FINANZBERICHT
zum Geschäftsbericht 2010

Deutsche Wohnen

RAUM

FÜR WACHSTUM

KENNZAHLEN

Kennzahlen des Deutsche Wohnen Konzernabschlusses		2010	2009
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	150,9	151,0
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	12,7	9,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	8,9	9,1
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-31,8	-34,6[1]
EBITDA	EUR Mio.	136,1	133,5[1]
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	33,7	18,6
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	57,1	3,4
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	23,8	-13,3
Ergebnis nach Steuern je Aktie	EUR je Aktie	0,29	-0,16[2]
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	33,1	25,1
FFO (ohne Verkauf) je Aktie	EUR je Aktie	0,40	0,31
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	45,8	34,8
FFO (inkl. Verkauf) je Aktie	EUR je Aktie	0,56	0,43
BILANZ			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.821,0	2.835,5
Umlaufvermögen	EUR Mio.	108,8	123,1
Eigenkapital	EUR Mio.	889,9	862,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.738,5	1.772,2
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	60,6	61,5
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.038,2	3.079,3

Aktie		2010	2009
Aktienkurs 31.12. (Schlusskurs)	EUR je Aktie	10,50	6,70
Anzahl Aktien	Mio.	81,84	81,84
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	859	548
Dividende je Aktie	EUR je Aktie	0,20[3]	-

Net Asset Value (NAV)		2010	2009
EPRA NAV	EUR Mio.	964,0	915,2
EPRA NAV je Aktie	EUR je Aktie	11,78	11,18

Marktwerte		2010	2009
Fair Value Immobilien[4]	EUR Mio.	2.672,3	2.749,8
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[4]	EUR je m²	926	895

[1] bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten
[2] basierend auf 81,84 Mio. Aktien
[3] Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2010
[4] berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

INHALT

AN UNSERE AKTIONÄRE 2
- Aktie 6
- Corporate Governance Bericht 10
- Bericht des Aufsichtsrats 14

KONZERNLAGEBERICHT 18
- Unsere Highlights 19
- Geschäft und Rahmenbedingungen 20
- Konzernstrategie und Konzernsteuerung 23
- Verantwortungsvolle Geschäftspolitik 24
- Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren 26
- Meilensteine in 2010 28
- Geschäftsentwicklung der Segmente 33
- Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 38
- Nachtragsbericht 43
- Risiko- und Chancenbericht 43
- Mitarbeiter und Organisation 47
- Unternehmensführung 47
- Vergütungsbericht 47
- Prognosebericht 49

KONZERNABSCHLUSS 51
- Konzernbilanz 52
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 54
- Konzern-Gesamtergebnisrechnung 55
- Konzern-Kapitalflussrechnung 56
- Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 58
- Anhang zum Konzernabschluss 60
- Anlagen 93

WEITERE ANGABEN
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 96
- Versicherung der gesetzlichen Vertreter 97
- Glossar 98
- Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat 100
- Impressum 100
- Finanzkalender 2011 101

B

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE



Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich, Finanzvorstand

Brief an unsere Aktionäre

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

wenn wir vor einem Jahr an dieser Stelle geschrieben haben, dass 2009 ein ganz besonderes Jahr für die Deutsche Wohnen AG war, so können wir das für 2010 nur wiederholen. Auch im nun abgeschlossenen Geschäftsjahr 2010 konnten wir sehr viele wichtige Ziele erfolgreich abarbeiten und das Unternehmen entscheidend weiterentwickeln. Auf die Highlights werden wir im Folgenden gezielt eingehen. Zunächst möchten wir jedoch unseren Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen richten – sie machen den Erfolg des Unternehmens erst möglich, sowohl den vergangenen als auch den künftigen. Das wissen wir zu schätzen und widmen uns deshalb verstärkt ihrer Förderung und Bindung an das Unternehmen. Ausdrücklich hinweisen möchten wir auf den Magazinteil des diesjährigen Geschäftsberichts, der sich unter dem Titel „Raum für Wachstum" ausführlich mit unseren Märkten und unserer Positionierung beschäftigt und dabei viele interessante Wachstumsperspektiven herausarbeitet. Die ausführlichen Finanzinformationen sind hingegen wie gehabt im Finanzteil unseres Geschäftsberichts zu finden.

Alle wesentlichen Ergebniskennzahlen übertroffen

Die wichtigsten Daten möchten wir Ihnen jedoch bereits hier im Überblick vorstellen. Erneut ist es uns gelungen, alle wesentlichen Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr zu verbessern. So konnte die Deutsche Wohnen das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Konzernergebnis abschließen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern hat sich fast verdoppelt und betrug zum 31. Dezember 2010 EUR 33,7 Mio. nach EUR 18,6 Mio. in 2009. Dies basiert vor allem auf der optimierten Ertrags- und Kostenstruktur der Geschäftsbereiche sowie niedrigeren Zinsaufwendungen. Nach Zinskosten hat sich auch der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 13 Mio. auf EUR 47,6 Mio. deutlich und nachhaltig erhöht.

Im Sinne der Transparenz und besseren Vergleichbarkeit mit Wettbewerbern weist die Deutsche Wohnen ab sofort als weitere Kennzahl den EPRA NAV aus. Dieser spiegelt den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals wider. Der EPRA NAV konnte zum Jahresende 2010 im Wesentlichen bedingt durch das positive Konzernergebnis um 5,4 % auf EUR 11,78 je Aktie gesteigert werden. Der in der Vergangenheit ausgewiesene Net Net Asset Value (NNAV) hat sich von EUR 870,3 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf EUR 926,4 Mio. erhöht. Unsere Finanzverbindlichkeiten haben wir netto von EUR 1.802,7 Mio. auf EUR 1.784,5 Mio. zurückgeführt. Alles in allem konnten wir so den Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf von EUR 0,31 je Aktie auf EUR 0,40 je Aktie deutlich steigern. Dies unterstreicht den signifikanten Ausbau eines starken und stabilen Cashflows auch ohne Verkäufe bei gleichzeitiger Rückführung der Verschuldung. Zudem war die operative Entwicklung geprägt von höheren Mieten, niedrigerem Leerstand und einem beinahe verdoppelten Verkaufsvolumen.

Wichtige Meilensteine in 2010 verwirklicht

Was hat zu diesem Erfolg beigetragen? Wir hatten uns im letzten Jahr zwei wesentliche Ziele gesteckt: Zum einen wollten wir uns operativ weiter verbessern, die Gewinnzone nachhaltig erreichen und unsere Dividendenfähigkeit beweisen. Zum anderen wollten wir wachsen und uns so in Deutschland unter den großen börsennotierten Gesellschaften dauerhaft etablieren. Heute können wir bestätigen, meine Damen und Herren: Der Turnaround ist endgültig vollzogen und wir planen für 2010 erstmalig wieder die Zahlung einer Dividende. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung einen Betrag von EUR 0,20 je Aktie vor. Damit schütten wir die Hälfte des nachhaltig erwirtschafteten FFO an unsere Aktionäre aus. Auch der Kapitalmarkt hat unsere Anstrengungen honoriert: Der Kurs Ihrer Aktie ist im Gesamtjahr 2010 um mehr als 56 % gestiegen und hat damit besser als alle Vergleichsindizes abgeschnitten. Zudem ist die Deutsche Wohnen AG seit dem 8. Dezember 2010 im MDAX, dem zweithöchsten Index der Deutschen Börse, gelistet und zählt somit ab sofort zu den 50 mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften aus den klassischen Industriebranchen. Damit ist die Aktie nachweislich noch attraktiver für Sie als Anleger geworden. Zudem hat sich das Handelsvolumen seit der MDAX-Aufnahme deutlich erhöht.

Im letzten Jahr hatten wir erläutert, dass sich der Wettbewerb um zusätzliches Kapital in unserer Branche verschärfen würde. Umso mehr sind wir stolz, Ihnen berichten zu können, dass wir unsere Finanzierungsaufgaben ebenfalls 2010 größtenteils vorzeitig gelöst haben. Wir konnten ein Kreditvolumen von EUR 516 Mio. in einem günstigen Zinsumfeld refinanzieren und zusätzliche Kreditmittel von rund EUR 94 Mio. langfristig sichern. Damit sind im Wesentlichen bis Ende 2015 alle großen Kreditfälligkeiten vorzeitig prolongiert, was uns einen großen Vorsprung gegenüber den meisten unserer Wettbewerber verschafft.

Darüber hinaus sind wir wie geplant profitabel gewachsen. Wir haben insgesamt 1.808 Wohneinheiten in unseren bestehenden Kernregionen Berlin, Potsdam und dem Rhein-Main-Gebiet erworben und so unser Portfolio gezielt erweitert. Außerdem haben wir unsere Anteile am DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB 14) um mehr als 40 % aufgestockt. Als nunmehr mehrheitlicher Anteilseigner an diesem geschlossenen Immobilienfonds weisen wir diese Wohnbestände künftig ebenfalls unter dem Kernbestand aus und planen, auch die restlichen Anteile kurzfristig zu erwerben sowie das Portfolio langfristig zu bewirtschaften. Insgesamt haben wir 2010 EUR 111,8 Mio. gezielt investiert.

Ambitionierte neue Ziele für 2011 gesteckt

Meine Damen und Herren, wir werden uns nun jedoch nicht auf dem bereits Erreichten ausruhen, sondern starten vielmehr zuversichtlich und gestärkt in das Geschäftsjahr 2011, für das wir uns wiederum ambitionierte Ziele gesteckt haben. Wir wollen unser Geschäftsmodell weiter skalieren und auf eine noch breitere Portfoliobasis stellen. Hierfür werden wir in unseren Kernregionen laufend zukaufen und in absehbarer Zeit auch größere strategische Marktchancen in Verbindung mit einer Kapitalmaßnahme nutzen. Die Basis hierfür haben wir bereits geschaffen: Wir verfügen über ein hervorragendes Portfolio in deutschen Metropolregionen, unsere Finanzstruktur ist optimiert und die Kostenrelationen stimmen.

Sollte sich das positive Konjunkturklima in Deutschland wie erwartet fortsetzen, so planen wir für das laufende Geschäftsjahr einen deutlichen Anstieg des FFO ohne Verkauf von EUR 0,40 je Aktie auf etwa EUR 0,48 bis 0,50 je Aktie. Weitere positive Impulse könnten aus Zukäufen generiert werden. Unser Loan to Value (LTV) sollte, auch im Hinblick auf unsere Wachstumspläne, auf dem jetzigen Niveau von etwa 60 % stabilisiert werden. In diesen Einschätzungen sind Ergebnisbeiträge aus der Bewertung, Blockverkäufen und aus strategischen Akquisitionen noch nicht berücksichtigt.

Vielen Dank, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in uns und in dieses Unternehmen! Wir werden auch künftig alles daran setzen, die Deutsche Wohnen AG in Ihrem Sinne erfolgreich voran zu treiben. Sie sind herzlich eingeladen, uns weiter auf diesem aussichtsreichen Weg zu begleiten!

Mit freundlichen Grüßen

Frankfurt am Main/Berlin, im März 2011



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

WIR VERFÜGEN ÜBER EIN HERVORRAGENDES PORTFOLIO IN DEUTSCHEN METROPOLREGIONEN, UNSERE FINANZSTRUKTUR IST OPTIMIERT UND DIE KOSTENRELATIONEN STIMMEN.

Aktie

Die Aktie der Deutsche Wohnen konnte 2010 eine sehr starke Kurssteigerung verzeichnen: Insgesamt ist der Aktienkurs um mehr als 56 % gestiegen; die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende rund EUR 859 Mio. Im Dezember 2010 wurde unsere Aktie darüber hinaus in den MDAX aufgenommen.

Volatiler Kapitalmarkt mit starkem zweiten Halbjahr

Die Finanzmärkte waren 2010 – insbesondere im zweiten Quartal – von der Unsicherheit über die europäische Schuldenkrise geprägt. Während im Jahresverlauf zunehmend deutlich wurde, dass die Weltwirtschaft nach dem hohen Wachstum zu Beginn des Jahres in eine schwächere Phase getreten war, stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland hingegen seit dem zweiten Quartal sprunghaft an. Damit befindet sich Deutschland nach der schwersten Rezession der Nachkriegszeit wieder im Aufschwung und führt dabei die Länder des Euroraums beeindruckend an. Diese Vorreiterstellung Deutschlands bezüglich der Konjunkturentwicklung gilt für die jüngste Vergangenheit ebenso wie für die Prognosen für 2011 und 2012.

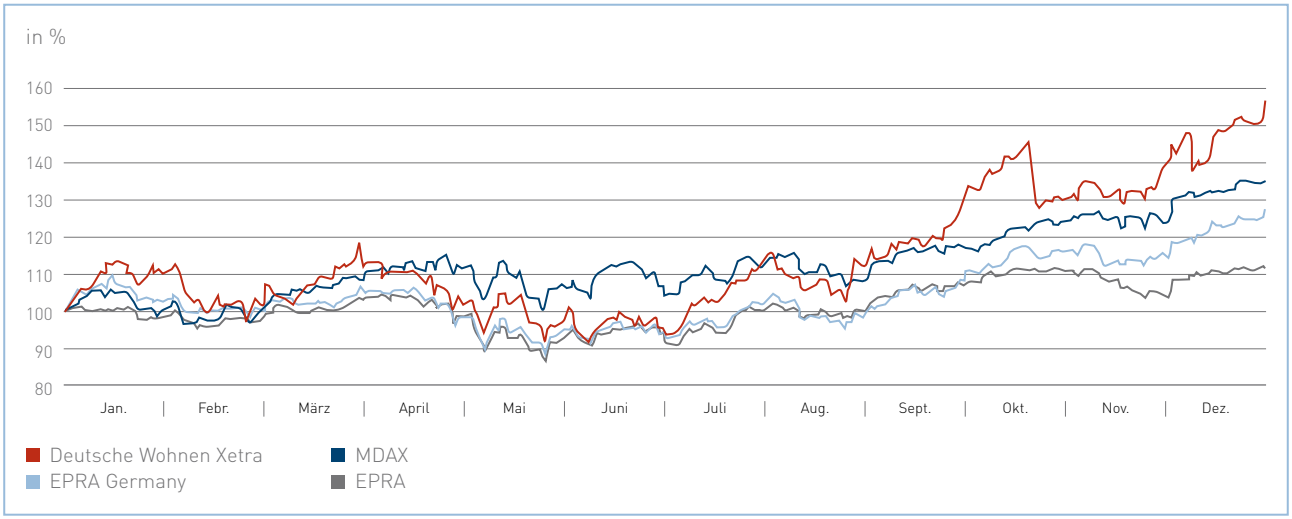
Von der Konjunkturerholung profitierten insbesondere die mittelgroßen und kleineren Werte im MDAX bzw. SDAX: So legte der SDAX binnen Jahresfrist um knapp 46 % zu, der MDAX um knapp 35 %. Der deutsche Leitindex DAX gewann dagegen nur 16 % an Wert. Im internationalen Vergleich mit anderen großen Börsenindizes zeigte er damit jedoch eine gute Performance.

Von der allgemeinen Erholung profitierten auch die Immobilienwerte, die im ersten Halbjahr 2010 nicht an der Aufwärtsbewegung partizipierten: Zum Jahresende 2010 umfasste der EPRA Europe Index 82 europäische Unternehmen und steigerte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 11 %; der deutsche Subindex EPRA Germany legte sogar um rund 27 % zu.

Beste Performance unserer Aktie seit Jahren

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG hat sich im Berichtsjahr so gut wie seit Jahren nicht mehr entwickelt. Mit einem Schlusskurs von EUR 10,50 je Aktie zum Geschäftsjahresende ist der Wert der Aktie 2010 um mehr als 56 % gestiegen. Somit hat sie sich auch deutlich besser als alle Vergleichsindizes wie MDAX, EPRA Europe oder EPRA Germany sowie die Aktienkurse der Wettbewerber entwickelt.

Kursentwicklung der Aktie 2010 (indexiert)



Kennzahlen zur Aktie	2010	2009
Anzahl der Aktien in Mio.	81,84	81,84
Jahresschlusskurs[1] in EUR	10,50	6,70
Marktkapitalisierung in Mio. EUR	859	548
Jahreshöchstkurs[1] in EUR	10,50	9,80[3]
Jahrestiefstkurs[1] in EUR	6,13	4,45
Durchschnittlicher Tagesumsatz (in 2010 bis 7. Dezember (SDAX))[2]	148.884	190.258
Durchschnittlicher Tagesumsatz (in 2010 ab 8. Dezember (MDAX))[2]	221.353	n/a

[1] Schlusskurs Xetra-Handel
[2] Xetra-Tagesumsatz
[3] Kurse angepasst um Kapitalerhöhung

Der Kurs unserer Aktie bewegte sich in den ersten Monaten 2010 zunächst in etwa parallel zu den Kursen der Vergleichsindizes. Ab dem dritten Quartal koppelte sich die Aktie jedoch positiv vom Umfeld ab: Unterstützt durch sehr gute Geschäftsergebnisse zum Halbjahr und zum dritten Quartal sowie den erfolgreichen Abschluss der frühzeitigen Refinanzierung begann sie, die Vergleichsindizes und die Kurse der im SDAX und MDAX gelisteten Immobilienaktien bis zum Jahresende deutlich outzuperformen. So markierte der Jahresschlusskurs von EUR 10,50 je Aktie gleichzeitig den Jahreshöchststand, nach einem Jahresanfangskurs von EUR 6,70 und einem Jahrestiefststand von EUR 6,13 je Aktie im Mai 2010. Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG erhöhte sich im Geschäftsjahr dementsprechend von EUR 548 Mio. auf EUR 859 Mio.

MDAX-Aufnahme macht unsere Aktie noch attraktiver

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG ist seit dem 8. Dezember 2010 im MDAX der Deutschen Börse notiert. Dieser Aufstieg in den zweithöchsten deutschen Aktienindex untermauert die Tragfähigkeit und Solidität unseres Geschäftsmodells. Da der Kapitalmarkt zuvor deutlich positiv auf die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen AG reagierte, gehören wir nun folgerichtig zu der Familie der 50 mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften aus den klassischen Industriebranchen. Die Aufnahme in den MDAX war ein erklärtes Ziel unseres Unternehmens, da dies die Attraktivität der Aktie für institutionelle Investoren und private Anleger weiter erhöht. Seit dem 8. Dezember war bereits eine Zunahme der durchschnittlichen Tagesumsätze zu verzeichnen.

Analysten Coverage weiter ausgebaut

Unsere Aktie wird derzeit[1] von 16 Analysten beobachtet. Im Geschäftsjahr 2010 nahmen UBS, Goldman Sachs sowie Close Brothers Seydler die Coverage auf; Anfang 2011 kamen Morgan Stanley, Metzler und Silvia Quandt hinzu. Weitere namhafte Bankhäuser haben ihre Coverage für 2011 angekündigt. Dies wird die Visibilität der Aktie am Kapitalmarkt weiter erhöhen.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine aktuelle Übersicht[1] der Ratingeinschätzungen der Analysten dar.

Rating	Anzahl
Kaufen/Buy/Outperform	5
Neutral/Halten/Hold	8
Underweight/Sell	3

Im Vergleich zum EPRA NAV zum 31. Dezember 2010 in Höhe von EUR 11,78 pro Aktie weist die Aktie nunmehr nur noch einen Abschlag von rund 11 % aus (31. Dezember 2009: 40 % Abschlag). Damit konnte sich die Deutsche Wohnen dem bei europäischen Peer-Unternehmen im Vergleich zu deutschen Immobiliengesellschaften üblichen niedrigeren NAV-Abschlag erfolgreich annähern. Der geringe NAV-Abschlag würdigt unsere Leistungen in den vergangenen Jahren und bestärkt uns darin, den eingeschlagenen Kurs konsequent fortzusetzen.

[1] Stand: 25. Februar 2011

Veränderung in der Aktionärsstruktur erhöht Liquidität der Aktie

Die Fonds, die vom US-amerikanischen Finanzinvestor Oaktree Capital Management L.P. („Oaktree") beraten werden, haben uns am 27. Oktober 2010 mit einer Stimmrechtsmitteilung gemäß WpHG informiert, dass der Aktienanteil der beiden Oaktree-Fonds an der Deutsche Wohnen AG von rund 22,7 % auf 11,35 % gesunken ist. Cohen & Steers baute im Rahmen dieser Platzierung bei institutionellen Investoren seinen Anteil auf 5,24 % aus; zudem konnte Ruffer LLP als neuer Großaktionär gewonnen werden, der mittlerweile seinen Anteil auf 4,61 % erweitert hat.

