätigkeit. Die Aufrechterhaltung unserer Portfolioqualität und ihr strategisches Wachstum erzielen wir darüber hinaus mit der effizienten Verwaltung der Cluster A und B sowie durch schonende Privatisierung.

WERTSCHÖPFUNG DURCH WERTSTEIGERUNG

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte die Durchschnittsmiete im Kernbestand Cluster A auf EUR 5,31 pro m² gesteigert und damit die Lücke zu Marktmieten weiter reduziert werden.

	Miete		Leerstand		Marktmiete	Potenzial
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007		
	EUR/m ²	EUR/m ²	%	%	EUR/m ²	%
Gesamt	5,23	5,09	3,9	4,8	5,90	12,8
Cluster A	5,31	5,18	3,4	4,2	5,80	9,2
Cluster B	4,72	4,50	7,1	9,3	6,10	29,2

Die erzielbare Marktmiete liegt derzeit bei EUR 5,90 pro m², d. h., wir liegen mit unserer aktuellen Durchschnittsmiete im Cluster A noch knapp 13%, im Cluster B knapp 30% unter den aktuell erzielbaren Marktmieten. Hier soll der Mietentwicklungsprozess über gezielte Modernisierungsmaßnahmen beschleunigt werden.

Die Leerstandsquote des Teilportfolios konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr auf unter 4% zurückgeführt werden. Im Cluster A, den Gebäuden, die sich in der laufenden Vermietung befinden, konnte der Leerstand deutlich um 19% auf nunmehr 3,4% gesenkt werden. Im Cluster B wurden durch gezielte, teilweise umlagefähige Investitionen einerseits die Durchschnittsmieten um 4,9% auf EUR 4,72 pro m² erhöht, andererseits wurde der Leerstand von 9,3% auf 7,1% (-24%) reduziert.

Über das gesamte Portfolio haben wir im Berichtszeitraum im Konzern Mieterlöse und sonstige Erlöse von EUR 210,3 Mio. erzielt (Vorjahreszeitraum: EUR 144,6 Mio.). Unter Abzug von Leerstandskosten und Forderungsausfällen ergeben sich Einnahmen von EUR 195,2 Mio. (Vorjahr: EUR 132,2 Mio.).

Wesentliche Bedeutung für die Aufrechterhaltung der Portfolioqualität und damit für das Ergebnis aus Vermietung haben kontinuierliche, zielgerichtete und ergebnisoptimierte Instandhaltungsmaßnahmen und Einzelmodernisierungen. 2008 belief sich die ergebniswirksame Instandhaltung auf EUR 11,57 pro m² bzw. auf EUR 36,8 Mio. Zusätzlich wurde der Bestand über gezielte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 21,3 Mio. weiter in seiner Substanz verbessert, so dass wir insgesamt EUR 18,26 pro m² in den Bestand investieren.

Das Ergebnis aus Vermietung beträgt im Geschäftsjahr 2008 EUR 147,8 Mio.:

	EUR Mio.
Sollmieten	208,9
Erlösschmälerung	-15,1
Mietminderungen	-1,9
Nettokaltmiete	191,9
Betriebskostenergebnis	-3,4
Nettomiete	188,5
Instandhaltung	-36,8
Sonstige Aufwendungen	-3,9
	147,8

> Unser
Kinderzimmer:
Spielraum,
Vorleseort, Familien-
insel. <

Familie Rückel
Lieblingsort: Kinderzimmer
Berlin-Wilmersdorf



> Mit einem
Schritt im Grünen –
so soll es sein. <

Lothar Wenzel und Frieda
Lieblingsplatz: Balkon
Waldsiedlung
Berlin-Zehlendorf



› Unser Tisch:
gut essen, gut reden,
gut zusammen
sein. ‹

Ehepaar Reuter
Lieblingsort: Küche
Berlin-Marienfelde



› Am liebsten
liegen wir am Strand.
Am zweitliebsten
hier. ‹

Angelia Groß und
Manuel Lindemann
Lieblingsort: Badewanne
Koblenz



SCHONENDE PRIVATISIERUNG, STÄRKERE NACHHALTIGKEIT

DESINVESTMENTS

Der Geschäftsbereich Desinvestments bearbeitet ein Portfolio von rund 14.100 Wohnungen, die im Wege der Einzelprivatisierung an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger bzw. durch Blockverkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung veräußert werden sollen.

Bei einem Transaktionsvolumen von EUR 119,7 Mio. (1.798 Wohnungen) und Vertriebskosten von EUR 4,2 Mio. (3,5%) erwirtschaftete der Bereich einen Deckungsbeitrag von EUR 115,5 Mio. Unter Berücksichtigung von Buchwerten ergibt sich ein Gewinn von EUR 13,2 Mio.:

	Einheiten	Verkaufserlös	Kosten	Buchwerte	Ergebnis	Durchschnittlicher Verkaufspreis
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR/m ²
Einzelprivatisierung	573	61,0	-3,6	-45,1	12,3	1.378
Blockverkauf	1.225	58,7	-0,6	-57,2	0,9	741
	1.798	119,7	-4,2	-102,3	13,2	978

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Deutsche Wohnen 573 Wohnungen an Mieter/Selbstnutzer zu einem durchschnittlichen Preis von EUR 1.378 pro m² veräußern. Dabei liegen die Verkaufspreise um 35% über den aktuellen Buchwerten.

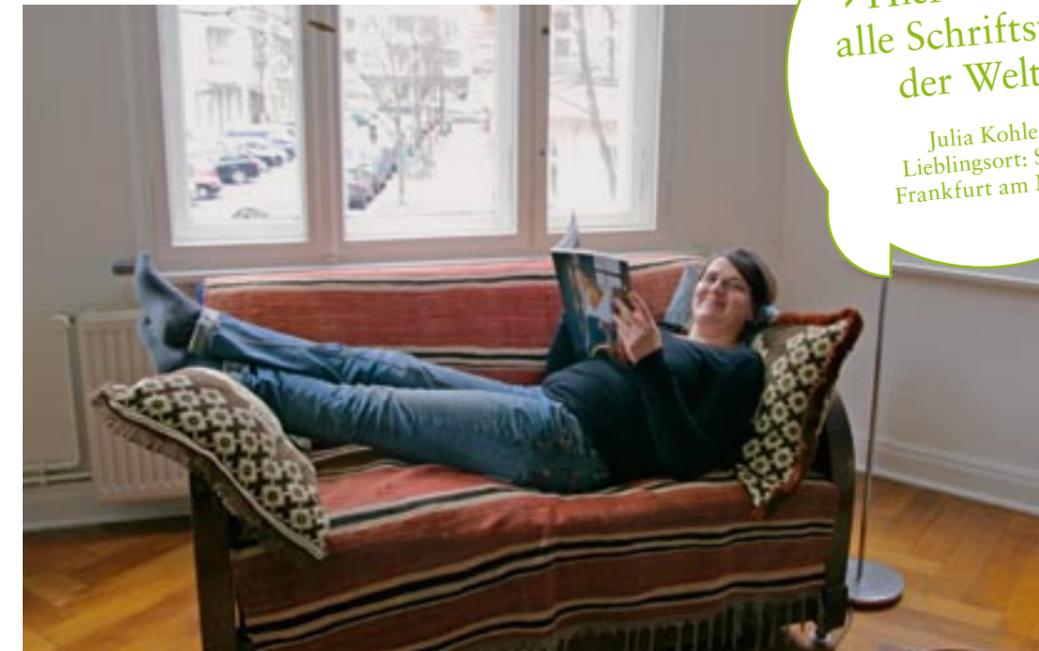
Im Berichtszeitraum konnten ferner 1.225 Wohnungen an überwiegend institutionelle Investoren verkauft werden. Hier hat der negative Einfluss der Finanzkrise insbesondere in der zweiten Jahreshälfte ein besseres Ergebnis verhindert. Der durchschnittlich erlöste Verkaufspreis lag bei EUR 741 pro m² und damit leicht (2%) über den Buchwerten.

PFLEGEHEIME

Der Geschäftsbereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betrieben. Er konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger, vollstationärer Pflegeeinrichtungen vorwiegend in Berlin bzw. den neuen Bundesländern. Insgesamt bewirtschaftet dieser Bereich knapp 1.500 Betten und gehört damit zu den größeren privaten Anbietern in Deutschland. Durch eine im Branchendurchschnitt hohe Belegungsquote in den Kernmärkten von 97% und die Übernahme von neuen Heimen konnte der Umsatz auf EUR 33,1 Mio. gesteigert werden.

UNSERE ERTRAGSLAGE AUF EINEN BLICK

Ertragslage des Deutsche Wohnen Konzerns nach Geschäftsbereichen		
Sollmieten	EUR Mio.	208,9
Erlösschmälerung	EUR Mio.	-15,1
Mietminderungen	EUR Mio.	-1,9
Nettokaltmiete	EUR Mio.	191,9
Betriebskostenergebnis	EUR Mio.	-3,4
Nettomiete	EUR Mio.	188,5
Instandhaltung	EUR Mio.	-36,8
Sonstige Aufwendungen	EUR Mio.	-3,9
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	147,8
Verkaufserlöse	EUR Mio.	119,7
Vertriebsaufwendungen	EUR Mio.	-4,2
Buchwertabgänge	EUR Mio.	-102,3
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	EUR Mio.	13,2
Personalaufwand	EUR Mio.	-24,4
Sachaufwand	EUR Mio.	-14,5
Verwaltungsaufwand	EUR Mio.	-38,9
Seniorenimmobilien	EUR Mio.	8,7
Sonstiges	EUR Mio.	-0,2
Weitere Geschäftsfelder	EUR Mio.	8,5
EBITDA	EUR Mio.	130,6
Abschreibungen	EUR Mio.	-1,8
Ergebnis aus der Bewertung der Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	EUR Mio.	-276,5
EBIT	EUR Mio.	-147,7
Finanzergebnis	EUR Mio.	-124,8
EBT	EUR Mio.	-272,5
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	EUR Mio.	-32,2
Restrukturierungskosten	EUR Mio.	-24,1
Steuern	EUR Mio.	56,5
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	EUR Mio.	-272,3
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	EUR Mio.	16,4
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	-255,9
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	-9,69
FFO	EUR Mio.	26,1
FFO	EUR je Aktie	0,99



> Hier treffe ich alle Schriftsteller der Welt. <

Julia Kohler
Lieblingsort: Sofa
Frankfurt am Main



> Tanzen, lachen, Musik machen: Unser Sofa ist die Bühne. <

Familie Clavis
Lieblingsort: Wohnzimmer
Berlin-Zehlendorf



TRANSPARENZ

INVESTOR RELATIONS

Durch die offene Kommunikation über unser Unternehmen, seine Entwicklungen und Besonderheiten legen wir unsere Position im Finanzgeschäft dar. Der enge Kontakt zu Analysten und die Bereitstellung aller unserer Nachrichten auf www.deutsche-wohnen.com ist die Basis für transparente und gleichberechtigte Information.

ANSPRECHPARTNER AM MARKT

Der Bereich Investor Relations ist im Deutsche Wohnen Konzern der zentrale Ansprechpartner für Investoren, potenzielle Investoren, Privataktionäre, Analysten und die gesamte Finanzgemeinschaft. Ziel der Investor Relations-Arbeit ist es, dem Markt das Geschäftsmodell, die Unternehmensentwicklung und die Besonderheiten der Deutsche Wohnen transparent zu kommunizieren und damit Akzeptanz und Vertrauen zu schaffen.

Wichtigstes Medium zur gleichzeitigen und fairen Information aller Interessengruppen ist das Internet. Alle Nachrichten, die von der Deutsche Wohnen veröffentlicht werden, finden sich auf der Website www.deutsche-wohnen.com. Darüber hinaus haben wir die Deutsche Wohnen im Jahr 2008 auf diversen Konferenzen vorgestellt, wir haben bestehende und potenzielle Investoren im Rahmen von Roadshows und Telefonkonferenzen informiert und einen engen Kontakt zu den Analysten gepflegt.

AKTIENMÄRKTE

Das Jahr 2008 war für die Aktienmärkte im Allgemeinen und die Immobilienaktien im Besonderen ein Jahr der starken Volatilität mit einer meist nach unten gerichteten Tendenz der Notierungen. Die US-amerikanische Immobilienkrise, die bereits im zweiten Halbjahr des Jahres 2007 ihren Anfang genommen hatte, weitete sich immer stärker aus und erreichte schließlich die Realwirtschaft. Auch konzertierte Zinssenkungen der großen Notenbanken weltweit konnten die Auswirkungen bislang nicht eindämmen. An den Börsen wurden die schlechten Daten der Realwirtschaft eskomptiert und führten zum Teil zu panikartigen Verkäufen. Diese Verkäufe wurden noch verstärkt durch Leerverkäufer, die auf weiter fallende Kurse spekulierten. In diesem Umfeld konnte keiner der deutschen Leitindices das Jahr mit einem Kursgewinn abschließen: DAX, MDAX und SDAX verloren 40%, 43% bzw. 46% ihres Wertes. Noch stärker waren die Verluste bei Immobilienaktien,

die mittlerweile ausnahmslos unter ihrem inneren Wert notieren. Der EPRA Europe Index, der die Kursentwicklung der 50 größten Immobilienwerte in Europa nachzeichnet, verlor 2008 satte 51%. Der EPRA Germany, der deutsche Subindex, verlor sogar 61%. Gegenüber seinem Tiefststand hat er damit zwar bereits wieder über 30% zugelegt, das Aufholen der Verluste dürfte aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

KURSENTWICKLUNG

Von der zuvor skizzierten Aktienmarktstendenz konnte sich auch die Deutsche Wohnen Aktie nicht abkoppeln. Nachdem sie sich am Jahresanfang noch positiv von den Indices absetzen konnte, musste sie sich nach der Bekanntgabe der Dividendenstreichung im Februar in die Abwärtstendenz einreihen. Eine sich deutlich verschlechternde Stimmung am Finanzmarkt, das zügige Vorschreiten der Finanzkrise, negative Analystenkommentare und fehlende Transaktionen bildeten das Umfeld, in dem sich die Deutsche Wohnen Aktie 2008 befand. Ausgehend von ihrem Vorjahresschlusskurs von EUR 21,10 verlor die Aktie 55% ihres Wertes und schloss das Jahr bei einem Kurs von EUR 9,49 ab.

Die Deutsche Wohnen Inhaberaktie ist Mitglied des deutschen Auswahlindezes SDAX und wird fortlaufend gehandelt. Drei Designated Sponsors sorgen ständig für eine ausreichende Liquidität und Fungibilität der Aktie. Im Jahr 2008 wurden täglich durchschnittlich 103.002 Aktien über das elektronische Handelssystem XETRA gehandelt.

COVERAGE

Die Aktie der Deutsche Wohnen wird derzeit von neun Analysten regelmäßig beobachtet. Eine ausreichende Abdeckung des Unternehmens durch Analysten ist uns sehr wichtig, da dies die Wahrnehmung der Deutsche Wohnen steigert, mögliche Investoren auf die Aktie

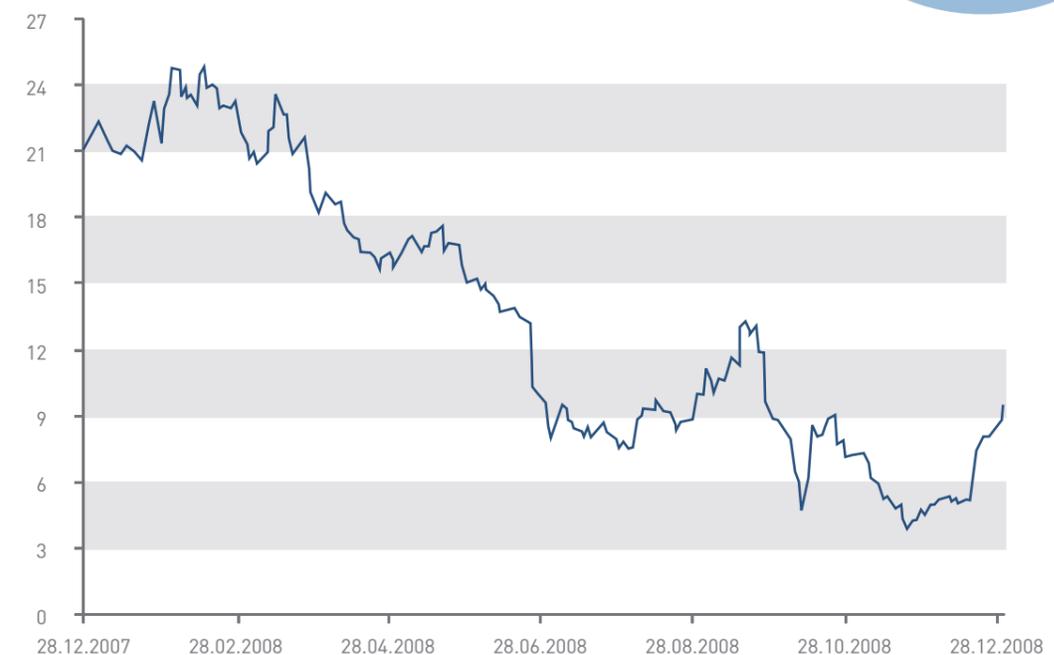
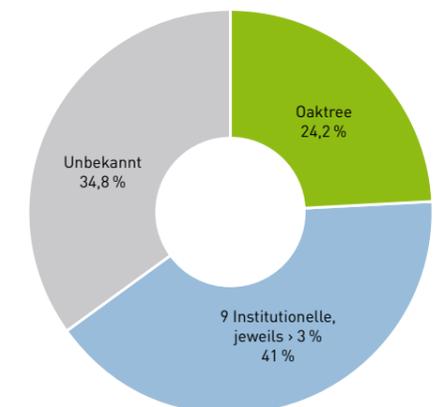
» Stabilität durch langfristig orientierte Anleger «

aufmerksam macht und bestehende Investoren eine „zweite Meinung“ erhalten. Daher arbeiten wir kontinuierlich an der Gewinnung weiterer Analysten.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Fonds, die vom Finanzinvestor Oaktree Capital Management, L.P. beraten werden, sind weiterhin mit rund 24% der Aktien die größten Anteilseigner der Deutsche Wohnen AG. Im Jahr 2008 konnten wir einen weiteren Großaktionär gewinnen, die Asset Value Investors Ltd., London, die einen Anteil von rund 10% der Aktien hält. Darüber hinaus halten sieben weitere institutionelle Investoren Aktienpakete zwischen 3% und 6%, von denen wir drei erst kürzlich gewinnen konnten. Mit unseren Großaktionären stehen wir in engem Kontakt und kennen ihre Ziele und Anforderungen an ein Investment. Daher sind wir sehr froh, eine stabile Basis von 65% langfristig orientierten Anlegern gewonnen zu

haben (siehe Grafik). Bei Roadshows und Konferenzen liegt unser Hauptaugenmerk auf Gesprächen mit diesen langfristig und immobilienorientierten, institutionellen Investoren. Um unsere Ziele für 2009 und darüber hinaus umsetzen zu können, ist eine Unterstützung durch die Großaktionäre wünschenswert und auch notwendig.





MIT WEITBLICK

CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG bekennen sich zu den Grundsätzen guter Corporate Governance. Die Leitung und Kontrolle des Deutsche Wohnen Konzerns wird konsequent an den Rahmenbedingungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ausgerichtet. Dies bedeutet, dass sowohl interne Regelungen und Kontrollmechanismen als auch externe Überwachungsinstanzen des Marktes eine verantwortliche Unternehmensführung sichern. Damit wollen wir den berechtigten Ansprüchen unserer Aktionäre entsprechen.

FÜHRUNG DURCH ZUSAMMENARBEIT

KOOPERATION ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG arbeiten eng zusammen und stimmen in regelmäßigen Abständen die strategische Ausrichtung des Unternehmens und deren Umsetzung ab. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Über den Geschäftsverlauf wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand laufend berichtet; Abweichungen von Plänen und Zielen wurden ausführlich erörtert. Soweit Geschäfte gemäß der Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurde diese eingeholt.

VORSTAND

Der aus zwei Mitgliedern bestehende Vorstand der Deutsche Wohnen AG leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden. Die Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswerts gehört neben der Entwicklung, Abstimmung und Umsetzung der strategischen Ausrichtung des Unternehmens zu seinen maßgeblichen Aufgaben. Weiterhin sorgt der Vorstand der Deutsche Wohnen für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Auch die Fortentwicklung des Risikomanagements und Risikocontrollings liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt. Mit dieser Regelung kommt die Gesellschaft einer weiteren Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex nach.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus sechs Mitgliedern. Er unterliegt nicht der Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner in der Hauptversammlung gewählt. Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig zu beraten und zu überwachen. Er wird in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

Zur effizienteren Gestaltung der Arbeit des Aufsichtsrats wurden Ausschüsse gebildet. Zu Beginn des Berichtsjahrs bestanden vier Ausschüsse:

- » Der Präsidialausschuss berät den Vorstand kontinuierlich und verhandelt die Vorstandsverträge. Darüber hinaus ist dem Präsidialausschuss die Beratung und Beschlussfassung in besonderen eiligen Angelegenheiten übertragen.
- » Der Akquisitionsausschuss hat zur Aufgabe, die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Portfolioakquisitionen vorzubereiten.
- » Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance, mit der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.
- » Der Integrationssausschuss beriet den Vorstand bei der Integration der GEHAG Gruppe in die Deutsche Wohnen Gruppe und bereitete Entscheidungen des Aufsichtsrats im Rahmen des Integrationsprozesses vor. Er wurde nach erfolgreichem Abschluss seiner Aufgaben aufgelöst.

FÜHRUNG DURCH OFFENLEGUNG

Im Geschäftsjahr 2008 wurden zwei neue Ausschüsse gebildet:

- » Der Ausschuss „Kapitalmarkt und Kommunikation“ berät über die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur der Gesellschaft, andere wesentliche Kapitalmarktthemen sowie über die Kommunikationspolitik der Gesellschaft.
- » Der im Berichtsjahr aufgrund der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex gebildete Nominierungsausschuss bereitet die Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung vor. Für die Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung 2008 war die Vorbereitung durch den Ausschuss nicht erforderlich, da die vorge-

schlagenen Personen bereits gerichtlich befristet zu Aufsichtsratsmitgliedern bestellt waren und im Plenum Einigkeit über ihren Vorschlag als Kandidaten bestand.

DIRECTOR'S DEALINGS

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie diesen nahestehende Personen sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Deutsche Wohnen AG oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten offenzulegen. Die Deutsche Wohnen AG veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich, nachdem sie dem Unternehmen mitgeteilt wurden. Der Deutsche Wohnen AG wurden im Geschäftsjahr 2008 folgende Geschäfte gemeldet:

Datum der Transaktion	Name	Funktion	Art und Ort der Transaktion	Stückzahl	Kurs/Preis EUR	Gesamtvolumen EUR
21.04.2008	Uwe E. Flach	Aufsichtsratsmitglied	Kauf von Aktien über Xetra	2.000	16,59	33.180,00
23.04.2008	Dr. Florian Stetter	Aufsichtsratsmitglied	Kauf von Aktien über Xetra	3.207	15,90	50.991,30
03.06.2008	Uwe E. Flach	Aufsichtsratsmitglied	Kauf von Aktien über Xetra	2.000	15,00	30.000,00
01.07.2008	Helmut Ullrich	Vorstandsmitglied	Kauf von Aktien über Xetra	2.000	8,29	16.574,00
17.10.2008	Silvia Kretschmer	Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats	Kauf von Aktien über Xetra	700	8,19	5.733,00
10.12.2008	Helmut Ullrich	Vorstandsmitglied	Verkauf von Aktien über Xetra	1.122	5,21	5.845,62
10.12.2008	Helmut Ullrich	Vorstandsmitglied	Verkauf von Aktien über Xetra	878	5,20	4.565,60
11.12.2008	Helmut Ullrich	Vorstandsmitglied	Kauf von Aktien über Xetra	2.500	5,39	13.475,00

FÜHRUNG DURCH ANGEMESSENHEIT

AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Zum 31. Dezember 2008 hielt Finanzvorstand Helmut Ullrich 4.500 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Dies entsprach rund 0,017% der 26,4 Mio. ausgegebenen Aktien. Die Aufsichtsratsmitglieder Uwe E. Flach und Dr. Florian Stetter hielten zum 31. Dezember 2008 4.000 bzw. 3.207 Aktien der Deutsche Wohnen AG, was einem Anteil von rund 0,015 bzw. 0,012% der 26,4 Mio. ausgegebenen Aktien entsprach. Die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer hielt zum 31. Dezember 2008 1.163 Aktien der Deutsche Wohnen AG, entsprechend rund 0,004% der 26,4 Mio. ausgegebenen Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder und der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn hielten zum 31. Dezember 2008 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstands

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

Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie aus Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter zusammen.