Am 1. Februar 2011 informierte uns Oaktree mit einer weiteren Stimmrechtsmitteilung gemäß WpHG, dass die verbliebenen 11,35 % der Anteile an der Deutsche Wohnen AG außerbörslich platziert wurden und Oaktree damit keine Anteile mehr an der Deutsche Wohnen AG hält.

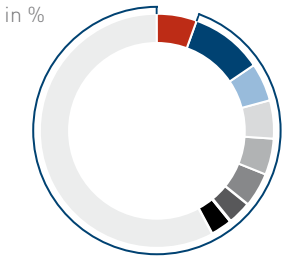
Insgesamt erhöhte sich durch beide Oaktree-Transaktionen der Streubesitz der Aktie, was sich wiederum positiv auf die Liquidität auswirkte. Der Freefloat gemäß Deutscher Börse beträgt aktuell rund 94,3 %.

Derzeit halten acht größere Investoren aus dem In- und Ausland jeweils mehr als 3 % Anteile am gesamten Aktienkapital. Asset Value Investors Ltd. ist mittlerweile mit rund 10 % größter Anteilseigner. Insgesamt liegen aktuell rund 42 % des gesamten Aktienkapitals in Händen von langfristig orientierten institutionellen Anlegern, mit denen wir kontinuierlich im engen Austausch stehen. Die restlichen ca. 58 % der Aktien verteilen sich auf nationale und internationale Privatpersonen und nicht meldepflichtige institutionelle Investoren.

Kommunikation mit dem Kapitalmarkt weiter intensiviert

Aktionäre, Analysten und weitere Interessierte werden von unserem Bereich Investor Relations umfassend, transparent und zeitnah über alle aktuellen Unternehmensentwicklungen informiert. Ziel unserer Investor Relations Arbeit ist es, dem Markt das Geschäftsmodell, die Unternehmensentwicklung und die Besonderheiten der Deutsche Wohnen AG offen zu kommunizieren und damit langfristig Akzeptanz und Vertrauen zu schaffen.

Aktionärsstruktur*)



in %

Freefloat gemäß Deutscher Börse = 94,25 %**)

8 institutionelle Investoren insgesamt = 42,20 %

- Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG = 5,75 %
- Asset Value Investors Ltd.[1)] = 9,99 %
- Cohen & Steers Inc.[2)] = 5,24 %
- First Eagle Overseas Fund = 5,24 %
- Sun Life Financial Inc.[2)] = 5,03 %
- Ruffer LLP[1)] = 4,61 %
- Ärzteversorgung Westfalen-Lippe[3)] = 3,33 %
- Oyster Asset Management S.A.[1)] = 3,01 %
- Sonstige = 57,80 %

*) gemäß jeweils letzter WpHG-Meldung der nebenstehenden Aktionäre (Stand: 25. Februar 2011)

**) ohne Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG

1) zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG

2) zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG

3) Feri Finance AG bzw. MLP AG zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG

Stand: 25. Februar 2011

Stammdaten der Aktie	
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Art der Aktie	Stammaktie
Reuters	DWNG.DE
Bloomberg	DWNI
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt/Main, Stuttgart, München, Hamburg, Hannover, Düsseldorf, Berlin
Zulassungssegment	Prime Standard
Wesentliche Indizes	MDAX, EPRA/NAREIT, GPR250
Zahl der umlaufenden Aktien (gesamt)	81.840.000

In diesem Sinne haben wir unsere Investor Relations Aktivitäten 2010 noch weiter intensiviert. Insgesamt präsentierten wir die wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche Wohnen im Rahmen von neun Konferenzen sowie sieben Roadshows. Im ersten Halbjahr nahmen wir an dem Kempen & Co. European Property Seminar in New York sowie der Merrill Lynch Small Mid Cap Conference in London teil. Im zweiten Halbjahr folgten die EPRA Konferenz in Amsterdam, die Uni Credit German Investment Conference in München, die Merrill Lynch Global Real Estate Conference in New York, die Credit Suisse Global Real Estate Conference in London, die 10. Initiative Immobilien Aktie, die WestLB Deutschland Konferenz sowie das Credit Suisse German Equity One-on-One Symposium (alle zuletzt genannten in Frankfurt am Main). Des Weiteren absolvierten wir Roadshows in Amsterdam, Genf, Zürich, Paris, Brüssel, Edinburgh, Skandinavien, London und Frankfurt am Main.

Zusätzlich haben wir eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit Investoren und Analysten geführt und unsere Immobilien in Berlin und Frankfurt am Main im Rahmen von Property Touren vorgestellt.

Zur Veröffentlichung der Finanzberichte führen wir jeweils Telefonkonferenzen durch; diese stehen im Anschluss auf der Deutsche Wohnen Website als Audio Webcast zur Verfügung. Die Finanzberichte, Präsentationen zu den Finanzberichten sowie Investorenpräsentationen stehen dort ebenfalls zum Download bereit. Darüber hinaus geben wir auf unserer Website einen Überblick über die laufenden Aktivitäten auf Basis unseres Finanzkalenders, über aktuelle Analysteneinschätzungen, Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Corporate News, Aktionärsstruktur, HV-Abstimmungsergebnisse sowie Directors' Dealings. Zudem wandte sich der Vorstandsvorsitzende 2010 in seinem „Aktionärsbrief" regelmäßig persönlich an die Aktionäre und berichtete aus dem Unternehmen.

Die ordentliche Hauptversammlung des abgelaufenen Geschäftsjahres fand am 15. Juni 2010 im Japan-Center in Frankfurt am Main mit einer Beteiligung von rund 77 % des stimmberechtigten Kapitals statt.

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

Corporate Governance Bericht

Der Deutsche Corporate Governance Kodex beinhaltet wesentliche gesetzliche Vorschriften sowie national und international anerkannte Standards hinsichtlich einer verantwortungsvollen Leitung und Überwachung börsennotierter Aktiengesellschaften. Er enthält eine Reihe zusätzlicher Empfehlungen, die die Bereiche Hauptversammlung, Vorstand, Aufsichtsrat, Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz sowie Rechnungslegung und Abschlussprüfung betreffen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur des Deutsche Wohnen Konzerns entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat folgenden Corporate Governance Bericht aufgestellt.

Entsprechenserklärung

Im März und im Dezember 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2010 zu den Empfehlungen des Kodex abgegeben und hinsichtlich der geringen Abweichungen eingehend Stellung genommen. Die Erklärungen können von Aktionären und Interessierten auf der Deutsche Wohnen Homepage unter ⓘ www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8000/corporate-governance.html eingesehen werden.

Allgemeine Führungsstruktur

Die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main unterliegt den Bestimmungen des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie ihrer Satzung. Mit ihren beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat hat die Gesellschaft eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Daneben steht die Hauptversammlung, in der die Anteilseigner der Deutsche Wohnen AG an grundlegenden, das Unternehmen betreffenden Entscheidungen beteiligt werden. Gemeinsam sind diese drei Organe den besten Interessen der Aktionäre und dem Wohl der Deutsche Wohnen AG verpflichtet.

Der Vorstand

Der Vorstand leitet die Gesellschaft und führt deren Geschäfte in eigener Verantwortung. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt. Als Altersgrenze für Vorstandsmitglieder hat der Aufsichtsrat das gesetzliche Renteneintrittsalter bestimmt. Die Auswahl der Vorstandsmitglieder erfolgt vor dem Hintergrund der für die Wahrnehmung der Vorstandsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Der Vorstand besteht derzeit aus zwei Mitgliedern und hat einen Vorsitzenden. Die Arbeit des Vorstands ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die unter anderem eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten enthält.

Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem Sorge für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen sowie eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands ist die Zustimmung des Aufsichtsrats vorgesehen.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Deutsche Wohnen AG bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen, die seit dem 1. Juli 2010 einen Selbstbehalt enthält, der den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG entspricht.

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und

Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder liegt bei 70 Jahren.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens und der Geschäftsführung in dem von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Rahmen. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle des Unternehmens eng zusammen und ist in Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Danach findet die Arbeit des Aufsichtsrats sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse dient dazu, die Effizienz der Aufsichtsratstätigkeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Es wurden folgende Ausschüsse gebildet:

- Der Präsidialausschuss: Er ist für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig und bereitet Aufsichtsratssitzungen vor, soweit dies mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Der Präsidialausschuss ist nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Die Beratung und – soweit zulässig – die Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zählen ebenfalls zu seinen Aufgaben.

- Der Nominierungsausschuss: Er schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.

- Der Prüfungsausschuss (Audit Committee): Ihm obliegt die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahres- und Konzernabschluss und die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Er erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung, was unter anderem die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, die spätere Erteilung des Prüfungsauftrags und die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte einschließt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung und Abschlussprüfung und ihre Mehrheit erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der EU-Empfehlung zu den Aufgaben von Aufsichtsratsmitgliedern (ABl. EG 2005 Nr. L 52 vom 25.02.2005, S. 1) und der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

- Der Akquisitionsausschuss: Dieser bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.

- Der Ausschuss Kapitalmarkt und Kommunikation: Er berät über die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen AG, andere wesentliche Kapitalmarktthemen sowie über die Kommunikationspolitik der Gesellschaft. Dieser Ausschuss hat durch Aufsichtsratsbeschluss vom 25. März 2010 seine Arbeit eingestellt.

Die Hauptversammlung

Die Aktionäre nehmen im Rahmen der satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte im Zuge der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Deutsche Wohnen AG veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden wichtige Beschlüsse wie solche über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie kapitalverändernde Maßnahmen gefasst. Die Hauptversammlung bietet Vorstand und Aufsichtsrat eine gute Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich mit ihnen über die weitere Unternehmensentwicklung abzustimmen.

Die Deutsche Wohnen AG stellt ihren Aktionären, um die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte zu erleichtern, einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie die Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Vergütung des Vorstands

Das Vergütungssystem des Vorstands wird in regelmäßigen Abständen im Aufsichtsratsplenum beraten, überprüft und gestaltet.

Die Vorstandsverträge der Deutsche Wohnen AG enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung wurde mit Verlängerung des Vertrags für Herrn Ullrich in 2010 und mit Verlängerung des Vertrags für Herrn Zahn in 2011 an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 S. 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Zielstellungen des Unternehmens gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet und die Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung wird weiter optimiert.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2010 ist im Lagebericht auf den Seiten 47 bis 49 und auf der Unternehmens-Website unter ⓘ www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html zu finden.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde durch die Hauptversammlung in § 7 Abs. 6 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten danach eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 20.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. Barauslagen werden erstattet. Außerdem kann die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats auf ihre Kosten in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe und Leitungsverantwortliche einbeziehen und hat dies auch getan. Hierbei wurde für die Aufsichtsratsmitglieder ein Selbstbehalt entsprechend den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG vereinbart.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Wegen der Einfachheit des Vergütungssystems ist eine über die vorstehenden Aussagen hinausgehende individualisierte Darstellung der Aufsichtsratsvergütung derzeit nicht vorgesehen.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie diesen nahestehende Personen sind nach § 15a WpHG verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Deutsche Wohnen AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen. Die Gesellschaft veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich, nachdem sie ihr mitgeteilt wurden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind der Deutsche Wohnen AG keine solchen Geschäfte gemeldet worden.

Zum 31. Dezember 2010 hielt Finanzvorstand Helmut Ullrich 13.950 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Dies entspricht rund 0,02 % der 81,84 Mio. ausgegebenen Aktien. Die Aufsichtsratsmitglieder Uwe E. Flach und Dr. Florian Stetter besaßen zum Jahresende 12.400 bzw. 3.207 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer hielt zu diesem Zeitpunkt 2.633 Aktien der Deutsche Wohnen AG und die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Uwe E. Flach 4.200 Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder und der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn hielten zum 31. Dezember 2010 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Damit betrug der Gesamtbesitz aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an Aktien der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2010 weniger als 1 % der vom Unternehmen ausgegebenen Aktien.

Compliance als wichtige Leitungsaufgabe

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, wurde in der Deutsche Wohnen AG ein Compliance Officer eingesetzt. Dieser führt unter anderem das Insiderverzeichnis des Unternehmens und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

Verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen, ist für die Deutsche Wohnen Gruppe eine wichtige Zielsetzung. Dies wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, welches die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Das System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Detaillierte Informationen hierzu stehen im Lagebericht zur Verfügung: Das Risikomanagement der Deutsche Wohnen AG wird im Risikobericht auf den Seiten 43 bis 46 vorgestellt, unternehmensstrategische Chancen werden im Ausblick des Lageberichts auf der Seite 47 beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang auf den Seiten 60 bis 70.

Transparenz

Im Rahmen der laufenden Investor Relations Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, zu Beginn des Geschäftsjahres für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender, der fortlaufend aktualisiert wird, veröffentlicht. Der Finanzkalender kann auch auf der Website unter ⓘ www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/7000/finanzkalender.html eingesehen werden. Eine Übersicht der im Geschäftsjahr 2010 veröffentlichten wesentlichen Informationen befindet sich im jährlichen Dokument nach § 10 WpPG, das unter ⓘ www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/3600/jaehrliches-dokument.html zur Verfügung steht.

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

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

Rechnungslegung

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist von der Hauptversammlung 2010 erneut zum Abschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an seiner Unabhängigkeit begründen könnten.

Die Deutsche Wohnen AG ist bemüht, die durch den Corporate Governance Kodex vorgegebenen Veröffentlichungsfristen von 90 Tagen nach Geschäftsjahresabschluss für den Konzernabschluss und 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums für Zwischenberichte einzuhalten. Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten kann die Einhaltung der Veröffentlichungsfristen aber noch nicht verbindlich dargestellt werden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sowie zu seiner Zusammenarbeit mit dem Vorstand stehen im Bericht des Aufsichtsrats auf den Seiten 14 bis 17.

Frankfurt am Main, im März 2011

Der Aufsichtsrat Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2010 war für die Deutsche Wohnen AG sehr erfolgreich. Das Geschäftsmodell und die klare Fokussierung auf deutsche Ballungszentren zahlen sich nun aus. Ertragskraft und Rendite wurden im Berichtsjahr verbessert, die Finanzierungsstruktur und Liquidität deutlich optimiert sowie der Substanzwert und damit der Shareholder Value gesteigert. Auch die Wiederaufnahme einer Dividendenausschüttung wird der Hauptversammlung vorgeschlagen.

Der Kurs der Aktie ist in 2010 um 56 % gestiegen und hat sich im Vergleich zur Peergroup deutlich besser entwickelt. Die im Berichtsjahr erzielten Erfolge des Unternehmens wurden auch im Markt wahrgenommen: Im Dezember 2010 wurde die Deutsche Wohnen AG in den MDAX der Deutschen Börse, also in den Index der 50 mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften der klassischen Industriebranchen, die auf die 30 DAX-Werte folgen, aufgenommen. Dies ist Anerkennung für das wachsende Anlegerinteresse und eine Bestätigung der Unternehmensstrategie, zugleich aber auch Ansporn für eine weitere nachhaltig positive Entwicklung.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Er war zudem in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend, schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen, einschließlich der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements.

Der Aufsichtsrat tagte fünfmal

Im Geschäftsjahr 2010 behandelte der Aufsichtsrat in vier turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. Zu einem außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs liegenden Sachverhalt wurde zusätzlich eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung durchgeführt. In den einzelnen Sitzungen erteilte der Aufsichtsrat soweit erforderlich, jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung, die erbetenen Zustimmungen. Vier Beschlüsse wurden zudem im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens auf der Grundlage umfassender Informationsmaterialien und vorausgehender ausführlicher Beratung im Plenum gefasst. Zu der außerordentlichen Sitzung konnte ein Aufsichtsratsmitglied aufgrund anderer dringender terminlicher Verpflichtungen nicht erscheinen; ansonsten waren die Aufsichtsratsmitglieder immer vollzählig anwesend.

Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung des Unternehmens, die Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, die Überarbeitung des Vorstandsvergütungssystems entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sowie die Erarbeitung eines Incentive Plans für ausgewählte Führungskräfte der Deutsche Wohnen AG. Regelmäßig und intensiv wurde über die Geschäftsentwicklung in den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflege und Betreutes Wohnen sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns beraten. Zunehmend rückten in diesem Jahr außerdem die Wachstumsstrategie und Akquisitionen der Deutsche Wohnen Gruppe in den Fokus der Arbeit.

In der ordentlichen Sitzung am 25. März 2010 befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Bericht des Prüfungsausschusses, der Entwicklung des Geschäftsjahres 2009, dem Jahresabschluss 2009 und der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2010. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2009 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft und des Konzerns.

Die zweite ordentliche Sitzung fand am 15. Juni 2010 vor und nach der ordentlichen Hauptversammlung statt. In dieser wurde insbesondere das interne Revisionssystem durch externe Berater als Grundlage des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems diskutiert. Ein weiterer wesentlicher Beratungs- und Beschlussgegenstand betraf die Ausgestaltung und Einführung eines Incentive Plans für Führungskräfte der Deutsche Wohnen AG. Ferner wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand über strategisch interessante Akquisitionsziele informiert. Nicht zuletzt konstituierte sich der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der erneuten Bestellung der Herren Dr. Kretschmer und Hünlein zu Mitgliedern des Aufsichtsrats neu.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 14. September 2010 wurde die Entwicklung des Geschäftsjahres einschließlich der anstehenden vorzeitigen Refinanzierung des Unternehmens ausführlich diskutiert. Der Vorstand berichtete darüber hinaus über drei ausgewählte Akquisitionsprojekte und den Stand im Verfahren gegen die durch das Jahressteuergesetz 2008 eingeführte EK-02-Zwangsbesteuerung.

In der außerordentlichen Sitzung am 12. November 2010 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Stand und dem weiteren Vorgehen in einem Akquisitionsprojekt. Er wurde zudem über die Investor Relations Aktivitäten des Vorstands im Geschäftsjahr 2010 informiert.

Die ordentliche Aufsichtsratssitzung am 14. Dezember 2010 diente einer ausführlichen Erörterung der Geschäftsentwicklung in 2010 sowie der Vorbereitung der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2011. Außerdem wurden Folgerungen aus dem Revisionsbericht des externen Beraters für das laufende interne Kontroll- und Risikomanagementsystem diskutiert. Des Weiteren standen Vorstandspersonalia zur Beschlussfassung an und es wurde über den Stand des in der außerordentlichen Sitzung behandelten Projekts informiert. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit den aktuellen Corporate Governance Anforderungen und verabschiedete den vom Vorstand vorgelegten Entwurf der gemeinsamen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.

Im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasste Aufsichtsratsbeschlüsse betrafen im Januar 2010 die Verlängerung der Amtszeit von Herrn Helmut Ullrich als Mitglied des Vorstands, im März 2010 die Aktualisierung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und die Bestellung eines weiteren Mitglieds in den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats, im April 2010 die Verabschiedung der Tagesordnung nebst Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft sowie im Juli 2010 das Vergütungssystem für den Vorstand.

Effiziente Arbeit des Aufsichtsrats in fünf Ausschüssen

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

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende fünf Ausschüsse:

- Präsidialausschuss,
- Nominierungsausschuss,
- Prüfungsausschuss,
- Akquisitionsausschuss,
- Ausschuss Kapitalmarkt und Kommunikation,

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

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

Der Präsidialausschuss ist für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig. Soweit rechtlich zulässig, ist er befugt, in allen eiligen Angelegenheiten zu beraten und Beschlüsse zu fassen. Darüber hinaus ist der Präsidialausschuss nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Der Präsidialausschuss ist im Berichtsjahr nicht zu Sitzungen zusammengetreten. Beschlussgegenstände wurden dem Aufsichtsrat durch den Vorstand jeweils so rechtzeitig vorgelegt, dass eine Beschlussfassung im Aufsichtsratsplenum möglich war. Diese erfolgte teilweise auch im Wege des schriftlichen Verfahrens.

Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr zu einer Sitzung zusammen, um einen Vorschlag zur Aufstellung zweier Kandidaten für die Aufsichtsratswahl zu erarbeiten und dem Aufsichtsratsplenum als dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung zu empfehlen.

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) trat im Berichtsjahr zu vier Sitzungen zusammen und behandelte die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit. Dazu zählten die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Gesellschaft, die Vorbereitung der Vereinbarung mit dem Abschlussprüfer sowie die Prüfung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und der Compliance. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2010 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Zudem befasste er sich sorgfältig mit der Prüfung und Weiterentwicklung des konzernweiten Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystems. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende, Herr Uwe E. Flach, erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Akquisitionsausschuss bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor. Hierzu hielt er im Berichtsjahr eine ausführliche Beratung ab.

Der Ausschuss Kapitalmarkt und Kommunikation, dem bisher die Beratung über die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur sowie über andere wesentliche Kapitalmarktthemen und die Kommunikationspolitik der Deutsche Wohnen AG oblag, hat durch den Aufsichtsratsbeschluss vom 25. März 2010 seine Arbeit eingestellt. Er hielt zuvor im Berichtsjahr keine Sitzung ab.

Corporate Governance Standards weiterentwickelt

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Im Geschäftsbericht 2010 werden umfassende Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung zur Verfügung gestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in den für das Berichtsjahr geltenden Fassungen und die Umsetzung dieser Anforderungen in der Aufsichtsratssitzung vom 14. Dezember 2010 eingehend erörtert. Sie haben ihre aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG am 28. Dezember 2010 im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Die Entsprechenserklärung steht dort unter ⓘ www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklaerung.html zur Einsicht bereit.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung eingehend erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2010 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 15. Juni 2010 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der die Bilanzaufsichtsratssitzung vorbereitenden Sitzung des Prüfungsausschusses am 18. März 2011 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und des Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 18. März 2011 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Berichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher einen Beschluss über die Ausschüttung einer Dividende vorsehen.

Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Am 18. August 2010 trat Herr Dr. Michael Leinwand aufgrund gerichtlicher Bestellung als neues Mitglied in den Aufsichtsrat ein. Zuvor hatte Herr Dr. Jens Bernhardt sein Aufsichtsratsamt mit Wirkung zum 31. Juli 2010 niedergelegt. Um die Wahlkompetenz der Hauptversammlung nicht zu unterlaufen, endet die gerichtliche Bestellung von Herrn Dr. Leinwand mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 beschließt.

Im Vorstand der Deutsche Wohnen AG gab es keine personellen Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Mit Umlaufbeschluss vom 30. Januar 2010 wurde die Amtszeit von Herrn Helmut Ullrich als Mitglied des Vorstands um ein weiteres Jahr und damit bis zum 31. Dezember 2011 verlängert.

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe für ihre erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Frankfurt am Main, im März 2011

Für den Aufsichtsrat



Hermann T. Dambach

KONZERN-LAGEBERICHT

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN
- Organisation und Konzernstruktur 20
- Rechtliche Konzernstruktur 21

KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG 23

VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSPOLITIK 24

WESENTLICHE WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 26
- Deutscher Wohnungsmarkt 27
- Standort Berlin 27
- Standort Frankfurt am Main 28

MEILENSTEINE IN 2010
- Optimierung der Fremdkapitalstruktur durch vorzeitige Refinanzierung 28
- Akquisition von rund 1.800 Wohneinheiten in unseren Kernregionen 29
- Portfoliosteuerung und Bewertung 30
- DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG 31
- Dividende von EUR 0,20 pro Aktie vorgeschlagen 32
- Nachhaltige Verwendung unserer finanziellen Ressourcen 32

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE
- Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung 33
- Ergebnis aus Verkauf 36
- Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen 37
- Verwaltungskosten 38

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE
- Ertragslage 38
- Vermögens- und Finanzlage 40

NACHTRAGSBERICHT 43

RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- Risikomanagement 43
- Risikobericht 44
- Chancen der künftigen Entwicklung 47

MITARBEITER UND ORGANISATION 47

UNTERNEHMENSFÜHRUNG 47

VERGÜTUNGSBERICHT 47

PROGNOSEBERICHT 49

UNSERE HIGHLIGHTS

POSITIVES ERGEBNIS

- Turnaround geschafft: Deutsche Wohnen mit positivem Konzernergebnis
- Bereinigtes EBT von EUR 18,6 Mio. auf EUR 33,7 Mio. nahezu verdoppelt
- FFO-Guidance (inkl. Zukauf) mit EUR 0,56 je Aktie bzw. um 3,7 % übertroffen
- FFO (ohne Verkauf) um 29 % auf EUR 0,40 je Aktie erhöht
- EPRA NAV um 5,4 % auf EUR 11,78 je Aktie gesteigert

GUTE OPERATIVE ENTWICKLUNG

- Vertragsmiete pro m^2 um 1,9 % auf EUR 5,46 im Kernportfolio (inkl. DB-14-Immobilien und Akquisitionen) gesteigert
- Neuvermietungsmiete pro m^2 um 2,6 % auf EUR 6,41 im Kernportfolio erhöht
- Leerstand im Kernportfolio von 2,9 % auf 2,3 % reduziert; praktisch Vollvermietung in Berlin und Frankfurt am Main mit Leerstand von 1,3 % bzw. 1,5 % erreicht
- Verkaufsvolumen von EUR 85,7 Mio. auf EUR 171,7 Mio. mehr als verdoppelt

STABILE UND WETTBEWERBSFÄHIGE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

- Fremdkapitalstruktur optimiert: Kreditvolumen von EUR 516 Mio. in günstigem Zinsumfeld refinanziert und zusätzliche Kreditmittel von rund EUR 94 Mio. langfristig vereinbart
- Im Wesentlichen alle großen Kreditfälligkeiten bis Ende 2015 vorzeitig prolongiert

WACHSTUMSCHANCEN GESICHERT

- Insgesamt 1.808 Wohneinheiten in unseren Kernregionen zur Stärkung unseres Kernportfolios akquiriert
- Positive wohnungswirtschaftliche Fundamentaldaten in urbanen Ballungszentren wirken sich vorteilhaft auf unser Geschäftsmodell aus

ERFOLGREICHE AKTIENKURSPERFORMANCE

- Aufstieg in den MDAX
- Aktienkurssteigerung von über 56 % in 2010
- Dividende von EUR 0,20 pro Aktie vorgeschlagen

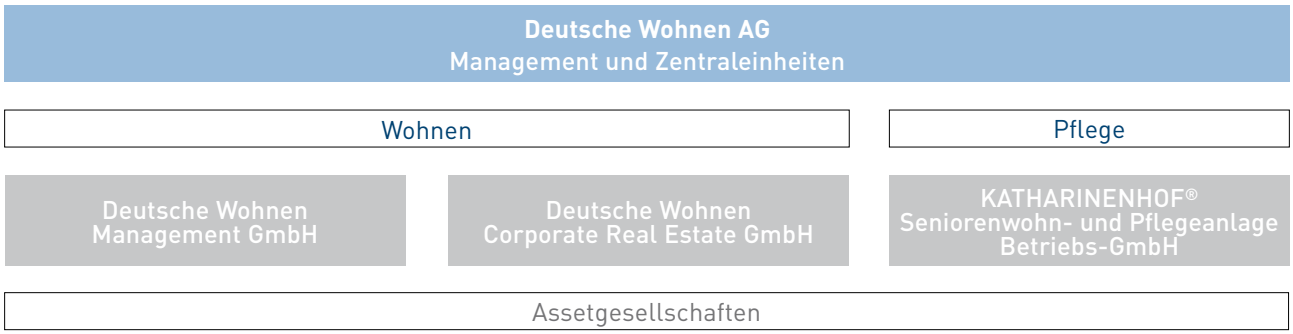
Geschäft und Rahmenbedingungen

Organisation und Konzernstruktur

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen" oder „Konzern" bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung und dem Immobilienbestand von 48.131 Einheiten, davon 47.688 Wohnungen, gegenwärtig die zweitgrößte börsennotierte deutsche Wohnimmobilien-Aktiengesellschaft. Sie ist seit dem 8. Dezember 2010 im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt unser Fokus auf attraktiven Wohnimmobilien in wachstumsstarken Metropolregionen Deutschlands: derzeit Berlin, Frankfurt am Main sowie dem übrigen Rhein-Main-Gebiet. Diese Regionen zeichnen sich durch ein überdurchschnittliches Steigerungspotenzial der Vertragsmieten aus.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die klare organisatorische Trennung zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Segmenten zuordenbar. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion – mit den Bereichen Recht, Personal, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen sowie Kommunikation/Marketing und Investor Relations – wahr.

Deutsche Wohnen Management GmbH
Das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen, die Entwicklung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands, obliegt der Deutsche Wohnen Management GmbH. Die Gesellschaft bündelt alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Strategisches Ziel der Deutsche Wohnen in diesem Geschäftsbereich ist es, die Mieterlöse zu optimieren sowie durch hohes Kostenbewusstsein geprägte, aber wertorientierte und damit nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Durch die sukzessive Entwicklung unserer Bestände können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand reduzieren. Darüber hinaus gewährleisten wir in Kooperation mit qualifizierten Systemanbietern eine effiziente Bewirtschaftung der Wohnimmobilien. Durch ein eigens konzipiertes Qualitätsmanagement für das Facility Management können wir die speziell definierten Leistungsstandards prüfen und den Wert unseres Portfolios sichern.



Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH
Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH vereint die Bereiche Portfoliomanagement, Akquisition sowie den Verkauf. Der zu veräußernde Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen gliedert sich in den Einzelverkauf an Selbstnutzer und Kapitalanleger und den Blockverkauf an institutionelle Investoren. Alle Verkaufsaktivitäten zielen insbesondere darauf ab, das Portfolio zu optimieren und zu konzentrieren, und erfolgen auf kontinuierlicher, aber zeitlich gestaffelter Basis.

In den Kernregionen Berlin und Frankfurt/Rhein-Main wollen wir im Rahmen unserer Portfoliostrategie weitere Bestände erwerben. Mit der Akquisition von 1.808 Wohneinheiten in 2010 haben wir bereits begonnen, unser Kernportfolio hier gezielt zu stärken und auszubauen. Nun arbeiten wir intensiv an weiteren Akquisitionen.

Darüber hinaus stehen strategische Akquisitionen neuer Standorte im Fokus; dies wird vom Vorstand der Deutsche Wohnen AG in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement forciert. Regionen solcher strategischer Akquisitionen sollten ebenfalls attraktive Großräume wie etwa München, Hamburg oder Stuttgart sein. Mit detaillierten Markt- und Bestandsanalysen liefert das Portfoliomanagement die Grundlagen für die strategische Ausrichtung des Immobilienbestands.

KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH
Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird unter der Marke KATHARINENHOF® erfasst. Im Rahmen einer vollstationären Pflege zielt die Geschäftsphilosophie darauf ab, die Pflegebedürftigen zu fördern und gleichzeitig ihre Selbstständigkeit weitestgehend zu wahren. Darüber hinaus bietet die Deutsche Wohnen älteren Menschen Betreutes Wohnen mit dem zusätzlichen Angebot umfangreicher, seniorengerechter Serviceleistungen.

Rechtliche Konzernstruktur

Grundkapital und Aktien
Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 81,84 Mio. und ist eingeteilt in 81,84 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2010 waren rund 99,86 % der Aktien Inhaberaktien (81.727.829 Stück), die verbleibenden 0,14 % Namensaktien (112.171 Stück).

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 9. August 2011 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 10,0 Mio.

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

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, 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 von 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 abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden 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.

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.

Aktionärsstruktur
Das folgende Schaubild zeigt unsere Anteilseignerstruktur (auf Basis der jeweils letzten WpHG-Meldung der genannten Aktionäre) per 25. Februar 2011:

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

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 11 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 11 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreiben.

Aktionärsstruktur*)



Konzernstrategie und Konzernsteuerung

Wettbewerbsstärken und Konzernstrategie
Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver Manager von Wohnungen im mittleren Preissegment in wachstumsstarken Metropolregionen Deutschlands, die über ein überdurchschnittliches Steigerungspotenzial der Vertragsmieten verfügen. Unsere Geschäftsstrategie zielt darauf ab, dieses Potenzial zu heben und damit den Unternehmenswert zu steigern. So erhöhen wir die Vertragsmieten im Rahmen von Mietspiegelanpassungen, Neuvermietungen zu Marktmieten oder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen im Kernbestand. Dadurch erzielen wir einerseits einen nachhaltigen Wertzuwachs aus den bestehenden Wohnimmobilienportfolios; andererseits wollen wir durch selektive Zukäufe unseren Bestand vergrößern.

Zu den Wettbewerbsvorteilen der Deutsche Wohnen zählen:

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

2010 konnten wir unsere Finanzierungsstruktur deutlich verbessern. Zum einen haben wir die Refinanzierung für die Jahre 2012, 2014 und 2015 in Höhe von EUR 493 Mio. bereits in 2010 vollständig vorgenommen. Damit haben wir bis Ende 2015 keine wesentlichen Refinanzierungen zu lösen und müssen uns somit auch nicht dem Refinanzierungsmarkt in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 stellen, in denen signifikante Prolongationen von verbrieftem Fremdkapital in der Immobilienbranche anstehen. Darüber hinaus konnten wir zum Ende 2010 unsere Zinskosten nochmals von durchschnittlich rund 4,4 % p. a. auf durchschnittlich rund 4,0 % reduzieren. Weitere Detailinformationen hierzu folgen unter Punkt „Optimierung der Fremdkapitalstruktur durch vorzeitige Refinanzierung“ im Kapitel „Meilensteine in 2010“ auf Seite 28.

Bereits im letzten Jahr hatten wir angekündigt, dass Wachstum die nächste Stufe in der strategischen Weiterentwicklung der Deutsche Wohnen AG darstellt. Externes Wachstum ist inbesondere wichtig, da unser internes Wachstum in den nächsten Jahren an seine Grenzen stoßen wird. Schon heute weisen unsere Hauptzentren Berlin und Frankfurt am Main Vollvermietung auf, sodass weiteres signifikantes Wachstum aus der Realisierung der Mietpotenziale aus dem Unterschied zwischen Vertrags- und Neuvermietungsmiete stammt. Wir konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.808 Wohneinheiten in Berlin, Potsdam und Mainz erwerben. Die Finanzierung erfolgte teilweise über Mittel aus der 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung. Unser Ziel ist es nun, neben weiteren kleineren Portfoliozukäufen (Transaktionsvolumen zwischen EUR 10,0 Mio. und EUR 50,0 Mio.) eine strategische Akquisition in Verbindung mit einer Kapitalmaßnahme durchzuführen. Dafür sind wir als Unternehmen und Konsolidierungsplattform bestens aufgestellt.

Die Umsetzung unserer Wachstumsstrategie wird maßgeblich durch die Portfoliomerkmale wie Lage, Zustand, Anteil des preisfreien Bestands und Baujahr bestimmt.

Dabei setzen wir auf:

- Wachstum durch gezielte Akquisitionen (kleinere Portfolios in bestehenden Kernregionen sowie strategische Akquisitionen in attraktiven Großräumen)
- Eine bestehende skalierbare Plattform, die weiteres Wachstum ohne entsprechende lineare Steigerung der Verwaltungskosten ermöglicht
- Fokussierung auf die Wohnungsbewirtschaftung eigener Bestände in Wachstumsregionen in Deutschland
- Wertorientierten Einzelverkauf und Portfoliobereinigung

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

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

Das Segment Verkauf wird über die Verkaufspreise pro m^2 sowie die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis gesteuert. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen abgeglichen.

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

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

Den Finanzaufwendungen kommt eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Treasury innerhalb der Deutsche Wohnen AG (Holding). Dieser ist direkt dem Vorstand unterstellt. Ein aktives und laufendes Management der Darlehensverbindlichkeiten, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht es, das Finanzergebnis kontinuierlich zu optimieren. Die liquiden Mittel werden für einen 18-Monats-Zeitraum geplant und monatlich rollierend überwacht und aktualisiert. Die vorhandene Liquidität wird je nach Marktgegebenheiten angelegt oder für Linienrückführungen verwendet.

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

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

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

Insgesamt wird die Steigerung des Shareholder Value am EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gemessen.

Verantwortungsvolle Geschäftspolitik

Die Deutsche Wohnen sieht ihre Verantwortung für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung in verschiedensten Bereichen. Neben einer fundierten Finanzierungs- und Portfoliostrategie tragen auch ökologische und kulturelle Aspekte, eine motivierende Unternehmenskultur sowie soziales Engagement zum Erfolg der Deutsche Wohnen bei.

Dem kulturellen Erbe verpflichtet

Die Entstehungsphase vieler unserer Objekte vor allem in Berlin reicht zurück in die 1920er-Jahre – die Zeit der großen Wohnungsnot und des Beginns des sozialen Wohnungsbaus. Unsere Unternehmensgeschichte ist dabei eng mit dem Wirken von Bruno Taut verknüpft. Als freier Architekt entwarf er für die Berliner GEHAG Wohnsiedlungen im Stil des Neuen Bauens unter der Prämisse, mit klaren und neuen Formen dem sozialen Wohnungsanspruch gerecht zu werden. Die von Taut gestaltete Hufeisensiedlung wurde neben fünf weiteren Siedlungen der Berliner Moderne in 2008 sogar zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt. In zwei weiteren dieser UNESCO-Siedlungen, der Weißen Stadt und der Siemensstadt, besitzen wir ebenfalls umfangreiche Bestände.

Der kulturelle Wert unserer Portfolios ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Deutsche Wohnen und wir fühlen uns verpflichtet, dieses Erbe zu erhalten. Zum Beispiel führen wir im Rahmen des Programms zur Förderung von Investitionen in nationale UNESCO-Welterbestätten seit 2009 umfangreiche Baumaßnahmen in der Hufeisensiedlung und der Siemensstadt durch. Ziel ist es, die Bestände bis 2013 denkmalgerecht, entsprechend dem historischen Erscheinungsbild zu sanieren. Im vergangenen Jahr haben wir außerdem die Förderzusage für die Sanierung der Weißen Stadt erhalten. Um dem großen öffentlichen Interesse an den Siedlungen Rechnung zu tragen, wird die Deutsche Wohnen in diesem Jahr sogenannte Infopoints als Informations- und Anlaufstellen in der Hufeisensiedlung und der Siemensstadt errichten.

Tradition und Moderne

Ein langjähriges kulturelles Engagement besteht in der regelmäßigen Ausstellung von Werken zeitgenössischer Kunst im Rahmen des GEHAG Forums. Bereits seit 1988 bieten wir damit Künstlern eine Plattform für ihre Arbeiten. Auch im vergangenen Jahr haben zahlreiche Künstler ihre Zeichnungen, Malereien, Skulpturen oder auch Maschinen in unseren Verwaltungsgebäuden ausgestellt.

In unserem Besitz befindliche Zeichnungen von Bruno Taut haben wir dauerhaft an die Akademie der Künste in Berlin verliehen, um sie dort einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Ökologisches Bewusstsein

Der hohe Anteil an Altbauten und unter Denkmalschutz stehenden Objekten in unserem Bestand stellt uns besonders im Rahmen der Sanierung vor große Herausforderungen. Da durch eine energetische Sanierung der Gebäudehüllen der historische Wert der Häuser nahezu zerstört würde, setzen wir verstärkt auf eine effiziente Heiztechnik und ökologische Formen der Wärmeversorgung. So haben wir in den vergangenen Jahren diverse Bestände auf Fernwärme in Kombination mit Kraft-Wärme-Kopplung umgestellt und konnten dadurch den CO_2-Ausstoß bereits deutlich reduzieren. In den nächsten Jahren werden wir weiter in diesem Bereich investieren, um so auch den steigenden Energiekosten zu begegnen.

Neben der energetischen Sanierung unserer Bestände haben wir außerdem mit einem effizienten Abfallmanagement deutlich an CO_2 eingespart. Indem wir alle im Haushalt anfallenden trockenen Wertstoffe aufbereiten und nicht verbrennen, reduzieren wir die CO_2-Emission erheblich. Durch das Recycling von Leichtverpackungen, Glas und Papier konnten wir allein in 2009 insgesamt 622,3 Tonnen CO_2 einsparen.