Erfolgsunabhängige Komponenten sind das Fixum (Grundgehalt) und Nebenleistungen. Das Grundgehalt wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Nebenleistungen bestehen vor allem aus Firmenwagennutzung, Reisekostenerstattung und Zuschüssen zu Versicherungen.

Als erfolgsbezogene Vergütungskomponenten stehen dem Vorstand der Jahresbonus und eine aktienbasierte Vergütungskomponente zu.

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

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

Ziele des Performance Share Program sind, die nachhaltige Verknüpfung der Interessen des Vorstands und der Führungskräfte der Deutsche Wohnen AG und ihrer Konzerngesellschaften mit den Interessen der Aktionäre an der langfristigen Steigerung des Unternehmenswerts sicherzustellen und gleichzeitig den Vorstand und die Führungskräfte der Gesellschaft durch eine variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung

FÜHRUNG DURCH DAS PERFORMANCE SHARE PROGRAM

und Risikocharakter auf Aktienbasis an die Deutsche Wohnen Gruppe zu binden.

Nach dem Performance Share Program sind die teilnehmenden Führungskräfte bei Erreichung von Erfolgszielen zu einer variablen Vergütung berechtigt, die in Aktien der Deutsche Wohnen AG geleistet wird. Grundlage dieser variablen Vergütung ist die Gewährung von Bezugsrechten, die nach Ablauf von im Einzelnen näher festgelegten Mindestfristen zwischen zwei und vier Jahren ausgeübt werden können. Die Gewährung von Bezugsrechten an Vorstandsmitglieder erfolgt durch den Aufsichtsrat. Erfolgsziel ist für jede einzelne jährliche Tranche ein Kursanstieg von 20% gegenüber einem auf einen bestimmten Zeitraum vor dem Ausgabebetrag zu berechnenden Durchschnittskurs der Stammaktie der Gesellschaft (Basiskurs). Jedoch beträgt der Basiskurs im Fall der Bezugsrechte, für die der Tag vor dem 18. Juni 2010 der Ausgabebetrag ist, mindestens EUR 24. Im Unterschied zu einem Aktienoptionsprogramm werden die Aktien bei Zielerreichung entsprechend nicht zu einem Ausgabebetrag ausgegeben, der dem Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft im

Zeitpunkt der Gewährung der Bezugsrechte entspricht, sondern zum Betrag von EUR 1. Ein besonderer wirtschaftlicher Vorteil für die Teilnehmer im Vergleich zu einem Aktienoptionsprogramm (und dementsprechend ein stärkerer Verwässerungseffekt der Aktionäre) ergibt sich daraus nicht: Zwar fließt den Teilnehmern der volle Wert der bezogenen Aktien (abzüglich nur des Bezugspreises von EUR 1) zu und nicht wie bei einem Aktienoptionsprogramm nur die Differenz zwischen dem Börsenkurs bei Gewährung der Bezugsrechte (ggf. plus Aufschlag) und dem Börsenkurs bei deren Ausübung. Jedoch berechtigt ein Bezugsrecht im Sinne des Performance Share Program umgekehrt nicht wie herkömmlich zum Bezug je einer Aktie, sondern nur zu jeweils einem Bruchteil davon, nämlich dem Quotienten aus der Kursdifferenz und dem bei Ausübung aktuellen Börsenkurs. Im Ergebnis entspricht der dem Berechtigten zufließende Vorteil je Bezugsrecht damit wie herkömmlich der Kursdifferenz. Im Geschäftsjahr 2008 wurden noch keine Bezugsrechte an Vorstandsmitglieder gemäß dem Performance Share Program ausgegeben. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2008 teilt sich individualisiert, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, auf:

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	200	500
Helmut Ullrich	300	200	500
	600	400	1.000

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine Kredite an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

FÜHRUNG DURCH UNABHÄNGIGKEIT

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde von der ordentlichen Hauptversammlung 2008 neu festgelegt. Die geltende Regelung sieht vor, dass jedes ordentliche Mitglied des Aufsichtsrats für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von TEUR 20 erhält. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung eines ordentlichen Mitglieds. Soweit ein Geschäftsjahr weniger als zwölf Monate beträgt, wird die Vergütung anteilig gezahlt. Den Aufsichtsratsmitgliedern werden die baren Auslagen sowie die ihnen für die Aufsichtsratsstätigkeit zur Last fallende Umsatzsteuer erstattet.

Die Satzung legt abweichend von der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex keine erfolgsorientierte Vergütung fest. Die Deutsche Wohnen AG hält eine feste Aufsichtsratsvergütung im Hinblick auf die überwachende Funktion des Aufsichtsrats für vorzugswürdig, um die erforderliche unabhängige Kontrollfunktion des Aufsichtsrats zu gewährleisten. Der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex, bei der Aufsichtsratsvergütung den Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt, da die Übernahme dieser Aufgaben mit der bestehenden Vergütung nach Ansicht der Gesellschaft ausreichend abgegolten ist. Schließlich verzichtete und verzichtet die Gesellschaft abweichend von der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex darauf, die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder oder ihnen gewährte Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen individualisiert im Corporate Governance Bericht anzugeben. Die Deutsche Wohnen AG ist der Ansicht, dass sich aus einer individualisierten Angabe kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn ergäbe.

Der Aufsichtsrat erhält für das Geschäftsjahr 2008 Vergütungen in Höhe von TEUR 150 (2007: TEUR 79).

Für persönlich erbrachte Leistungen außerhalb der Aufsichtsratsstätigkeiten, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, wurden im Geschäftsjahr 2008 keine Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder gewährt. Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine Kredite an Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

SONSTIGES

Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats besteht eine Directors- & Officers-Gruppenversicherung, die abweichend von der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex keinen Selbstbehalt enthält. Die mit einem Selbstbehalt verbundenen Haftungsrisiken könnten nach Einschätzung der Gesellschaft das Ziel der Deutsche Wohnen AG beeinträchtigen, besonders geeignete Persönlichkeiten für den Vorstand und den Aufsichtsrat zu gewinnen, da international ein Selbstbehalt weithin unüblich ist. Darüber hinaus handelt es sich um eine Gruppenversicherung für eine Vielzahl von Führungskräften, bei der eine Differenzierung nach Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und sonstigen Führungskräften nicht sachgerecht erscheint.

FÜHRUNG DURCH PRÜFUNG

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 ist die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG und den Deutsche Wohnen AG Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht geprüft und am 13. Februar 2009 bzw. am 13. März 2009 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

BEZIEHUNGEN ZU UNSEREN AKTIONÄREN

Die Aktionäre nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juni 2008 waren 61,25% des stimmberechtigten Kapitals vertreten, was einem deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr entspricht. Aktionäre haben die Wahl, ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung entweder selbst, durch einen bevollmächtigten Dritten oder durch einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. Die satzungsmäßige Möglichkeit einer Live-Übertragung der Hauptversammlung in modernen Kommunikationsmedien, wie z. B. dem Internet, wird derzeit nicht wahrgenommen.

Im Rahmen der laufenden Investor Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für unsere Aktionäre wichtig sind, in einem Finanzkalender mit ausreichendem Zeitvorlauf publiziert. Dieser Kalender ist auf den Internetseiten der Deutsche Wohnen AG (www.deutsche-wohnen.com) abrufbar. Eine Übersicht der im Geschäftsjahr 2008 veröffentlichten wesentlichen Informationen befindet sich im jährlichen Dokument nach § 10 WpPG, das ebenfalls auf der Internetseite der Deutsche Wohnen AG zur Verfügung steht.

Die Gesellschaft behandelt alle Aktionäre in Hinblick auf Informationen gleich. Neue Tatsachen, die Finanzanalysten und vergleichbaren Adressaten mitgeteilt worden sind, werden auch den Aktionären unverzüglich zur Verfügung gestellt. Alle Informationen werden auf unserer Internetseite www.deutsche-wohnen.com unverzüglich verfügbar gemacht.

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

FÜHRUNG DURCH STANDARDS

COMPLIANCE OFFICER

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie die der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, gibt es bei der Deutsche Wohnen für diesen Bereich einen Compliance Officer. Dieser führt auch ein Insiderverzeichnis und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften. Vorstand und Aufsichtsrat wurden im Berichtsjahr durch den Compliance Officer über die neuesten Entwicklungen der Corporate Governance informiert, insbesondere über die neuen Bestimmungen des Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008, und haben sich mit der Umsetzung der Empfehlungen durch die Gesellschaft ausführlich befasst. Auf Grundlage dieser Beratungen haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam im Dezember 2008 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben, deren exakter Wortlaut auf den Internetseiten der Gesellschaft unter www.deutsche-wohnen.com veröffentlicht und als Download verfügbar ist.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG erklären gemäß § 161 des Aktiengesetzes:

„Seit der letzten Entsprechungserklärung vom Dezember 2007 hat die Deutsche Wohnen AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (unter Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14. Juni 2007 und ab dem 8. August 2008 in der dann geltenden Fassung vom 6. Juni 2008) mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- » Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats besteht eine Directors-&-Officers-Gruppenversicherung ohne Selbstbehalt (Kodex Ziffer 3.8 Satz 4).
- » Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wurde im Dezember 2008 festgelegt (Kodex Ziffer 5.1.2 Satz 6).
- » Ein Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt, wurde nicht gebildet (Kodex Ziffer 5.3.3).
- » Die Satzung legt für die Mitglieder des Aufsichtsrats nur eine feste, keine erfolgsorientierte Vergütung fest. Bei der Vergütung werden der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats nicht berücksichtigt. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder oder ihnen gewährte Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen sind nicht individualisiert im Corporate-Governance-Bericht angegeben (Kodex Ziffer 5.4.6).
- » Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte waren innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen öffentlich zugänglich und nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende bzw. nicht binnen 45 Tagen

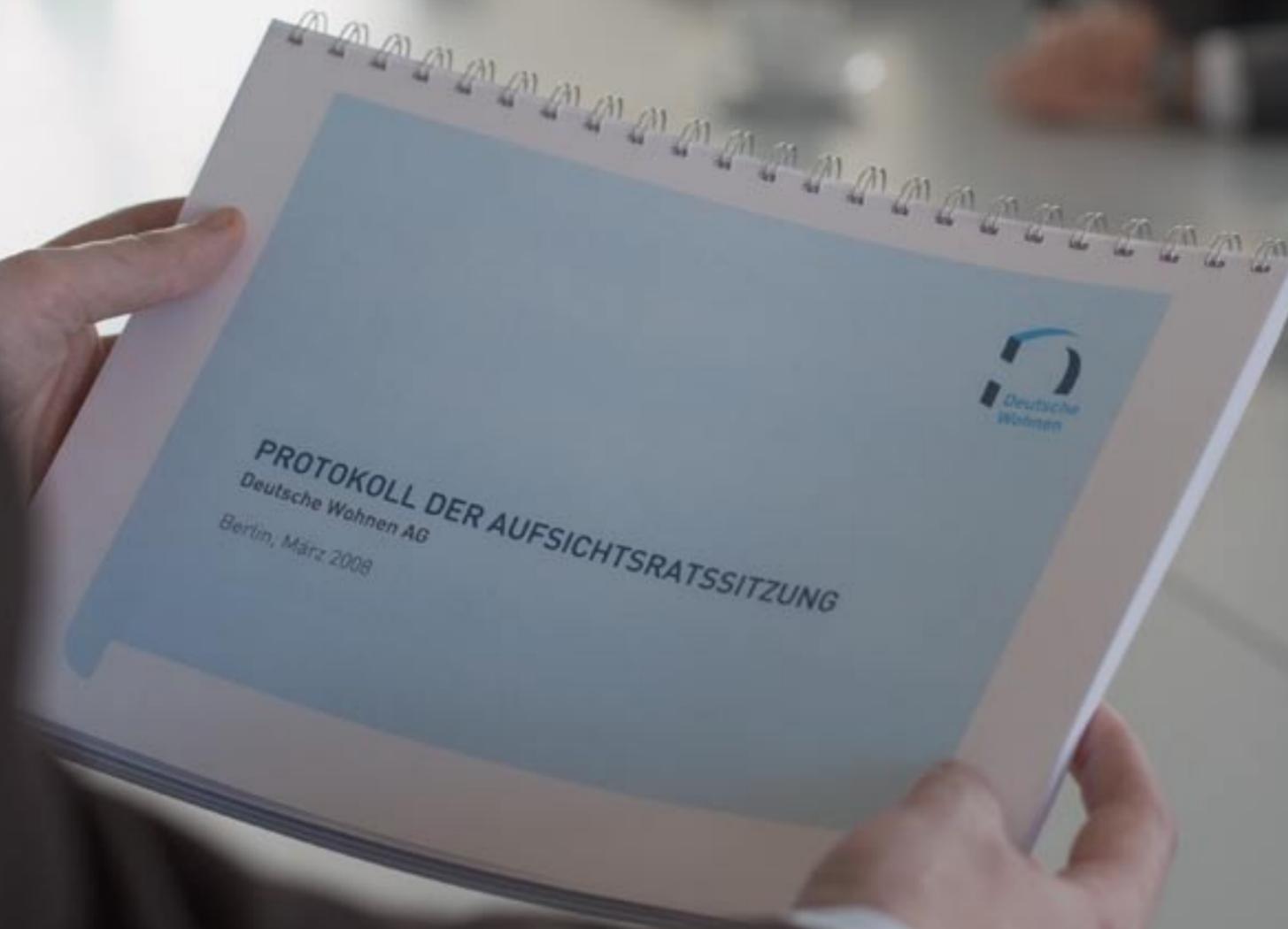
nach Ende des Berichtszeitraums (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 4). Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich.

Die Deutsche Wohnen AG wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (unter Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008) zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

- » Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats besteht eine Directors-&-Officers-Gruppenversicherung ohne Selbstbehalt (Kodex Ziffer 3.8 Satz 4).
- » Die Satzung legt für die Mitglieder des Aufsichtsrats nur eine feste, keine erfolgsorientierte Vergütung fest. Bei der Vergütung werden der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats nicht berücksichtigt. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder oder ihnen gewährte Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen sind nicht individualisiert im Corporate-Governance-Bericht angegeben (Kodex Ziffer 5.4.6).
- » Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte sind innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen öffentlich zugänglich und nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende bzw. nicht binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 4). Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich.“

Frankfurt am Main, im Dezember 2008

Der Vorstand
Der Aufsichtsrat



IM FOKUS

BERICHT UNSERES AUFSICHTSRATS

Das Geschäftsjahr 2008 war geprägt von den im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEHAG Gruppe eingeleiteten weit reichenden Reorganisationen der Deutsche Wohnen AG – Umstrukturierung der gesamten Unternehmensgruppe, Personalrestrukturierung und -abbau sowie Migration der IT-Systeme durch die Einführung von SAP – die erhebliche Anstrengungen von den Mitarbeitern und Organen erforderten. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Vorstand hierbei durch kontinuierliche Gespräche sowie durch Überwachung und Beratung begleitet.

ZIELGERICHTETE PLANUNG DURCH DAUERHAFTEN BERATUNG

» Vorbereitung auf starke
Veränderungen «

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Aufsichtsrat nahm die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und Strategie, über die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte, die Risikolage und das Risikomanagement. Einen wesentlichen Schwerpunkt bildeten neben der Geschäfts-, Liquiditäts- und Finanzplanung die Integration und die Restrukturierung. Strategische Entscheidungen wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von Plänen und Zielen wurden umfassend erläutert und besprochen.

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

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2008 hielt der Aufsichtsrat sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen, einschließlich der konstituierenden Sitzung nach der Hauptversammlung 2008, ab. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an mehr als der Hälfte der Sitzungen im Berichtsjahr teilgenommen. In einzelnen Fällen, zu Angelegenheiten, die zumeist zuvor im Aufsichtsrat beraten worden waren, beschloss der Aufsichtsrat darüber hinaus, in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, im schriftlichen Verfahren.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats bildeten im Berichtsjahr die Restrukturierung der Gruppe, die Geschäftsplanung, die Migration der IT-Systeme und Einführung von SAP sowie die Vorbereitung der Unternehmensgruppe auf das sich stark verändernde wirtschaftliche Umfeld. Regelmäßige Beratungsgegenstände waren darüber hinaus die Geschäftsentwicklung im Vermietungs- und Verkaufsbereich, Veräußerungsprojekte sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns.

In der Sitzung vom 10. Januar 2008 hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Mittelfristplanung 2008–2010, der Liquiditätsplanung und der Restrukturierung der Gruppe befasst. Auf Grundlage vorab verteilter Planungsunterlagen des Vorstands wurde ausführlich über die Weiterentwicklung der Gruppe unter Berücksichtigung des sich stark eintrübenden wirtschaftlichen Umfeldes beraten; der Aufsichtsrat bat den Vorstand, die Planung hinsichtlich bestimmter diskutierter Zielwerte fortzuentwickeln. Der Vorstand berichtete darüber hinaus über ein Verfahren der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung, das die Konsolidierung des DB 14 Immobilienfonds im Jahresabschluss 2006 zum Gegenstand hatte.

In der Sitzung vom 10. Januar 2008 wurde auch die Aufsichtsratsvergütung erörtert, über die die Hauptversammlung zu entscheiden hat. Details der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sind im Corporate-Governance-Bericht erläutert.

Schwerpunkte der Sitzung vom 8. April 2008 bildeten die Beratung über den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007, der Gewinnverwendungsvorschlag und die vorgeschlagene Tagesordnung für die Hauptversammlung. Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft waren anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der AG und des Konzerns. Im Rahmen der Tagesordnung wurde aus-

führlich über die Schaffung eines Vergütungsprogramms mit langfristiger Anreizwirkung für Vorstände und Führungskräfte des Konzerns diskutiert. Aktienbasierte Modelle und vergleichbare Gestaltungen wurden erörtert und die weitere Ausarbeitung eines Beschlussvorschlages auf den Präsidialausschuss übertragen. Weitere Themen der Sitzung waren die Umsetzung des Risikofrüherkennungssystems, der Stand des Veräußerungsprojekts der AKF Telekabel TV und Datennetz GmbH, der Stand der Personalrestrukturierung sowie die aktualisierte Planung 2008–2010. Der finalen Fassung der Tagesordnung für die Hauptversammlung stimmte das Aufsichtsratsplenum in der Folge im schriftlichen Umlaufverfahren zu.

In der Sitzung vom 17. Juni 2008, unmittelbar vor der Hauptversammlung, wurde über die Veräußerung der AKF Telekabel TV und Datennetz GmbH beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über die beauftragte Erstellung eines Gutachtens zur durch das Jahressteuergesetz 2008 neu eingeführten EK02-Zwangsbesteuerung. Der Aufsichtsrat nutzte die Sitzung darüber hinaus, um sich auf die anschließende Hauptversammlung vorzubereiten.

Im Anschluss an die Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 trat der Aufsichtsrat erneut zusammen und konstituierte sich neu, nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hermann T. Dambach und das Aufsichtsratsmitglied Herr Uwe E. Flach von der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt worden waren.

In der Sitzung vom 15. September 2008 wurden ausführlich die Entwicklung des Geschäftsjahres erörtert und der Halbjahresabschluss vom Vorstand erläutert. Gegenstand der Beratungen waren auch strategische Themen wie die weiteren Ziele im Hinblick auf den Immobilien-Kernbestand der Gruppe, einschließlich mittelfristiger Zukäufe und Veräußerungen von Kernbestand. Wesentliches Thema der Geschäftsentwick-

lung war überdies der Fortgang der Restrukturierung, die sich schneller als geplant vollzog. Darüber hinaus berichtete der Vorstand zu der Entwicklung des Bereichs Investor Relations und über die weiteren geplanten Maßnahmen der Kapitalmarktkommunikation. Der Aufsichtsrat ließ sich über wesentliche Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Gesetzes zur Modernisierung des Bilanzrechts und die Auswirkungen auf Fragen der Compliance informieren.

Am 15. Dezember 2008 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat ausführlich über den Status der SAP-Einführung und über die durchgeführten und anstehenden internen und externen Prüfungen der IT-Migration. Der Aufsichtsrat beriet über den Forecast für das Jahr 2008 und auf Grundlage von Planungsunterlagen über die Strategie und Planung für das Geschäftsjahr 2009. Der Aufsichtsrat erörterte den Zustand der Compliance im Konzern anhand des vorgelegten Entwurfs der Entsprechenserklärung und beschloss die Abgabe der Entsprechenserklärung in ihrer veröffentlichten Form. Der Aufsichtsrat ließ sich über den Stand der Finanzierung des Konzerns und die Auswirkungen der Finanzkrise unterrichten.

EFFIZIENZ DURCH AUSSCHÜSSE

» Fachliche Vorbereitung,
qualifizierte Beschlüsse «

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet. Infolgedessen kam der Aufsichtsrat im Berichtsjahr zu dem Beschluss, dass die Arbeit des Integrationsausschusses abgeschlossen war, während ein neuer Ausschuss zum Gebiet Kapitalmarkt und Kommunikation und ein Nominierungsausschuss eingerichtet wurde.

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende Ausschüsse:

- » Präsidialausschuss
- » Akquisitionsausschuss
- » Prüfungsausschuss
- » Lenkungsausschuss (auch „Integrationsausschuss“, bis 15. September 2008)
- » Ausschuss „Kapitalmarkt und Kommunikation“ (ab 15. September 2008)
- » Nominierungsausschuss (ab 15. Dezember 2008)

Die Ausschüsse haben generell die Aufgabe, Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorzubereiten. Soweit gesetzlich zulässig, haben einzelne Ausschüsse in Einzelfällen Entscheidungsbefugnis. Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig und umfassend in den Aufsichtsratssitzungen über die Inhalte und Ergebnisse der Ausschusssitzungen.

Dem **Präsidialausschuss** sind, soweit gesetzlich zulässig, die Zuständigkeit für Beratung und Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten sowie der Abschluss und Inhalt von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern nach Maßgabe von Beschlüssen des Aufsichtsrats übertragen; darüber hinaus berät er den Vorstand kontinuierlich.

Der Präsidialausschuss ist im Berichtsjahr nicht zu Sitzungen zusammengetreten. Beschlussgegenstände wurden vom Vorstand jeweils so rechtzeitig dem Aufsichtsrat vorgelegt, dass die Beschlussfassung im Plenum, teilweise durch das schriftliche Verfahren, möglich war.

Der **Akquisitionsausschuss** hat zur Aufgabe, die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Portfolioakquisitionen vorzubereiten. Im Berichtsjahr tagte dieser Ausschuss nicht.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) kam im Berichtsjahr zu vier Sitzungen zusammen. Er befasste sich mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung, hierbei insbesondere mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer und der Honorarvereinbarung sowie der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten. In Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers der Gesellschaft und des Konzerns sowie des Vorstands erörterte der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig den Jahres- und Konzernabschluss sowie das Risikomanagementsystem. Der Prüfungsausschuss beriet darüber hinaus eingehend die zu veröffentlichenden Quartalsergebnisse und Zwischenberichte zusammen mit dem Vorstand. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2008 aus und überwachte die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, von dem eine Unabhängigkeitserklärung eingeholt wurde. Er befasste sich auch mit dem Verfahren der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung, das im Einvernehmen mit der Prüfstelle abgeschlossen wurde.

Der neu gegründete **Ausschuss „Kapitalmarkt und Kommunikation“** hielt im Berichtsjahr eine Sitzung ab, in der er auf Grundlage einer umfangreichen Präsentation über Aktienkursentwicklung und Aktionärsstruktur

und über die aktuellen Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich Kapitalmarkt beriet. Der Ausschuss erörterte den Stand der Kommunikationspolitik des Unternehmens anhand einer Analyse der vergangenen Veranstaltungen und Veröffentlichungen durch die Geschäftsführung und diskutierte die künftige Kommunikationsstrategie.

Der **Nominierungsausschuss**, der die Erstellung von Wahlvorschlägen für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zur Aufgabe hat, wurde im Berichtsjahr vom Aufsichtsrat gebildet und trat noch nicht zu einer Sitzung zusammen. Für die Wahl der gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieder Herrn Hermann T. Dambach und Herrn Uwe E. Flach durch die Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 war die Tätigkeit eines Nominierungsausschusses nicht erforderlich, da im Plenum Einigkeit bestand, dass die Aufsichtsratsmitglieder der Hauptversammlung als Kandidaten vorgeschlagen werden.

Der **Integrationsausschuss** beriet in fünf Sitzungen den Vorstand bei der Integration der GEHAG Gruppe in die Deutsche Wohnen Gruppe und den Aufsichtsrat bei der Vorbereitung von Entscheidungen im Rahmen des Integrationsprozesses sowie der Restrukturierung der konzerninternen Gesellschaften. Er wurde nach erfolgreichem Abschluss seiner Aufgaben aufgelöst.

» Weiterentwicklung und Umsetzung «

CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Im Geschäftsbericht 2008 finden sich ausführliche Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen sowie zur Höhe und Struktur der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und deren Umsetzung in der Sitzung vom 15. Dezember 2008 ausführlich beraten. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2008 eine aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist auf www.deutsche-wohnen.com in der aktuellen Fassung den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG und der Oaktree-Gruppe, deren deutscher Geschäftsführer der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hermann T. Dambach ist, besteht ein Beratervertrag, dem der Aufsichtsrat bei Stimmhaltung von Herrn Hermann T. Dambach gemäß § 114 AktG zugestimmt hat.