Soziales Engagement in den Beständen

Die in 2009 begonnene Kooperation mit dem Malteser Hilfswerk e.V. haben wir auch in 2010 fortgeführt. Das Familienzentrum Manna in der Berliner Großsiedlung Gropiusstadt bietet einen Treffpunkt für alle Generationen. Vor allem Schulkinder nutzen die Begegnungsstätte gern für Hausaufgabenhilfe oder ein tägliches Mittagessen. Mit Unterstützung der Deutsche Wohnen konnte im vergangenen Jahr auch das Angebot für Senioren deutlich ausgebaut werden.

Regelmäßig nehmen wir seit Mitte 2010 an Lenkungsrunden des Quartiersmanagements teil. Anlässlich des 50-jährigen Bestehens der Berliner Gropiusstadt in 2012 haben wir uns mit anderen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zusammengeschlossen. Gemeinsam mit den zuständigen politischen Akteuren und weiteren regionalen Initiativen möchten wir die Entwicklung der Siedlung fördern und sie für die Bewohner attraktiver gestalten.

Offene Unternehmenskultur und Mitarbeiterentwicklung

Um unsere Mitarbeiter zu fördern und an den Konzern zu binden, setzen wir auf eine offene und motivierende Unternehmenskultur. Da eine nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens untrennbar an das Engagement unserer Mitarbeiter gekoppelt ist, beteiligen wir sie mit einer Jahresprämie am Erfolg der Deutsche Wohnen.

Im Rahmen diverser Schulungen und Weiterbildungen unterstützen wir die Entwicklung unserer Mitarbeiter langfristig – und dies individuell an die entsprechenden Wünsche und Bedürfnisse angepasst.

Darüber hinaus haben wir in 2010 ein Konzept zur Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter eingeführt. Mit gezielten Aktionen wie Gesundheitstagen, an denen wir kostenlos frisches Obst und Massagen anbieten, oder Firmenläufen möchten wir Anreize für eine gesunde und bewusste Lebensführung schaffen.

Nicht zuletzt stellt die Ausbildung einen wesentlichen Schwerpunkt der Personalpolitik dar. Indem wir in diesen Bereich umfangreich investieren, sorgen wir schon heute für einen qualifizierten Nachwuchs. Dass sich dies bereits auszahlt, zeigt die große Zahl an Übernahmen: Fast alle früheren Auszubildenden sind heute wertvolle Mitarbeiter.

In der nachfolgenden Übersicht werden Mitarbeiterkennzahlen für die Deutsche Wohnen und KATHARINENHOF® getrennt dargestellt:

Mitarbeiter der Deutsche Wohnen	**338**
davon Männer in %	38,5
davon Frauen in %	61,5
Frauenquote in Führungspositionen in %	44
Fluktuationsquote in %	5,3
Altersdurchschnitt in Jahren	38,9
Mitarbeiter der KATHARINENHOF®	**911**
davon Männer in %	14
davon Frauen in %	86
Frauenquote in Führungspositionen in %	61,5
Fluktuationsquote in %	2,2
Altersdurchschnitt in Jahren	42,8

Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Nach einem starken Einbruch der Weltwirtschaft im Jahr 2009, bedingt durch eine der schwersten Krisen der Nachkriegszeit in den letzen Monaten 2008 sowie zu Beginn des Jahres 2009, hat sich die Weltwirtschaft überraschend schnell erholt. Zur Jahresmitte 2010 konnte die Weltproduktion ihr Vorkrisenniveau schon wieder überschreiten; der Welthandel lag nur wenig darunter.[1]

Die Entwicklung der einzelnen Ländergruppen verlief jedoch sehr heterogen. Während die Wirtschaftsleistung in vielen Schwellenländern inzwischen wieder weit über dem Vorkrisenniveau liegt, wurde der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in den meisten Industrieländern noch nicht ganz aufgeholt.

Insgesamt erwartet das DIW einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts der Weltwirtschaft von 4,8 % für 2010; 2011 liegen die Durchschnittsraten voraussichtlich etwas niedriger (bei 4,0 %[2]).

Entwicklung in Deutschland

Deutschland geht nachhaltig gestärkt aus der Krise hervor. Gemäß ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland in 2010 um 3,6 %[3]. Das DIW Berlin prognostiziert für das Gesamtjahr 2011 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 2,0 %.

Damit befindet sich die deutsche Wirtschaft wieder im Aufschwung und führt dabei die Länder des Euroraums beeindruckend an. Denn die Erholung in Deutschland verlief deutlich schneller als in nahezu allen anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Der Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts dürfte 2010 unter den G7-Ländern sogar mit am höchsten gewesen sein.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wurde insbesondere von einem Anstieg der Exporte (+ 15 %) und der Investitionen (+ 5,7 %) getragen. Auch wenn sich das Wachstumstempo künftig etwas verlangsamen dürfte,

[1] Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2010/2011
[2] DIW, Herbstgrundlinien; Wochenbericht Nr. 39/2010
[3] Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 010 vom 12. Januar 2011

liegen die Stimmungsindikatoren nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, was durch steigende Auftragseingänge der Industrie untermauert wird. Anfang 2011 dürften vor allem die vergleichsweise niedrige Arbeitslosigkeit sowie nur geringe Preissteigerungen für eine dynamische Konsumnachfrage sorgen. Gleichzeitig wird eine steigende Kapazitätsauslastung die Investitionstätigkeit anschieben. So sollte die Binnennachfrage im kommenden Jahr die Basis für ein ordentliches Produktionswachstum legen.

Deutscher Wohnungsmarkt

Demografischer Wandel und Wohnungsnachfrage

Deutschland befindet sich mitten in einem tiefgreifenden demografischen Wandlungsprozess. Einer der wesentlichen aktuellen Trends beinhaltet, dass die großen deutschen Städte in den letzten Jahren als Wohnorte ebenso wie als Unternehmensstandorte mehr und mehr an Attraktivität und Bedeutung gewonnen haben. Es finden daher deutliche innerdeutsche Wanderungsbewegungen in die Ballungszentren statt.

Aus diesem Grund sind die Einwohnerzahlen hier zwischen 1999 und 2008 um fast 3 % gestiegen, während die Gesamtbevölkerung Deutschlands leicht gesunken ist. Insbesondere junge Menschen zieht es in die großen Städte. Die höchsten Nettozuwanderungen erzielten dabei zwischen 1999 und 2008 München, Hamburg und Berlin, das vor allem seit 2005 eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung aufweist. Aber auch alle anderen deutschen Großstädte, bis auf Duisburg, weisen einen positiven Wanderungssaldo aus.

Eine weitere bedeutende demografische Entwicklung ist, dass die deutsche Bevölkerung zusehends altert und schrumpft. Dies liegt vor allem an dem stabil niedrigen Geburtenniveau und der steigenden Lebenserwartung der Menschen.

Trotzdem nimmt die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland beständig zu: 2009 wurden 40,19 Mio. Haushalte gezählt, 0,3 % mehr als 2008. Dies ist vor allem auf die steigende Zahl von sogenannten Single-Haushalten zurückzuführen, die insbesondere in Ballungsräumen beständig zunehmen und 2009 einen Anteil von 39,8 % erreichten. Gleichzeitig wächst die Zahl der m^2 pro Kopf immer weiter.

Vor allem aber wird es in den deutschen Ballungsräumen immer schwieriger, in ausreichendem Umfang bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die steigenden Transportkosten sowie Nachhaltigkeitsaspekte haben zudem zur Folge, dass immer mehr Bewohner künftig wieder möglichst nahe am Stadtkern leben möchten, wodurch die Wohnraumnachfrage noch weiter in die Stadtzentren hinein verlagert wird. Dies bewirkt einen in den kommenden Jahren zunehmenden Druck auf die Mieten und Kaufpreise in den deutschen Städten. Dieser Herausforderung muss sich, auch vor dem Hintergrund der nur langsam zunehmenden Bautätigkeit und nur begrenzt vorhandenen freien Flächen, die Immobilienbranche ebenfalls annehmen.

Standort Berlin

Berlin als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort und seine demografische Entwicklung

Eine der wichtigsten deutschen Metropolregionen ist Berlin, Hauptstadt und mit rund 3,4 Mio. Einwohnern gleichzeitig größte Stadt Deutschlands. Mit viel Kreativität, hoch qualifizierten Beschäftigten und wachsender wirtschaftlicher Bedeutung verfügt Berlin über eine große Innovations- und Zukunftsfähigkeit. Damit ist Berlin besonders attraktiv für Zuwanderer: Der Wanderungssaldo liegt für den Zeitraum zwischen 2003 und 2009 bei 60.966 Personen; dies ist der zweithöchste Wert nach München. Auch die Erwerbstätigenzahl ist zwischen 2003 und 2008 um 7,3 % angestiegen, ein Spitzenwert im bundesdeutschen Vergleich. So konnte die Hauptstadt zuletzt besonders dynamisch wachsen und auch die demografischen Prognosen sind hervorragend.

Wohnungsmarkt Berlin

Nach wie vor sind die Mietpreise in Berlin jedoch sehr niedrig, vor allem im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolregionen. So sind die Mieten in Berlin nur etwa halb so teuer wie in der teuersten Stadt Deutschlands, München. Zugleich beinhaltet dies ein hohes Mietsteigerungspotenzial für Investoren. Durch die seit einigen Jahren wachsenden Einwohnerzahlen steigt die Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten kontinuierlich an, was zu einer Wohnungsknappheit führen könnte. Denn gleichzeitig nimmt auch die Zahl der Haushalte kontinuierlich zu und es werden nur noch wenig neue Wohnungen gebaut. Während die Zahl der

Einwohner von 3,38 Mio. in 2000 um mehr als 60.000 auf über 3,44 Mio. in 2009 gestiegen ist, nahm die Zahl der Haushalte um über 160.000 zu. Alleine die Zahl der Single-Haushalte erhöhte sich laut dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) von 1999 bis 2008 um 22,9 % auf 1,05 Mio. Neben der zunehmenden Individualisierung und dem Trend zu kleineren Familien hat auch die mit der längeren Lebenserwartung zusammenhängende erhöhte Zahl von kleinen Seniorenhaushalten hierzu beigetragen.

Standort Frankfurt am Main

Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort und seine demografische Entwicklung
Auch Frankfurt am Main zählt zu den attraktivsten deutschen Metropolregionen. Mit etwa 672.000 Einwohnern handelt es sich um die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Die Region Frankfurt/Rhein-Main ist sehr wirtschaftsstark – Nummer zwei von elf deutschen Metropolregionen – und verfügt über eine hohe wirtschaftliche Dynamik. Das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen lag 2008 bei EUR 86.805 und damit bundesweit an zweiter Stelle hinter Düsseldorf. Die Bevölkerung verfügt über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen und eine starke Kaufkraft – weitere Standortvorteile für die Bankenstadt. Sie ist heute eine der reichsten und leistungsfähigsten Metropolen Europas, was sich auch an der hohen Anzahl internationaler Unternehmen vor Ort bemerkbar macht.

In der jährlichen Studie „European Cities Monitor 2009" von Cushman & Wakefield hält Frankfurt hinter London und Paris seit 20 Jahren den dritten Platz als bester Standort für internationale Konzerne in Europa. Im HWWI/Berenberg-Städteranking liegt Frankfurt am Main auf Platz eins, vor allem aufgrund seiner guten Standortfaktoren und der sehr guten demografischen Aussichten. Hervorgehoben wird, dass Frankfurt die deutsche Stadt mit der besten Erreichbarkeit zu den 41 europäischen Metropolen ist. Grund dafür ist ihre gute geografische Lage und der große internationale Flughafen.

Wohnungsmarkt Frankfurt am Main
Die Nettokaltmiete in Frankfurt ist relativ hoch, jedoch noch deutlich niedriger als in München. Die wachsende Einwohnerzahl und die gleichzeitig nachlassende Bautätigkeit sorgen für eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,4 % zwischen 2003 und 2009 liegt Frankfurt im bundesweiten Vergleich an vierter Stelle. Und auch die Bevölkerungsprognose sieht bis 2020 ein weiteres Wachstum vor, insbesondere bei jungen Menschen unter 20 Jahren. Noch stärker steigt auch hier die Anzahl der Haushalte, basierend auf der Individualisierung des Wohnens.

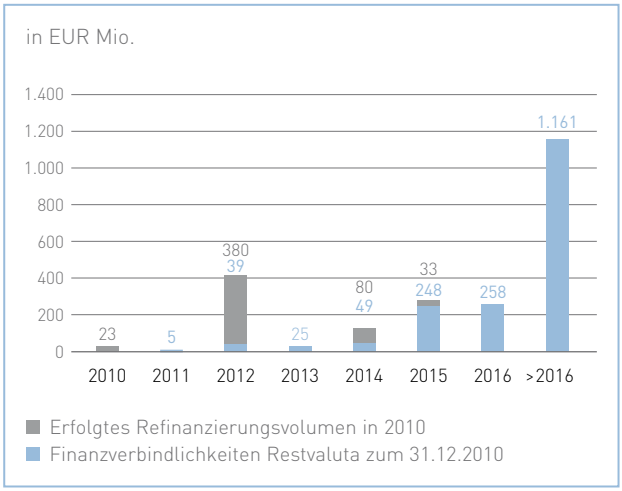
So bietet auch der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt attraktive Investitionsprognosen. Dies zeigt sich in den steigenden Umsatzzahlen bei Wohnimmobilien: Im ersten Halbjahr 2010 wurden 10 % mehr Wohneinheiten verkauft als im ersten Halbjahr 2009 und sogar knapp 30 % mehr als im Vergleichszeitraum 2008.

Meilensteine in 2010

Optimierung der Fremdkapitalstruktur durch vorzeitige Refinanzierung

Die Deutsche Wohnen konnte 2010 ein Kreditvolumen von EUR 516 Mio. in einem günstigen Zinsumfeld refinanzieren und zusätzliche Kreditmittel von rund EUR 94 Mio. langfristig sichern. Dies bedeutet, dass wir im Wesentlichen bis Ende 2015 alle großen Kreditfälligkeiten vorzeitig prolongiert haben. Unser Prolongationsvolumen für die Jahre 2011 bis 2014 beträgt zum 31. Dezember 2010 insgesamt lediglich EUR 118 Mio. (unter Berücksichtigung der Regeltilgungen: rund EUR 103 Mio. bei Fälligkeit). Dabei handelt es sich um grundpfandrechtlich gesicherte Objektkredite.

Die nachfolgende Grafik stellt die Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten mit Restvaluta zum 31. Dezember 2010 dar:



Neben der Fälligkeitsstruktur haben wir unsere Zinskosten und Zinssicherungsquote angepasst. Unsere Wettbewerbsanalysen haben gezeigt, dass – nachdem die Personal- und Sachkosten deutlich reduziert werden konnten – unsere Zinslast noch nachteilig war. Dies war im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass wir aus heutiger Sicht in der Vergangenheit auf einem hohen Zinsniveau Darlehen mit entsprechenden Zinssicherungen abgeschlossen hatten. Zum Jahresende haben wir folglich Swaps aufgelöst, die hohe feste Zinssätze aufwiesen und zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken in den Einzelgesellschaften nicht mehr benötigt wurden.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Abbau von Übersicherungen, die aufgrund von Darlehenstilgungen bei Objektverkäufen entstanden sind. Weiterhin haben wir einen in 2014 fälligen Corporate Loan mit einem Festzinssatz von 5,79 % in ein variables Darlehen gewandelt und in Höhe von EUR 25 Mio. außerordentlich getilgt. Die Laufzeit des Darlehens konnte bis 2017 verlängert werden.

Durch diese Maßnahmen wird der durchschnittliche Zinssatz ab 2011 von 4,4 % auf 4,0 % sinken. Die Hedgingquote bewegt sich nun auf einem Niveau zwischen 75 % und 80 % – je nach Ausnutzung der Kreditlinien.

Durch diese Optimierung der Finanzierungsstruktur entstanden Vorfälligkeitsentschädigungen von EUR 23,6 Mio., die einen einmaligen Charakter haben und somit im EBT und FFO bereinigt werden. Des Weiteren haben wir im Rahmen der frühzeitigen Refinanzierung auch die zukünftigen Tilgungsstrukturen wesentlich optimiert und somit den zukünftigen Mittelabfluss für Regeltilgungen bis einschließlich 2013 um EUR 27,5 Mio. gesenkt.

Akquisition von rund 1.800 Wohneinheiten in unseren Kernregionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir insgesamt 1.808 Wohneinheiten in unseren bestehenden Kernregionen Berlin, Potsdam und Mainz erwerben können und somit unser Kernportfolio sinnvoll und gezielt ergänzt. Die nachstehende Tabelle stellt wesentliche Kenngrößen dieser Zukäufe dar, die bis auf 37 Wohneinheiten den jeweiligen Kernregionen in der Portfoliodarstellung im Kapitel „Geschäftsentwicklung der Segmente" zugeordnet wurden.

	Wohneinheiten Anzahl	Fläche m²	Vertragsmiete EUR/m²	Leerstand %	Nutzen- und Lastenwechsel
Berlin	1.128	58.432	4,91	1,7	31.12.10/01.01.11
Potsdam	515	28.783	5,59	1,0	01.01.11
Mainz	165	9.267	6,22	1,7	01.10.10
Gesamt	**1.808**	**96.482**	**5,24**	**1,5**	

Der Nettokaufpreis für diese Zukäufe betrug EUR 81,9 Mio. bzw. EUR 848 pro m². Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) bezogen auf die Vertragsmiete lag bei rund 7 %.

In den folgenden Portfolioübersichten sind sämtliche Akquisitionen – auch die mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Januar 2011 – bereits berücksichtigt.

Portfoliosteuerung und Bewertung

Die folgende Übersicht zeigt unser Portfolio zum 31. Dezember 2010:

	Wohnungen						Gewerbe		Stellplätze
	Anzahl	Anteil am Gesamtportfolio	Fläche	Vertragsmiete	Neuvermietungsmiete	Leerstand	Anzahl	Fläche	Anzahl
		%	Tm²	EUR/m²	EUR/m²	%		Tm²	
Kernbestand	**40.256**	**84**	**2.431**	**5,46**	**6,41**	**2,3**	**385**	**75**	**12.460**
Berlin	21.598	45	1.282	5,33	6,15	1,3	230	34	1.878
Frankfurt am Main	3.656	8	217	6,90	8,24	1,5	44	16	1.773
Rhein-Main	4.300	9	258	5,89	7,30	5,4	51	13	2.307
Rheintal-Süd	5.927	12	369	5,08	5,47	3,5	29	8	4.022
Rheintal-Nord	3.165	7	205	4,96	5,13	2,4	3	0	2.125
Engerer Verflechtungsraum Berlin	914	2	55	5,32	6,62	1,4	6	1	59
Sonstige	696	1	46	5,08	5,61	6,6	22	2	296
Verkauf	**7.432**	**16**	**475**	**4,98**	**4,96**	**9,4**	**58**	**5**	**2.645**
Einzelverkauf	3.759	8	248	5,49	5,87	7,9	16	2	1.472
Blockverkauf	3.673	8	228	4,39	4,63	11,5	42	4	1.173
Gesamt	**47.688**	**100**	**2.907**	**5,38**	**6,25**	**3,3**	**443**	**80**	**15.105**

Gegenüber 2009 ergeben sich insbesondere Änderungen durch die Zuordnung der Bestände des DB 14 in die Regionen des Kernbestands, da wir die Mehrheit der Anteile angedient und übernommen haben.

Insgesamt stieg die Anzahl der Wohnungen im Kernportfolio auf 40.256 Wohneinheiten zum Geschäftsjahresende 2010. Der relative Anteil des Kernbestands am Gesamtportfolio hat sich von 81,9 % auf 84,4 % erhöht.

Die Überleitung des Kernportfolios vom 31. Dezember 2009 bis zum 31. Dezember 2010 stellt sich wie folgt dar:

Kernbestand	Wohneinheiten
Stand per 31. Dezember 2009	37.546
abzüglich Verkäufen aus dem Kernportfolio	–1.683
zuzüglich DB 14	2.622
zuzüglich Ankäufen	1.771[1]
Stand per 31. Dezember 2010	**40.256**

[1] ohne Berücksichtigung von 37 Wohneinheiten (ausgewiesen im Einzelverkauf)

Insgesamt ist der Saldo aus getätigten An- und Verkäufen im Kernbestand 2010 positiv. Entscheidender ist jedoch die Tatsache, dass wir uns bei den Verkäufen aus dem Kernportfolio von einfachen Mikrostandorten mit geringem Mietpotenzial getrennt haben und gleichzeitig rund 1.800 Einheiten in besseren Lagen mit einem durchschnittlichen Mietpotenzial von rund 32 % akquirieren konnten. Damit haben wir unser Kernportfolio nachhaltig gestärkt.

In Einzelverkauf innerhalb der Verkaufsportfolios haben wir im zurückliegenden Geschäftsjahr 660 Wohneinheiten erfolgreich vermarktet und so unsere Privatisierungs-/Abverkaufsquote von rund 61 % auf rund 68 % gesteigert.

Im Blockverkauf konnten wir 971 Wohneinheiten – vor allem in Streulagen – veräußern und damit die Abverkaufsquote auf rund 31 % erhöhen. Den verbleibenden Bestand wollen wir über die nächsten drei Jahre veräußern.

Durch die nachhaltige Stärkung des Kernportfolios sowie den Abverkauf von Streulagen hat die Deutsche Wohnen ihr Wohnportfolio qualitativ deutlich aufgewertet.

Neben den transaktionsbedingten Änderungen konnten wir weiterhin den Leerstand senken und die Mieten steigern, sodass sich die operative Performance des Portfolios – trotz des Abgangs von Wohnungen durch Verkäufe – deutlich verbessert hat.

All diese Faktoren spiegeln sich auch in der Bewertung der Bestände wider. Wir haben zum 31. Dezember 2010 erstmalig nach drei Jahren Aufwertungspotenziale in Höhe von EUR 47,2 Mio. in Ansatz gebracht. Diese wurden von einem externen Gutachter, CB Richard Ellis (CBRE), zum Bilanzstichtag insgesamt nachvollzogen und bestätigt.

In der folgenden Tabelle zeigen wir die Veränderungen in der Bewertung gegenüber dem Vorjahr:

	31.12.2010			31.12.2009		
	Fair Value EUR Mio.	Fair Value je m²	Mietmultiplikator Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Fair Value je m²	Mietmultiplikator Vertragsmiete
Kernbestand	2.337	971	14,6	2.357	929	14,4
Verkauf	335	700	12,8	392	690	12,8
Gesamt	**2.672**	**926**	**14,4**	**2.749**	**895**	**14,2**

DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG

Die Deutsche Wohnen hält Anteile am DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, einem geschlossenen Immobilienfonds, der 1999 von einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bank AG initiiert und platziert wurde. Im Rahmen der Platzierung sind eine Reihe von Garantieverträgen sowie ein Andienungsrecht bis 2019 mit der Deutsche Wohnen Gruppe abgeschlossen bzw. von dieser gewährt worden. Aus diesen ergibt sich eine Konsolidierungspflicht des DB 14 für die Deutsche Wohnen, unabhängig von der Höhe der Kapitalbeteiligung.

Die Deutsche Wohnen hat im letzten Jahr 40,4 % der Kapitalanteile des DB 14 übernommen und hielt somit zum Geschäftsjahresende 74,4 % am Kapital der Gesellschaft. Weitere 9,2 % der Kapitalanteile wurden im Januar und Februar 2011 übernommen, sodass der Kapitalanteil auf nunmehr insgesamt 83,6 % angestiegen ist.

Für diese Anteile wurden im Geschäftsjahr 2010 EUR 28,4 Mio. und werden im Geschäftsjahr 2011 EUR 8,0 Mio. an Fonds-Kommanditisten ausgezahlt. Wir gehen davon aus, dass die verbleibenden Anteile von 16,4 % in den nächsten Jahren der Deutsche Wohnen Gruppe angedient werden.

In der Vergangenheit haben wir das Portfolio des DB 14 wegen des Beteiligungscharakters getrennt ausgewiesen. Aufgrund der nunmehr vorhandenen mehrheitlichen Kapitalbeteiligung weisen wir die Wohnungsbestände des DB 14 zukünftig unter dem Kernbestand aus. Wir planen, auch die restlichen Anteile kurzfristig zu erwerben und das Portfolio aufgrund seines Charakters langfristig zu bewirtschaften.

Die nachfolgende Tabelle stellt die regionale Verteilung der rund 2.600 Wohneinheiten des DB 14 in unseren Kernregionen mit Angabe von Vertragsmiete und Leerstand dar:

	Wohneinheiten	Fläche	Vertragsmiete	Leerstand
	Anzahl	m²	EUR/m²	%
Rhein-Main	413	26.205	5,74	0,9
Rheintal-Süd	1.650	112.537	5,53	3,3
Rheintal-Nord	559	39.943	5,41	2,6
Gesamt	**2.622**	**178.685**	**5,53**	**2,8**

Die DB-14-Bestände setzen sich im Wesentlichen aus Neubauten aus den 90er-Jahren zusammen und sind zu großen Teilen, nämlich zu rund 62 %, mit zinsgünstigen Darlehen aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau finanziert, deren Zinskosten deutlich unter Marktniveau liegen. Insgesamt liegt der Durchschnittszins der Finanzierung dieser Immobilien aktuell bei rund 2,5 %. Insbesondere durch die geringen Instandhaltungs- und Finanzierungskosten ist die Wohnungsbewirtschaftung dieser Bestände – etwa gemessen am FFO-Beitrag – für uns attraktiv.

Dividende von EUR 0,20 pro Aktie vorgeschlagen

Wir haben, wie angekündigt, die Dividendenfähigkeit der Deutsche Wohnen AG erfolgreich wiederhergestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung deshalb vor, für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende von rund EUR 16,4 Mio. (EUR 0,20 pro Aktie) auszuschütten. Damit wird die Hälfte des nachhaltig erwirtschafteten FFO (ohne Verkaufsergebnis) an unsere Aktionäre ausgeschüttet. Wir stehen somit für eine kontinuierliche Dividendenpolitik, die sich insbesondere an den wiederkehrenden Ergebnissen aus der Vermietung orientiert.

Nachhaltige Verwendung unserer finanziellen Ressourcen

Mit der erfolgreichen Kapitalmaßnahme im Geschäftsjahr 2009 hatten wir rund EUR 238 Mio. nach Kosten eingesammelt. Diese sollten für den Schuldenabbau und für Zukäufe verwendet werden.

In den Jahren 2008 und 2009 haben wir insgesamt rund EUR 380 Mio. an Darlehen zurückgeführt, davon in 2009 EUR 136,1 Mio. außerordentlich, auch aus Mitteln der Kapitalerhöhung. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden nochmals EUR 50,0 Mio., über planmäßige Tilgungen und Rückführung aus Verkäufen hinaus, getilgt. Der Erfolg dieser Maßnahmen spiegelt sich im Ergebnis wider: Der Verschuldungsgrad liegt heute mit 60,6 % im unteren Bereich unseres Zielkorridors, die Belastungen aus Zins und Tilgung konnten im Vergleich zu 2008 um rund 42 Mio. p.a. zurückgeführt werden, Refinanzierungserfordernisse in der Zukunft wurden in einem zinsattraktiven Marktumfeld vorgezogen.

Nach unserer Einschätzung werden uns diese Ergebnisse im Wettbewerb um Kapitalressourcen deutlich begünstigen. Wir haben die Zahl unserer Kernbanken weiter ausgebaut; die Aktienkursentwicklung und damit die Marktkapitalisierung waren im zurückliegenden Geschäftsjahr außerdem überdurchschnittlich. Unsere Aktionärsbasis ist heute deutlich breiter und die Desinvestmententscheidungen einzelner Großaktionäre

sind vom Markt – für uns ermutigend – sehr gut aufgenommen worden. Wir können uns nunmehr, gestärkt durch diese Erfolge, auf unser weiteres Wachstum konzentrieren, während der Wettbewerb noch teilweise erhebliche Prolongationsbedarfe in den nächsten zwei bis drei Jahren zu lösen hat.

Einen ersten Schritt in diese Richtung sind wir mit der mehrheitlichen Übernahme des DB 14 und dem Zukauf von 1.808 Einheiten in Berlin, Potsdam und Mainz mit Gesamtinvestitionen vor Refinanzierung in Höhe von EUR 111,8 Mio. gegangen.

Geschäftsentwicklung der Segmente

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des vorwiegend eigenen Bestands (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung), den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer bzw. Kapitalanleger und institutionelle Investoren (Ergebnis aus Verkauf) sowie den Betrieb vollstationärer Pflegeanlagen und Seniorenresidenzen (Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen).

Im Folgenden geben wir eine Übersicht über die einzelnen Segmentergebnisse für das Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zu 2009:

in EUR Mio.	2010	2009
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	150,9	151,0
Ergebnis Verkauf	12,7	9,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	8,9	9,1
Deckungsbeitrag Segmente	**172,5**	**169,8**
Verwaltungskosten	–31,8	–34,6
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	–4,6	–1,7
Betriebsergebnis	**136,1**	**133,5**[1]

[1] bereinigt um Restrukturierungskosten

Das im Berichtsjahr 2009 um die Restrukturierungskosten bereinigte Betriebsergebnis konnte, trotz des Abgangs von 309.670 m² Wohnfläche (4.887 Wohnungen) in den letzten beiden Jahren, um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr verbessert werden.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht stellt wichtige Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen dar:

	31.12.2010	31.12.2009
Wohneinheiten	47.688	49.026
Wohn- und Nutzfläche in Tm²	2.987	3.085
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche in EUR	926	895
Verschuldung je m² Wohn- und Nutzfläche in EUR	577,1	561,8
Vertragsmiete je m² in EUR	5,38	5,29
Wohnungsleerstand in %	3,3	4,2
Instandhaltungskosten je m²/Jahr in EUR[1]	9,63[2]	9,85
Capex je m²/Jahr in EUR[1]	6,02[2]	4,35

[1] auf Basis des Durchschnitts der Quartalsflächen
[2] ohne Berücksichtigung der Flächen der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31.12.2010 bzw. 01.01.2011

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2010 ist dem Teilkapitel „Portfoliosteuerung und Bewertung" auf Seite 30 zu entnehmen.

Aus der Vermietung des Bestands erzielten wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 150,9 Mio. (Vorjahr: EUR 151,0 Mio.):

in EUR Mio.	2010	2009
Vertragsmieten	**189,8**	**192,7**
Nicht umlagefähige Betriebskosten	–6,4	–6,5
Inkasso	–2,1	–2,0
Instandhaltung	–28,0	–30,1
Sonstiges	–2,4	–3,1
Deckungsbeitrag	**150,9**	**151,0**
Personal- und Sachkosten	–17,0	–18,6
Operatives Ergebnis (NOI)	**133,9**	**132,4**
NOI-Marge in %	70,5	68,7
NOI in EUR pro m² und Monat[1]	3,73	3,51
Steigerung in %	+6,3	

[1] unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Das Ergebnis war trotz Verkäufen (3.314 Wohneinheiten bzw. 205.796 m² in 2010) durch eine verbesserte Ertrags- und Kostenstruktur konstant: Da das gleiche Vermietungsergebnis aus einem verkaufsbedingt geringeren Bestand erwirtschaftet wurde, hat sich die operative Performance tatsächlich verbessert. Das operative Ergebnis (NOI) pro m² ist um 6,3 % auf EUR 3,73 gestiegen.

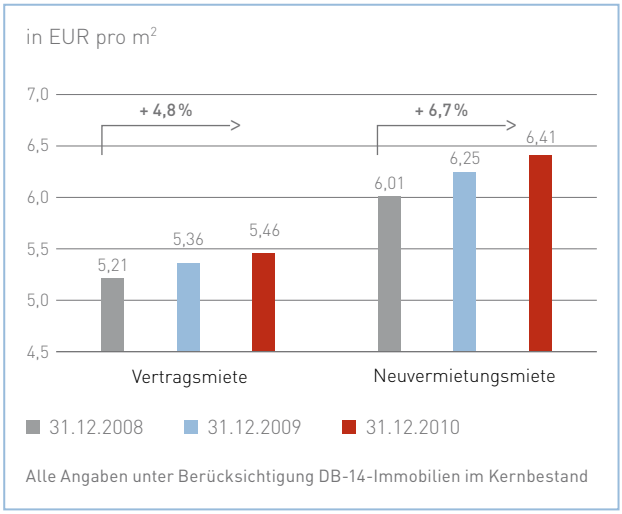
Rund 95 % unserer Vertragsmieten resultieren aus der Vermietung von Wohnungen (inkl. Zuschüssen), die restlichen 5 % erzielen wir aus der Vermietung von Gewerbeflächen bzw. Stellplätzen.

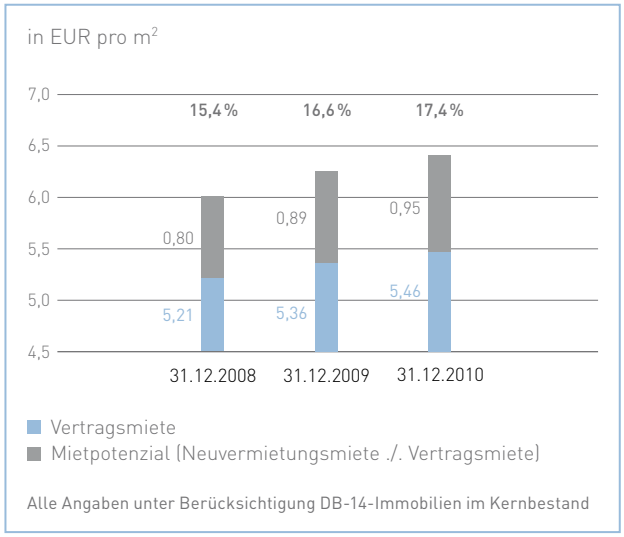
Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Vertragsmiete) im Kernbestand betrug zum Stichtag EUR 5,46 pro m² (2009: EUR 5,36 pro m²) und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % erhöht werden. 2010 haben wir Mietsteigerungen insbesondere aufgrund von Mieterfluktuation (rund 1,0 %) sowie Indexanpassungen (0,7 %) generiert. Während die Wohnungsmieten 93 % unserer Einnahmen betrugen, hatten die Zuschüsse aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (EUR 3,3 Mio.) nur einen Anteil von 1,8 % an den Vertragsmieten. Diese Zuschüsse reduzieren sich in den nächsten Jahren sukzessive und können durch Mietsteigerungen kompensiert werden.

Auf die Portfoliocluster heruntergebrochen ergeben sich folgende Vertragsmieten (beide Jahre berücksichtigen die Eingliederung der DB-14-Immobilien):

	Vertragsmiete		
	31.12.2010 EUR/m²	31.12.2009 EUR/m²	Entwicklung %
Kernbestand	**5,46**	**5,36**	**1,9**
Berlin	5,33	5,24	1,7
Frankfurt am Main	6,90	6,83	1,0
Rhein-Main	5,89	5,71	3,2
Rheintal-Süd	5,08	5,02	1,2
Rheintal-Nord	4,96	4,93	0,6
Engerer Verflechtungsraum Berlin	5,32	4,91	8,4
Sonstige	5,08	5,05	0,6
Verkauf	**4,98**	**4,94**	**0,8**
Gesamt	**5,38**	**5,29**	**1,7**

In unseren Kernbeständen, die sich in wachsenden Metropolregionen mit Vermieter- statt Mietermärkten befinden, profitieren wir von der steigenden Mietentwicklung. Denn die zunehmende Nachfrage nach Mietwohnungen in diesen Regionen ermöglicht uns zukünftig nicht nur die Realisierung von Mietpotenzialen – vielmehr ist hier eine Steigerung der Mietpotenziale selbst zu verzeichnen. Während sich in den letzten zwei Jahren die Vertragsmieten im Kernportfolio um 4,8 % erhöht haben, stiegen die Neuvermietungsmieten hier um 6,7 %.





Nicht umlagefähige Betriebskosten umfassen im Wesentlichen nicht abrechenbare Kosten aufgrund von Leerstand und sind im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben: Sinkender Leerstand im Portfolio wurde durch steigende Betriebskosten nahezu kompensiert.

Die Leerstandsquote im Gesamtbestand wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr auf 3,3 % und damit um über 21 % gegenüber Dezember 2009 verbessert:

in %	Leerstandsquote (Miete)		
	31.12.2010	31.12.2009	Entwicklung
Kernbestand	**2,3**	**2,9**	**– 20,7**
davon Berlin	1,3	1,5	– 13,3
davon Frankfurt am Main	1,5	2,0	– 25,0
Verkauf	**9,4**	**10,3**	**– 8,7**
Gesamt	**3,3**	**4,2**	**– 21,4**

Beide Stichtage berücksichtigen die Eingliederung der DB-14-Immobilien in den Kernbestand.

Im Kernbestand konnte die Leerstandsquote auf 2,3 % (Vorjahr: 2,9 %) gesenkt werden. Insbesondere in den beiden wichtigsten Märkten Berlin und Frankfurt am Main (63 % des Kernbestands) ist der Leerstand mit 1,3 % bzw. 1,5 % auf einem Vollvermietungsniveau angelangt.

Auch im Verkaufsportfolio konnte durch fokussierte Veräußerungsmaßnahmen, vor allem in den Streulagen in Brandenburg und Rheinland-Pfalz, der Leerstand reduziert werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zu den beiden letzten Bilanzstichtagen dar:

Anzahl leerstehender Wohneinheiten	31.12.2010	31.12.2009
Gesamtbestand	1.842	2.356
Kernbestand	1.060[1)]	1.321
Verkauf	782	1.035
davon Einzelverkauf	302	378
davon Blockverkauf	480	657

[1)] inklusive Zukäufen

Insgesamt standen im Kernportfolio zum Jahresende von den 1.060 Wohneinheiten rund ein Drittel der Wohnungen investitionsbedingt leer. Von den restlichen 724 Wohneinheiten sind zum Bilanzstichtag bereits knapp ein Drittel wiedervermietet. Die durchschnittliche Leerstandsdauer einer Wohnung konnte 2010 auf 1,2 Monate begrenzt werden.

Der Leerstand im Einzelverkauf ist beabsichtigt, um die leerstehenden Wohnungen höherpreisig vermarkten zu können.

Im Blockverkauf hielten sich Neuvermietungen und Kündigungen in etwa die Waage. Der Rückgang des Leerstands ist unmittelbar auf die systematische Bereinigung des Portfolios zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Inkasso, d.h. Forderungsausfälle, bewegen sich unverändert auf sehr niedrigem Niveau.

Im Geschäftsjahr 2010 sind für Instandhaltungen EUR 28,0 Mio. (Vorjahr: EUR 30,1 Mio.) aufgewendet worden, weitere EUR 17,6 Mio. für werterhöhende Investitionen (Vorjahr: EUR 13,3 Mio.). Insgesamt haben wir damit rund EUR 16 pro m² in unseren Immobilienbestand investiert (Vorjahr: rund EUR 14 pro m²).

in EUR Mio.	2010	2009
Instandhaltung[1)]	28,0[2)]	30,1
Instandhaltung in EUR pro m²	9,63	9,85
Modernisierung	17,6	13,3
Modernisierung in EUR pro m²	6,02	4,35

[1)] auf Basis des Durchschnitts der Quartalsflächen
[2)] ohne Berücksichtigung der Flächen der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31.12.2010 bzw. 01.01.2011

Die Instandhaltung für 2010 umfasste auch rund EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) für laufende werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Mieterwechseln.

Die im Segment Wohnungsbewirtschaftung angefallenen Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) konnten von EUR 18,6 Mio. in 2009 auf EUR 17,0 Mio. in 2010 erfolgreich gesenkt werden. Damit betrugen die Verwaltungskosten pro Einheit (Jahresdurchschnitt) in 2010 lediglich EUR 353 (Vorjahr: EUR 373). Hier zeigen sich Effizienzverbesserungen sowie erfolgreiche Skalierungseffekte – auch im Hinblick auf die erfolgte Konzentration bzw. Akquisitionen in den Kernregionen und erfolgte Veräußerungen von Streulagen.

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 3.314 Wohnungen (Vorjahr: 1.573) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2010	2009
Erlöse aus Verkäufen	171,7	85,7
Verkaufskosten	–6,9	–6,2
Nettoerlöse	**164,8**	**79,5**
Buchwertabgänge	–152,1	–69,8
Ergebnis aus Verkauf	**12,7**	**9,7**

Gegenüber 2009 konnten wir das Transaktionsvolumen verdoppeln und gleichzeitig die Nettoerlöse aufgrund einer rückläufigen Kostenstruktur (von 7,2 % auf 4,0 %) nochmals gegenüber dem Vorjahr verbessern.