Ein Mitglied des Vorstands informierte den Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 17. Juni 2008 über den Erwerb einer zum Verkauf stehenden Wohnung der GEHAG GmbH zum Listenpreis.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Hauptversammlung hat am 17. Juni 2008 die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 gewählt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung

sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Berichte und Abschlüsse wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zugesandt. Sie wurden im Prüfungsausschuss in seiner Sitzung vom 24. März 2009 und im Aufsichtsrat in der Sitzung vom 31. März 2009 intensiv diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete dem Prüfungsausschuss sowie dem Aufsichtsratsplenium ausführlich über die wesentlichen Prüfungsergebnisse und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 31. März 2009 einen umfassenden Bericht über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung gegeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernlagebericht seinerseits eigenständig geprüft und auf Basis seiner eigenen Prüfung, gemäß der Empfehlung des Prüfungsausschusses, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss gebilligt. „Der festgestellte Jahresabschluss weist im Wesentlichen als Folge der Immobilienbewertung einen nicht unerheblichen Jahresfehlbetrag aus, der unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags durch Entnahme aus der Kapitalrücklage ausgeglichen wurde. Es besteht daher kein Bilanzgewinn, so dass der Hauptversammlung kein Dividendenbeschluss vorgeschlagen werden kann. Der Aufsichtsrat teilt nach intensiver Beratung mit dem Vorstand die Auffassung des Vorstands, dass angesichts der derzeitigen Finanzmarktsituation die vorhandenen Barmittel vorrangig zu Investitionen und Schuldentilgung verwendet werden sollen und nicht zur Zahlung einer Dividende.“

VERÄNDERUNGEN IN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

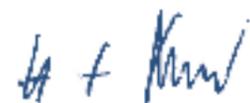
Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hermann T. Dambach und das Aufsichtsratsmitglied Herr Uwe E. Flach, die aufgrund gerichtlicher Bestellung dem Aufsichtsrat angehört hatten, wurden von der Hauptversammlung am 17. Juni 2008 in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Hermann T. Dambach wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 17. Juni 2008 nach der Hauptversammlung erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer wurde als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bestätigt.

In seiner Sitzung vom 15. Dezember 2008 ernannte der Aufsichtsrat den Vorstandssprecher Herrn Michael Zahn, in Würdigung seiner Leistungen für das Unternehmen, zum Vorstandsvorsitzenden.

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

Frankfurt am Main, April 2009

Für den Aufsichtsrat



Hermann T. Dambach



Unser Aufsichtsrat:
Uwe E. Flach, Dr. Andreas Kretschmer (stellvertretender Vorsitzender), Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Dr. Florian Stetter und Matthias Hünlein (v.l.n.r.) sowie Jens Bernhardt (nicht im Bild)

ÜBER- BLICK

JAHRESABSCHLUSS	56
KONZERNABSCHLUSS	71
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	127

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZAKTIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Bilanz zum 31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
Aktivseite		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	477.873,47	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	3.995.058,71	0,00
	4.472.932,18	
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	510.439,98	0,00
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.312.676,03	286.262.676,03
	291.296.048,19	286.262.676,03
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	422.866.922,23	458.527.486,70
2. Sonstige Vermögensgegenstände	238.495,85	148.212,64
	423.105.418,08	458.675.699,34
II. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	161.816,50	1.832.241,45
	423.267.234,58	460.507.940,79
Summe Aktiva	714.563.282,77	746.770.616,82

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZPASSIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Bilanz zum 31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
Passivseite		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	26.400.000,00	26.400.000,00
II. Kapitalrücklage	269.078.575,95	348.922.970,37
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	0,00	433.019,55
	296.501.159,71	376.778.573,68
B. Rückstellungen		
1. Pensionsrückstellungen	22.557,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.008.817,00	1.683.234,04
	3.031.374,00	1.683.234,04
C. Verbindlichkeiten		
1. Wandelschuldverschreibungen	0,00	24.339.156,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	331.362.212,44	338.964.158,73
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	796.983,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.876.665,82	91.772,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.791.870,80	4.116.737,80
	415.030.749,06	368.308.809,10
Summe Passiva	714.563.282,77	746.770.616,82

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2008		
	2008	2007
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	11.752.619,69	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.152.891,53	19.193.544,00
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter EUR 4.472.604,92 (Vorjahr: EUR 3.726.921,15)		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung EUR 426.377,49 (Vorjahr: EUR 6.266,88)		
Davon für Altersvorsorge EUR 196.101,28 (Vorjahr: EUR 1.656,58)	5.094.256,64	3.733.188,03
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	104.508,67	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.716.252,01	5.097.227,90
6. Erträge aus Beteiligungen		
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.602.004,91 (Vorjahr: EUR 5.710.644,30)	8.602.004,91	5.710.644,30
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.594.535,21 (Vorjahr: EUR 1.888.361,93)	7.733.747,00	1.913.691,39
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.532.219,07	17.950.510,72
9. Erträge aus Gewinnabführung	616.293,83	396.066,51
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	68.687.477,57	0,00
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-80.277.156,97	433.019,55
12. Sonstige Steuern	257,00	0,00
13. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-80.277.413,97	433.019,55
14. Gewinnvortrag	433.019,55	0,00
15. Entnahme aus Kapitalrücklage	79.844.394,42	0,00
16. Bilanzgewinn	0,00	433.019,55

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

DEUTSCHE WOHNEN AG, FRANKFURT AM MAIN

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Deutsche Wohnen AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes erstellt. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Durch die Neuorganisation der Deutsche Wohnen Gruppe im Geschäftsjahr 2008 nimmt die Deutsche Wohnen AG originäre Holdingfunktionen wahr. Neben dem Vorstand sind demzufolge auch Mitarbeiter insbesondere aus den Bereichen Personal, Rechnungswesen/Controlling, Recht und Investor Relations beschäftigt. Die Deutsche Wohnen AG hat zum Stichtag 78 Mitarbeiter. Folglich ist ein Vorjahresvergleich nur eingeschränkt möglich.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind grundsätzlich unverändert zum Vorjahr beibehalten worden, mit der Ausnahme, dass die Bilanzierungsmethode hinsichtlich des Zinsswaps angepasst wurde. Der Zinsswap als Sicherungsgeschäft und ein variabel verzinsliches Darlehen als Grundgeschäft werden im Rahmen eines Micro Hedge als Bewertungseinheit angesehen. Damit erfolgt keine Bilanzierung mehr im Abschluss der Gesellschaft.

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (vier Jahre; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bzw. bei nachhaltigen Wertminderungen zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage 1 dem Konzern Anhang beigefügt.

Umlaufvermögen

Forderungen sind grundsätzlich mit ihrem Nennwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden in steuerlich zulässiger Höhe ausgewiesen. Den nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwerten gemäß § 6a EStG liegt unter Verwendung der Richttafeln 2005 G ein Rechnungszinsfuß von 6 % zugrunde.

Sonstige Rückstellungen

Erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verpflichtungen wird durch Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Die Rückstellungen werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Bilanzstichtag erforderlich ist.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Cash-Management-Verträgen gegen Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen Konzerns in Höhe von EUR 422,9 Mio. (Vorjahr: EUR 458,6 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

(3) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 26,4 Mio. und ist eingeteilt in 26,4 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10 Mio. durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von

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

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 2,7 Mio. durch Ausgabe von bis zu 2,7 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Options- oder Wandlungsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 bis zum 16. Juni 2013 von der Gesellschaft, an von ihr abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten mit Options- oder Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 100 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, die aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

Der Vorstand wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 20. Dezember 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a Aktiengesetz) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Kapitalrücklage

Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 269,1 Mio. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 79,8 Mio. vorgenommen, um einen ausgeglichenen Bilanzgewinn herzustellen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen gliedern sich in drei Bestandteile.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. (2) AktG ist ein Betrag von 5% des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10% des Grundkapitals.

Dabei ist eine bestehende Kapitalrücklage nach § 272 Abs. (2) Nr. 1–3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz in dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1 Mio.

(4) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Boni, Tantiemen, Sonderzahlungen in Höhe von EUR 0,9 Mio., für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1 Mio. und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub/Gleitzeit in Höhe von EUR 0,5 Mio.

(5) Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibungen waren im Rahmen der GEHAG Transaktion ein Kaufpreisbestandteil. Der Nennbetrag beträgt EUR 25 Mio. Die Deutsche Wohnen AG hat insgesamt 500 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils TEUR 50 ausgegeben. Die Laufzeit beträgt drei Jahre bis zum 31. Juli 2010. Die Rückzahlung erfolgt zu 9% des Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 45 je Aktie. Für Zwecke der Bilanzierung sind die Wandelschuldverschreibungen in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen. Die Eigenkapitalkomponente wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2008 wurde die Wandelschuldverschreibung auf eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen AG übertragen. Die Gegenleistung erfolgte in Form einer Forderungsverrechnung.

(6) Verbindlichkeiten

	Davon Restlaufzeit			
	Bilanz	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	331.362	64.109	41.692	225.561
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.877	79.877	0	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.792	3.792	0	0

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden von den Tochtergesellschaften für Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG grundpfandrechtliche Sicherheiten in Höhe von EUR 140 Mio. gestellt. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen eine Restverbindlichkeit gegenüber der Hoechst AG, Frankfurt am Main, in Höhe von EUR 3,6 Mio.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZU GEWINN UND VERLUST

(7) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.067). Im Vorjahr waren Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von EUR 19,2 Mio. enthalten.

(8) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen i. H. v. EUR 4,5 Mio., für Verwaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 4 Mio., für empfangene Leistungen anderer Konzerngesellschaften i. H. v. EUR 1,1 Mio., für Aufwendungen für Investor Relations i. H. v. EUR 1 Mio., für Aufwendungen für Werbung i. H. v. EUR 0,7 Mio., für Reisekosten i. H. v. EUR 0,5 Mio. sowie für Mieten i. H. v. EUR 0,4 Mio. enthalten.

V. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Deutsche Wohnen AG hat zur Absicherung von Cashflowrisiken für ein variabel verzinsliches Darlehen ein Zinsswapgeschäft über nominal insgesamt EUR 78 Mio. abgeschlossen. Der negative Marktwert beträgt zum Bilanzstichtag EUR 7,2 Mio. und wurde auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzierung der Zinsswaps dahingehend

geändert worden, dass eine Rückstellung nicht mehr gebildet wird, da es sich bei den Zinsswaps und dem Grundgeschäft um eine Bewertungseinheit handelt. Der Marktwert der Zinsswaps beträgt zum 31. Dezember 2008 EUR –7,2 Mio. Damit wäre das Jahresergebnis um diesen Betrag belastet gewesen.

VI. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH und die Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH in Höhe von gesamt EUR 1,21 Mio. zugunsten der R+V Versicherung AG, Wiesbaden.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen und der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als beherrschtem Unternehmen besteht ein Beherrschungsvertrag.

VII. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Diese resultieren aus den im Jahr 2008 abgeschlossenen Leistungsvereinbarungen in Höhe von EUR 7,08 Mio.

SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2008 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Die Gesamtbezüge des Vorstandes der Deutsche Wohnen AG setzen sich im Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2008 wie folgt zusammen:

Name	Amtszeit	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	Ab 1. September 2007	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 7. April 2008) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Helmut Ullrich, Rechtsanwalt, Finanzvorstand	Ab 1. August 2007	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (seit 7. April 2008)

	Vorstandsbezüge		Gesamtbezüge
	Feste Vergütung	Variable Vergütung	
	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	200	500
Helmut Ullrich	300	200	500
	600	400	1.000

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Amtszeit	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	Ab 17. Juni 2008	Geschäftsführer Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin Nordenia International AG, Greven Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin (bis 7. April 2008) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire, Großbritannien German ACORN Real Estate, Köln (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender		Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – KöR –, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden Private Life Biomed AG, Hamburg Biofrontera AG, Leverkusen TRITON, St. Helier, Jersey GEHAG GmbH, Berlin
Jens Bernhardt		Geschäftsführender Gesellschafter, Bernhardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin
Uwe E. Flach	Ab 17. Juni 2008	Senior Advisor OCM GmbH	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) STADA Arzneimittel AG, Bad Vilbel Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 7. April 2008) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Andraee-Noris Zahn AG (ANZAG), Frankfurt am Main (bis 12. Februar 2008) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) German ACORN Real Estate, Köln (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG, seit 11. Februar 2009
Matthias Hünlein		Managing Director Tishman Speyer, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main
Hans-Werner Jacob	Bis 3. Januar 2008	Mitglied der Geschäftsleitung Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin
Dr. Florian Stetter		Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin

In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 wurde die Aufsichtsratsvergütung neu geregelt. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste Vergütung von TEUR 20, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 bzw. TEUR 175 mit Umsatzsteuer. Weiterhin wurden den Aufsichtsräten die Auslagen in Höhe von TEUR 19 erstattet.

Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 AktG

Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Absatz 1 WpHG am 28. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 25. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,09% (das entspricht 815.188 Stimmrechten) beträgt. Diese Stimmrechte sind Cohen & Steers, Inc. gemäß § 22 Absatz 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. Satz 2 zuzurechnen.

Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, NY 10017, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. April 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 3. April 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,06% (das entspricht 807.544 Stimmrechten) beträgt. 3,06% der Stimmrechte (das entspricht 807.544 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Julius Baer American Inc., 330 Madison Avenue, New York, NY 10017, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 27. Mai 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,26% (das entspricht 596.259 Stimmrechten) beträgt. 2,26% der Stimmrechte (das entspricht 596.259 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Julius Baer Investment Management LLC, 330 Madison Avenue, New York, NY 10017, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 27. Mai 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat

und nunmehr 2,26% (das entspricht 596.259 Stimmrechten) beträgt. 2,26% der Stimmrechte (das entspricht 596.259 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Julius Bär Holding AG, Bahnhofstraße 36, 8001 Zürich, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 27. Mai 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,38% (das entspricht 629.259 Stimmrechten) beträgt. 2,38% der Stimmrechte (das entspricht 629.259 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 WpHG zuzurechnen.

Die First Eagle Overseas Fund, New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 4. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,07% (das entspricht 811.610 Stimmrechten) beträgt.

Die Arnhold and Bleichroeder Advisers LLC, New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 25. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,12% (das entspricht 1.351.910 Stimmrechten) beträgt. 4,26% der Stimmrechte (das entspricht 1.125.610 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG von der First Eagle Overseas Fund zuzurechnen.

Die British Empire Securities and General Trust Plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 25. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,19% (das entspricht 1.370.698 Stimmrechten) beträgt.

Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juli 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 30. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,76% (das entspricht

728.340 Stimmrechten) beträgt. 2,76% der Stimmrechte (das entspricht 728.340 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die First Eagle Overseas Fund, New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juli 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 3. Juli 2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,24% (das entspricht 1.383.380 Stimmrechten) beträgt.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. Juli 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 9. Juli 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,989% (das entspricht 788.986 Stimmrechten) beträgt. 2,989% der Stimmrechte (das entspricht 788.986 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

In Korrektur ihrer Meldung vom 13. November 2007, veröffentlicht am 4. Dezember 2007, hat uns die British Empire Securities and General Trust Plc, London, Großbritannien, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. September 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 13. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,51% (das entspricht 926.339 Stimmrechten) beträgt.

Asset Value Investors Ltd, London, Großbritannien, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an unserer Gesellschaft am 17. September 2008 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,01% (2.643.696 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 10,01% (2.643.696 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen. Von folgendem Aktionär, dessen Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr beträgt, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet: British Empire and General Trust Plc.

Die Akelius Apartments Ltd., Nicosia, Zypern, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. Dezember 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 8. Dezember 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte

überschritten hat und nunmehr 3,83% (das entspricht 1.010.564 Stimmrechten) beträgt.

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Januar 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 8. Dezember 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,83% (das entspricht 1.010.564 Stimmrechten) beträgt. 3,83% der Stimmrechte (das entspricht 1.010.564 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd. zuzurechnen.

Die Akelius Apartments Ltd., Nicosia, Zypern, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23. Januar 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 21. Januar 2009 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,09% (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) beträgt.

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23. Januar 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 21. Januar 2009 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,09% (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) beträgt. 5,09% der Stimmrechte (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd. zuzurechnen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 483 und für sonstige Leistungen auf TEUR 263. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen die projektbegleitende Prüfung der SAP-Migration.

Mitarbeiter

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 55.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 42388) hinterlegt wird.

Corporate Governance

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

Frankfurt am Main, den 13. Februar 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz-, Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, den 13. Februar 2009

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Ewald Völker
Wirtschaftsprüfer



Gregor Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 13. Februar 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2008

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2008
	1.1.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	518.488,39	0,00	0,00	518.488,39
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	3.995.058,71	0,00	0,00	3.995.058,71
	0,00	4.513.547,10	0,00	0,00	4.513.547,10
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	574.333,73	0,00	0,00	574.333,73
	0,00	574.333,73	0,00	0,00	574.333,73
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.262.676,03	50.000,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	286.262.676,03	50.000,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	286.262.676,03	5.137.880,83	0,00	0,00	291.400.556,86

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2008

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	0,00	40.614,92	0,00	0,00	40.614,92	477.873,47
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.995.058,71
	0,00	40.614,92	0,00	0,00	40.614,92	4.472.932,18
	0,00	63.893,75	0,00	0,00	63.893,75	510.439,98
	0,00	63.893,75	0,00	0,00	63.893,75	510.439,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	0,00	104.508,67	0,00	0,00	104.508,67	291.296.048,19
						286.262.676,03

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZAKTIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008 TEUR	2007 TEUR
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	2.900.673	3.271.205
Sachanlagen	D.2	17.745	27.948
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	4.652	370
Sonstige langfristige Vermögenswerte		198	168
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.4	495	435
Aktive latente Steuern	D.16	92.559	86.614
Langfristige Vermögenswerte		3.016.322	3.386.740
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	19.355	21.887
Andere Vorräte		1.908	1.725
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	21.202	18.562
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0	32.231
Forderungen aus Ertragssteuern		5.479	2.879
Sonstige Vermögenswerte		2.796	3.907
Zahlungsmittel	D.8	41.974	47.874
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		92.714	129.065
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	17.696	4.597
Kurzfristige Vermögenswerte		110.410	133.662
Summe Aktiva		3.126.732	3.520.402

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZPASSIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008 TEUR	2007 TEUR
PASSIVA			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	26.400	26.400
Kapitalrücklage	D.9	269.677	349.521
Kumuliertes Konzernergebnis	D.9	352.913	559.902
		648.990	935.823
Minderheitsanteile		302	302
Summe Eigenkapital		649.292	936.125
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	1.991.077	2.034.087
Wandelschuldverschreibung	D.11	25.430	24.339
Pensionsverpflichtungen	D.12	39.300	41.562
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	48.006	46.631
Steuerschulden	D.15	60.652	68.126
Derivative Finanzinstrumente	D.7	49.349	0
Sonstige Rückstellungen	D.14	12.506	11.375
Passive latente Steuern	D.16	71.660	135.835
Summe langfristige Verbindlichkeiten		2.297.979	2.361.955
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	98.096	145.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		22.800	25.420
Sonstige Rückstellungen	D.14	10.296	9.440
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0	3.804
Steuerschulden	D.15	21.629	13.739
Sonstige Verbindlichkeiten		26.640	24.451
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		179.461	222.322
Summe Passiva		3.126.732	3.520.402

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
		2008	2007
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	E.18	315.512	204.354
Ergebnis der Wohnungsprivatisierung			
Verkaufserlöse		119.710	58.501
Buchwertabgänge		- 102.301	- 53.215
		17.409	5.285
Sonstige betriebliche Erträge		11.423	6.291
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss		0	64.099
Summe Erträge		344.344	280.030*
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	E.19	- 139.085	- 96.914
Personalaufwand	E.20	- 43.541	- 31.729
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.21	- 31.222	- 27.268
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	E.22	- 24.092	- 9.989
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenzulassungsprospekt	E.23	0	- 1.810
Summe Aufwendungen		- 237.940	- 167.710
Zwischenergebnis		106.404	112.320*

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
		2008	2007
		TEUR	TEUR
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	- 276.528	30.948*
Abschreibungen	D.2/3	- 1.794	- 1.689
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D.4	60	18
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		- 171.859	141.596
Finanzerträge		2.540	4.736
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.7	- 32.197	- 7.845
Finanzaufwendungen	E.24	- 127.281	- 72.739
Ergebnis vor Steuern		- 328.797	65.749
Ertragssteuern	E.25	56.471	- 35.963
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		- 272.326	29.786
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		16.421	0
Periodenergebnis		- 255.905	29.786
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		- 255.905	29.786
Minderheitsanteile		0	0
		- 255.905	29.786

* Im Vergleich zum Vorjahr wird das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach dem Zwischenergebnis ausgewiesen und nicht mehr in den Erträgen. Die markierten Posten haben sich daher verändert, sie wiesen ursprünglich folgende Werte aus: Summe Erträge TEUR 310.978, Zwischenergebnis TEUR 143.268.

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008	2007
		TEUR	TEUR
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		-204.056	133.751
Periodenergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		16.421	0
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Zahlungsunwirksamer Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss		0	-64.099
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	276.528	-30.948
Abschreibungen		1.794	1.689
Anpassung der Zinsswaps	D.7	32.197	7.845
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-17.246	2.160
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-5.248	45.099
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-1.345	-43.023
Operativer Cashflow		99.045	52.475
Gezahlte Zinsen		-109.577	-62.472
Erhaltene Zinsen		2.540	1.396
Gezahlte Steuern		-2.350	-1.878
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		-10.342	-10.479

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008	2007
		TEUR	TEUR
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen		104.684	96.397
Auszahlungen für Investitionen		-28.578	-165.452
Sonstige Auszahlungen		0	-497
Auszahlungen für den Erwerb einer Forderung im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen		0	-78.000
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		18.770	0
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel		0	-146.261
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem DB 14		-6.117	-5.195
Cashflow aus Investitionstätigkeit		88.759	-299.007
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		82.032	380.989
Tilgung von Darlehen		-166.348	-39.545
Ausschüttung an Aktionäre		0	-17.600
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-84.316	323.844
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-5.900	14.358
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		47.874	33.516
Zahlungsmittel am Ende der Periode		41.974	47.874

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2008			
	Aktien	Grundkapital	Kapitalrücklage
	TStück	TEUR	TEUR
Anhang	D.9	D.9	D.9
Eigenkapital zum 31. Dezember 2006	20.000	20.000	170.755
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			
Periodenergebnis			
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres		0	0
Ausgabe von 6,4 Mio. Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion	6.400	6.400	177.664
Eigenkapitalanteil der im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion ausgegebenen Wandelschuldverschreibung			1.102
Zugang von Minderheiten aus Unternehmenserwerb			
Ausschüttungen			
Eigenkapital zum 31. Dezember 2007	26.400	26.400	349.521
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			
Periodenergebnis			
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres		0	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage			-79.844
Eigenkapital zum 31. Dezember 2008	26.400	26.400	269.677

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2008				
	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe	Minder- heitsanteile	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anhang	D.9		B	
Eigenkapital zum 31. Dezember 2006	545.666	736.421	0	736.421
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	2.050	2.050		2.050
Periodenergebnis	29.786	29.786	0	29.786
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres	31.836	31.836	0	31.836
Ausgabe von 6,4 Mio. Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion	0	184.064		184.064
Eigenkapitalanteil der im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion ausgegebenen Wandel- schuldverschreibung	0	1.102		1.102
Zugang von Minderheiten aus Unternehmenserwerb			302	302
Ausschüttungen	-17.600	-17.600		-17.600
Eigenkapital zum 31. Dezember 2007	559.902	935.823	302	936.125
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	-30.929	-30.929		-30.929
Periodenergebnis	-255.905	-255.905		-255.905
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres	-286.834	-286.834	0	-286.834
Entnahme aus der Kapitalrücklage	79.844	0		0
Eigenkapital zum 31. Dezember 2008	352.912	648.989	302	649.292

Eigenkapitalveränderungsrechnung (Statement of Recognised Income and Expense – SORIE)	
	TEUR
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse 31. Dezember 2006	-156
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	2.050
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse 31. Dezember 2007	1.894
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	321
Netto-Ergebnis aus Cashflow Hedges	-31.250
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse 31. Dezember 2008	-29.035

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2008

A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN GRUPPE

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

(1) Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2008 wurde am 13. März 2009 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 31. März 2009 gebilligt. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

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

(3) Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Als Vergleichsperiode dient der Konzernabschluss Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2007. Weiterhin weisen wir darauf hin,

dass die GEHAG Gruppe im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2007 nur mit fünf Monaten enthalten war und dadurch die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist.