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

Wohnungsprivatisierung

in EUR Mio.	2010	2009
Verkaufserlöse	**56,8**	**57,6**
Verkaufspreis je m²	1.214	1.201
Volumen in Wohneinheiten	660	675
Fremde Vertriebskosten	–4,9	–4,9
Nettoerlöse	**51,8**	**52,6**
Buchwertabgänge	–42,3	–42,8
Bruttomarge in %	34,3	34,3
Ergebnis	**9,5**	**9,9**
+ Buchwerte	42,3	42,8
./. Darlehenstilgung	–18,0	–17,8
Liquiditätsbeitrag	**33,8**	**34,9**

Der Bereich Wohnungsprivatisierung konnte erneut seine Zielvorgaben übertreffen. Mit einer Bruttomarge (Verkaufspreis/Fair Value) von 34,3 % lagen wir wiederum auf dem guten Vorjahresniveau. Insgesamt haben wir im abgelaufenen Jahr 660 Wohnungen privatisiert, erneut ausschließlich aus dem bereits in früheren Jahren fest definierten Verkaufsbestand. Die Verkaufsquote dieses Privatisierungsbestands erreichte ein Niveau von rund 68 % (Vorjahr: rund 61 %).

Institutioneller Verkauf

in EUR Mio.	2010	2009
Verkaufserlöse	**114,9**	**28,1**
davon Bereinigung	35,8	17,9
davon aus Kernbestand	79,1	10,2
Verkaufspreis je m²	722	488
davon Bereinigung	388	383
davon aus Kernbestand	803	885
Volumen in Wohneinheiten	2.654	898
davon Bereinigung	971	711
davon aus Kernbestand	1.683	187
Fremde Vertriebskosten	– 2,0	– 1,3
Nettoerlöse	**113,0**	**26,8**
Buchwertabgänge	– 109,8	– 27,0
davon Bereinigung	– 35,6	– 17,1
davon aus Kernbestand	– 74,2	– 9,8
Bruttomarge in %	4,6	4,6
davon Bereinigung	0,6	4,2
davon aus Kernbestand	6,6	5,4
Ergebnis	**3,2**	**– 0,2**
+ Buchwerte	109,8	27,0
./. Darlehenstilgung	– 65,0	– 19,2
Liquiditätsbeitrag	**48,0**	**7,6**

Das Transaktionsvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt, aber auch in der Differenzierung nach Bereinigung und Kernbestand erhöht. Im Rahmen der Bereinigung (Verkauf von 971 Wohnungen) haben wir die Abverkaufsquote von rund 13 % auf rund 31 % verbessert. Den restlichen Bestand wollen wir in den nächsten drei Jahren veräußern. Aus der Tatsache, dass wir diese Bereinigungsverkäufe im Wesentlichen zu Buchwerten realisieren, lässt sich ablesen, dass die Fair Value Bewertung des Bereinigungsportfolios angemessen ist.

Bei den Verkäufen aus dem Kernbestand (2010: 1.683 Wohnungen) handelt es sich um einfachere Standorte in unseren Kernregionen mit sehr geringem Mietpotenzial hinsichtlich der Neuvermietungsmiete gegenüber der Vertragsmiete.

Beim Vergleich der Verkäufe aus dem Kernbestand mit den Akquisitionen in 2010 lässt sich feststellen, dass die Akquisitionen in besseren Lagen in unseren Kernregionen liegen und ein signifikantes Mietpotenzial (rund 32 %) aufweisen. Der Nettokaufpreisfaktor bezogen auf die Marktmiete dieser Akquisitionen betrug 10,3.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Unternehmen konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger Wohn- und Pflegeanlagen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Die Seniorenimmobilien befinden sich überwiegend im Eigentum der Deutsche Wohnen Gruppe. Insgesamt betreibt die KATHARINENHOF® 1.129 Pflegeplätze und 220 Appartements im Betreuten Wohnen. Insgesamt hat die KATHARINENHOF® Gruppe das EBITDA 2010 gegenüber dem des Vorjahres nahezu stabil halten können.

in EUR Mio.	2010	2009
Erlöse	**40,6**	**38,8**
Pflege	33,4	32,2
Wohnen	3,1	2,9
Sonstige	4,1	3,7
Kosten	**31,7**	**29,7**
Pflege- und Verwaltungskosten	11,7	11,2
Personalkosten	20,0	18,5
Ergebnis (EBITDA)	**8,9**	**9,1**

Das vom Gesetzgeber ab 2009 eingeführte System zur Qualitätsbewertung in vollstationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen hatte die erwartete Marketingwirkung. Immer häufiger machen Kunden ihre Entscheidungen zugunsten eines Pflegeanbieters von diesen veröffentlichten Qualitätsnoten abhängig. Die KATHARINENHOF® Pflegeeinrichtungen erreichten 2010 fast ausschließlich Qualitätsbenotungen weit

besser als der jeweilige Landesdurchschnitt; lediglich in zwei Einrichtungen lagen die Qualitätswerte nahe dem Landesdurchschnitt.

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

Insgesamt erzielte das Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen eine EBITDA-Rendite (bezogen auf das eingesetzte Kapital) von rund 11 %.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten enthalten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind sie um ca. 8 % gesunken. Sie entfallen auf die folgenden Bereiche:

in EUR Mio.	2010	2009
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	17,0	18,6
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	3,0	4,1
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	11,8	11,9
Gesamt	**31,8**	**34,6**

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Ausgewählte Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2010	2009
Umsatzerlöse	297,8	306,3
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten[1]	19,6	15,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	– 122,6	– 134,8
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	– 39,2	– 40,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	– 19,5	– 13,8
Betriebsergebnis	**136,1**	**133,5**[2]
Abschreibungen	– 3,0	– 2,8
Restrukturierungskosten	0,0	– 7,8
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47,2	0,0
Finanzergebnis	– 123,2	– 119,6
Ergebnis vor Steuern	**57,1**	**3,4**
Ertragsteuern	– 33,3	– 16,6
Konzernjahresergebnis	**23,8**	**– 13,3**

[1] ohne Berücksichtigung fremder Vertriebskosten von EUR 6,9 Mio. in 2010 (2009: EUR 6,2 Mio.)
[2] bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2010 mit einem Konzerngewinn abgeschlossen. Dieser enthält eine Reihe von Sondereffekten, die nachfolgend erläutert werden. Es bleibt festzustellen, dass die Kostensenkungen im Personal- und Sachkostenbereich, die deutliche Entschuldung mit der Folge sinkender Zinsaufwendungen und nicht zuletzt ein stabiles Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung trotz der Verkäufe die Deutsche Wohnen zu einem profitablen und wettbewerbsfähigen Unternehmen gemacht haben.

Das positive Konzernergebnis 2010 berücksichtigt eine Reihe von gegenläufigen Sondereffekten: Diese ergeben sich aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR + 47,2 Mio.), aus der

Anpassung von Marktwerten derivativer Finanzinstrumente (EUR –0,2 Mio.) sowie aus Vorfälligkeitsentschädigungen aus der außerordentlichen Rückführung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften (EUR –23,6 Mio.). Das um diese Effekte bereinigte Ergebnis vor Steuern stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2010	2009
Ergebnis vor Steuern	**57,1**	**3,4**
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,0	7,8
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–47,2	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,2	1,2
Vorfälligkeitsentschädigung	23,6	6,2
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	**33,7**	**18,6**

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern hat sich fast verdoppelt. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf eine optimierte Ertrags- und Kostenstruktur der Geschäftsbereiche sowie niedrigere Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Das Konzernjahresergebnis 2009 war durch einmalige Restrukturierungs- und Integrationskosten von EUR 7,8 Mio. belastet. Restrukturierung und Integration sind abgeschlossen; 2010 sind keine Kosten diesbezüglich mehr angefallen.

Nach Zinskosten hat sich der Cashflow allein aus dem Portfolio um rund EUR 13 Mio. deutlich und nachhaltig verbessert.

in EUR Mio.	2010	2009
NOI aus Vermietung	133,9	132,4
Laufende Zinsaufwendungen	–86,3	–97,8
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	**47,6**	**34,6**
Zinsratio	1,55	1,35

Das Zinsratio (laufende Zinsaufwendungen im Verhältnis zum NOI) stellt den Deckungsgrad der zu leistenden Zinsaufwendungen durch das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung (unter Berücksichtigung der Personal- und Sachkosten) dar. Bereits in 2010 konnte dieser Deckungsgrad auf 1,55 gesteigert werden, und er wird sich – durch die optimierte Finanzierungsstruktur – in 2011 nochmals verbessern.

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

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2010	2009
Laufende Zinsaufwendungen	86,3	97,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	13,9	15,3
Vorfälligkeitsentschädigung	23,6	6,2
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	1,2
	124,0	**120,5**
Zinserträge	–0,8	–0,9
Finanzergebnis	**123,2**	**119,6**

Die Entschuldung des Konzerns führte erneut zu signifikanten Einsparungen von mehr als EUR 10,0 Mio. in den laufenden Zinsaufwendungen.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen niedrigverzinsliche Darlehen mit EUR 6,7 Mio., Verbindlichkeiten aus Steuern (EK 02: EUR 2,7 Mio.), Andienungsrechte von Fonds-Kommanditisten (EUR 1,8 Mio.), Pensionsrückstellungen (EUR 2,1 Mio.) sowie letztmalig die Aufzinsung der Wandelanleihe (EUR 0,6 Mio.).

Die Ertragsteuern beinhalten im Wesentlichen nicht liquiditätswirksame latente Steuern in Höhe von EUR 28,5 Mio. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die Bewertung der Immobilien, woraus sich latente Steueraufwendungen von rund EUR 14,0 Mio. ergaben, zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2010		31.12.2009	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.821,0	93	2.835,5	92
Sonstige langfristige Vermögenswerte	108,4	3	120,8	4
	2.929,4	**96**	**2.956,3**	**96**
Kurzfristiges Vermögen	62,8	2	66,0	2
Zahlungsmittel	46,0	2	57,1	2
	108,8	**4**	**123,1**	**4**
	3.038,2	**100**	**3.079,3**	**100**
Eigenkapital	**889,9**	**29**	**862,0**	**28**
Finanzverbindlichkeiten	1.784,5	59	1.802,7	59
Steuerschulden	63,9	2	84,1	3
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	22,5	1	49,1	2
Pensionen	44,7	1	41,5	1
Sonstige Verbindlichkeiten	232,7	8	239,9	8
	2.148,3	**71**	**2.217,3**	**72**
	3.038,2	**100**	**3.079,3**	**100**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.821,0 Mio.) stellen mit 93 % die wesentliche Aktivposition der Deutsche Wohnen dar und beinhalten alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien mit Ausnahme derer, die selbst genutzt werden. Der Wertansatz wurde zum Jahresende durch CB Richard Ellis bestätigt.

Neben den zum Stichtag ausgewiesenen Zahlungsmitteln verfügt die Deutsche Wohnen Gruppe über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 101 Mio.

Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 29 %.

Um die Vergleichbarkeit mit Wettbewerbern und damit Transparenz zu schaffen, weisen wir zukünftig den EPRA Net Asset Value aus. Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine europäische Vereinigung von Immobiliengesellschaften, die Empfehlungen zur Berichterstattung und Kennzahlen in den sogenannten Best Practices Recommendations veröffentlicht.

Der EPRA NAV wird verwendet, um den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals darzustellen. Der EPRA NAV berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sowie der latenten Steuern (netto der Aktiv- und Passivsalden), das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

in EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital (vor Minderheiten)	889,6	861,7
Effekte aus der Ausübung von Wandelanleihen[1)]	0,0	0,0
Verwässerter NAV	889,6	861,7
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	61,1	70,5
Latente Steuern (netto)	13,3	– 17,0
EPRA NAV	964,0	915,2
Anzahl Aktien (in Mio.)	81,84	81,84
EPRA NAV in EUR je Aktie	11,78	11,18

[1)] keine Berücksichtigung von Effekten aus der Wandlung der Wandelschuldverschreibung, da bei dem zugrunde gelegten Wandlungspreis nicht von einer Wandlung auszugehen war und auch tatsächlich nicht gewandelt wurde; vollständige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung in 2010

Der EPRA NAV konnte zum 31. Dezember 2010 im Wesentlichen durch das positive Konzernergebnis um 5,4 % auf EUR 11,78 pro Aktie gesteigert werden.

Der in der Vergangenheit ausgewiesene Net Net Asset Value (NNAV) hat sich von EUR 870,3 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf EUR 926,4 Mio. erhöht. Bezogen auf die ausgegebenen Aktien ergibt sich zum 31. Dezember 2010 ein NNAV von EUR 11,32 je Aktie (Vorjahr: EUR 10,63 je Aktie).

Die Finanzverbindlichkeiten konnten netto von EUR 1.802,7 Mio. auf EUR 1.784,5 Mio. zurückgeführt werden.

in EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Finanzverbindlichkeiten	1.784,5	1.802,7
Wandelschuldverschreibung	0,0	26,6
	1.784,5	**1.829,3**
Zahlungsmittel	– 46,0	– 57,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	**1.738,5**	**1.772,2**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.821,0	2.835,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	34,3	25,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	15,2	18,4
	2.870,4	**2.879,0**
Loan to Value Ratio in %	60,6	61,5

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio) verbesserte sich so von 61,5 % auf 60,6 % und liegt damit am unteren Ende unseres Zielkorridors von 60 % bis 65 %.

Für Detailinformationen bezüglich der in 2010 erfolgten Refinanzierungen verweisen wir auf den Absatz „Optimierung der Fremdkapitalstruktur durch vorzeitige Refinanzierung" auf den Seiten 28 f.

Alle Kreditvereinbarungen sehen lediglich Finanzkennzahlen (Covenants) vor, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit (DSCR/ISCR) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Bewertungsabhängige Kennzahlen wie LTV und Beleihungsausläufe sind in den Kreditverträgen nicht mehr enthalten. Durch die Maßnahmen in 2010 zur Zins- und Tilgungsoptimierung konnte der in der Vergangenheit bereits bestehende Puffer bezüglich der Covenants weiter verbessert werden.

In den kommenden vier Wirtschaftsjahren beträgt das Prolongationsvolumen – bezogen auf die Restvaluta Ende 2010 – lediglich rund EUR 118 Mio. Dieses entspricht nur etwa 6 % der Gesamtverbindlichkeiten und unterstreicht die stabile Finanzierungsstruktur unseres Konzerns. Die Prolongationsstruktur der Folgejahre stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	später als 2016
Prolongationen	5	39	25	49	248	258	1.161

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios beträgt ab 2011 ca. 4,0 % p. a.

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen (2010: EUR 57,8 Mio., 2009: EUR 80,1 Mio.). Im dritten Quartal 2010 sind die letzten noch ausstehenden EK-02-Bescheide eingegangen, sodass der Rückgang der Steuerschulden zum 31. Dezember 2010 im Wesentlichen auf die erfolgten Zahlungen für die Jahre 2008, 2009 und 2010 zurückzuführen ist. Zukünftig werden EK-02-Zahlungen von EUR 9,6 Mio. p. a. bis 2017 anfallen. Gegen die Besteuerung haben wir rechtliche Schritte eingeleitet.

Für 2010 wurden uns 40,4 % der Kommanditanteile des DB 14 angedient. Zum 31. Dezember 2010 hielt die Deutsche Wohnen AG einen Anteil von 74,4 % am Kapital der Gesellschaft. Weitere 9,2 % der Kapitalanteile haben wir im Januar und Februar 2011 übernommen, sodass der Kapitalanteil auf nunmehr insgesamt 83,6 % angestiegen ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

in EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Derivative Finanzinstrumente	70,3	70,5
Passive latente Steuern	92,0	81,4
Wandelschuldverschreibung	0,0	26,6
Übrige	70,4	61,4
Gesamt	**232,7**	**239,9**

Die Wandelschuldverschreibung ist planmäßig im dritten Quartal 2010 zurückgeführt worden.

Kapitalflussrechnung

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

in EUR Mio.	2010	2009
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	33,7	7,6
EK-02-Zahlungen	– 23,8	– 4,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	68,7	74,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 89,7	– 62,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 11,1	15,1
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	57,1	42,0
Zahlungsmittel am Ende der Periode	46,0	57,1

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor EK-02-Zahlungen hat sich operativ durch das gesteigerte Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen sowie durch geringere Zinsaufwendungen deutlich verbessert.

Im dritten Quartal 2010 sind die letzten noch ausstehenden EK-02-Bescheide eingegangen, sodass die Zahlungen in 2010 die Jahre 2008 bis 2010 betreffen. Davon sind EUR 15,2 Mio. Vorperioden zuzurechnen; sie stellen damit eine einmalige Liquiditätsbelastung dar. Zukünftig werden für EK-02-Zahlungen EUR 9,6 Mio. p. a. bis 2017 anfallen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen (EUR 182,3 Mio.), Ausgaben für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand (EUR 17,5 Mio.) und für Neuerwerbungen (EUR 70,2 Mio.) sowie Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten (EUR 28,4 Mio.).

Für Investitionen in neue Bestände wurden Zahlungen für Kaufpreise und Anschaffungsnebenkosten über EUR 70,2 Mio. erbracht, die in Höhe von EUR 54,9 Mio. auf geleistete Anzahlungen für Objekte mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Januar 2011 entfielen.

Wir haben Finanzverbindlichkeiten von EUR 66,1 Mio. (netto) getilgt. Hiervon betrafen EUR 27,2 Mio. die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung. Des Weiteren sind rund EUR 83,0 Mio. im Rahmen von Verkäufen zurückgeführt worden.

Funds from Operations (FFO)
Die sehr gute operative Entwicklung, die Kosteneinsparungen sowie die Reduzierung des laufenden Zinsaufwands führten ebenfalls zu einem deutlich verbesserten FFO:

in EUR Mio.	2010	2009
Periodenergebnis	**23,8**	**–13,3**
Ergebnis Verkauf	–12,7	–9,7
Abschreibungen	3,0	2,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–47,2	0,0
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	1,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	13,9	15,3
Vorfälligkeitsentschädigung	23,6	6,2
Latente Steuern	28,5	11,1
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	0,0	3,7
Restrukturierungskosten	0,0	7,8
FFO (ohne Verkauf)	**33,1**	**25,1**
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,40	0,31
FFO (inklusive Verkauf)	**45,8**	**34,8**
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,56	0,43

Auch ohne den Beitrag aus dem Verkauf, das heißt aus dem nachhaltigen Geschäft, konnte der FFO von EUR 0,31 je Aktie in 2009 auf EUR 0,40 je Aktie deutlich gesteigert werden (+29 %). Dies unterstreicht den signifikanten Ausbau eines starken und stabilen Cashflows auch ohne Verkäufe bei gleichzeitiger Rückführung der Verschuldung.

Nachtragsbericht

Nachdem die Fonds, die vom US-amerikanischen Finanzinvestor Oaktree Capital Management L.P. („Oaktree") beraten werden, im Oktober 2010 die Hälfte ihrer 22,7 % Anteile (11,35 %) bei institutionellen Investoren platziert hatten, informierte uns Oaktree am 1. Februar 2011 mit einer Stimmrechtsmitteilung gem. WpHG, dass sie ihren verbleibenden Aktienanteil von 11,35 % ebenfalls an institutionelle Investoren verkauft haben.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risikobericht

Strategische Risiken

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

Rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

Rechtliche Risiken, die potenziell zu Verlusten für das Unternehmen führen, könnten unter Umständen 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 entstehen.

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

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

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

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

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

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

Sollte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrüben, besteht zudem die Gefahr, dass Arbeitsplätze abgebaut werden. Dadurch könnten die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und damit Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden. Diesem Risiko misst das Management eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit bei. 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.

Zudem kann eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung zu einem Rückgang des Kaufinteresses von Immobilien führen: Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf bestünde die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt werden und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert werden.

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 regulatorische Anforderungen, Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer

Konzentration in der Struktur der Bestände, die etwa erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen.

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

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

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

Finanzmarktrisiken
Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis einschließlich 2014 liegt per 31. Dezember 2010 bei EUR 118 Mio., wovon EUR 5 Mio. auf 2011 entfallen. In den Kreditverträgen bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. In der Deutsche Wohnen sind das Finanzkennzahlen, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR)/Interest Service Cover Ratio (ISCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Mit den in 2010 durchgeführten Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungsstruktur haben wir die bereits in der Vergangenheit bestehenden „Puffer" weiter verbessert.

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

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Wohnen hat ihre Position als zweitgrößte deutsche börsennotierte Wohnimmobiliengesellschaft gefestigt und ihre Integrationsfähigkeit unter Beweis gestellt. Dieser Prozess führte zu einem Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management, der für mögliche zukünftige Zukäufe 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 Markts mitzuwirken.

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

Insgesamt haben wir unsere Position am Kapitalmarkt deutlich verbessern können. Zudem ist unsere Finanzierungsstruktur heute mehr als solide: Wir sind langfristig durchfinanziert, wir weisen – auch im Hinblick auf Wettbewerber – einen angemessenen Verschuldungsgrad (LTV) auf und konnten unsere Belastungen für Zins und Tilgung wiederholt zurückführen. Unser Geschäftsmodell ist bei Banken etabliert, was insbesondere auch die Gewinnung neuer strategischer Bankpartner im vergangenen Jahr verdeutlicht.

All diese Aspekte werden unsere Wachstumsstrategie unterstützen und die Kapitalbeschaffung, sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken, deutlich vereinfachen.

Mitarbeiter und Organisation

Unsere Mitarbeiter bilden die Basis für den Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen. Nur mit ihrer Motivation, ihrem Engagement und ihrer Qualifikation kann die Konzernstrategie erfolgreich umgesetzt und das geplante Wachstum des Unternehmens vorangetrieben werden.

In der Managementholding Deutsche Wohnen AG sind neben dem Vorstand die Mitarbeiter der Zentralbereiche Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, Kommunikation, Investor Relations und Marketing beschäftigt. In diesen nicht operativen Bereichen arbeiteten zum Geschäftsjahresende 72 Mitarbeiter.

In den operativen Kerngeschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung und Verkauf waren zum Jahresende 2010 insgesamt 267 Mitarbeiter beschäftigt (Deutsche Wohnen Management GmbH: 234; Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH: 33).

Außerdem waren insgesamt zum 31. Dezember 2010 28 Auszubildende tätig.

Weitere 965 Mitarbeiter (davon 54 Auszubildende) waren zum Jahresende im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen tätig.

Weitere Informationen zur Personalstruktur sind dem Kapitel „Verantwortungsvolle Geschäftspolitik" auf Seite 26 zu entnehmen.

Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289a HGB haben wir auf unserer Homepage ⓘ www.deutsche-wohnen.com veröffentlicht.

Vergütungsbericht

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch das Aufsichtsratsplenum festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft.

Vor dem Hintergrund der durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung geltenden neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für den Vorstand im Geschäftsjahr 2010 überarbeitet. Danach umfasst die monetäre Vergütung jeweils zur Hälfte eine fixe und eine variable Komponente, was dem bisherigen Zustand entspricht.

Die variable Komponente unterteilt sich neu in ein sogenanntes Short Term Incentive und ein Long Term Incentive. Diese sind der Höhe nach in den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder verankert, wobei jeweils insgesamt rund 57 % der variablen Vergütung mehrjährig ausgestaltet sind.

Für das Short Term Incentive werden zwischen dem Vorstandsmitglied und dem Aufsichtsrat für ein Geschäftsjahr im Voraus konkrete individuelle Ziele vereinbart. Die Auszahlungshöhe des Short Term Incentive ist abhängig vom Grad der Zielerreichung am Ende des Geschäftsjahres. 75 % des Short Term Incentive können nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden. Die verbleibenden 25 % werden längerfristig ausgestaltet und können erst nach Ablauf weiterer drei Jahre ausgezahlt werden, wenn sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht aus Gründen, die das Vorstandsmitglied zu vertreten hat, derart verschlechtert hat, dass der Aufsichtsrat gemäß § 87 Abs. 2 AktG zur Herabsetzung seiner Bezüge berechtigt wäre.

Das Long Term Incentive bemisst sich nach den Bestimmungen des Deutsche Wohnen Führungskräfte-Beteiligungsprogramms „Performance Share Unit Plan" (kurz PSU-Plan). Danach hängt die Höhe des Long Term Incentive von der Entwicklung der Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG innerhalb einer jeweils vierjährigen Performance-Periode ab.

Im Rahmen des PSU-Plans beginnt jedes Jahr eine neue Performance-Periode. Zu Beginn dieser wird für jedes Vorstandsmitglied nach Maßgabe seiner vertraglichen Vergütungszusagen der sogenannte anfängliche Zuteilungswert vereinbart. Ein Anspruch auf Auszahlung der Vergütungskomponente entsteht grundsätzlich erst nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode, also nach vier Jahren.

Die Höhe des Auszahlungsanspruchs ist dabei von der eingetretenen Entwicklung der Kennzahlen FFO, NAV und Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG während der Performance-Periode abhängig. Mit der im PSU-Plan für das Long Term Incentive vorgegebenen Struktur wird sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen. Für den Fall außerordentlich positiver Entwicklungen begrenzt ein Cap den Auszahlungsbetrag höhenmäßig. Eine negative Entwicklung verringert die Höhe des anfänglichen Zuteilungswerts und des Auszahlungsbetrags bis hin zu dessen gänzlichem Wegfall. Nachträgliche Änderungen der Vergleichsparameter sind nicht vorgesehen.

Das geschilderte überarbeitete Vergütungssystem fand für das Vorstandsmitglied Helmut Ullrich bereits im Jahr 2010 Anwendung. Für den Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn gilt das überarbeitete Vergütungssystem mit Wirkung der Verlängerung seines Anstellungsvertrags ab dem Jahr 2011. Bis zum Ende des Jahres 2010 bestand seine variable Vergütung noch zu zwei Dritteln aus einer jährlichen Tantieme, deren Auszahlung von der Erreichung der im Voraus für das Geschäftsjahr vereinbarten individuellen Ziele abhängig war, und zu einem Drittel aus einem Aktienoptionsplan, der jedoch keine Ausgestaltung erfuhr.

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind dem Vorstandsvorsitzenden mit dem neuen Vertrag Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung des dort vorgesehenen Abfindungs-Cap entsprechen.

Neben der Anpassung des Vergütungssystems hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 erneut die Angemessenheit der Gesamtvergütung beider Vorstandsmitglieder geprüft. Dabei hat er unter Berücksichtigung der Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vor allem die persönlich erbrachten Leistungen, den Erfolg und die erreichten positiven Zukunftsaussichten des Unternehmens gewürdigt. Außerdem wurde die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und unter Berücksichtigung der Vergütungsstruktur, die ansonsten im Unternehmen gilt, hinterfragt. Der Aufsichtsrat hat die Gesamtvergütungen beider Vorstandsmitglieder als angemessen erachtet.

Für die Vergütung der Vorstände sind folgende Aufwendungen entstanden:

2010 in TEUR	Michael Zahn	Helmut Ullrich
Fixe Vergütung	300	275
Variable Vergütungsbestandteile		
Short Term Incentive kurzfristig fällig	400	120
längerfristig ausgestaltet	-	30
Long Term Incentive PSU-Plan	-	125
Nebenleistungen	26	23

Von der variablen Vergütung in 2010 von Herrn Helmut Ullrich sind TEUR 120 kurzfristig fällig und die verbleibenden TEUR 30 in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft nach weiteren drei Jahren. Die tatsächliche Höhe der Vergütung aus dem Long Term Incentive (PSU-Plan) von Herrn Helmut Ullrich erfolgt auf Basis der Entwicklung der zugrundeliegenden Kennzahlen (NAV, FFO, Aktienkurs) bis zum 31.12.2013. Auf Basis der zum 31.12.2010 vorliegenden Kennzahlen ergäbe sich ein Wert des PSU-Plans von TEUR 230.

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Kredite an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

Über die Aufsichtsratsvergütung hat die Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossen. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste jährliche Vergütung von TEUR 20, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die für das Geschäftsjahr 2010 gewährten Aufsichtsratsvergütungen betragen TEUR 150 bzw. TEUR 174 mit Umsatzsteuer.

Prognosebericht

Im letzten Jahr hatten wir uns zwei wesentliche Ziele gesetzt: Zum einen wollten wir uns operativ weiter verbessern, die Verlustjahre hinter uns lassen und die Dividendenfähigkeit untermauern; zum anderen wollten wir wachsen und uns damit in Deutschland unter den großen börsengelisteten Gesellschaften dauerhaft etablieren. Heute können wir bestätigen: Wir haben den Turnaround geschafft und schlagen für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende vor. Mit dem Aufstieg in den MDAX haben wir uns außerdem unter den großen börsengelisteten Gesellschaften etabliert. Darüber hinaus sind wir wie geplant gewachsen – allerdings genügt uns das nicht.

Wir wollen unser Geschäftsmodell auch künftig weiter skalieren und auf eine breitere Portfoliobasis stellen. Dazu werden wir in unseren Kernregionen laufend zukaufen. Darüber hinaus planen wir, in der nächsten Zeit auch strategische Marktopportunitäten im Zusammenhang mit einer Kapitalmaßnahme zu nutzen. Dafür sind wir heute sehr gut aufgestellt. Wir haben ein stabiles und in Metropolregionen gelegenes Portfolio, unsere Finanzstruktur ist ausgewogen und optimiert und die Kostenrelationen passen.

Unabhängige Wirtschaftsinstitute erwarten, dass sich die konjunkturelle Erholung in Deutschland auch im Jahr 2011 fortsetzen wird: Das DIW Berlin etwa prognostiziert für 2011 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 2,0 %.[1)]

[1)] DIW. Herbstgrundlinien; Wochenbericht Nr. 39/2010

Hinsichtlich unserer Prognose für 2011 und 2012 haben wir, unter der Voraussetzung, dass sich das Konjunkturklima in Deutschland aus 2010 fortsetzt, folgende Annahmen getroffen:

Unser Loan to Value (LTV) soll langfristig, insbesondere im Hinblick auf unsere Wachstumspläne, auf dem heutigen Niveau von 60 % stabilisiert werden.

Wir erwarten für 2011 einen deutlichen Anstieg des FFO ohne Verkauf von EUR 0,40 je Aktie auf etwa EUR 0,48 bis 0,50 je Aktie. Für 2012 gehen wir von einem leicht ansteigenden Niveau aus. Weitere Impulse ergeben sich aus der Entwicklung von Zukäufen.

Insbesondere der Ergebnisbeitrag aus der Verkaufstätigkeit hängt entscheidend von der Verfassung des Transaktionsmarkts ab. Unter Berücksichtigung der Volatilität dieser Marktbedingungen gehen wir derzeit von einem Transaktionsvolumen im Segment Verkauf um die EUR 100 Mio. aus, wobei wir bei entsprechender Opportunität auch ein größeres Volumen anstreben würden. Im Fokus liegt dabei die Bereinigung des Portfolios. Der FFO-Beitrag aus dem Verkauf sollte zwischen EUR 0,08 und EUR 0,12 liegen.

Insgesamt gehen wir von einem steigenden EPRA NAV zum Geschäftsjahresende 2011 im Vergleich zum 31. Dezember 2010 aus.

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

Frankfurt am Main, den 25. Februar 2011



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand

KA KONZERN-ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ 52

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 54

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG 55

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 56

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG 58

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe 60
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden 62
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 63
Angaben zur Konzernbilanz 70
Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 81
Segmentberichterstattung 83
Angaben zur Kapitalflussrechnung 84
Ergebnis je Aktie 84
Sonstige Angaben 85

ANLAGEN 93

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	2.820.952	2.835.483
Sachanlagen	D.2	16.536	17.401
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	3.483	4.558
Derivative Finanzinstrumente	D.6	9.192	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte		517	400
Aktive latente Steuern	D.15	78.651	98.428
Langfristige Vermögenswerte		**2.929.331**	**2.956.270**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.4	15.159	18.358
Andere Vorräte		2.298	2.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.5	6.690	14.543
Forderungen aus Ertragsteuern		2.353	2.468
Derivative Finanzinstrumente	D.6	75	0
Sonstige Vermögenswerte		1.944	3.182
Zahlungsmittel	D.7	46.016	57.095
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		**74.535**	**97.930**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.9	34.314	25.125
Kurzfristige Vermögenswerte		**108.849**	**123.055**
Summe Aktiva		**3.038.180**	**3.079.324**

in TEUR	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
PASSIVA			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.8	81.840	81.840
Kapitalrücklage	D.8	370.048	455.761
Kumuliertes Konzernergebnis	D.8	437.682	324.068
		889.570	**861.669**
Minderheitsanteile	D.8	302	302
Summe Eigenkapital		**889.872**	**861.971**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	1.338.954	1.722.044
Pensionsverpflichtungen	D.11	44.747	41.529
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.12	476	40.791
Steuerschulden	D.14	48.496	55.486
Derivative Finanzinstrumente	D.6	43.922	37.185
Sonstige Rückstellungen	D.13	9.789	10.107
Passive latente Steuern	D.15	92.021	81.412
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**1.578.405**	**1.988.554**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	445.565	80.673
Wandelschuldverschreibung	D.10	0	26.567
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		29.236	23.182
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.12	22.011	8.334
Sonstige Rückstellungen	D.13	3.465	6.396
Derivative Finanzinstrumente	D.6	26.416	33.282
Steuerschulden	D.14	15.433	28.642
Sonstige Verbindlichkeiten		27.777	21.723
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**569.903**	**228.799**
Summe Passiva		**3.038.180**	**3.079.324**

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	2010	2009
Umsatzerlöse	E.17	**297.811**	**306.331**
Ergebnis aus Verkauf			
Verkaufserlöse		171.682	85.677
Buchwertabgänge		– 152.116	– 69.748
		19.566	**15.930**
Sonstige betriebliche Erträge		9.618	12.699
Summe Erträge		**326.995**	**334.959**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	E.18	– 122.589	– 134.774
Personalaufwand	E.19	– 39.157	– 40.204
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.20	– 29.130	– 26.488
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	E.21	0	– 7.784
Summe Aufwendungen		**– 190.876**	**– 209.249**
Zwischenergebnis		**136.119**	**125.710**
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	47.178	0
Abschreibungen	D.2/3	– 3.044	– 2.780
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		**180.253**	**122.929**
Finanzerträge		848	868
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.6	– 234	– 1.203
Finanzaufwendungen	E.22	– 123.728	– 119.242
Ergebnis vor Steuern		**57.139**	**3.352**
Ertragsteuern	E.23	– 33.334	– 16.630
Periodenergebnis		**23.805**	**– 13.277**
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		23.805	– 13.277
Minderheitsanteile		0	0
Ergebnis je Aktie			
unverwässert in EUR		0,29	– 0,34
verwässert in EUR		0,29	– 0,34

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

in TEUR	2010	2009
Periodenergebnis	**23.805**	**– 13.277**
Sonstiges Ergebnis		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	9.630	– 19.916
Ertragsteuereffekte	– 2.998	6.361
	6.632	**– 13.555**
Verluste aus Pensionen	– 3.650	– 2.865
Ertragsteuereffekte	1.113	854
	– 2.537	**– 2.011**
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	**4.095**	**– 15.566**
Gesamtergebnis nach Steuern	**27.900**	**– 28.843**
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	27.900	– 28.843
Minderheitsanteile	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	2010	2009
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		23.805	– 13.277
Finanzerträge		– 848	– 868
Finanzaufwendungen		123.728	119.242
Ertragsteuern		33.334	16.630
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		**180.019**	**121.727**
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	– 47.178	0
Abschreibungen		3.044	2.780
Anpassung der Zinsswaps		234	1.203
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		– 24.312	– 24.693
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		2.986	5.723
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		7.107	– 2.796
Operativer Cashflow		**121.900**	**103.945**
Gezahlte Zinsen		– 86.149	– 96.740
Erhaltene Zinsen		848	868
Gezahlte Steuern ohne EK-02-Zahlungen		– 2.901	– 443
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen		**33.698**	**7.630**
EK-02-Zahlungen		– 23.839	– 4.336
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		**9.859**	**3.294**

in TEUR	Anhang	2010	2009
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen		182.283	88.870
Auszahlungen für Investitionen		– 89.243	– 13.250
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		4.106	0
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		– 28.416	– 1.322
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**68.730**	**74.298**
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		137.894	1.243
Tilgung von Darlehen		– 203.963	– 295.263
Geleistete Vorfälligkeitsentschädigung		– 23.599	– 6.231
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		0	249.480
Kosten der Kapitalerhöhung		0	– 11.700
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**– 89.668**	**– 62.471**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		**– 11.079**	**15.121**
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		57.095	41.974
Zahlungsmittel am Ende der Periode		**46.016**	**57.095**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2010

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage
Anhang	D.8	D.8
Eigenkapital zum 1. Januar 2009	**26.400**	**269.677**
Periodenergebnis		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis		
Kapitalerhöhung	55.440	194.040
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		–7.956
Eigenkapital zum 31. Dezember 2009	**81.840**	**455.761**
Eigenkapital zum 1. Januar 2010	**81.840**	**455.761**
Periodenergebnis		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis		
Entnahme aus der Kapitalrücklage		**–85.713**
Eigenkapital zum 31. Dezember 2010	**81.840**	**370.048**

Kumuliertes Konzernergebnis					
Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischensumme	Minderheitsanteile	Eigenkapital
D.8	D.8	D.8		D.8	
2.215	**– 31.250**	**381.947**	**648.989**	**302**	**649.292**
		– 13.277	– 13.277		– 13.277
– 2.011	– 13.555		– 15.566		– 15.566
– 2.011	**– 13.555**	**– 13.277**	**– 28.843**	**0**	**– 28.843**
			249.480		249.480
			– 7.956		– 7.956
204	**– 44.805**	**368.670**	**861.670**	**302**	**861.972**
204	**– 44.805**	**368.670**	**861.670**	**302**	**861.972**
		23.805	23.805	0	23.805
– 2.537	6.632		4.095		4.095
– 2.537	**6.632**	**23.805**	**27.900**	**0**	**27.900**
		85.713			
– 2.333	**– 38.173**	**478.188**	**889.570**	**302**	**889.872**

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG (die „Deutsche Wohnen") zum 31. Dezember 2010 wurde am 25. Februar 2011 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 18. März 2011 billigen. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

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

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

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 unverändert fortgeführt. Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage. Sie führten jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben sowie in einigen Fällen zu Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Die wesentlichen Auswirkungen dieser Änderungen stellen sich wie folgt dar:

Folgende für die Deutsche Wohnen Gruppe relevanten IFRS-Standards wurden im Geschäftsjahr erstmalig angewendet:

IFRS 3 (revised 2008) „Unternehmenszusammenschlüsse" und IAS 27 (revised 2008) „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS" wurden im Januar 2008 veröffentlicht und im Juni 2009 in EU-Recht übernommen. Unternehmenszusammenschlüsse und Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern, die am oder nach dem 1. Januar 2010 vollzogen wurden, werden nach den überarbeiteten Regelungen bilanziert. Abweichend zu den bis zum 31. Dezember 2009 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind Nebenkosten, die im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben entstehen, aufwandswirksam zu erfassen. Bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten werden mit ihrem Zeitwert erfasst, sofern sich dieser verlässlich ermitteln lässt; Anpassungen nach dem Erwerbszeitpunkt werden erfolgswirksam berücksichtigt. Effekte aus Erwerben und Veräußerungen von nicht beherrschenden Anteilen verrechnen wir wie bereits in den Vorjahren mit dem Eigenkapital. Bei Anteilsveräußerungen mit Kontrollverlust sind die verbleibenden Anteile

zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren; bei Anteilserwerben mit Kontrollerlangung sind bereits gehaltene Anteile zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Entstehende Differenzen zu den bisherigen Buchwerten sind erfolgswirksam zu erfassen. Das eingeführte Wahlrecht zum vollständigen Ausweis des Geschäfts- oder Firmenwerts wird nicht in Anspruch genommen und nur der auf die erworbenen Anteile entfallende Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Die Änderungen können Auswirkungen auf die bilanzielle Abbildung von zukünftigen Unternehmenstransaktionen haben.