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

(7) Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits im Rahmen des Komitologieverfahrens in das EU-Recht übernommen, aber im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Die Deutsche Wohnen wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an. Die Deutsche Wohnen hat die Auswirkungen aus der zukünftigen Anwendung dieser Standards und Interpretationen untersucht und geht davon aus, dass sich keine Auswirkungen für den

Konzernabschluss ergeben, da entweder keine entsprechenden Sachverhalte vorliegen oder die bestehende Bilanzierungspraxis bereits dem Stand der neuen Standards und Interpretationen entspricht. Aus der Anwendung der neuen Standards und Interpretationen werden sich zusätzliche Anhangsangaben ergeben.

» IFRS 8 Geschäftssegmente

(8) IFRS 8 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. IFRS 8 verlangt die Angabe von Informationen über die Geschäftssegmente eines Unternehmens und ersetzt die Verpflichtung nach IAS 14, primäre und sekundäre Segmentberichtsformate für ein Unternehmen zu bestimmen. IFRS 8 folgt dem sog. Management-Ansatz, wonach sich die Segmentberichterstattung allein nach Finanzinformationen richtet, die von den Entscheidungsträgern des Unternehmens zur internen Steuerung des Unternehmens verwendet werden. Bestimmend dabei sind die interne Berichts- und Organisationsstruktur sowie solche Finanzgrößen, die zur Entscheidungsfindung über die Allokation von Ressourcen und die Bewertung der Ertragskraft herangezogen werden.

» IAS 23 Fremdkapitalkosten

(9) Der überarbeitete Standard IAS 23 wurde im März 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Der Standard hebt das bisherige Wahlrecht auf und fordert eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Als qualifizierter Vermögenswert wird ein Vermögenswert definiert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauch- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Der Standard sieht eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor.

» IAS 1 Darstellung des Abschlusses

(10) Der überarbeitete Standard IAS 1 wurde im September 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Neufassung des Standards beinhaltet wesentliche Änderungen in Darstellung und Ausweis von Finanzinformationen im Abschluss. In der Eigenkapitalveränderungsrechnung dürfen künftig nur Geschäftsvorfälle mit den Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner ausgewiesen werden. Die anderen Änderungen des Eigenkapitals sind in der Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs auszuweisen,

die entweder in Form einer einzelnen Aufstellung oder in Form von zwei Aufstellungen, einer Gewinn- und Verlust-Rechnung und einer Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs, aufgestellt werden kann. Darüber hinaus sieht der Standard vor, dass ein Unternehmen eine Bilanz zu Beginn der frühesten Vergleichsperiode in seinen Abschluss aufnimmt, wenn es eine Rechnungslegungsmethode rückwirkend anwendet oder Posten im Abschluss rückwirkend anpasst oder umgliedert.

» Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 – Anschaffungskosten einer Beteiligung an einem Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen

(11) Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 wurden im Mai 2008 veröffentlicht und sind erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Änderungen zu IFRS 1 erlauben es einem Unternehmen, die Anschaffungskosten von Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsam geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen in seiner IFRS-Eröffnungsbilanz auch unter Verwendung der nach vorher angewandten Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesenen Beträge oder unter Verwendung der beizulegenden Zeitwerte als Ersatz für Anschaffungskosten (deemed cost) zu bestimmen. Die Änderungen zu IAS 27 betreffen allein die separaten Einzelabschlüsse eines Mutterunternehmens und legen insbesondere fest, dass sämtliche Dividenden von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen im separaten Einzelabschluss erfolgswirksam erfasst werden. Die Übergangsbestimmungen sehen grundsätzlich eine prospektive Anwendung vor.

» Änderungen zu IFRS 2 – Ausübungsbedingungen und Annullierungen

(12) Die Änderung des IFRS 2 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Durch die Neuerung wird zum einen der Begriff der Ausübungsbedingungen klargestellt und zum anderen die Bilanzierung einer Beendigung von anteilsbasierten Vergütungsplänen durch die Mitarbeiter geregelt. Die Übergangsbestimmungen sehen eine retrospektive Anwendung der Neuregelung vor.

» Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 – Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen

(13) Die Änderungen des IAS 32 und des IAS 1 wurden im Februar 2008 veröffentlicht und sind erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Es wird eine Ausnahmeregelung eingeführt, wonach kündbare Finanzinstrumente als Eigenkapital zu klassifizieren sind, sofern bestimmte Kriterien erfüllt werden. Weiterhin werden Angaben zu diesen Finanzinstrumenten vorgeschrieben.

» Verbesserungen der IFRS 2008

(14) Die Änderungen aus dem Improvementsprojekt 2008 wurden im Mai 2008 veröffentlicht und sind – mit Ausnahme von IFRS 5 (hier ab dem 1. Juli 2009) – erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Im Rahmen des Improvementsprojekts 2008 wurde eine Vielzahl sowohl materieller Änderungen, die eine Auswirkung auf die Bilanzierung und Bewertung haben, als auch rein redaktioneller Änderungen erlassen. Die zuletztgenannten betreffen beispielsweise die Überarbeitung einzelner Definitionen und Formulierungen, um die Konsistenz mit anderen IFRS zu gewährleisten.

» IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme

(15) Die IFRIC Interpretation 13 wurde im Juni 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnt. Gemäß dieser Interpretation sind den Kunden gewährte Prämien als eigener Umsatz separat von der Transaktion zu bilanzieren, im Rahmen derer sie gewährt wurden. Daher wird ein Teil des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung den gewährten Kundenprämien zugeordnet und abgegrenzt. Die Umsatzrealisierung erfolgt in der Periode, in der die gewährten Kundenprämien ausgeübt werden oder verfallen.

» IFRIC 14 IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung

(16) Die IFRIC Interpretation 14 wurde im Juli 2007 veröffentlicht und ist spätestens mit Beginn des ersten Geschäftsjahres nach dem 31. Dezember 2008 anzuwenden. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bestimmung des Höchstbetrags eines Überschusses aus einem leistungsorientierten Plan, der nach IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer als Vermögenswert aktiviert werden darf.

(17) Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend

anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht anerkannt und werden vom Konzern nicht angewandt.

» IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS

(18) Der überarbeitete Standard IFRS 1 wurde im November 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Überarbeitung des Standards umfasste allein redaktionelle Änderungen und eine Neustrukturierung des Standards. Aus der Überarbeitung ergeben sich keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften für Erstanwender von IFRS.

» IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

(19) Der überarbeitete Standard IFRS 3 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Der Standard wurde im Rahmen des Konvergenzprojekts von IASB und FASB einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. Die wesentlichen Änderungen betreffen insbesondere die Einführung eines Wahlrechts bei der Bewertung von Minderheitsanteilen zwischen der Erfassung mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen (sog. Purchased-Goodwill-Methode) und der sog. Full-Goodwill-Methode, wonach der gesamte, auch auf die Minderheitsgesellschafter entfallende Teil des Geschäfts- oder Firmenwerts des erworbenen Unternehmens zu erfassen ist. Hervorzuheben sind weiterhin die erfolgswirksame Neubewertung bereits bestehender Beteiligungsanteile bei erstmaliger Erlangung der Beherrschung (sukzessiver Unternehmenserwerb), die zwingende Berücksichtigung einer Gegenleistung, die an das Eintreten künftiger Ereignisse geknüpft ist, zum Erwerbszeitpunkt sowie die ergebniswirksame Behandlung von Transaktionskosten. Die Übergangsbestimmungen sehen eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus Unternehmenszusammenschlüssen vor der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich keine Änderungen.

» IAS 27 Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS

(20) Der überarbeitete Standard IAS 27 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Die Änderungen betreffen primär die Bilanzierung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss (Minderheitsanteile), die künftig in voller Höhe an den Verlusten des

Konzerns beteiligt werden, und von Transaktionen, die zum Beherrschungsverlust bei einem Tochterunternehmen führen und deren Auswirkungen erfolgswirksam zu behandeln sind. Auswirkungen von Anteilsveräußerungen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führen, sind demgegenüber erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Die Übergangsbestimmungen sehen hierfür eine prospektive Anwendung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus solchen Transaktionen vor dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich daher keine Änderungen.

» Änderungen zu IAS 39 – Qualifizierende Grundgeschäfte

(21) Die Änderungen zu IAS 39 wurden im Juli 2008 veröffentlicht und sind retrospektiv erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Die Änderung konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen auf die Designation eines einseitigen Risikos in einem Grundgeschäft sowie auf die Designation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft anzuwenden sind. Es wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren.

» IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen

(22) Die IFRIC Interpretation 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist grundsätzlich erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnt. Die Übernahme dieser Interpretation in das EU-Recht ist bislang nicht erfolgt. Die Interpretation regelt die bilanzielle Behandlung von im Rahmen von Dienstleistungskonzessionen übernommenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechten im Abschluss des Konzessionsnehmers.

» IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien

(23) Die IFRIC Interpretation 15 wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zum Zeitpunkt und Umfang der Ertragsrealisierung aus Projekten zur Errichtung von Immobilien.

» IFRIC 16 Absicherung von Nettoinvestitionen in einem ausländischen Geschäftsbetrieb

(24) Die IFRIC Interpretation 16 wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnt. IFRIC 16 vermittelt Leitlinien für die Identifizierung der Fremdwährungsrisiken, die im Rahmen der Absicherung einer Nettoinvestition abgesichert werden können, für die Bestimmung, welche Konzernunternehmen die Sicherungsinstrumente zur Absicherung der Nettoinvestition halten können, und für die Ermittlung des Fremdwährungsgewinns oder -verlusts, der bei Veräußerung des gesicherten ausländischen Geschäftsbetriebs aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern ist. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden.

» IFRIC 17 Sachdividenden an Gesellschafter

(25) Die IFRIC Interpretation 17 wurde im November 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bilanzierung und Bewertung von Verpflichtungen, die eine Ausschüttung von Sachdividenden an die Gesellschafter vorsehen. Die Interpretation nimmt insbesondere zum Zeitpunkt, zur Bewertung und zum Ausweis dieser Verpflichtungen Stellung. Demnach ist eine solche Verpflichtung dann anzusetzen und zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, wenn sich das Unternehmen dieser Verpflichtung nicht mehr entziehen kann. Der Ansatz der Verpflichtung und die etwaige Änderung des beizulegenden Zeitwerts des betroffenen Vermögenswerts sind im Eigenkapital zu erfassen. Eine Erfolgswirkung in Höhe der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert des Vermögenswerts tritt erst im Zeitpunkt der Übertragung dieses Vermögenswerts auf die Gesellschafter ein. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden.

» IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten von Kunden

(26) Die IFRIC Interpretation 18 wurde im Januar 2009 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen oder Zahlungsmittel erhält, die das Unternehmen dazu verwenden muss, den Kunden z. B. mit einem Leitungsnetz zu verbinden und/oder dem Kunden einen andauernden Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Die Inter-

pretation nimmt insbesondere zu den Ansatzkriterien von Kundenbeiträgen und dem Zeitpunkt sowie Umfang der Ertragsrealisierung aus solchen Geschäftstransaktionen Stellung. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

» Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

(29) Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.900,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.271,2 Mio.).

Schätzungen und Annahmen

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

» Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

(31) Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2008 anhand einer Portfoliobewertung durch die Deutsche Wohnen intern ermittelt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten sowie der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Aufgrund der Finanzmarktkrise bestehen zurzeit Risiken hinsichtlich der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die globale Krise des Finanzsystems hat einen hohen Grad an Unsicherheit im europäischen Immobilienmarkt erzeugt. In diesem Umfeld ist es möglich, dass die beizulegenden Zeitwerte einer Volatilität unterliegen. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.900,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.271,2 Mio.).

» Aktive latente Steuern

(32) Die Deutsche Wohnen bilanziert höhere aktive latente Steuern als passive latente Steuern. Dieser Überhang resultiert im Wesentlichen aus der zum 31. Dezember 2008 erfolgten Zeitwertbewertung des Immobilienvermögens und berücksichtigt den daraus resultierenden Steuereffekt und keine aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen, es sei denn, diese sind durch passive latente Steuern unterlegt. Die Realisierung der aktiven latenten Steuern erfolgt in der Zukunft durch steuerliche Abschreibungen und steuerliche Mehrabgänge bei Verkäufen. Die aktiven latenten Steuern betragen EUR 92,6 Mio. (Vorjahr: EUR 86,6 Mio.).

» Minderheitsanteile

(33) Die Minderheitsanteile (bei der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin) sind auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen berechnet worden. Danach steht dem Minderheitsgesellschafter nur im Fall einer Ausschüttung eine Dividende in Höhe von 4 % auf das von ihm gehaltene Kapital zu.

» Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

(34) Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische

Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2008 EUR 39,3 Mio. (Vorjahr: EUR 41,6 Mio.).

» Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

(35) Die Kommanditisten des DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn (im Folgenden „DB 14“), haben die Möglichkeit, ihre Anteile bis 2019 anzudienen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeit wurde die vollständige Andienung aller Kommanditanteile unterstellt. Die Verbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2008 EUR 48 Mio. (Vorjahr: EUR 46,6 Mio.).

5 Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(36) Die Deutsche Wohnen wendet im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an.

Da zum 31. Dezember 2008 für alle bestehenden Sicherungsinstrumente die Voraussetzungen für das Hedge Accounting gegeben waren, werden zum 31. Dezember 2008 Zeitwerte von Sicherungsinstrumenten (Zinsswaps) von EUR 49,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Langfristige Vermögenswerte aus der Zeitwertbewertung der Sicherungsinstrumente ergeben sich 2008 und 2007 nicht. Der Ausweis stellt keine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dar, sondern ergibt sich auf Basis der nunmehr vorliegenden Dokumentation von Sicherungszusammenhängen zwischen Grundgeschäft (variabel verzinslichen Darlehen) und Sicherungsgeschäft (Zinsswaps).

B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1 Konsolidierungskreis

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

Änderungen im Konsolidierungskreis

Änderungen im Jahr 2008/Aufgegebener Geschäftsbereich

(38) Mit Kaufvertrag vom 13./18. Juni 2008 wurden die Anteile an der AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden „AKF Gruppe“) für einen Barkaufpreis von EUR 19,9 Mio. veräußert. Übertragungsstichtag war der 3. Juli 2008. Aus der Entkonsolidierung der AKF Gruppe ergab sich ein Ergebnisbeitrag von EUR 16,4 Mio. vor und nach Steuern. Insgesamt erzielte die AKF Gruppe Erträge in Höhe von EUR 4,5 Mio. und Aufwendungen in Höhe von EUR 5 Mio., so dass sich ein Ergebnis vor und nach Steuern (Ergebnisabführungsvertrag) von EUR –0,5 Mio. im Geschäftsjahr 2008 ergab.

Mit dem Verkauf sind Zahlungsmittel in Höhe von EUR 0,2 Mio. veräußert worden. Weiterhin sind Sachanlagen in Höhe von EUR 12,8 Mio., kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 1,1 Mio., Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 9,9 Mio. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,6 Mio. veräußert worden. Aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wurden nur unwesentliche Cashflows erwirtschaftet.

Zusammenfassung der Änderungen im Jahr 2007

(39) Durch verschiedene, miteinander zusammenhängende Einzeltransaktionen hat die Deutsche Wohnen am 9. August 2007 die Mehrheit der Geschäftsanteile an der GEHAG Gruppe von den ehemaligen Gesellschaftern erworben. Der Erwerbsvorgang führte insgesamt zu Anschaffungskosten in Höhe von EUR 371 Mio.

(40) Im Ergebnis hält die Deutsche Wohnen Gruppe 99,99% an der GEHAG Gruppe. Im Folgenden wird die Kaufpreisaufteilung dargestellt.

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellten sich wie folgt dar:

	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt	Bisherige Buchwerte
	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.790.248	1.790.248
Sachanlagen	25.773	25.773
Immaterielle Vermögenswerte	198	198
Anteile an assoziierten Unternehmen	417	417
Aktive latente Steuern	64.884	55.265
Derivative Finanzinstrumente	36.272	36.272
Sonstige Vermögenswerte	36.120	36.120
Zahlungsmittel	15.617	15.617
	1.969.529	1.959.910
Finanzverbindlichkeiten	1.120.957	1.156.674
Pensionsrückstellungen	39.686	39.686
Passive latente Steuern	64.133	53.418
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	78.000	78.000
Sonstige Verbindlichkeiten	231.712	184.653
	1.534.488	1.512.431
Nettovermögensposition	435.041	
Passivischer Unterschiedsbetrag	-64.099	
Anschaffungskosten	370.942	

Der Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert der sonstigen Verbindlichkeiten und dem Buchwert ist auf die bereits berücksichtigte EK02-Versteuerung (EUR 47,1 Mio.) innerhalb der GEHAG Gruppe zurückzuführen.

Die Anschaffungskosten setzten sich wie folgt zusammen:

Anschaffungskosten	
	TEUR
Einbringungsvertrag vom 2. Juli 2007	
Ausgabe von 6,4 Mio. Aktien zum beizulegenden Zeitwert (Schlusskurs 28,76 EUR/Aktie zum Erwerbszeitpunkt)	184.064
Wandelschuldverschreibung	25.000
	209.064
Anteilskaufvertrag vom 2. Juli 2007	
Barkaufpreis	179.145
Korrektur um EK02-Garantie	-25.000
	154.145
Anschaffungsnebenkosten	7.733
	370.942

(41) Die Wandelschuldverschreibung wurde zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Fremdkapitalkomponente betrug EUR 23,9 Mio. zum Erwerbszeitpunkt.

(42) Der passivische Unterschiedsbetrag ist unter anderem auf die Entwicklung des Aktienkurses zwischen dem Zeitpunkt der Unterzeichnung der Kaufverträge und dem tatsächlichen Übertragungstichtag zurückzuführen. Der Aktienkurs hat sich zwischen dem 2. Juli 2007 und dem 9. August 2007 von ca. EUR 39/Aktie auf ca. EUR 29/Aktie verringert. Bei der Anzahl der abgegebenen Aktien entspricht das einer Reduzierung des Kaufpreises um ca. EUR 64 Mio.

(43) Mit dem Unternehmenserwerb sind Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 15.617 erworben worden. Der im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEHAG Gruppe zu zahlende Nettokaufpreis ergibt sich wie folgt:

Nettokaufpreis	
	TEUR
Kaufpreis	154.145
Anschaffungsnebenkosten	7.733
Erworbene Zahlungsmittel	-15.617
	146.261

(44) Aus dem Erwerb der GEHAG Gruppe resultiert ein Minderheitsanteil von TEUR 302. Das entspricht dem Anteil des Landes Berlin in Höhe von 0,0004% und Minderheitsanteilen weiterer Tochtergesellschaften.

(45) Die GEHAG Gruppe hat seit dem Erwerbszeitpunkt EUR 112,9 Mio. zu den Umsatzerlösen und EUR -16,6 Mio. zum Ergebnis beigetragen. Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits zu Jahresbeginn 2007 stattgefunden, hätten sich die Umsatzerlöse auf EUR 210,4 Mio. und das Ergebnis für 2007 auf EUR 248,8 Mio. belaufen.

2 Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

(52) Zum 31. Dezember 2008 erfolgte eine interne Bewertung.

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

(54) Die Clusterbildung erfolgte nach folgendem Schema:

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

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

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

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

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

2 Sachanlagen

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

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

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

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

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

3 Immaterielle Vermögenswerte

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

4 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

(65) Nach der Equity-Methode werden die Anteile an assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Bei der Anwendung der Equity-Methode stellt der Konzern fest, ob hinsichtlich der Nettoinvestition des Konzerns beim

assoziierten Unternehmen die Berücksichtigung eines zusätzlichen Wertminderungsaufwands erforderlich ist. Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens. Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse des assoziierten Unternehmens und des Konzerns stimmen überein.

5 Fremdkapitalkosten

(66) Fremdkapitalzinsen werden in der Periode, in der sie anfallen, als Aufwand erfasst.

6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

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

(68) Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des

Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

7 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

(71) Alle marktüblichen Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Handelstag, d. h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswerts eingegangen ist, bilanziell erfasst. Marktübliche Käufe und Verkäufe sind Käufe oder Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines durch Marktvorschriften oder -konventionen festgelegten Zeitraums vorschreiben.

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

(73) Die in der Konzernbilanz der Deutsche Wohnen Gruppe erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie Kredite und Forde-

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

(74) Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

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

(76) Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- » Die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind ausgelaufen.
- » Der Konzern behält die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus finanziellen Vermögenswerten zurück, übernimmt jedoch eine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung der Cashflows ohne wesentliche Verzögerungen an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IAS 39.19 erfüllt („pass-through arrangement“).
- » Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und hat
 - (a) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder hat
 - (b) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

(77) Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt und im

Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält und auch die Verfügungsmacht an dem übertragenen Vermögenswert zurückbehält, erfasst der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiter im Umfang seines anhaltenden Engagements.

8 Vorräte

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

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

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

(81) Die Deutsche Wohnen Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Im Fall von eigengenutzten Immobilien (IAS 16) wird die Abschreibung ab dem Zeitpunkt der Umgliederung ausgesetzt. Die Immobilien werden dem Segment Wohnungsprivatisierung zugeordnet.

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Genussrechte

Die Mitarbeiter der GEHAG haben die Möglichkeit, sich an der GEHAG in Form von Genussrechten als stille Gesellschafter zu beteiligen. Diese Genussrechte werden zu einem Nominalbetrag erworben und berechtigen zur Gewinnbeteiligung. Nach acht Jahren hat der Mitarbeiter das Recht, das Genussrechtsverhältnis zu kündigen. Bei Ausübung des Kündigungsrechts wird der kumulierte Saldo des Kapitalkontos ausgezahlt (Nennwert + Gewinnanteile ./. Verlustanteile). Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Genussrechte werden als langfristiges Fremdkapital (EUR 0,3 Mio.) unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Wandelschuldverschreibungen

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

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

(86) Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

Gemäß IAS 32.35 (rev. 2003) sind als Folge dessen Ergebnisanteile der Kommanditisten und Minderheiten-gesellschafter im Finanzaufwand auszuweisen.

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

(89) Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von TEUR 48.006 (Vorjahr: TEUR 46.631).

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

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

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

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

(93) Ein eventuell nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand wird linear über den durchschnittlichen Zeitraum bis zum Eintritt der Unverfallbarkeit der Anwartschaften verteilt. Soweit Anwartschaften sofort nach Einführung oder Änderung eines Pensionsplanes unverfallbar sind, ist der nachzuerrechnende Dienstzeitaufwand sofort ergebniswirksam zu erfassen.

(94) Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen („defined contribution plans“) zahlt die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

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

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

(97) Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. In einem externen Sachverständigengutachten aus Vorjahren werden jedoch die derzeit nicht ausfinanzierten Pensionsverpflichtungen der Deutsche Wohnen bei der BVK mit EUR 12,35 Mio. beziffert. Dies kann als Indikator für eine bestehende Vermögensunterdeckung angesehen werden. Hieraus könnten in der Zukunft steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK resultieren.

13 Rückstellungen

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

14 Leasingverhältnisse

(99) Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

15 Ertragsrealisierung

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

Mieterträge

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

Verkauf von Immobilien

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

Dienstleistungen

(103) Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

Zinserträge

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

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

(108) Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung berücksichtigt wurden.

17 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

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

Latente Steuern

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

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

- » Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- » Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten

Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

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

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

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

Änderung von Steuersätzen

(116) Mit der Unternehmenssteuerreform 2008 haben sich unter anderem die Steuersätze ab dem 1. Januar 2008 geändert. Der Körperschaftssteuersatz ist von 25 % auf 15 % gesenkt worden. Weiterhin hat sich die Gewerbesteuerermesszahl von 5 % auf 3,5 % reduziert. Bei der Berechnung der latenten Steuern sind die neuen Steuersätze angewandt worden.

Umsatzsteuer

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

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

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

18 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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

(120) Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps auf Basis der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39. Voraussetzungen für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst. Sofern die Voraussetzungen für das Hedge Accounting vorlagen, wurden die Zeitwerte der Sicherungsinstrumente als langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Critical Terms Method) und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die

nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

Aus dem Effektivitätstest zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 ergaben sich keine ineffektiven Teile der Wertveränderungen der Sicherungsgeschäfte, die im Rahmen des Hedge Accounting abgebildet wurden. Zum 31. Dezember 2007 wurden keine Sicherungsgeschäfte im Rahmen des Hedge Accounting abgebildet.

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

D ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

Langfristige Vermögenswerte

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

(121) Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Periodenbeginn	3.271.205	1.341.596
Zugang durch Unternehmenserwerb	0	1.790.248
Zugang durch Portfolioerwerb	0	138.936
Sonstige Zugänge	21.268	22.692
Abgang durch Verkauf	-95.727	-53.215
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-276.528	30.948
Umbuchung	-19.545	0
Periodenende	2.900.673	3.271.205

(122) Für die Bewertung zum 31. Dezember 2008 wurden folgende Grundsätze angewandt:

(123) Auf Basis der Cluster:

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

- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

(124) Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- » Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- » Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen, soweit einschlägig),
- » Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11, oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- » Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

(125) Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (zehnjähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3%) sowie der immobilienpezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze zwischen 6,1 % bis 8,35% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,79%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,5%. Bei einer Verschiebung der Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 49 Mio.

Im Ergebnis ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 881 pro m² und ein Multiplikator bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2008 von 13,7 bzw. ein Multiplikator von 10,9 auf Basis der Sollmiete im Jahr 2018.

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

(126) **Im Vorjahr** erfolgte eine externe Bewertung zum 30. Juni 2007, die zum 31. Dezember 2007 nochmals durch den externen Bewerter plausibilisiert wurde. Dabei kam es zu keinen wesentlichen Wertänderungen. Bei der Bewertung zum 30. Juni 2007 wurden folgende Grundsätze angewandt:

(127) Auf Basis der Cluster:

- » Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten,
- » Ableitung von Zielleerständen (2% bis 10%) in einem Zeitraum von einem bis vier Jahren,
- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

(128) Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- » Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- » Entwicklung des Leerstandes bei clusterspezifischen Annahmen zum Zielleerstand,
- » Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige BK, Erbbauzinsen, soweit einschlägig),
- » Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11, oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- » Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

(129) Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (zehnjähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 4,5%) sowie der clusterspezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden je nach Cluster Diskontierungszinssätze zwischen 5,5% und 8,75% sowie Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,75% und 8% genutzt.

(130) Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 210,3 Mio. (Vorjahr: EUR 144,6 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 127,7 Mio. (Vorjahr: EUR 89,7 Mio.).

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

2 Sachanlagen

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

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	31.927	8.184
Änderung des Konsolidierungskreises	-12.824	25.773
Zugänge	2.695	4.752
Abgänge	-466	-4.635
Umbuchungen	2.834	-2.147
Ende der Periode	24.166	31.927
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	3.979	4.286
Änderung des Konsolidierungskreises	974	0
Zugänge	1.560	1.514
Abgänge	-92	-1.529
Umbuchungen	0	-292
Ende der Periode	6.421	3.979
Restbuchwerte	17.745	27.948

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 9 Mio., Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

3 Immaterielle Vermögenswerte

(132) Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	1.200	845
Änderung des Konsolidierungskreises	-54	198
Zugänge	4.570	157
Ende der Periode	5.716	1.200
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	830	655
Zugänge	234	175
Ende der Periode	1.064	830
Restbuchwerte	4.652	370

Die Zugänge sind im Wesentlichen auf die SAP-Umstellung der Deutsche Wohnen zurückzuführen.

4 Anteile an assoziierten Unternehmen

(133) Folgende Unternehmen werden in den Konzernabschluss „at equity“ einbezogen:

	Anteil	31.12.2008	31.12.2007
	%	TEUR	TEUR
SES Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH	50,00	165	135
GbR Fernheizung Gropiusstadt	44,26	330	300
		495	435

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

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Anteil an den Bilanzen der assoziierten Unternehmen		
Kurzfristige Vermögenswerte	745	2.646
Langfristige Vermögenswerte	0	5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	135	1.786
Eigenkapital	610	865
Umsatz- und Ergebnisanteil der assoziierten Unternehmen		
Umsatzerlöse	255	27
Ergebnis	60	18

5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

(135) Im Geschäftsjahr 2008 wurden Erlöse in Höhe von TEUR 2.455 (Vorjahr: TEUR 812) erzielt. Dem standen Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 1.977 (Vorjahr: TEUR 480) gegenüber.

6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

(136) Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	14.809	7.569
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.888	9.264
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1.505	1.729
	21.202	18.562

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

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) abgeschrieben, dem standen Einzahlungen auf abgeschriebene Miet-

forderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gegenüber. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2008 betrug EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5 Mio.).

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf. Auf die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken wurde im Geschäftsjahr 2007 in Höhe von EUR 2,1 Mio. eine Wertberichtigung gebildet. Die nicht wertgeminderten Forderungen aus Verkauf von Grundstücken weisen folgende Fälligkeiten auf:

	Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig		Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 61 und 90 Tagen	Mehr als 91 Tage
2008	2.804	1.591	0	0	493
2007	4.391	291	1.392	181	2.209

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

7 Derivative Finanzinstrumente

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

Nominalbetrag				31.12.2008	31.12.2007
TEUR	Strike	Laufzeit ab	Fälligkeit	TEUR	TEUR
230.000	3,90%	01.07.2003	01.07.2013	- 7.549	6.855
172.000	4,74%	20.09.2007	29.12.2017	- 15.897	- 2.308
122.250	3,40%	10.04.2006	31.12.2015	- 268	8.421
108.370	4,10%	08.12.2006	30.12.2016	- 4.368	3.833
78.000	4,74%	20.09.2007	29.12.2017	- 7.209	- 1.045
72.500	3,24%	10.04.2006	31.12.2012	- 468	3.918
48.200	4,18%	18.01.2007	30.12.2016	- 2.160	1.096
50.000	4,09%	10.04.2007	30.12.2016	- 2.169	1.659
50.000	4,68%	20.03.2008	29.12.2017	- 4.385	- 451
50.000	3,89%	21.07.2008	31.12.2013	- 1.357	0
45.000	3,88%	10.07.2008	28.06.2013	- 1.072	0
30.000	3,47%	30.06.2003	30.06.2013	- 182	1.075
33.500	3,38%	10.04.2006	31.12.2015	- 42	2.457
23.175	3,50% - 4,50%	29.07.2005	30.12.2016	- 896	739
30.000	3,45%	10.04.2006	31.12.2015	- 122	2.143
25.000	4,06%	10.04.2008	31.12.2015	- 1.069	0
2.540	5,00%	02.10.2006	03.10.2016	- 136	35
1.170.535				- 49.349	28.427

Bezogen auf die oben dargestellten Sicherungsgeschäfte wurden zum 31. Dezember 2008 die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllt. Entsprechend wurde die Differenz zwischen dem Zeitwert der effektiven Sicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag (EUR 45,3 Mio.) und dem Zeitwert der effektiven Sicherungsgeschäfte zum vorangegangenen Bilanzstichtag (EUR 0 Mio.) erfolgsneutral als Veränderung des Eigenkapitals erfasst. Die darauf entfallenden latenten Steuern (EUR 14 Mio.) werden ebenfalls erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps mit Großbanken abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst. Sollte sich das Zinsniveau um 50 Basispunkte erhöhen/vermindern, erhöht/vermindert sich der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps um ca. EUR 31,6 Mio. (Vorjahr: EUR 30 Mio.).

8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 42 Mio. (Vorjahr: EUR 47,9 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Zum Bilanzstichtag standen der Deutsche Wohnen Gruppe Zahlungsmittel in Höhe von EUR 14,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,1 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen die Zahlungsmittel des DB 14 und Mietkautionen.

9 Eigenkapital

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

a) Gezeichnetes Kapital

(139) Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 26,4 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.) Das Grundkapital ist eingeteilt in 26,4 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und voll eingezahlt.

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

(141) Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

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

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

(146) Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Options- oder Wandlungsrecht, die gemäß

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

(147) Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 100 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, die aufgrund der zu Tagesordnungspunkt zwölf der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

(148) Der Vorstand wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 20. Dezember 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a Aktiengesetz) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

b) Kapitalrücklage

(149) Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999 und durch die ausgegebenen Aktien und den Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion. Im Geschäftsjahr 2008 wurden EUR 79,8 Mio. aus der Kapitalrücklage entnommen. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 269,7 Mio. (Vorjahr: EUR 349,5 Mio.).

c) Kumuliertes Konzernergebnis

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

(151) Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. (2) AktG ist ein Betrag von 5% des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10% des Grundkapitals.

Dabei ist eine bestehende Kapitalrücklage nach § 272 Abs. (2) Nr. 1–3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1 Mio.

d) Minderheitsanteile

(152) Die Minderheitsanteile bestehen an der GEHAG Gruppe.

Langfristige Verbindlichkeiten

10 Finanzverbindlichkeiten

(153) Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung der GEHAG Transaktion und von Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen.

(154) Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Unternehmensbezogene Darlehen	1.474.657	1.632.172
Objektbezogene Darlehen	614.306	547.075
Genussrechte	210	308
	2.089.173	2.179.555
Davon langfristig	1.991.077	2.034.087
Davon kurzfristig	98.096	145.468
	2.089.173	2.179.555

Die unternehmensbezogenen Darlehen sind Darlehen, die im Rahmen von Portfoliokäufen aus 2007 bzw. 2006 oder im Zusammenhang mit Unternehmensakquisitionen aufgenommen wurden. Diese Darlehen sind variabel verzinslich und weisen eine Restlaufzeit zwischen vier und acht Jahren auf. Die durchschnittlichen Zinssätze betragen 4,61 % bis 5,69 %.

(155) Die folgende Übersicht listet die Darlehen größer als EUR 10 Mio. auf:

	Nominalbetrag	31.12.2008	Restvaluta 31.12.2007	Laufzeit	Swap- Absicherung	Zinskondition
Konsortialdarlehen	440.000	399.233	396.166	31.12.2012	86%	EURIBOR + Marge
Akquisition GEHAG	410.000	405.000	385.000	31.12.2017	85%	EURIBOR + Marge
Darlehen 1						
Darlehenstranche (a)	127.823	121.432	127.823	06.05.2014	Keine	5,79%
Darlehenstranche (b)	51.129	48.573	51.129	06.05.2009	Keine	5,37%
Darlehenstranche (c)	71.837	68.245	71.837	06.05.2014	Keine	5,74%
Ankaufsdarlehen 1	183.000	163.500	183.000	31.12.2015	100%	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 2	230.000	209.083	225.086	31.12.2016	90%	EURIBOR + Marge
Darlehen 2	270.000	0	89.400	30.09.2008	Keine	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 3	45.000	41.625	43.125	31.12.2015	74%	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 4	19.000	17.966	19.000	31.12.2013	89%	EURIBOR + Marge
Sonstige > EUR 10 Mio.	0	0	40.606			
	1.847.789	1.474.657	1.632.172			

(156) Im Rahmen eines Downstream Merger im Jahr 2002 hat die GEHAG Darlehen in Höhe von EUR 421 Mio. übernommen. Mit Kreditvertrag vom 15. Oktober 2003 wurden die übernommenen Kreditverbindlichkeiten sowie weitere Finanzverbindlichkeiten in langfristige Objektfinanzierungen umgeschuldet (Konsortialdarlehen EUR 440 Mio.). Das Konsortialdarlehen wird als Roll-over-Kredit in Anspruch genommen und auf Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge verzinst. Vom Gesamtkreditvolumen werden EUR 372,5 Mio. über vier Payer Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die Kreditlaufzeit ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Als Sicherheiten sind Grundschulden, persönlich vollstreckbare Zahlungsverpflichtungen und Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie Kaufverträgen vereinbart.

(157) Für die Finanzierung der GEHAG Transaktion wurde ein Darlehensvertrag über EUR 410 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen ist in vier Fazilitäten aufgeteilt. Die Zinsen werden auf EURIBOR-Basis zuzüglich einer Marge ermittelt. Die Laufzeit ist bis zum 31. Dezember 2017.

(158) Das Darlehen 1 wurde im Rahmen der Entherrschung vom Deutsche Bank Konzern und der damit verbundenen Umstrukturierung der Finanzierung aufgenommen.

(159) Die Ankaufsdarlehen 1 und 2 können wahlweise als kurzfristige oder als langfristige Darlehen in Anspruch genommen werden. Zum Bilanzstichtag wurden aus-

schließlich Mittel als kurzfristige EURIBOR-Darlehen aufgenommen. Die Laufzeiten der Ankaufsdarlehen enden am 31. Dezember 2015/2016.

(160) Die Ankaufsdarlehen 3 und 4 stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilien, die dem Bereich Pflege und betreutes Wohnen zuzuordnen sind.

(161) Der Deutsche Wohnen wurde eine Kreditlinie über EUR 270 Mio. zur Verfügung gestellt, die zum 31. Dezember 2007 mit EUR 89,4 Mio. in Anspruch genommen wurde (Darlehen 2). Diese Kreditlinie wurde von der Deutsche Wohnen gekündigt.

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

(162) Die Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	Summe	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2008	2.089.173	98.096	202.228	1.788.849
Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2007	2.179.555	145.468	255.917	1.778.170

(163) Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von EUR 1.577 Mio. (Vorjahr: EUR 1.616 Mio.) durch die Immobilien besichert.

11 Wandelschuldverschreibungen

(164) Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen der GEHAG Akquisition am 31. Juli 2007 ausgegeben. Sie können zu jedem beliebigen Zeitpunkt zwischen dem Tag der Ausgabe und dem Rückzahlungstermin in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Zum Ausgabezeitpunkt waren die Schuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von 45 EUR/Aktie wandelbar.

	31.12.2007	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen		25.000
Eigenkapitalkomponente		- 1.102
		23.898
Schuldkomponente zu Beginn der Periode	24.339	23.898
Abgegrenzte Zinsen	1.091	441
Schuldkomponente am Ende der Periode	25.430	24.339

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

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

(167) Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibung entspricht im Wesentlichen aufgrund der kurzen Restlaufzeit und der seit Begebung im Wesentlichen unveränderten Marktparameter dem Buchwert.

Die Wandelschuldverschreibung ist am 31. Juli 2010 fällig und wird als langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen.

12 Pensionsrückstellungen

(168) Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen.

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

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

	31.12.2008	31.12.2007
	%	%
Abzinsungsfaktor	5,90	5,60
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,00	2,00
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

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

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand	- 2.127	- 1.021
Dienstzeitaufwand ausgewiesen im Personalaufwand	- 400	- 268
Plankürzung	0	310
Auflösung	1.023	0
	- 1.504	- 979

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	41.562	5.084
Pensionszahlungen	- 2.171	- 1.306
Änderung des Konsolidierungskreises	- 1.177	39.686
Zinsaufwand	2.127	1.021
Dienstzeitaufwand	400	268
Plankürzung	0	- 310
Auflösung	- 1.023	0
Anpassung laufende Renten	36	52
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	- 454	- 2.933
Pensionsverpflichtung, Periodenende	39.300	41.562

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

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

(173) Die Beträge der laufenden und vorangegangenen drei Berichtsperioden stellen sich wie folgt dar:

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

(174) Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) angefallen. Für das Jahr 2009 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 3 Mio. anfallen.

13 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

(176) Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	46.631	49.783
Auszahlung für Andienung	-439	-5.195
Ausschüttungen	0	-497
Aufzinsung	1.814	2.540
Verbindlichkeiten zum Ende der Periode	48.006	46.631

(177) Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten erfolgt unter den langfristigen Schulden, da zum 31. Dezember 2008 noch kein weiterer Kommanditist von seinem Andienungsrecht Gebrauch gemacht hat. Aufgrund des tatsächlichen Andienungsverhaltens können sich Verschiebungen in den Fristigkeiten ergeben.

14 Rückstellungen

(178) Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Revitalisierung	Restrukturierung	Sonstige	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beginn der Periode	11.043	3.444	6.328	20.815
Änderung des Konsolidierungskreises				
Inanspruchnahme	-113	-1.089	-1.187	-2.389
Auflösung	0	-96	-1.483	-1.579
Zuführung	1.276	3.981	698	5.955
Ende der Periode	12.206	6.240	4.356	22.802
Langfristig	12.206	0	300	12.506
Kurzfristig	0	6.240	4.056	10.296

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

(180) Die Restrukturierungsrückstellung berücksichtigt Verpflichtungen aus Sozialplan, Abfindungen und Gehältern für freigestellte Mitarbeiter.

15 Steuerschulden

(181) Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden beinhalten im Wesentlichen den Barwert (TEUR 80.737; Vorjahr: TEUR 77.397) aus der Abgeltung der EK02-Bestände im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wird die bisherige Regelung zur Behandlung der EK02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3% verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftssteuerverhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK02-Bestand der Deutsche Wohnen Gruppe beläuft sich auf EUR 3,2 Mrd. Bei der Bewertung wurde ein Zinssatz von 4,2% zugrunde gelegt. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Auszahlung in zehn Jahresraten und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt.

16 Latente Steuern

(182) Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	Veränderung	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktive latente Steuern			
Immobilien	55.373	8.207	47.166
Verlustvorräte	14.952	-15.802	30.754
Sonstige Rückstellungen	4.010	116	3.894
Pensionsverpflichtungen	1.738	-545	2.283
Zinsswaps	15.356	14.112	1.244
Sonstiges	1.130	-143	1.273
	92.559	5.945	86.614
Passive latente Steuern			
Immobilien	52.178	54.687	106.865
Zinsswaps	0	9.713	9.713
Darlehen	18.454	521	18.975
Sonstige	1.028	-746	282
	71.660	64.175	135.835
Latente Steuern - netto	20.898	70.119	-49.221
Ergebnisneutral als Veränderung direkt im Eigenkapital erfasst	13.919		-883
Ergebniswirksam als Steuerertrag/-aufwand	56.200		-7.980
	70.119		-8.863

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

Die Deutsche Wohnen hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,9 Mrd.). Der unbewertete körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 1 Mrd., der gewerbesteuerliche Verlustvortrag ca. EUR 0,9 Mrd. Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Eine Aktivierung aktiver latenter Steuern auf die steuerlichen Verlustvorträge erfolgte nur im Umfang vorhandener passiver latenter Steuern.

17 Leasing

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

[185] Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen im Jahr 2009 Mindestleasingzahlungen in Höhe von ca. EUR 51 Mio. (Vorjahr: EUR 48,2 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen im Jahr 2009 Mindestleasingzahlungen in Höhe von EUR 31 Mio., zwischen einem und fünf Jahren von ca. EUR 124 Mio. und mehr als fünf Jahre ca. EUR 155 Mio. erhalten. Dabei wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt. Die Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet und enden mit dem Ableben der Mieter bzw. bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

E ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG

[186] Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Weiterhin weisen wir noch einmal darauf hin, dass die GEHAG Gruppe im Geschäftsjahr 2007 nur mit fünf Monaten enthalten ist und somit die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist.

18 Umsatzerlöse

[187] Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	277.351	180.784
Pflege und betreutes Wohnen	33.117	16.124
Betreuungstätigkeit	3.484	3.124
Telekommunikationsleistungen	0	2.981
Sonstige Leistungen	1.560	1.341
	315.512	204.354

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Sollmieten und sonstige Erlöse	210.274	144.564
Erlösschmälerungen	- 15.103	- 12.383
Ist-Mieten und sonstige Erlöse	195.171	132.181
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	82.180	48.603
	277.351	180.784

[188] Die Umsatzerlöse aus Pflege und betreutes Wohnen werden durch die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) erzielt.

19 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Wohnungsbewirtschaftung	127.708	89.718
Aufwendungen für Pflege und betreutes Wohnen	9.031	3.312
Telekommunikationsleistungen	0	2.267
Sonstige Aufwendungen	2.346	1.617
	139.085	96.914

Die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	83.536	52.625
Instandhaltungen	36.842	32.162
Sonstige Aufwendungen	7.330	4.931
	127.708	89.718

20 Personalaufwand

[190] Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.396 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.361 Mitarbeiter) beschäftigt:

	2008	2007
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Wohnen	458	622
Pflege und betreutes Wohnen	938	723
Telekommunikation	0	16
	1.396	1.361

[191] In den assoziierten Unternehmen waren zwei Mitarbeiter (Vorjahr: acht Mitarbeiter) beschäftigt.

[192] Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Wohnen	25.277	23.672
Pflege und betreutes Wohnen	18.264	7.713
Telekommunikation	0	344
	43.541	31.729

21 Sonstige betriebliche Aufwendungen

[193] Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Kosten der Datenverarbeitung und Kommunikation	4.753	2.752
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.809	2.462
Wertberichtigungen auf Forderungen	2.663	4.214
Vertriebskosten	4.164	3.296
Raumkosten	2.578	3.859
KFZ- und Reisekosten	1.203	1.035
Versicherungen	474	238
Kosten der Verwaltung und Sonstiges	12.578	9.412
	31.222	27.268

22 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen

[194] Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (EUR 13,2 Mio., Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) für Abfindungen und Gehaltszahlungen an ausgeschiedene bzw. freigestellte Mitarbeiter sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Integration und Reorganisation (EUR 10,9 Mio., Vorjahr: EUR 2,5 Mio.).

23 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenprospekt

[195] Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenzulassungsprospekt im Geschäftsjahr 2007 (EUR 1,8 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten.

24 Finanzaufwendungen

(196) Der Anstieg der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf die notwendige Finanzierung der im Geschäftsjahr neu erworbenen Portfolios und den Erwerb der GEHAG Gruppe zurückzuführen.

(197) Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Laufende Zinsen	107.274	62.506
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	14.329	10.233
Übrige	5.678	0
	127.281	72.739

25 Ertragssteuern

(198) Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i. H. v. 15% (Vorjahr: 25%) sowie ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5% (2008 und 2007) der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Die Gewerbesteuer mindert ihre eigene Bemessungsgrundlage sowie bei Kapitalgesellschaften die Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60% um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

(199) Mit Beschluss des Bundesrates vom 6. Juli 2007 wurde das Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 verabschiedet. Das Gesetz sieht im Wesentlichen eine Senkung der Steuersätze sowie – zu Gegenfinanzierungszwecken – eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage vor; so wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf 30% des steuerlichen EBITDA beschränkt, die Gewerbesteuer stellt zukünftig keine steuerlich abziehbare Ausgabe mehr dar. Der für 2009

erwartete Ertragssteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93% belaufen. Bei der Berechnung der latenten Steuern zum 31. Dezember 2008 und 2007 wurde dieser Steuersatz zugrunde gelegt.

(200) Der Ertragssteueraufwand des laufenden Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufende Ertragssteuern	-271	-1.824
EK02-Versteuerung	0	29.808
	-271	27.984
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-62.893	9.904
Verlustvorträge	15.802	7.494
Darlehen	-521	-6.581
Sonstige Rückstellungen	-116	-2.403
Zinsswaps	-9.773	-1.057
Pensionen	412	-230
Sonstige	889	852
	-56.200	7.979
	-56.471	35.963

Die laufenden Ertragssteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2008 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: Aufwendungen EUR 3,3 Mio.).

Eine Überleitung des Steueraufwandes/-ertrages ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis vor Steuern	-328.797	65.749
Anzuwendender Steuersatz	31,93%	40,86%
Erwarteter Steueraufwand	-104.985	26.865
Passivischer Unterschiedsbetrag	0	-26.191
Steueraufwand aus EK02	0	29.808
Nicht aktivierte steuerliche Verluste, Abschreibungen auf aktivierte Verlustvorträge Vorjahre sowie Steuerbilanzveränderungen	44.253	0
Nicht steuerbare Aufwendungen	1.813	0
Effekt aus Steuersatzänderung	0	3.483
Sonstige Effekte	2.448	1.998
	-56.471	35.963

F SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

(201) Die Deutsche Wohnen berichtet nach Geschäftssegmenten. Auf die Segmentinformationen nach geografischen Regionen wurde verzichtet, da sich die Immobilien und damit sämtliche operative Tätigkeiten in Deutschland befinden.

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

Wohnungsbewirtschaftung

(203) Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden über die bisherigen vier regionalen Geschäftsstellen in Mainz, Frankfurt am Main, Koblenz und Neustadt a. d. Weinstraße sowie über die GEHAG Gruppe in Berlin sämtliche Tätigkeiten erbracht. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietersteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an den Mieter weitervermittelt.

Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden diesem Segment zugeordnet.

Wohnungsprivatisierung

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

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

(206) Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliovereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

(207) Im Hinblick auf die geänderte Ausrichtung des Geschäftsbereichs Wohnungsprivatisierung findet eine laufende Bewertung und Beurteilung des Immobilienbestandes mit dem Ziel der Portfoliooptimierung statt. Ziel des Verkaufs ist es, alle Wohnungen eines Objekts zu verkaufen. Im Falle von Streubesitz werden die zu privatisierenden Objekte auch im Wege des Einzelverkaufs angeboten. Zukünftig soll das Privatisierungsvolumen bei rund 500 Wohneinheiten jährlich liegen. Bei größeren Objekten/Teilportfolios wird jedoch ein Blockverkauf angestrebt.

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

Dienstleistungen

(209) Mit dem Erwerb der Mehrheit an der GEHAG Gruppe sind der Betrieb von Seniorenimmobilien und das Erbringen von Telekommunikationsdienstleistungen zu weiteren Säulen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen geworden. Der Bereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren. Die Telekommunikationsdienstleistungen werden über die AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH erbracht. Die AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH ist im Berichtsjahr veräußert worden.

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

(211) Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigefügt.

(212) Die Überleitungen vom Segmentvermögen bzw. von den Segmentschulden zur Konzernbilanz sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Segmentvermögen	3.028.694	3.430.909
Latente Steuern	92.559	86.614
Forderungen aus Ertragssteuern	5.479	2.879
	3.126.732	3.520.402
	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Segmentschulden	2.323.500	2.366.576
Latente Steuern	71.660	135.835
Schulden aus Ertragssteuern	82.281	81.865
	2.477.440	2.584.276

G ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

(214) Dem Konzern stehen insgesamt EUR 14,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,1 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14 und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen.

(215) Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 49,4 Mio. (Vorjahr: EUR 212,3 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

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

H ERGEBNIS JE AKTIE

(217) Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die

gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

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

(219) Nachfolgende Tabelle enthält die der Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie zugrunde liegenden Beträge:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	-255.905	29.786
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	1.091	309
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	-254.814	30.095
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	26.400	20.000
Ausgegebene Aktien zum 9. August 2007	0	6.400
Ausgegebene Aktien, Periodenende	26.400	26.400
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, unverwässert	26.400	22.525
+ Wandlungsrecht	556	231
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, verwässert	26.956	22.756
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert	-9,69	1,32
Verwässert	-9,45	1,32

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

	2008	2007
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert	-10,32	1,32
Verwässert	-10,27	1,32

Folgende Dividenden sind ausgeschüttet worden:

	2008	2007	
Dividende	TEUR	0	17.600
Anzahl Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung	Tausend Stück	26.400	20.000
Dividende je Aktie	EUR/Aktie	0,00	0,88

I SONSTIGE ANGABEN

Risikomanagement

Allgemeines zum Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39 (siehe Seite 112):

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2008	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value, erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2008
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	21.202	21.202		21.202
Sonstige Vermögenswerte	(1)	2.796	2.796		2.796
Zahlungsmittel	(1)	41.974	41.974		41.974
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	2.089.173	2.089.173		2.089.173
Wandelschuldverschreibung	(3)	25.430	25.430		25.430
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	48.006		48.006	48.006
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	22.800	22.800		22.800
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	26.640	26.640		26.640
Derivative Finanzinstrumente	(4)	49.349			49.349
(1) Darlehen und Forderungen		65.972			
(2) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte		0			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.212.049			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		49.349			

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2007	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value, erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2007
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	18.562	18.562		18.562
Sonstige Vermögenswerte	(1)	3.907	3.907		3.907
Zahlungsmittel	(1)	47.874	47.874		47.874
Derivative Finanzinstrumente	(2)	32.231		32.231	32.231
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	2.179.555	2.179.555		2.179.555
Wandelschuldverschreibung	(3)	24.339	24.339		24.339
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	46.631		46.631	46.631
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	25.420	25.420		25.420
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	24.451	24.451		24.451
Derivative Finanzinstrumente	(4)	3.804		3.804	3.804
(1) Darlehen und Forderungen		70.343			
(2) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte		32.231			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.300.396			
(4) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		3.804			

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen Auszahlungen (undiskontierte Zins- und planmäßige Tilgungszahlungen) für die Jahre 2009 bis 2012:

	Buchwert 31.12.2008	2009	2010	2011	2012
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Finanzverbindlichkeiten ¹	2.089,2	201,1	147,1	133,7	136,2
Wandelschuldverschreibung	25,4		27,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	48,0	48,0 ²			
Verbindlichkeiten aus Steuern	82,3	21,6	9,6	9,6	9,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22,6	22,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	30,1	30,1			

	Buchwert 31.12.2007	2008	2009	2010	2011
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Finanzverbindlichkeiten ¹	2.179,60	204,6	153,2	104,0	103,2
Wandelschuldverschreibung	24,3			27,3	
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	46,6	46,6 ²			
Verbindlichkeiten aus Steuern	81,9	13,7	9,6	9,6	9,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,4	25,4			
Sonstige Verbindlichkeiten	24,5	24,5			

¹ Die Auszahlungen aus den Zinsswaps sind bei den Auszahlungen der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt.

² Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.

	Wert-			
	Zinsen	berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Darlehen und Forderungen		1.923		1.923
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte			32.197	32.197
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	114.025			114.025
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	1.814			1.814
	115.839	1.923	32.197	149.959

	Wert-			
	Zinsen	berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
2007	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Darlehen und Forderungen		2.029		2.029
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte			4.041	4.041
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	69.178			69.178
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	2.540		3.804	6.344
	71.718	2.029	7.845	81.592

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

Ausfallrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

[228] Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 79,2% (Vorjahr: 73,4%) bzw. eine Loan-to-Value-Ratio [= Summe der Finanzverbindlichkeiten dividiert durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien] von 70,6% (Vorjahr: 65,4%).

Zinsbedingte Cashflow-Risiken

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

[230] Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination aus festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde

liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1% zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwandes um EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) geführt.

Marktrisiken

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

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

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

Kapitalsteuerung

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

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

[236] Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

» Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 30% an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt.

» Loan-to-Value-Ratio

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

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	2.089.173	2.179.555
Wandelschuldverschreibung	25.430	24.339
	2.114.603	2.203.894
Zahlungsmittel	-41.974	-47.874
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.072.628	2.156.020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.900.673	3.271.205
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.696	4.597
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19.355	21.887
	2.937.724	3.297.689
Loan-to-Value-Ratio	70,6%	65,4%

Sicherungsbeziehungen

[237] Zum 31. Dezember 2008 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

[238] Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

[239] Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2008 in Höhe von insgesamt EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) Sie resultieren im Wesentlichen aus Bürgschaften zur Abwicklung von Altersteilzeitguthaben sowie zur Besicherung der von einem Kreditinstitut gewährten Darlehen und Zuschüsse.

[240] Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 12 Mio. (Vorjahr: EUR 11,2 Mio.).

[241] Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2 Mio.).

[242] Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den

Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Zum 31. Dezember 2008 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

Leasingverhältnisse

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

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

[243] Das für den Abschlussprüfer Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 483 (Vorjahr: TEUR 393) und für sonstige Leistungen auf TEUR 263 (Vorjahr: TEUR 980). Die sonstigen Leistungen sind für die projektbegleitende Prüfung im Zusammenhang mit der SAP-Einführung (Vorjahr für Prüfung des Prospekts und Due-Diligence-Arbeiten im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion) entstanden.

Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

» Nahestehende Unternehmen

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

(246) Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Management-Verträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

» **Nahestehende Personen**

(247) Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Amtszeit	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	Ab 1. September 2007	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 7. April 2008) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Helmut Ullrich, Rechtsanwalt, Finanzvorstand	Ab 1. August 2007	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (seit 7. April 2008)

Weiterhin sind die Alt-Vorstände der Deutsche Wohnen AG, Herr Andreas Lehner, Herr Michael Neubürger sowie Herr Dr. Michael Gellen, im Jahr 2007 als nahestehende Personen zu bezeichnen.

» **Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG**

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Amtszeit	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	Ab 17. Juni 2008	Geschäftsführer Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin Nordenia International AG, Greven Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin (bis 7. April 2008) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire, Großbritannien German ACORN Real Estate, Köln (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender		Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – KöR –, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden Private Life Biomed AG, Hamburg Biofrontera AG, Leverkusen TRITON, St. Helier, Jersey GEHAG GmbH, Berlin
Jens Bernhardt		Geschäftsführender Gesellschafter, Bernhardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin
Uwe E. Flach	Ab 17. Juni 2008	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) STADA Arzneimittel AG, Bad Vilbel Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 7. April 2008) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Andreae-Noris Zahn AG (ANZAG), Frankfurt am Main (bis 12. Februar 2008) GEHAG GmbH, Berlin, (Vorsitzender des Aufsichtsrats) German ACORN Real Estate, Köln (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG (seit 11. Februar 2009)
Matthias Hünlein		Managing Director Tishman Speyer, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main
Hans-Werner Jacob	Bis 3. Januar 2008	Mitglied der Geschäftsleitung Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin
Dr. Florian Stetter		Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

(249) Zwischen der Oaktree GmbH und der Deutsche Wohnen AG besteht ein Beratungsvertrag.

Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Vergütung erfolgt in Abhängigkeit der erbrachten Leistungen und ist auf TEUR 300 p.a. zzgl. Umsatzsteuer beschränkt. Anfallende Reisekosten werden gesondert erstattet. Im Jahr 2008 sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 50) für erbrachte Leistungen abgerechnet worden.

Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Summe
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	200	0	500
Helmut Ullrich	300	200	0	500
	600	400	0	1.000

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Summe
2007	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn, seit 1. September 2007	100	0	0	100
Helmut Ullrich, seit 1. August 2007	97	583	0	680
Andreas Lehner, bis 31. Oktober 2007	211	0	1.450	1.661
Michael Neubürger, bis 19. April 2007	58	0	1.320	1.378
Dr. Michael Gellen, vom 20. April 2007 bis 31. Juli 2007	32	0	0	32
	498	583	2.770	3.851

(251) Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

(252) In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 wurde die Aufsichtsratsvergütung neu geregelt. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste Vergütung von TEUR 20, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 bzw. TEUR 175 mit Umsatzsteuer. Weiterhin wurden den Aufsichtsräten die Auslagen in Höhe von TEUR 19 erstattet.

Corporate Governance

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

Frankfurt am Main, den 13. März 2009

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand

DEUTSCHE WOHNEN AG

ANTEILSBESITZ (ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2008		Anteil am Kapital	Eigen- kapital*	Ergebnis*
		%	TEUR	TEUR
Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft			
1.	Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00	938,4	504,3
2.	DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	32,17	30.739,9	-601,2
3.	Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	23,9	0,0
4.	Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-904,6	0,0
5.	Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	17,5	-3,7
6.	Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-99.558,4	-99.690,9
7.	Deutsche Wohnen Kundenbetreuung GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
8.	Deutsche Wohnen Management GmbH, Frankfurt am Main	100,00	21,2	0,0
9.	Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	25,6	0,0
10.	Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
11.	Deutsche Wohnen Technik GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
12.	Deutsche Wohnen Vertrieb GmbH, Berlin	100,00	17,7	0,0
13.	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin	94,90	1.019,4	0,0
14.	ESG Grundwert Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	18,3	-6,9
15.	ESG Grundwert I GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	-5,0	-5,9
16.	ESG Grundwert II GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	-4,6	-5,5
17.	ESG Grundwert III GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	-4,6	-5,5
18.	Fortimo GmbH, Berlin	100,00	6.127,2	1.842,6
19.	GEHAG GmbH, Berlin	100,00	72.375,5	-58.714,5
20.	GEHAG Akquisition Co. GmbH	100,00	1.309,0	-816,2

DEUTSCHE WOHNEN AG

ANTEILSBESITZ (ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2008		Anteil am Kapital	Eigen- kapital*	Ergebnis*
		%	TEUR	TEUR
Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft			
21.	GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	99,99	20.404,7	-8,8
22.	GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	19,2	0,0
23.	GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	17,3	-6,4
24.	GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	494,0	0,0
25.	Haus und Heim AG, Berlin	97,29	888,2	126,3
26.	HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	100,00	22,9	-3,6
27.	KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00	10,9	-14,1
28.	KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH, Berlin	100,00	1.950,0	0,0
29.	Kellinghusen Rosengarten und an der Lieth GmbH, Berlin	100,00	26,2	1,2
30.	Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	100,00	19.768,2	15.422,1
31.	Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	180.305,0	0,0
32.	Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00	97.916,1	4.287,4
33.	Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	31.017,0	0,0
34.	RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00	16.230,6	0,0
35.	Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen	99,44	2.193,0	0,0
36.	Sanierungs- und Gewerbebau-AG & Co. KG, Aachen	99,55	1.405,0	398,8
37.	Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i. L., Berlin	50,00	711,6	60,0
38.	Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	35,5	79,9
39.	AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	k. A.	k. A.
40.	GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	44,26	575,0	66,0

*Angaben basieren auf HGB-Rechnungslegung.

DEUTSCHE WOHNEN AG

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (ANLAGE 2)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2008						
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	Wohnungsbewirtschaftung		Wohnungsprivatisierung		Dienstleistungen	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Segmenterlöse von Dritten	277.351	180.784			33.117	19.105
Ergebnis aus Privatisierung			17.409	5.285		
Übrige Erträge	0	30.948			5.455	
Transaktion mit anderen Segmenten	1.356	501				
Segmenterlöse	278.707	212.233	17.409	5.285	38.572	19.105
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-127.708	-89.718			-9.031	-5.579
Personalaufwand					-18.265	-8.057
Übriger betrieblicher Aufwand			-4.164	-4.254	-2.574	
Marktwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-276.528					
Abschreibungen					-421	-1.180
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen						
Finanzerträge					8	300
Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente						
Finanzaufwendungen					-16	-509
Ertragssteuern					-16	-11
Segmentaufwendungen	-404.236	-89.718	-4.164	-4.254	-30.315	-15.036
Segmentergebnis	-125.529	122.515	13.245	1.031	8.257	4.069
Segmentvermögen	2.917.390	3.280.499	41.939	35.748	17.819	30.553
Segmentschulden					2.399	20.514
Segmentinvestitionen	21.312	161.628	0	0	0	0

DEUTSCHE WOHNEN AG

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (ANLAGE 2)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2008						
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	Sonstiges und Konzernfunktion		Überleitung		Konzern	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Segmenterlöse von Dritten	5.044	4.465			315.512	204.354
Ergebnis aus Privatisierung					17.409	5.285
Übrige Erträge	5.968	70.390			11.423	101.338
Transaktion mit anderen Segmenten	44.312	40.320	-45.668	-40.821	0	0
Segmenterlöse	55.324	115.175	-45.668	-40.821	344.344	310.978
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.346	-1.617			-139.085	-96.914
Personalaufwand	-25.276	-23.672			-43.541	-31.729
Übriger betrieblicher Aufwand	-48.576	-34.813			-55.314	-39.067
Marktwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien					-276.528	0
Abschreibungen	-1.373	-509			-1.794	-1.689
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	60	18			60	18
Finanzerträge	2.532	4.436			2.540	4.736
Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente						
Finanzaufwendungen	-32.197	-7.845			-32.197	-7.845
Finanzaufwendungen	-127.265	-72.230			-127.281	-72.739
Ertragssteuern	56.487	-35.952			56.471	-35.963
Segmentaufwendungen	-177.955	-172.184			-616.670	-281.192
Segmentergebnis	-122.630	-57.008	-45.668	-40.821	-272.326	29.786
Segmentvermögen	51.546	84.109			3.028.694	3.430.909
Segmentschulden	2.321.101	2.346.063			2.323.500	2.366.577
Segmentinvestitionen	7.266	3.824			28.578	165.452

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz-, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und den Konzernanhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung

eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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.

Eschborn/Frankfurt am Main, 13. März 2009

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Ewald Völker
Wirtschaftsprüfer



Gunnar Glöckner
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, 13. März 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Geschäft und Rahmenbedingungen	128
1.1	Organisation und Konzernstruktur	128
1.2	Rechtliche Konzernstruktur	128
2	Konzernstrategie und Konzernsteuerung	130
3	Wesentliche rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren	132
3.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	132
3.2	Deutscher Wohnungsmarkt	132
4	Geschäftsentwicklung der Segmente	132
4.1	Wohnungsbewirtschaftung	133
4.2	Desinvestments	134
4.3	Altenpflege	134
4.4	Telekommunikation	134
5	Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	134
5.1	Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen AG	134
5.2	Ertragslage der Deutsche Wohnen AG	135
5.3	Vermögens- und Finanzlage des Konzerns	135
5.4	Ertragslage des Konzerns	136
6	Nachtragsbericht	137
7	Risiko- und Chancenbericht	137
7.1	Risikomanagement	137
7.2	Risikobericht	137
7.3	Chancen der künftigen Entwicklung	141
8	Mitarbeiter und Organisation	142
9	Vergütungsbericht	142
10	Prognosebericht	143

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 ORGANISATION UND KONZERN- STRUKTUR

Die Deutsche Wohnen AG ist oberstes Mutterunternehmen und fungiert als Holding für die Management- und Assetgesellschaften. Zusammen bilden diese die Deutsche Wohnen Gruppe (im Folgenden als „Deutsche Wohnen“ bezeichnet).

Die Deutsche Wohnen fokussiert sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden drei Segmente:

Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden über die fünf regionalen Geschäftsstellen in Mainz, Frankfurt am Main, Koblenz und Neustadt a. d. Weinstraße sowie über die GEHAG Gruppe in Berlin sämtliche Tätigkeiten erbracht. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mieterhöhungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an den Mieter weitervermittelt.

Desinvestments

Der Geschäftsbereich Desinvestments ist eine weitere Säule des operativen Geschäfts der Deutsche Wohnen. Die Privatisierung kann zum einen im Wege der Einzel-

privatisierung, also durch Verkauf einzelner Wohnungen (z. B. an Mieter), aber auch durch Blockverkäufe erfolgen. Der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung umfasst alle Aspekte der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung und -bereinigung. Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

Im Hinblick auf die seit 2007 geänderte Ausrichtung des Geschäftsbereichs Wohnungsprivatisierung findet eine laufende Bewertung und Beurteilung des Immobilienbestandes mit dem Ziel der Portfoliooptimierung statt. Im Falle von Streubesitz werden die zu privatisierenden Objekte auch im Wege des Einzelverkaufs angeboten. Zukünftig soll das Privatisierungsvolumen bei rund 500 Wohneinheiten jährlich liegen. Bei größeren Objekten/ Teilportfolios wird jedoch ein Blockverkauf angestrebt.

Altenpflege

Der Bereich Altenpflege wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (im Folgenden als „KATHARINENHOF®“ bezeichnet) betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren.

1.2 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 26,4 Mio. und ist eingeteilt in 26,4 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie. Rund 97,4% der Aktien sind Inhaberaktien (25.722.178 Stück), die verbleibenden 2,6% der

Aktien sind Namensaktien (677.822 Stück). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

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

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

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

Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 100 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, die aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

Der Vorstand wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 20. Dezember 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53 a Aktiengesetz) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Wesentliche Beteiligungen

Die Oaktree Capital Group Holdings GP ist über die OCM Luxembourg Real Estate Investments S.à.R.l. und die OCM Luxembourg Opportunities Investments S.à.R.l. mit 24,2% an der Deutsche Wohnen AG beteiligt.

Die Asset Value Investors Ltd, London, ist mit 10,01% an der Deutsche Wohnen AG beteiligt, die Anteile sind ihr

teilweise von der British Empire Securities and General Trust Plc, London, zuzurechnen.

Weitere Kapitalbeteiligungen, die die 10%-Grenze der Stimmrechte überschreiten, wurden nicht gemeldet.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden laut § 84 und § 85 AktG bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen AG ergänzt hierzu in § 5 (2), dass der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ebenso ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen.

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 11 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 11 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreiben. Laut § 4 Abs. 4 der Satzung bedarf eine Satzungsänderung, aufgrund derer die Umwandlung von Inhaberaktien in Namensaktien unmittelbar erfolgt oder nach vorhergehendem Verlangen der Aktionäre gemäß § 24 AktG erfolgen kann, eines Hauptversammlungsbeschlusses, der mit einer Mehrheit von 95% des vertretenen Grundkapitals zu fassen ist. Dasselbe gilt für eine Änderung des § 4 Abs. 3. § 4 a Abs. 4 der Satzung, der bestimmt, dass der Aufsichtsrat ermächtigt ist, die Fassung der Satzung der Gesellschaft nach Durchführung der Kapitalerhöhung oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist ohne Erhöhung neu zu fassen.

2 KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG

Konzernstrategie

Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver Manager von Wohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment an wirtschaftlich attraktiven Standorten mit überdurchschnittlichem Mietentwicklungspotenzial. Zentrales Ziel ist es, dieses Potenzial durch Steigerung der Mieten im Rahmen von Mietspiegelanpassungen

oder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zu heben, um so den Unternehmenswert zu steigern.

Dabei setzen wir auf folgende Strategien:

- » **Fokussierung auf Wohnimmobilien:** Wir konzentrieren uns auf die Entwicklung unserer eigenen Wohnungsbestände und bilden hier die gesamte Wertschöpfungskette ab.
- » **Klare Produktstrategie:** Angestrebt sind obere Preissegmente. Dabei liegt unser Fokus auf preisfreien, innerstädtischen Lagen und zusammenhängenden Beständen.
- » **Regionale Portfoliostrategie:** Unser Wohnungsportfolio konzentriert sich auf die beiden Kernmärkte Berlin und Rhein-Main. Portfoliozukäufe in anderen Ballungszentren werden angestrebt; der Abverkauf unserer nicht in den Kernmärkten liegenden Einheiten findet kontinuierlich statt.
- » **Realisierung vorhandener Mietpotenziale und Leerstandssenkung:** Unsere Mietsteigerungen sind heute bereits beachtlich. Kontinuität im täglichen Vermietungsgeschäft und Fokus auf effiziente Instandhaltungen und Modernisierungen werden Mietzahlungsströme langfristig auf einem hohen Niveau halten.
- » **Wertorientierte Ausschüttungspolitik:** Wir sehen eine am erwirtschafteten Brutto-Cashflow und am Gedanken der steten Wertsteigerung orientierte Ausschüttungspolitik vor.

Daneben überprüfen wir kontinuierlich unsere Prozess- und Kostenstruktur, um die Rentabilität zu steigern. Nach den deutlichen Personalreduzierungen im abgelaufenen Jahr steht aktuell die Optimierung der Prozesse im Verwaltungsbereich und der IT im Zentrum. Eine grundsätzliche Veränderung der Strategie ist auch vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzmarktkrise derzeit nicht notwendig.

Konzernsteuerung

Für den Vorstand der Deutsche Wohnen AG ist die Maximierung des Shareholder Value und die Erzielung und Maximierung von freien Cashflows oberstes Unternehmensziel. Dementsprechend ist das zentrale Planungs- und Steuerungssystem der Gesellschaft aufgebaut und ausgerichtet.

Eine zentrale Kennzahl für die operative Geschäftstätigkeit und damit Maßstab für die operative Stärke ist das EBITDA aus der Wohnungsbewirtschaftung, also das

operative Ergebnis vor Zins- und Steuerergebnis, Abschreibungen und Wertberichtigungen aus diesem Unternehmensbereich. Darüber hinaus sind Durchschnittsmieten und Leerstandsquoten wesentliche Steuerungsgrößen für das Management und die kontinuierliche Optimierung des Immobilienportfolios des Konzerns.

Im Zusammenwirken mit der Überwachung und Steuerung der mieteinnahmenbezogenen operativen Aufwendungen, wie z.B. Instandhaltungsaufwendungen oder Aufwendungen für das Vermietungsmarketing, lassen sich Maßnahmen ableiten bzw. Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so zu einer steten Verbesserung der operativen Ergebnisse führen. Dieses etablierte System ermöglicht es ebenso, Immobilienbestände mit geringeren Entwicklungspotenzialen für Verkäufe zu identifizieren, aber auch kurzfristig Potenziale für das Unternehmen aus Portfoliozukäufen zu bestimmen.

Im Rahmen des monatlichen Reportings berichtet die Abteilung Portfoliomanagement an den Vorstand über die Entwicklung der wesentlichen Kenngrößen im Vergleich zum Planwert, aufgeteilt nach Standorten bzw. Tochtergesellschaften.

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

Dabei kommt den Finanzaufwendungen erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt der Abteilung Finance. Ein aktives und laufendes Management der Darlehensverbindlichkeiten, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht eine stete Optimierung des Finanzergebnisses. Die liquiden Mittel werden im rollierenden Zwölfmonatsrhythmus geplant und täglich disponiert und kontrolliert.

Zur Bestimmung und zum Planvergleich des durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflows wird die Kennzahl Funds From Operations („FFO“) verwendet. Dabei stellt das Konzern-EBITDA den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO dar, das um liquiditätswirksame Finanzaufwendungen/-erträge und Steueraufwendungen/-erträge ergänzt wird.

Mit Hilfe des monatlichen Reportings lässt sich die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns für den Vorstand und die Fachabteilungen bewerten und monatlich mit Vormonats-, Vorjahres- und Planwerten vergleichen und die voraussichtliche Entwicklung lässt sich anhand eines fortgeschriebenen Forecast ermitteln. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen zur Nutzung bzw. zur Entgegensteuerung abgeleitet werden.

Nachhaltigkeit

Im Fokus der Aktivitäten der Deutsche Wohnen stehen neben dem Management von Portfolios mit dem Ziel der Gewinnerzielung auch die soziale Verantwortung für die Mieter und die ökologische Verantwortung für unsere Umwelt.

Unser Bewusstsein für die Endlichkeit von Ressourcen lässt uns ständig nach Möglichkeiten suchen, diese begrenzten Ressourcen möglichst effektiv einzusetzen und zu nutzen. Auch im Jahr 2008 haben wir unsere Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz in den Beständen fortgesetzt. So wurden mehrere ineffiziente Heizsysteme unter anderem durch moderne Kraft-Wärme-Kopplungs-Fernwärmeanschlüsse ersetzt. Die Verschwendung wertvoller Primärenergie und das Produzieren von CO₂-Emissionen wurden beispielsweise in einer Wohnanlage in Berlin-Zehlendorf beendet. Dadurch sparen wir wertvolle Primärenergie und leisten einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz. In diesem Bemühen wurden wir durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes bestätigt, in dem Projekte, die zur Primärenergieeinsparung führen, als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden. Nach diesen positiven Erfahrungen werden wir dieses Programm auch 2009 und darüber hinaus sukzessive fortführen.

Die Deutsche Wohnen konnte auch zeigen, dass Denkmalschutz und Umweltschutz gut miteinander vereinbar sind. Im UNESCO-Weltkulturerbe „Weiße Stadt“ in Berlin haben wir 2008 sowohl den Energieträger im angebundenen Heizwerk umgestellt als auch zusätzliche Investitionen in die Wärmeerzeugungsanlage getätigt. Dadurch konnten die CO₂-Emissionen um 34% gesenkt werden, was jährlich 2.500 Tonnen entspricht. Gleichzeitig partizipieren unsere Mieter an der besseren Ausnutzung des neuen Energieträgers direkt und dauerhaft über die Nebenkostenabrechnung.

Im Sinne einer langfristigen Wertsteigerung unseres Portfolios wird kontinuierlich geprüft, welche ökologischen Maßnahmen unter den Aspekten Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden können.

3 WESENTLICHE RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

3.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bereits vor einem Jahr hatten ungünstige Rahmenbedingungen eine Abschwächung der Konjunktur im Jahr 2008 erwarten lassen. Nicht absehbar war allerdings das Auswachen der Immobilienkrise in den USA zu einer globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Inzwischen befindet sich Deutschland am Ende des Jahres 2008 in einer Rezession. Bereits im Sommerhalbjahr hatte das reale Bruttoinlandsprodukt spürbar abgenommen, maßgeblich beeinflusst durch den Rückgang der Ausfuhren. Auch die privaten Konsumausgaben konnten sich nach einer Schwächeperiode, die wegen des hohen Preisanstiegs bis zur Jahresmitte andauerte, nur wenig erholen.

Die Rezession wird zumindest bis in das laufende Jahr 2009 hinein andauern. Unsicherheit besteht jedoch über ihre Tiefe und Dauer. Neben weit verbreitetem Pessimismus gibt es aber auch Entwicklungen, die mit der Zeit die Konjunktur stützen sollten. In den meisten Ländern wurden, um der Krise entgegenzusteuern, geld- und finanzpolitische Maßnahmen ergriffen und weitere werden erwogen. Von den teils rapiden Rückgängen beim Ölpreis und beim Euro-Kurs seit dem Sommer können positive Impulse ausgehen. Für die weitere Entwicklung wird aber nicht zuletzt von Bedeutung sein, inwieweit verloren gegangenes Vertrauen wieder hergestellt wird. Unter der Bedingung, dass nicht neue Hiobsbotschaften den Abwärtstrend verfestigen, könnte zur Mitte des Jahres 2009 mit einer allmählichen Stabilisierung der Konjunktur gerechnet werden. Das reale Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2008 noch um die 1,5% gewachsen sein. Im laufenden Jahr 2009 wird allgemein mit einem schrumpfenden Bruttoinlandsprodukt gerechnet, wobei die Prognosen über das Ausmaß weit auseinanderliegen. Die Beschäftigung wird sinken und die Arbeitslosigkeit wieder zunehmen. Die Inflationsrate ist bereits deutlich unter die 2%-Stabilitätsmarke gesunken.

3.2 DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

Der deutsche Wohnungsmarkt besteht nach Angaben des Statistischen Bundesamtes aus 39,9 Mio. Wohnungen, in denen rund 82,2 Mio. Menschen leben. Diese 39,9 Mio. Wohnungen – Deutschland ist damit der größte Wohnungsmarkt in Europa – gehören zu rund 40% Selbstnutzern, weitere rund 37% werden von Kleinvermietern angeboten. Nur rund 9 Mio. Wohnungen werden

von gewerblichen Anbietern – wie der Deutsche Wohnen – vermietet. Die besondere volkswirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsmarktes belegt der Anteil der Wohnbauten von 48% am gesamten Bruttoanlagevermögen 2008. Dies entspricht einer Summe von EUR 6,1 Bill., was das Zweieinhalbfache des deutschen Bruttoinlandsproduktes eines Jahres ausmacht.

Der Wohnungsbestand in Deutschland hat zwischen 1987 und 2007 um knapp 7 Mio. Wohnungen zugenommen. Insbesondere die Jahre nach der Wiedervereinigung waren von einem Anstieg von mehr als 1% p. a. gekennzeichnet. Seit nunmehr knapp zehn Jahren ist jedoch ein deutlich geringeres Wachstum zu verzeichnen. Korrespondierend dazu haben die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen einen historisch niedrigen Stand erreicht. Je 10.000 Einwohner werden pro Jahr nur noch durchschnittlich 30 Wohnungen fertig gestellt. Besonders niedrig sind die Bauanträge für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern, nur noch rund 100.000 Baugenehmigungen werden jährlich erteilt.

Ein ganz anderer Trend kann bei den Wohnflächen festgestellt werden. Diese sind seit 1995 von rund 83 m² auf 86 m² pro Wohnung im Jahr 2007 gestiegen. Im Schnitt bewohnt jeder Einwohner knapp 43 m². Allerdings sind die Größenunterschiede zwischen Wohnungen im Eigentum und Mietwohnungen sehr deutlich: Eigentümerwohnungen sind im Schnitt 60% größer als Mietwohnungen, eine Tendenz, die sich nach Schätzungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung noch weiter verstärken wird.

Der Wohnungsmarkt ist weniger anfällig für Konjunkturschwankungen, denn bei diesem sind – anders als bei der Nachfrage von Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien – eher langfristige Trends entscheidend. Obwohl die Bevölkerung schrumpft, wird die Anzahl der Haushalte durch den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Somit wird der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. In Ballungsgebieten ist der Nachfrageüberhang bereits zu spüren.

4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Basis für unser tägliches Handeln ist unser in strategische Cluster eingeteiltes Wohnimmobilienportfolio. Insgesamt bewirtschaftet die Gruppe 50.489 Wohneinheiten, 495 Gewerbeeinheiten und 15.911 Garagen/ Stellplätze. An den Beständen des DB 14 ist die Deutsche Wohnen mit 32,6% beteiligt. Diese sind auf-

grund von umfangreichen Garantiezusagen gegenüber dem Fonds voll zu konsolidieren.

4.1 WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist Kerngeschäft der Deutsche Wohnen. Über die spezifische Bewertung von Lage und Objekteigenschaften werden die Gebäude differenzierten Entwicklungs- und Verwertungsstrategien zugeführt.

Unter dem so genannten Kernbestand, dem mit Abstand bedeutendsten Teilportfolio, werden die Gebäude mit hohem nachhaltigem Marktpotenzial und effizienter Bewirtschaftungsstruktur ausgewiesen. Im Mittelpunkt der Tätigkeit steht hier der permanente Mietanpassungsprozess an Marktmieten und die Reduzierung der Leerstandskosten.

Das Verkaufsportfolio umfasst die so genannten aufgeteilten Bestände (5.017 WE), die an Mieter/Selbstnutzer veräußert werden sollen, und weitere 9.059 Wohneinheiten in Märkten, aus denen sich die Gruppe zurückziehen möchte.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte die Durchschnittsmiete im Kernbestand Cluster A auf EUR 5,31 pro m² gesteigert und damit die Lücke zu Marktmieten weiter reduziert werden.

Die aktuell erzielbare Marktmiete liegt derzeit bei EUR 5,90 pro m², d. h., wir liegen mit unserer aktuellen Durchschnittsmiete noch knapp 13%, im Cluster B knapp 30% unter den aktuell erzielbaren Marktmieten. Hier soll der Mietentwicklungsprozess über gezielte Modernisierungsmaßnahmen beschleunigt werden.

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz
	Anzahl	Fläche Tm ²	Miete EUR/m ²	Leerstandsquote %	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
Kernbestand	33.792	2.038	5,23	3,9	401	69	8.050
Berlin	22.758	1.369	5,02	2,9	289	38	1.853
Frankfurt am Main	3.661	217	6,68	3,9	49	16	1.843
Rhein-Main	3.285	203	5,76	8,5	55	14	1.945
Rheintal-Süd	4.088	249	4,72	4,7	8	1	2.409
Verkauf	14.076	884	4,75	11,3	63	6	5.237
Einzelverkauf	5.017	334	5,19	11,7	16	2	1.855
Blockverkauf	9.059	550	4,48	10,9	47	4	3.382
Eigenbestand*	47.868	2.922	5,09	5,9	464	75	13.287
DB 14	2.621	179	5,41	5,5	31	8	2.624
Eigenbestand inkl. DB 14	50.489	3.101	5,10	5,9	495	83	15.911

* Ohne Nordhessen.

Die Leerstandsquote des Teilportfolios konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr auf unter 4% zurückgeführt werden. Im Cluster A, den Gebäuden, die sich in der laufenden Vermietung befinden, konnte der Leerstand deutlich um 19% auf nunmehr 3,4% gesenkt werden. Im Cluster B wurden durch gezielte, teilweise umlagefähige Investitionen einerseits die Durchschnittsmieten um 4,9% auf EUR 4,72 pro m² erhöht, andererseits der Leerstand von 9,3% auf 7,1% (-24%) reduziert.

Über das gesamte Portfolio haben wir im Berichtszeitraum im Konzern Mieterlöse und sonstige Erlöse von EUR 210,3 Mio. erzielt (Vorjahr: EUR 144,6 Mio.). Unter Abzug von Leerstandskosten und Forderungsausfällen ergeben sich Einnahmen von EUR 195,2 Mio. (Vorjahr: EUR 132,2 Mio.).

Wesentliche Bedeutung für die Aufrechterhaltung der Portfolioqualität und damit für das Ergebnis aus Vermietung haben kontinuierliche, zielgerichtete und ergebnisoptimierte Instandhaltungsmaßnahmen und Einzelmodernisierungen. Im Jahr 2008 belief sich die ergebniswirksame Instandhaltung auf EUR 11,57 pro m² bzw. auf EUR 36,8 Mio. Zusätzlich wurde der Bestand über gezielte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 21,3 Mio. weiter in seiner Substanz verbessert.

Das Ergebnis aus Vermietung beträgt im Geschäftsjahr EUR 147,8 Mio.

Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftsentwicklung aufgrund der Finanzmarktkrise waren in unserem Vermietungsgeschäft nicht spürbar.

4.2 DESINVESTMENTS

Der Geschäftsbereich Desinvestments bearbeitet ein Portfolio von rund 14.100 Wohnungen, die im Wege der Einzelprivatisierung an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger bzw. durch Blockverkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung veräußert werden sollen.

Bei einem Transaktionsvolumen von EUR 119,7 Mio. (1.798 Wohnungen) und Vertriebskosten von EUR 4,2 Mio. (3,5%) erwirtschaftete der Bereich einen Deckungsbeitrag von EUR 115,5 Mio. Unter Berücksichtigung von Buchwerten ergibt sich ein Gewinn von EUR 13,2 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Deutsche Wohnen 573 Wohnungen an Mieter/Selbstnutzer zu einem durchschnittlichen Preis von EUR 1.378 pro m² veräußern. Dabei liegen die Verkaufspreise um 35% über den aktuellen Buchwerten.

Im Berichtszeitraum konnten ferner 1.225 Wohnungen an überwiegend institutionelle Investoren verkauft werden. Hier hat der negative Einfluss der Finanzkrise insbesondere in der zweiten Jahreshälfte ein besseres Ergebnis verhindert.

Der durchschnittlich erlöste Verkaufspreis lag bei EUR 741 pro m² und damit leicht (2%) über den Buchwerten.

4.3 ALTENPFLEGE

Der Geschäftsbereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betrieben. Er konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger, vollstationärer Pflegeeinrichtungen vorwiegend in Berlin bzw. den neuen Bundesländern. Insgesamt bewirtschaftet dieser Bereich knapp 1.500 Betten und gehört damit zu den größeren privaten Anbietern in Deutschland. Durch eine im Branchendurchschnitt hohe Belegungsquote in den Kernmärkten von 97% und die Übernahme von neuen Heimen konnte der Umsatz auf EUR 33,1 Mio. gesteigert werden.

	Miete		Leerstand		Marktmiete		Potenzial	
	EUR/m ² 31.12.2008	EUR/m ² 31.12.2007	% 31.12.2008	% 31.12.2007	EUR/m ²	%		%
Gesamt	5,23	5,09	3,9	4,8	5,9		12,8	
Cluster A	5,31	5,18	3,4	4,2	5,8		9,2	
Cluster B	4,72	4,50	7,1	9,3	6,1		29,2	

4.4 TELEKOMMUNIKATION

Die AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH wurde im vergangenen Jahr erfolgreich verkauft. Bei einem Brutto-Verkaufspreis von EUR 30 Mio. ergibt sich ein Entkonsolidierungsgewinn von EUR 16,4 Mio.

Strategisch war der Verkauf von AKF konsequent, da hiermit die Konzentration auf das Kerngeschäft fortgesetzt wurde. Der Kaufvertrag mit dem Telekommunikationsanbieter Versatel wurde nach einem Bieterverfahren am 18. Juni 2008 unterzeichnet. Nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch die Kartellbehörde wurde die Übertragung der Anteile am 4. Juli 2008 wirksam.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

5.1 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 291,3 Mio. (Vorjahr: EUR 286,3 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 286,3 Mio. Weiterhin sind durch die SAP-Einführung im Jahr 2008 Aufwendungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. aktiviert worden. Die Produktivsetzung erfolgte zum 1. Januar 2009.

Das gesamte Umlaufvermögen belief sich auf EUR 423,3 Mio. (Vorjahr: EUR 460,5 Mio.) und bestand zum größten Teil aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 422,9 Mio. (Vorjahr: EUR 458,5 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2008 war die Deutsche Wohnen AG jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 26,4 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.).

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG beliefen sich am 31. Dezember 2008 auf

EUR 415 Mio. (Vorjahr: EUR 368,3 Mio.). Davon sind 55% langfristige Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren, 10% mittelfristige (ein bis fünf Jahre) und 35% kurzfristige Darlehen (kürzer als ein Jahr). Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 58% (Vorjahr: 50%). Diese Verluste sind vor allem durch Abwertungen von Immobilienbeständen als Folge gesunkener Marktwerte verursacht.

Der auf die im Jahr 2007 ausgegebene Wandelschuldverschreibung entfallende Fremdkapitalanteil wurde 2008 auf eine Konzerngesellschaft übertragen.

5.2 ERTRAGSLAGE DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Durch die Aufnahme der Tätigkeit der Deutsche Wohnen AG im Jahr 2008 als Management Holding und den damit verbundenen Mitarbeiteraufbau ist die Gewinn- und Verlust-Rechnung mit den Vorjahren nur eingeschränkt vergleichbar. Durch die Wahrnehmung ihrer neuen Aufgabe sind die Personal- und sonstigen betrieblichen Aufwendungen gestiegen. Weiterhin wurden erstmals Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung erzielt. Die Verschlechterung des Jahresergebnisses ist darüber hinaus im Wesentlichen auf Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften zurückzuführen. Weiterhin war das positive Jahresergebnis im Jahr 2007 wesentlich durch den Ertrag aus einem konzerninternen Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen (EUR 19,2 Mio.) positiv beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Zinsswaps aufgrund der gebildeten Bewertungseinheiten. Im Vorjahr waren hier die Erträge aus dem konzerninternen Verkauf von Finanzanlagen in Höhe von EUR 19,2 Mio. ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind im Jahr 2008 die Gehälter für im Jahresdurchschnitt 55 Beschäftigte enthalten. In Vorjahren waren hier lediglich Aufwendungen für die Vorstandsmitglieder enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) enthalten.

Durch die Aufwendungen/Erträge aus der Ergebnisübernahme von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- bzw. Beherrschungsverträgen in Höhe von

EUR 59,5 Mio. (Vorjahr: Ertrag EUR 6,1 Mio.) ist das Ergebnis 2008 wesentlich belastet.

5.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

Die Aktivseite der Konzernbilanz ist wesentlich von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.900,7 Mio.) geprägt (93% der gesamten Aktiva von EUR 3.126,7 Mio.). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme derjenigen, die innerhalb der Deutsche Wohnen eigen genutzt werden. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer internen Bewertung.

Das gesamte Konzern-Eigenkapital belief sich auf EUR 649,3 Mio. (31.12.2007: EUR 936,1 Mio.). Der Verzehr des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen der Bewertung der Immobilien und der damit verbundenen Marktwertanpassung in Höhe von EUR 276,5 Mio. geschuldet. Die Eigenkapitalquote ist damit von 27% auf 21% gesunken.

Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen verschlechterte sich dadurch von 65,4% auf 70,6%.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Deutsche Wohnen beliefen sich am 31. Dezember 2008 auf EUR 1.991,1 Mio.; sie haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2007 (EUR 2.034,1 Mio.) durch Tilgungen reduziert.

Die Deutsche Wohnen verfügt insgesamt über frei verfügbare liquide Mittel von EUR 27,3 Mio. zzgl. EUR 49,4 Mio. Kreditlinien.

Die Planung für die nächsten Jahre sieht im Wesentlichen die Bereinigung von Teilportfolios in nicht strategisch gelegenen Märkten und den kontinuierlichen Abverkauf von aufgeteilten Wohnanlagen vor. Die hierüber erzielten freien Mittel sollen insbesondere zur Schuldentilgung und für Investitionen in das Entwicklungsportfolio eingesetzt werden.

5.4 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Wesentliche Positionen der Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung	2008	2007
	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	315,5	204,4
Davon: Umsatzerlöse Wohnungsbewirtschaftung	277,3	180,8
Davon: Sollmieterlöse und sonstige Erlöse	210,3	144,6
Ergebnis aus Wohnungsprivatisierung	17,4	5,3
Instandhaltungsaufwendungen	-36,8	-32,2
Betriebskosten	-83,5	-52,6
Personalaufwand	-43,5	-31,7
Abschreibungen	-1,8	-1,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31,2	-27,3
Operatives Ergebnis	106,4	48,2
Ergebnis aus der Erstkonsolidierung der GEHAG Gruppe	0,0	64,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-276,5	30,9
Finanzergebnis	-157,0	-75,8
Ergebnis vor Steuern	-328,8	65,7
Ertragssteuern	56,5	-36,0
Konzernjahresergebnis	-255,9	29,8

Die Vergleichsperiode 2007 enthält die GEHAG Gruppe lediglich für fünf Monate.

Die Ertragslage des Konzerns ist im Wesentlichen durch drei Sondereffekte bestimmt. Den größten Effekt hat die Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2008, die zu einer negativen Marktwertanpassung in Höhe von EUR 276,5 Mio. geführt hat. Damit ist unser Portfolio um ca. 8,7% abgewertet worden. Mit der Bewertung tragen wir dem aktuellen Marktumfeld – insbesondere sehr zurückhaltender Finanzierungsfähigkeit/-bereitschaft – Rechnung. Die wesentlichen Werttreiber der Bewertung sind die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die durch Risikozuschläge im Vergleich zum Vorjahr angestiegen sind. Dagegen haben sich die Fundamentaldaten (Miete und Leerstand) im Jahr 2008 sehr gut entwickelt, was wir bereits an anderer Stelle erläutert haben. Perspektivisch gehen wir davon aus, dass sich das Marktumfeld wieder normalisiert und die Risikozuschläge sinken werden, so dass bei der weiteren Entwicklung unserer Mieten und des Leerstands die Bewertung wieder positive Impulse für die Ertragslage geben wird. Als nächster Effekt ist die Bewertung der Zinsswaps zu nennen, die zu einem Bewertungsverlust von EUR 32,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) geführt hat. Als Drittes sind im Geschäftsjahr 2008 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen in Höhe von EUR 24,1 Mio. angefallen.

Neben den Umsatzerlösen der Wohnungsbewirtschaftung sind Umsatzerlöse aus betreutem Wohnen (KATHARINENHOF® GmbH EUR 33,1 Mio.; Vorjahr: EUR 16,1 Mio.), Telekommunikationsdienstleistung (AKF EUR 0 Mio.; Vorjahr: EUR 3 Mio.) und Betreuungstätigkeit (so genannte WEG-Verwaltung EUR 3,5 Mio.; Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) Bestandteile der gesamten Umsatzerlöse.

Der Personalaufwand beträgt EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR 31,7 Mio.). In den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung und Desinvestments konnten im Zuge der Reorganisation der Gruppe etwa 30% der Arbeitsplätze zum 1. Juli 2008 eingespart werden. Die angefallenen Kosten für Abfindungen/Lohnfortzahlung bei Freistellung in Höhe von EUR 13,2 Mio. werden als Restrukturierungs- und Reorganisationskosten und nicht als laufender Personalaufwand ausgewiesen. Aus dieser Maßnahme erwarten wir ein nachhaltiges Einsparvolumen von ca. EUR 10 Mio. pro Jahr.

Der Anstieg des Finanzergebnisses ist im Wesentlichen auf erhöhte Zinsaufwendungen aus dem Erwerb der GEHAG Gruppe zurückzuführen. Außerdem hat der DB 14 im Jahr 2008 eine Sonderausschüttung getätigt, die, soweit sie die konzernfremden Kommanditisten betrifft, als Aufwand erfasst wurde.

Insgesamt haben wir unsere operativen Ziele für 2008 übertroffen und sind mit der Reorganisation der Gruppe

deutlich effizienter und flexibler geworden. Das Konzernergebnis ist insbesondere durch nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Zinsswaps negativ beeinflusst worden. Weiterhin wirkten sich einmalige Aufwendungen für die Restrukturierung belastend aus.

6 NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

7 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

7.1 RISIKOMANAGEMENT

Die Deutsche Wohnen AG ist kontinuierlich mit der Identifikation von sich bietenden Chancen beschäftigt, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, ist es notwendig, auch Risiken einzugehen. Die Kenntnis aller wesentlichen Risiken, ihre Abschätzung und laufende Kontrolle sind dabei essenziell, um die Risiken professionell managen zu können. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern herstellt und einer kontinuierlichen Überwachung und Weiterentwicklung unterliegt. Besonderes Augenmerk liegt hier auf den Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf dem Cashflow, der Liquidität und den Bilanzstrukturkennzahlen.

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

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden umfangreich quartalsweise zusammengestellt und allen Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen. Darüber hinaus wird

das interne Risikomanagement-Handbuch einmal jährlich aktualisiert.

7.2 RISIKOBERICHT

Risiken aus der Finanzkrise

Im Mittelpunkt des Risikomanagements des Jahres 2008 stand, die aus der Finanzkrise entstehenden Risiken zu erfassen und angemessene Maßnahmen einzuleiten. Aus der Finanzkrise können der Deutsche Wohnen zum einen auf Konzernebene, zum anderen in den einzelnen Geschäftsbereichen Risiken entstehen.

Auf der Konzernebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

» Finanzierungsrisiken

Die aktuell sehr angespannte Lage der deutschen Banken könnte grundsätzlich bei der Deutsche Wohnen zu Problemen bei der Finanzierung führen. Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis 2011 liegt per 31. Dezember 2008 bei EUR 160 Mio., davon entfallen auf 2009 EUR 84 Mio. Die Deutsche Wohnen arbeitet mit mehr als zehn Banken zusammen, der überwiegende Teil der Geschäftsbeziehungen kann als langfristig bezeichnet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Von Engpässen in unserer Liquiditätsversorgung gehen wir jedoch aus heutiger Sicht nicht aus.

Die Banken könnten Kreditprolongationen auch nur unter der Bedingung deutlich schlechterer Kreditkonditionen vornehmen, was direkte Auswirkungen auf die Gewinn- und -Verlust-Rechnung sowie die Liquiditätslage der Deutsche Wohnen hätte. Dieses Risiko ist allerdings vor dem Hintergrund des auf Dreijahressicht vergleichsweise niedrigen Refinanzierungsvolumens als gering anzusehen.

Grundsätzlich besteht derzeit latent die Gefahr, dass Banken trotz umfangreicher Maßnahmen der Bundesregierung insolvent oder zahlungsunfähig werden oder in anderer Weise ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Dieses Risiko kann grundsätzlich auch für die Banken nicht ausgeschlossen werden, die Vertragsbeziehungen mit der Deutsche Wohnen haben. Aktuell sehen wir hier jedoch keine Anzeichen.

Banken könnten auch aufgrund der Nichteinhaltung vereinbarter Covenants durch die Deutsche Wohnen

Kredite fällig stellen oder Prolongationen nicht vornehmen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 hatten wir unsere Covenants eingehalten.

» Risiko des Ausfalls von Versicherungen

Die Deutsche Wohnen hat eine Vielzahl von Versicherungen zur Absicherung der Risiken ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Da prominente Beispiele derzeit zeigen, dass auch große Versicherungen von den Auswirkungen der Finanzkrise substanziiell betroffen sein können, haben wir für unsere bestehenden Versicherungen fest zugesagte Alternativangebote eingeholt. Sollte ein Versicherer ausfallen, kann die bestehende Versicherung daher sofort durch eine neue Versicherung ersetzt werden. Das Risiko ist hier stark reduziert.

» Risiko des Ausfalls von Zulieferern und Dienstleistern

In der Wohnungsbewirtschaftung arbeitet die Deutsche Wohnen mit einer Vielzahl kleinerer Zulieferer und Dienstleister zusammen. Sollten im Zuge der Finanzkrise einer oder mehrere dieser Geschäftspartner ausfallen, sind wir zuversichtlich, diese relativ schnell durch Mitbewerber ersetzen zu können. Ein größeres Risiko stellt hier der IT-Dienstleister dar, der die Einführung und den Betrieb von SAP in der Deutsche Wohnen begleitet.

Aktuell sehen wir keine Anzeichen für einen Ausfall unseres Dienstleisters, der Eintritt dieses Risikos hätte jedoch substanziiellen Einfluss auf die laufenden Geschäfte der Deutsche Wohnen.

» Zahlungsausfall von Mietern

In der aktuellen wirtschaftlichen Lage ist nicht auszuschließen, dass vermehrt Arbeitsplätze abgebaut werden, dass in der Folge die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und so Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden können. Diesem Risiko misst das Management eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit zu. Im Vorhinein kann dem Risiko durch einen engen Kontakt mit den Mietern und eine Früherkennung von finanziellen Problemen begegnet werden. Mietern können dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der Deutsche Wohnen angeboten werden. Im Nachhinein wird durch gezielte Marketing-Aktionen auf leerstehende Wohnungen aufmerksam gemacht. Die Marketing-Aktionen des letzten Jahres richteten sich vornehmlich auf die Berliner Bestände, in denen die Leerstände deutlich reduziert werden konnten. Wir sind daher zuversichtlich, einer-

seits potenzielle Zahlungsausfälle rechtzeitig zu erkennen und andererseits Leerstände auch im aktuellen Marktumfeld reduzieren zu können.

» Rückgang des Kaufinteresses

Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf besteht die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt werden und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert werden. In der Einzelprivatisierung ist momentan der Trend zu erkennen, dass Wohnimmobilien als sicheres Asset in unsicheren Zeiten angesehen werden und daher weiterhin nachgefragt werden. Die wirtschaftliche Entwicklung kann jedoch auch hier verhindern, dass Kaufinteressenten noch die notwendigen finanziellen Mittel für einen Erwerb haben. Bei den Blockverkäufen ist die Finanzkrise insofern spürbar, als Kaufinteressenten momentan trotz deutlich angestiegener Eigenkapitaldecken Probleme haben, Finanzierungszusagen von Banken zu erhalten. Teilweise wurden sogar bereits abgegebene Finanzierungszusagen wieder zurückgezogen. Daher überlässt die Deutsche Wohnen die Suche nach einer finanzierenden Bank nicht mehr allein den Käufern, sondern wird selbst aktiv. Mit einem solchen Paket aus Portfolio und Finanzierung sind wir zuversichtlich, unsere Verkaufspläne mittelfristig umsetzen zu können.

Strategische Risiken

Die Deutsche Wohnen hat im Jahr 2008 die im Jahr 2007 festgelegte, geänderte Geschäftsstrategie weiter verfolgt. Hinsichtlich dieser Strategie bestehen grundsätzliche Risiken.

» Risiko aufgrund mangelnder Akzeptanz der Strategie

Es könnten sich Risiken daraus ergeben, dass die gewählte Strategie am Kapitalmarkt keine Akzeptanz findet und dem Unternehmen damit der Zugang zu Kapital und die Gewinnung langfristiger, unterstützender Investoren verwehrt sind. Um diesem Risiko zu begegnen, veröffentlichen wir in unseren Pflichtpublikationen alle relevanten Kennzahlen, die den Erfolg und die Nachhaltigkeit der Strategie beweisen. Wir stehen in engem Kontakt zum Kapitalmarkt, um die Ratio und die Effektivität der Strategie zu diskutieren und zu verdeutlichen. Wir schätzen die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als eher gering ein.

» Risiko aufgrund Nichterkennung von Trends

Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, können sich daraus bestandsgefährdende Risiken

ergeben. Um dieses Risiko zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben, das dann weitere Maßnahmen einleitet. Daher schätzen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als gering ein.

» Risiko aufgrund von Imageverlusten/ Rufschädigungen

Die Sicherung des bereits erreichten Images und die weitere Aufwertung unseres Rufs sind wichtige Faktoren, um in unseren Geschäftsfeldern weiterhin erfolgreich zu agieren. Daher haben wir eine Leitkultur entwickelt, die intern für den Umgang der Mitarbeiter untereinander, aber auch extern für den Umgang mit unseren Kunden und Lieferanten klare Leitlinien für die vertrauensvolle und faire Zusammenarbeit setzt. Versuchen einer Rufschädigung treten wir mit aller Entschiedenheit entgegen.

Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

Politische Risiken umfassen im Aktivitätsfeld der Deutsche Wohnen theoretisch mögliche Verluste aus Verstaatlichung, Enteignung oder Terrorismus. Diese Risiken können wir aus heutiger Sicht nicht erkennen.

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

Um mögliche rechtliche Verstöße zu vermeiden, ist es von wesentlicher Bedeutung, für eine ausreichende Überwachung und Umsetzung von Änderungen bei Vorschriften, Gesetzen bzw. Rechtsprechung zu sorgen. Ebenso sollten Verträge ausreichend gestaltet, Vertragsanpassungen zeitnah durchgeführt sowie Altverträge überwacht werden, um Risiken wie beispielsweise zusätzliche Kosten, einen möglichen Rechtsstreit oder Imageschäden zu vermeiden. Die Gesellschaft verfügt hierzu über eine eigene Abteilung „Corporate Law“, die diese Risiken überwacht.

Für die Gesellschaft ist eine ausreichende Überwachung von Schadensfällen und Versicherungen wichtig, um eine Über- oder Unterdeckung im Versicherungsschutz zu verhindern, da etwaige Defizite in der Vermeidung oder Abwendung dieser Risiken eine ver-

schlechterte Ertragslage der Gesellschaft zur Folge haben können. Eine Überdeckung hingegen bringt nicht notwendige Kostenbelastungen mit sich. Die Gesellschaft tauscht sich unter Einschaltung einer Versicherungsgruppe aus, so dass derartige Risiken professionell überwacht werden.

Einen negativen Effekt könnten weiterhin Baustoppverfügungen und gegebenenfalls fehlende Baugenehmigungen haben, da diese zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen können. Beseitigungen von Kontaminationen und die Umsetzung von geänderten gesetzlichen Grundlagen können erhöhte Aufwendungen mit sich ziehen. Die Gesellschaft schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken allerdings als gering ein.

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

Risiken aus Nichteinhaltung Corporate Governance

Die Nichteinhaltung von Regeln der guten Unternehmensführung (Corporate Governance) könnte für die Deutsche Wohnen primär zu Verlusten des guten Rufs und zu Beschädigungen des Images als transparente und fair agierende Gesellschaft führen. Diesen Risiken wirken wir durch eine Selbstverpflichtung im Rahmen des deutschen Corporate Governance Kodex entgegen, den die Deutsche Wohnen für sich anerkennt und im Rahmen der Entsprechenserklärung befolgt. Die Entsprechenserklärung ist auf www.deutsche-wohnen.com in der aktuellen Fassung den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

IT-Risiken

Zum 1. Januar 2009 hat die Deutsche Wohnen AG nach fast einjähriger Vorbereitungs- und Testphase konzernübergreifend eine neue IT-Anwendung (SAP) eingeführt. Insbesondere in der Anfangsphase könnte es vorübergehend zu Betriebsbeeinträchtigungen durch Probleme in der Anwendung des neuen IT-Systems kommen, die jedoch bislang nicht aufgetreten sind.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls der Anwendung, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Deutsche Wohnen hat aus diesem Grund mit ihrem IT-Dienstleister funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem ggf. damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken. Intern wirken wir durch regelmäßige Anwenderschulungen, durch den gezielten Auf- und Ausbau unserer SAP-Kompetenz sowie durch regelmäßige Schulungen für unser IT-Personal auf eine optimale Unterstützung unserer Geschäftsprozesse und die Einhaltung des Datenschutzes hin. Das Risiko eines längeren Totalausfalls des Systems schätzen wir als sehr gering ein, die Auswirkungen des Eintretens wären jedoch nicht unerheblich.

Personalwirtschaftliche Risiken

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen AG stellen die Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar. Es besteht daher die Gefahr, dass die Deutsche Wohnen die qualifiziertesten und am besten geeigneten Mitarbeiter nicht im Unternehmen halten kann. Dem wirken wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und finanzielle wie nichtfinanzielle Anreize entgegen. Wir halten die Deutsche Wohnen für einen der attraktivsten Arbeitgeber in ihrem Segment.

Grundsätzlich kann eine unzureichende Personalplanung bzw. Einstellungspolitik zu Überkapazitäten und damit zu einem Anstieg des Personalaufwandes oder zu Unterkapazitäten und damit einer Nichterfüllung notwendiger Tätigkeiten führen. Weiterhin kann es dazu kommen, dass das ursprüngliche Wissen und Können des Personals der Deutsche Wohnen nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Arbeitsgebietes genügt. Diesem als gering bewerteten Risiko begegnet die Gesellschaft jedoch durch Weiterbildungsprogramme und eine schnelle Wiederbesetzung von Schlüsselpositionen.

Marktrisiken

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

niedrigere Neuvermietungen und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen.

Diesem Szenario misst die Geschäftsführung eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit bei. Die Deutsche Wohnen versucht, über ein aktives Mietermanagement und die kontinuierliche Betreuung der bestehenden Mieter und Mietinteressenten frühzeitig finanzielle Engpass-Situationen bei den Mietern zu erkennen und gemeinsam nach Lösungen innerhalb des Deutsche Wohnen Immobilienbestandes zu suchen.

Ein verstärkter Wettbewerb kann dazu führen, dass Marktmieten stagnieren oder zurückgehen, Neuvermietungen mit höherem Aufwand verbunden sind oder der Leerstand ansteigt. Die Deutsche Wohnen greift in diesem Wettbewerbsumfeld auf diverse Ansprachemöglichkeiten zurück und macht potenzielle Mieter über das Internet oder auf konventionellem Weg (Anzeigen, Ausgänge, Vermietungsbüros) auf leerstehende Wohnungen aufmerksam.

Veränderungen auf den Kapitalmärkten können dazu führen, dass die Deutsche Wohnen als börsennotierte Gesellschaft nicht angemessen bewertet wird und im ungünstigsten Fall keine ausreichende Versorgung mit Eigenkapital sicherstellen kann. Dieses Risiko schätzen wir mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit ein. Wir stehen kontinuierlich in engem Kontakt zu bestehenden und potenziellen Investoren sowie Finanzanalysten, um die informatorische Grundlage für eine faire Bewertung der Deutsche Wohnen Aktie zu legen.

Objektrisiken

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

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer Klumpenbildung in der Struktur der Bestände, die z. B. erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen. Die Lage der Bestände kann durch kurzfristig mögliche Veränderung des Umfelds, wie die Ausweitung von Flugrouten oder Fahrplanausweitungen oder längerfristige Veränderungen in der Infrastruktur und der Bevölkerung einem Risiko der Verschlechterung unterliegen.

Im Falle des Eintritts dieser Risiken könnte sich dies negativ auf die Ertragslage der Deutsche Wohnen aus-

wirken. Durch eine auf Holding-Ebene etablierte Abteilung „Asset Management“ werden die Portfolios und deren Entwicklung laufend überwacht und optimiert, sich abzeichnenden negativen Entwicklungen wird entgegengesteuert. Das Management der Deutsche Wohnen schätzt diese Risiken als eher gering ein.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen (Zinsschranke, EK02) kann zu Finanzrisiken führen. Die kontinuierliche steuerliche Beratung durch externe Steuerberater unterstützt das Management der Deutsche Wohnen regelmäßig und bringt es gleichzeitig auf den neuesten Stand hinsichtlich laufender Veränderungen, so dass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen durch das Management rechtzeitig erfolgen können. Außerdem gibt es interne Steuerspezialisten, die Entwicklungen und Tendenzen laufend überwachen und deren mögliche Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen analysieren. Das aus Steigerungen des Marktzinsniveaus resultierende Risiko ist im Deutsche Wohnen Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfristdarlehen mit langfristig vereinbarten Zinsen weitgehend ausgeschlossen.

Weiterhin wird Finanzrisiken durch den Einsatz derivativer Instrumente in Form von Zinsswaps vorgebeugt, mit denen variable Zinszahlungen in Festzinsszahlungen getauscht und dadurch gegen Marktwertänderungen gesichert werden.

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die Deutsche Wohnen ebenso einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen können. Zudem könnten Schwankungen der Bewertung von Immobilien (IAS 40) und Derivaten zu jährlichen erfolgswirksamen Korrekturen führen. Ein weiteres Risiko stellt der Anstieg von Forderungsausfällen dar, der Ergebnis- und Liquiditätsrisiken begünstigen könnte. Im Fall einer vollumfänglichen Andienung der Fonds-Kommanditisten des DB 14 wäre die Deutsche Wohnen mit einem zusätzlichen Liquiditätsbedarf in Höhe von EUR 48 Mio. belastet. Diese Liquidität

müsste durch eine Finanzierung oder durch zusätzliche Verkäufe bereitgestellt werden. In der Vergangenheit haben die Fonds-Kommanditisten zwischen 2% und 6% der gesamten Anteile pro Jahr angedient. Diesen Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung und Liquiditätsplanung begegnet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken schätzt die Deutsche Wohnen im aktuellen Marktumfeld im mittleren Bereich ein.

Investitionsrisiken

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

Weitere Risikofaktoren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Investitionen durch die Gesellschaft stehen, sind die der Überschreitung der geplanten Kosten, der Nichteinhaltung von Terminen sowie der Unterschreitung von Ausstattungsstandards. Dies kann zusätzlichen Aufwand für die Gesellschaft bedingen. Ebenso können verspätete Inbetriebnahmen, Mietausfälle (u. U. Mietminderungen) oder unzureichende Mängelverfolgungen zu einem erhöhten Aufwand führen. Die Gesellschaft wird bei Investitionen jeweils ein Team aus internen und externen Fachkräften zusammenstellen.

Diesen Risiken begegnet die Deutsche Wohnen mit einem mehrstufigen Entscheidungsprozess, in dessen Rahmen alle Risiken sorgfältig analysiert und abgewogen werden. Für größere Investitionen stellt die Gesellschaft jeweils ein Team aus internen und externen Fachkräften zusammen. Den Investitionsrisiken wird daher eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit zugemessen.

7.3 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Deutsche Wohnen hat ihre Position als zweitgrößte deutsche börsennotierte Wohnimmobiliengesellschaft gefestigt und mit der Übernahme der GEHAG ihre Integrationsfähigkeit unter Beweis gestellt. Dieser Prozess führte zu einem Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management, der für mögliche zukünftige Integrationen wertsteigernd eingesetzt werden kann. Die Deutsche

Wohnen ist somit als Konsolidierungsplattform aufgestellt, um die sich bietenden Marktchancen zu nutzen und aktiv an der Konsolidierung des Marktes mitzuwirken.

Im aktuell bestehenden Portfolio weisen die Hauptstandorte Berlin und Frankfurt am Main weiterhin gute Wachstumsaussichten auf und liegen im Vergleich der deutschen Großstädte in der Spitzengruppe. Eine gute Durchmischung des Portfolios bezüglich der Wohnungsgrößen und Mikrostandorte innerhalb der Ballungszentren in Verbindung mit einer intensiven Mieterbetreuung bietet die Möglichkeit, auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld konstante Erträge aus dem Portfolio zu generieren.

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

Diese Chancen, verbunden mit einer schlagkräftigen und motivierten Arbeitnehmerschaft, werden die Deutsche Wohnen in Zukunft wachsen und den inneren Unternehmenswert ansteigen lassen.

8 MITARBEITER UND ORGANISATION

Ein entscheidender Faktor für den Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen sind unsere Mitarbeiter. Ihre Motivation, ihr Engagement und nicht zuletzt ihre Qualifikation bilden die Grundlage für die Umsetzung der Konzernstrategie und das geplante Wachstum des Unternehmens.

Die Deutsche Wohnen Gruppe und die GEHAG Gruppe haben sich im August 2007 zur Deutsche Wohnen zusammengeschlossen. Dadurch ist die zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilien-gesellschaft in Deutschland entstanden. Im Rahmen der Transaktion haben wir die Synergiepotenziale im Personalbereich mit ca. EUR 10 Mio. bewertet. Mit der Reorganisation der Gruppe im vergangenen Jahr konnte diese Zielmarke realisiert und damit die Effizienz und Flexibilität deutlich verbessert werden. Der notwendige Personalabbau wurde in hohem Maße sozialverträglich durch-

geführt, gleichzeitig konnten alle Schlüsselpositionen entweder intern oder extern neu besetzt werden.

In der Managementholding Deutsche Wohnen AG sind neben dem Vorstand die Mitarbeiter der Zentralbereiche wie Asset-Management, Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, Kommunikation, Investor Relations und Marketing beschäftigt. In diesen nichtoperativen Bereichen sind derzeit 77 Mitarbeiter beschäftigt. In den operativen Kerngeschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung und Einzelprivatisierung sind zum Jahresende 2008 insgesamt 282 Mitarbeiter beschäftigt. Die gesamte Mitarbeiterzahl im Kernbereich der Wohnungsbewirtschaftung beläuft sich auf 359 Mitarbeiter.

Weitere 938 Mitarbeiter sind im Bereich Seniorenimmobilien beschäftigt.

9 VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie aus Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter zusammen.

Erfolgsunabhängige Komponenten sind das Fixum (Grundgehalt) und Nebenleistungen. Das Grundgehalt wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Nebenleistungen bestehen vor allem aus Firmenwagen-nutzung, Reisekosten-erstattung und Zuschüssen zu Versicherungen.

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

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

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Summe
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	200	0	500
Helmut Ullrich	300	200	0	500
	600	400	0	1.000

10 PROGNOSEBERICHT

Künftige Ausrichtung des Geschäfts und des Unternehmens

Die Deutsche Wohnen AG wird auch im Jahr 2009 ihre im Jahr 2007 festgelegte Unternehmensstrategie konsequent verfolgen und fortentwickeln. Ziel der Aktivitäten ist weiterhin die Erhöhung des Unternehmenswertes durch die Erbringung von hochwertigen Dienstleistungen am „Objekt Wohnimmobilie“ und interne Struktur- und Prozessoptimierung. Regional bleibt das Unternehmen auf wachstumsstarke Ballungszentren in Deutschland fokussiert, sektoral wird die Deutsche Wohnen weiterhin im Wohnimmobilien-sektor aktiv sein. Ein Programm, das ineinandergreift und dessen Bestandteile aufeinander zurückwirken, steht dabei im Mittelpunkt:

- » **Ergebnisoptimierung:** Das konsequente Miteinander von mietrechtlich konformen Mietanpassungen und Neuvermietungen sorgt für Miet- und Ergebnissteigerungen.
- » **Verkaufsprogramm:** Im Jahr 2009 wird die Portfolioqualität durch selektive Verkaufsmaßnahmen verbessert. Zum einen sollen die für den Blockverkauf bereits identifizierten Objekte zügig abverkauft werden. Zum anderen dient auch der kleinteilige Verkauf des Einzelprivatisierungsportfolios der Optimierung des Gesamtportfolios.
- » **Wachstum:** Gleichzeitig mit dem Verkaufsprogramm verfolgt die Deutsche Wohnen ein Akquisitionsprogramm. Da die Portfoliogröße nicht dauerhaft gesenkt werden soll, um bereits erreichte Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte nicht zu gefährden, werden laufend mögliche Portfoliokäufe geprüft. Die Anforderungen an mögliche Erwerbportfolios sind hoch, da diese in die optimierte und qualitativ hochwertige bestehende Portfoliostruktur integrierbar sein müssen, ohne das erreichte Qualitätslevel zu senken.

» **Weiterentwicklung der Unternehmensstruktur:** Nach der erfolgten Integration der GEHAG und der Einführung der einheitlichen IT-Plattform SAP wird die Deutsche Wohnen 2009 die Aufbau- und Ablauforganisation weiter optimieren. In einem strukturierten, internen Prozess werden Möglichkeiten der Effizienzsteigerung identifiziert und gehoben. Die Effekte aus dem bereits erfolgten Personalabbau i. H. v. ca. EUR 10 Mio. werden 2009 vollumfänglich zum Tragen kommen.

Darüber hinaus beschäftigt sich der neu geschaffene Bereich Unternehmensentwicklung ständig damit, die Wertschöpfungskette von Wohnimmobilien auf aussichtsreiche Tätigkeitsfelder zu untersuchen, die den Renditeanforderungen und Kernkompetenzen der Deutsche Wohnen entsprechen und die bisherigen Arbeitsfelder sinnvoll ergänzen.

Wir haben unsere Wettbewerbsposition mit der erfolgreichen und schnellen Integration beider Unternehmen deutlich verbessert, insofern sind die einmaligen Kosten des Mergers auch gut investiert. Jetzt geht es darum, das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen zu skalieren. Neben der Verstetigung des operativen Geschäfts und einer soliden Liquiditätsbasis muss die Deutsche Wohnen sich für weiteres Wachstum öffnen.

Für den Einzelabschluss gehen wir für 2009 und 2010 von einem ausgeglichenen Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Sondereffekten und Ergebnisübernahmen von Tochtergesellschaften aus.

Ausblick Gesamtwirtschaft und Wohnungsmarkt

Das Jahr 2009 wird nach Einschätzung führender Wirtschaftsforschungsinstitute ein herausforderndes Jahr. Die starke Vernetzung der deutschen Wirtschaft mit den übrigen europäischen Ländern und der Weltwirtschaft dürfte dazu führen, dass die realwirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzmarktkrise nunmehr kaum gebremst auf die deutsche Wirtschaft durchschlagen. Im Jahreswirtschaftsbericht 2009 wird daher ein Rückgang des Brutto-

inlandsprodukts von 2,25% für 2009 erwartet, andere Prognosen sprechen von einem noch höheren Rückgang. Der deutsche Wohnungsmarkt wird 2009 weiterhin durch eine nur geringe Neubautätigkeit geprägt sein, so dass steigende Haushaltszahlen auf ein relativ konstantes Angebot treffen. Verstärken dürfte sich der Bevölkerungstrend, ländliche Regionen zu verlassen und in den Städten zu leben, was in den Städten die Nachfrage nach Wohnraum ankurbeln dürfte. Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die erhöhte Arbeitslosenzahl, dürfte die Tendenz zu kleineren Wohnungen im Mietbereich verstärken. Im Eigentumsbereich dagegen erwarten wir keinen Rückgang der Nachfrage, da die Immobilie wieder als sicheres Asset in unsicheren Zeiten gesehen werden dürfte.

DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind Aussagen, die nicht Tatsachen der Vergangenheit beschreiben. Sie umfassen Aussagen über Annahmen, Erwartungen, Absichten und Meinungen der Deutsche Wohnen.

Zahlreiche bekannte und unbekannte Risiken, Unsicherheiten und andere Faktoren, von denen viele außerhalb des Einflussbereichs der Deutsche Wohnen liegen, können dazu beitragen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Vermögenslage oder die Entwicklung der Gesellschaft erheblich von zukunftsgerichteten Aussagen, die in diesem Bericht wiedergegeben oder impliziert werden, abweichen. Die Gesellschaft übernimmt daher keine Verantwortung dafür, dass die Annahmen, auf denen zukunftsgerichtete Aussagen beruhen, korrekt sind, oder für den Eintritt von vorhergesagten Entwicklungen.

Die in diesem Bericht getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen beruhen darüber hinaus auf Informationen, Schätzungen und Prognosen, die der Geschäftsleitung der Deutsche Wohnen zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Deutsche Wohnen übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse nach dem Zeitpunkt dieses Berichts zu revidieren oder zu korrigieren.

VORSTAND

Stand April 2009

Michael Zahn

Vorstandsvorsitzender, Berlin

Helmut Ullrich

Finanzvorstand, Berlin

AUFSICHTSRAT

Stand April 2009

Hermann T. Dambach

Vorsitzender, Bad Homburg

Dr. Andreas Kretschmer

Stellvertretender Vorsitzender,
Düsseldorf

Jens Bernhardt

Oberursel

Uwe E. Flach

Frankfurt am Main

Matthias Hünlein

Oberursel

Dr. Florian Stetter

Erding

SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4930

Büro Mainz

Rhabanusstraße 3
55118 Mainz

Telefon 06131 4800 301
Telefax 06131 4800 4441

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com
deutsche-wohnen.com

FINANZKALENDER

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2008

28.05.2009	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2009
16.06.2009	Ordentliche Hauptversammlung in Berlin
27.08.2009	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2009
26.11.2009	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2009

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

Gestaltung

WE DO communication GmbH GWA

Bildnachweis

Georgios Anastasiades

Felix Krumbholz

Dawin Meckel/ OSTKREUZ

Deutsche Wohnen AG

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4930

Büro Mainz
Rhabanusstraße 3
55118 Mainz

Telefon 06131 4800 301
Telefax 06131 4800 4441

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com
deutsche-wohnen.com