Der im April 2009 veröffentlichte und im März 2010 in EU-Recht übernommene zweite Sammelstandard „Improvements to IFRSs" ist überwiegend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Auf die Darstellung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hatten die Änderungen des zweiten Sammelstandards keine wesentlichen Auswirkungen.

Das IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr weitere Verlautbarungen veröffentlicht, die keinen wesentlichen Einfluss auf unseren Konzernabschluss hatten bzw. haben werden.

Folgende verabschiedete, aber erst in zukünftigen Geschäftsjahren verpflichtend anzuwendende Standards sind für die Deutsche Wohnen Gruppe relevant:

IFRS 9 „Finanzinstrumente" wurde im November 2009 vom IASB veröffentlicht. Finanzielle Vermögenswerte sind danach künftig nur noch den beiden Bewertungskategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten" und „zum beizulegenden Zeitwert" zuzuordnen und entsprechend zu bewerten. Im Oktober 2010 wurden ergänzend die Vorschriften zur Bilanzierung von finanziellen Verbindlichkeiten veröffentlicht, welche zu Änderungen bei der Anwendung der Fair Value Option führen. IFRS 9 ist zwingend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine Übernahme in europäisches Recht steht noch aus. Die Anwendung des neuen Standards wird zu Änderungen bei der Darstellung und Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten führen.

Das IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr weitere Verlautbarungen veröffentlicht, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe hatten bzw. haben werden.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber
Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.821,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2.835,5 Mio.).

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2010 anhand einer Portfoliobewertung intern ermittelt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die globale Krise des Finanzsystems hat einen hohen Grad an Unsicherheit im europäischen Immobilienmarkt erzeugt. In diesem Umfeld ist es möglich, dass die beizulegenden Zeitwerte einer Volatilität unterliegen. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.821,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2.835,5 Mio.).

Minderheitsanteile

Die Minderheitsanteile (bei der Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin 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

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 2010 EUR 44,7 Mio. (Vorjahr: EUR 41,5 Mio.).

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

Die Kommanditisten des DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn (im Folgenden „DB 14"), haben die Möglichkeit, ihre Anteile bis 2019 anzudienen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeit wurde die vollständige Andienung aller Kommanditanteile unterstellt. Die Verbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 22,5 Mio. (Vorjahr: EUR 49,1 Mio.).

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

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

In 2010 und 2009 ergaben sich keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

2 Konsolidierungsmethoden

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (IFRS 3), bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden Nettovermögen, bewertet zum beizulegenden Zeitwert, verrechnet werden.

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

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

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Zum 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2009 erfolgte eine interne Bewertung. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2010 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist nicht größer als +/– 10 %. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main um 0,2 % (Vorjahr: -0,2 %) von der internen Bewertung ab.

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

Die Clusterbildung erfolgte nach folgendem Schema:

Cluster	Lageeigenschaft	Objekteigenschaft
AA	gute Lage	gutes Objekt
AB	gute Lage	normales Objekt
AC	gute Lage	einfaches Objekt
BA	normale Lage	gutes Objekt
BB	normale Lage	normales Objekt
BC	normale Lage	einfaches Objekt
CA	einfache Lage	gutes Objekt
CB	einfache Lage	normales Objekt
CC	einfache Lage	einfaches Objekt

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

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

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

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

2 Sachanlagen

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

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

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

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

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

3 Immaterielle Vermögenswerte

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

4 Fremdkapitalkosten

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

5 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

rungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden von der Deutsche Wohnen entweder
- als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- als Kredite und Forderungen,
- als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen oder
- als derivative Finanzinstrumente, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen,

klassifiziert.

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

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

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

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

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

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn 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.

7 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf gehaltene Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen und sonstige Vorräte. Die zum Verkauf gehaltenen Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigt.

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.

8 Zahlungsmittel und Zahlungsmittel äquivalente

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

9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

10 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

klassifiziert.

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

Genussrechte
Die Mitarbeiter der GEHAG haben die Möglichkeit, sich an der GEHAG in Form von Genussrechten als stille Gesellschafter zu beteiligen. Diese Genussrechte werden zu einem Nominalbetrag erworben und berechtigen zur Gewinnbeteiligung. Nach acht Jahren hat der Mitarbeiter das Recht, das Genussrechtsverhältnis zu kündigen. Bei Ausübung des Kündigungsrechts wird der kumulierte Saldo des Kapitalkontos ausgezahlt (Nennwert + Gewinnanteile ./. Verlustanteile). Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Genussrechte werden als langfristiges Fremdkapital (EUR 0,1 Mio.) unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Wandelschuldverschreibungen
Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen des Erwerbs der GEHAG Gruppe ausgegeben. Wandelschuldverschreibungen werden als zusammengesetzte Finanzinstrumente angesehen, die aus einer Verbindlichkeits- und einer Eigenkapitalkomponente bestehen. Die Bewertung der Verbindlichkeitskomponente am Ausgabetag erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen mit einem adäquaten marktüblichen Zinssatz. Die Wandelschuldverschreibungen sind im Geschäftsjahr 2010 vollständig getilgt worden.

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

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

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten
Nach IAS 32 (revised 2003) sind die Kündigungsmöglichkeiten des Kommanditisten ein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung von Eigenkapital und Fremdkapital. Finanzinstrumente, die dem Inhaber (hier: Kommanditisten) das Recht zur Rückgabe an den Emittenten gegen Zahlung eines Geldbetrags ermächtigen, stellen eine finanzielle Verbindlichkeit dar. Aufgrund der beste-

henden Kündigungsrechte der Kommanditisten sind die Kommanditanteile und das „Nettovermögen der Anteilseigner" im Fremdkapital auszuweisen. Gemäß IAS 32.35 (revised 2003) sind als Folge dessen Ergebnisanteile der Kommanditisten und Minderheitengesellschafter im Finanzaufwand auszuweisen.

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

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 22,5 Mio. (Vorjahr: EUR 49,1 Mio.).

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 substanziell 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.

11 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

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

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

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

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

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

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

12 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung

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 Finanzierungsaufwendung erfasst.

13 Leasingverhältnisse

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

14 Ertragsrealisierung

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

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

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

Dienstleistungen
Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

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

15 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

Außerdem hat die Deutsche Wohnen Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) erhalten und von den Anschaffungskosten abgesetzt.

16 Steuern

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

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

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

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls 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 stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

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

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

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

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

- Wenn die 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.

- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

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

17 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps auf Basis der Hedge Accounting Regelungen des IAS 39. Voraussetzung 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 Verlustrechnung erfasst. Sofern die Voraussetzungen für das Hedge Accounting vorlagen, wurden die Zeitwerte der Sicherungsinstrumente als kurzfristige bzw. langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Critical Terms Method) und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

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

D Angaben zur Konzernbilanz

Langfristige Vermögenswerte

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Periodenbeginn	**2.835.483**	**2.900.673**
Zukäufe	83.377	0
Sonstige Zugänge	13.434	10.848
Abgang durch Verkauf	– 124.206	– 63.009
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	47.178	0
Umbuchung	– 34.314	– 13.029
Periodenende	**2.820.952**	**2.835.483**

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2010 wurden folgende Grundsätze angewandt:

Auf Basis der Cluster:
- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (– 0,25 % bis 2,20 %),
- Ableitung von Zielleerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren (2,00 % bis 11,00 %),
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Auf Basis der Immobilien:
- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro 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 Values am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- Ermittlung eines VE-bezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (10-jähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 2,95 %) sowie der immobilienspezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze zwischen 6,10 % und 8,35 % genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,77 %. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75 % bis 7,50 %. Bei einer Verschiebung der Kapital- und Diskontierungssätze um 0,1 % ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 47 Mio.

Im Ergebnis ergeben sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 926 pro m² und ein Multiplikator bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2010 von 13,7 bzw. ein Multiplikator von 14,4 auf Basis der Ist-Miete. Das Portfolio ohne Marktwertanpassung hätte einen durchschnittlichen Wert von EUR 910 pro m² aufgewiesen. Der Anstieg der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist auf Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen Parameter (Miethöhe, Leerstandsquote, Diskontierungszins) zurückzuführen.

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

Auf Basis der Cluster:
- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (– 0,25 % bis 2,20 %),
- Ableitung von Zielleerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren (2,00 % bis 11,00 %),
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Auf Basis der Immobilien:
- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro 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 Values am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- Ermittlung eines VE-bezogenen Fair Value zum Stichtag.

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

Im Ergebnis ergeben sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 895 pro m² und ein Multiplikator bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2009 von 13,5 bzw. ein Multiplikator von 14,2 auf Basis der Ist-Miete.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Regelungen, dass sich der Zustand der Immobilien nicht verschlechtern darf.

Sofern sich aus der Bewertung der Immobilien nach den oben dargestellten Parametern und Annahmen keine wesentlichen Abweichungen zum Zeitwert, der zum vorangegangenen Stichtag ermittelt wurde, ergaben, wurde der Vorjahreszeitwert fortgeführt.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 200,2 Mio. (Vorjahr: EUR 206,4 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 115,1 Mio. (Vorjahr: EUR 123,9 Mio.).

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

2 Sachanlagen

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

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	23.536	24.166
Zugänge	1.046	1.433
Abgänge	–818	–2.063
Ende der Periode	**23.764**	**23.536**
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	6.135	6.421
Zugänge	1.809	1.515
Abgänge	–716	–1.801
Ende der Periode	**7.228**	**6.135**
Restbuchwerte	**16.536**	**17.401**

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 8,8 Mio., Vorjahr: EUR 9,1 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	6.887	5.716
Zugänge	434	1.171
Abgänge	–362	0
Ende der Periode	**6.959**	**6.887**
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	2.329	1.064
Zugänge	1.235	1.265
Abgänge	–88	0
Ende der Periode	**3.476**	**2.329**
Restbuchwerte	**3.483**	**4.558**

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die Software-Lizenzen.

4 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Erlöse in Höhe von EUR 4,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) erzielt. Diese werden in der Segmentberichterstattung entsprechend der Darstellung im internen Reporting als Umsatzerlöse gezeigt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) gegenüber.

5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Vermietung	4.526	5.105
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.461	8.081
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	703	1.357
	6.690	**14.543**

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 2010 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) abgeschrieben, dem standen Einzahlungen auf abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gegenüber. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31.12.2010 betrug EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.).

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

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

in TEUR	davon: zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon: zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
		< 30 Tage	30 - 60 Tage	61 - 90 Tage	> 91 Tage
2010	756	639	0	3	63
2009	7.805	115	3	95	63

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

6 Derivative Finanzinstrumente

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

Nominalbetrag TEUR	Strike	Laufzeit ab	Fälligkeit	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
230.000	3,90 %	01.07.2003	01.07.2013	– 12.549	– 11.969
172.000	4,74 %	20.09.2007	29.12.2017	– 21.854	– 18.259
122.250	3,40 %	10.04.2006	31.12.2015	– 5.417	– 3.224
81.164	4,10 %	08.12.2006	30.12.2016	– 6.554	– 6.363
26.600	4,74 %	20.09.2007	29.12.2017	– 3.380	– 8.280
0	3,24 %	10.04.2006	31.12.2012	0	– 2.045
23.400	4,18 %	18.01.2007	30.12.2016	– 1.916	– 2.891
50.000	4,09 %	10.04.2007	30.12.2016	– 4.204	– 3.107
50.000	4,68 %	20.03.2008	29.12.2017	– 6.156	– 5.090
50.000	3,89 %	21.07.2008	31.12.2013	– 2.050	– 2.100
45.000	3,88 %	10.07.2008	28.06.2013	– 1.517	– 1.670
0	3,47 %	30.06.2003	30.06.2013	0	– 630
33.500	3,38 %	10.04.2006	31.12.2015	– 1.471	– 861
23.175	3,5 % – 4,5 %	29.07.2005	30.12.2016	– 1.533	– 1.264
30.000	3,45 %	10.04.2006	31.12.2015	– 1.533	– 900
0	4,06 %	10.04.2008	31.12.2015	0	– 1.610
2.540	5,00 %	02.10.2006	03.10.2016	– 204	– 204
				– 70.338	**– 70.467**
162.000	2,79 %	10.07.2013	31.12.2018	5.918	0
40.950	2,93 %	10.10.2013	31.12.2020	2.177	0
34.000	2,79 %	10.07.2013	31.12.2018	1.172	0
				9.267	**0**
				– 61.071	**– 70.467**

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 27,0 Mio. (Vorjahr: EUR 28,6 Mio.).

7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 46,0 Mio. (Vorjahr: EUR 57,1 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 16,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,5 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen die Zahlungsmittel des DB 14 und Mietkautionen.

8 Eigenkapital

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

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

Die Aktien der Gesellschaft sind Namens- oder Inhaberaktien. Soweit die Aktien als Namensaktien ausgegeben sind, sind die Namensaktionäre berechtigt, durch schriftliche Erklärung oder in Textform (§ 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 Vorstands.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.600.000 durch Ausgabe von bis zu 3.600.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Das ursprüngliche genehmigte Kapital betrug EUR 10.000.000.

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

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

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

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Options- oder Wandlungsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 bis zum 16. Juni 2013 von der Gesellschaft, von ihr abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. 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.

b) Kapitalrücklage
In 2010 wurden EUR 85,7 Mio. aus der Kapitalrücklage entnommen.

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

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

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

d) Minderheitsanteile
Die Minderheitsanteile bestehen an der GEHAG Gruppe.

Langfristige Verbindlichkeiten

9 Finanzverbindlichkeiten

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

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Transaktionsfinanzierung	1.201,2	1.241,4
Objektfinanzierung	583,2	561,1
Genussrechte	0,1	0,2
	1.784,5	**1.802,7**
davon langfristig	1.339,0	1.722,0
davon kurzfristig	445,5	80,7
	1.784,5	**1.802,7**

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

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

in TEUR	Nominalbetrag	Restvaluta 31.12.2010	Restvaluta 31.12.2009	Laufzeit	Swap-Absicherung	Zinskondition
Konsortialdarlehen	440.000	403.467	373.688	31.12.2012	95 %	EURIBOR + Marge
Darlehen 1						
Fazilität A	48.573	0	0	–	–	–
Fazilität B	64.653	0	1.534	06.05.2014	–	5,74 %
Fazilität C	108.160	79.694	108.160	31.12.2017	–	EURIBOR + Marge
Fazilität D	373.093	329.838	323.093	31.12.2017	79 %	EURIBOR + Marge
Fazilität E	30.000	29.724	30.000	31.12.2017	89 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 1	183.000	131.287	163.000	31.12.2015	89 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 2	230.000	172.584	184.792	31.12.2016	90 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 3	45.000	38.532	40.125	31.12.2015	83 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 4	19.000	16.064	17.040	31.12.2015	95 %	EURIBOR + Marge
	1.541.479	1.201.190	1.241.431			

Im Rahmen eines Down-Stream Mergers in 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. Die Kreditlaufzeit belief sich ursprünglich bis zum 31. Dezember 2012. Das Darlehen ist in 2010 refinanziert worden und im Januar 2011 vollständig abgelöst, sodass der Ausweis auch als kurzfristig erfolgt. Als Sicherheiten sind Grundschulden, persönlich vollstreckbare Zahlungsversprechungen und Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie Kaufverträgen vereinbart.

Das Darlehen 1 steht im Zusammenhang mit der Finanzierung des Anteilskaufs der GEHAG Gruppe in 2007. Die Financial Covenants für dieses Darlehen sind Debt-Service-Cover-Ratio und Exit Yield.

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

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

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

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

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2010	Nominalwert 31.12.2010	2011	2012	2013	2014	größer/ gleich 2015
Prolongationsstruktur 2010	1.784,5	1.894,7	5,0	39,0	25,0	49,0	1.776,7
Prolongationsstruktur 2009	1.802,7	1.919,6	5,3	426,8	26,7	149,8	1.311,0

Die Verbindlichkeiten werden in voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

10 Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen der GEHAG-Akquisition am 31. Juli 2007 ausgegeben. Sie konnten 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 EUR 45 je Aktie wandelbar. Der Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen beträgt EUR 25,0 Mio., die Eigenkapitalkomponente EUR 1,1 Mio. Die Schuldkomponente hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Schuldkomponente zu Beginn der Periode	26.657	25.430
Abgegrenzte Zinsen	593	1.137
Auszahlung	– 27.250	0
Schuldkomponente am Ende der Periode	**0**	**26.567**

Die Wandelschuldverschreibungen wurden nicht in Aktien umgewandelt. Sie sind am 2. August 2010 zum Nennwert zuzüglich Zinsen von 9 % zurückgezahlt worden.

11 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen.

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

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

in %	31.12.2010	31.12.2009
Abzinsungsfaktor	4,51	5,20
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,00	2,00
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

Die Nettopensionsaufwendungen/-erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Zinsaufwand	– 2.087	– 2.235
Dienstzeitaufwand	– 226	– 227
Auflösung	0	376
	–2.313	**–2.086**

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	41.529	39.300
Pensionszahlungen	– 2.745	– 2.722
Zinsaufwand	2.087	2.235
Dienstzeitaufwand	226	227
Auflösung	0	–376
Versicherungsmathematische Verluste	3.650	2.865
Pensionsverpflichtung, Periodenende	**44.747**	**41.529**

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

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

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

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Leistungsorientierte Verpflichtung	44.747	41.529	39.300	41.562	5.084
Erfahrungsbedingte Anpassungen	166	228	– 874	– 174	– 30

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.). Für das Jahr 2011 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 3,4 Mio. anfallen.

12 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	49.125	48.006
Auszahlung für Andienung	–28.416	–930
Ausschüttungen	0	–393
Aufzinsung	1.778	2.442
Verbindlichkeiten zum Ende der Periode	**22.487**	**49.125**

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2010 erfolgt in Höhe von EUR 22,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.) als kurzfristig, da die Auszahlungen für die Andienungen der Jahre 2009 und 2010 teilweise noch nicht erfolgt sind und die restlichen Andienungen in 2011 erwartet werden.

13 Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Revitalisierung	Restrukturierung	Sonstige	Summe
Beginn der Periode	9.884	1.784	4.835	16.503
Inanspruchnahme	–383	–1.153	–2.055	–3.591
Auflösung	0	–411	–862	–1.273
Zuführung	63	0	1.552	1.615
Ende der Periode	**9.564**	**220**	**3.470**	**13.254**
davon langfristig	9.564	0	225	9.789
davon kurzfristig	0	220	3.245	3.465

Die Rückstellung für Revitalisierung (TEUR 9.564; Vorjahr: TEUR 9.884) 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 4,1 %. Die Zuführung betrifft den Aufzinsungseffekt der Rückstellung.

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

14 Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden (EUR 63,9 Mio.; Vorjahr: EUR 84,1 Mio.) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der EK-02-Bestände (EUR 57,8 Mio.; Vorjahr: EUR 80,1 Mio.) im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die bisherige Regelung zur Behandlung der EK-02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK 02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3 % verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK-02-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.

15 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2010	Veränderung	31.12.2009
Aktive latente Steuern			
Immobilien	31.473	– 20.462	51.935
Pensionen	3.595	1.002	2.593
Vorfälligkeitsentschädigung	582	– 255	837
Verlustvorträge	20.991	2.958	18.033
Rückstellungen	3.007	– 96	3.103
Swap	19.003	– 2.924	21.927
	78.651	**– 19.777**	**98.428**
Passive latente Steuern			
Darlehen	25.461	1.563	27.024
Immobilien	64.862	– 11.465	53.397
Sonderposten	1.698	– 707	991
	92.021	**– 10.609**	**81.412**
Latente Steuern netto	**– 13.370**	**– 30.386**	**17.016**
davon			
Direkt im Eigenkapital erfasst	– 1.884		7.215
Ergebniswirksam	– 28.502		–11.098
	– 30.386		**–3.883**

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

Die Deutsche Wohnen hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,2 Mrd.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,0 Mrd.). Der nicht aktivierte körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 1,0 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.

16 Leasing

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

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen in 2011 in Höhe von ca. EUR 48 Mio. (Vorjahr: EUR 51 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2011 in Höhe von EUR 34 Mio. (Vorjahr: EUR 34 Mio.), zwischen einem und fünf Jahren von ca. EUR 136 Mio. (Vorjahr: EUR 136 Mio.) und mehr als fünf Jahren ca. EUR 170 Mio. (Vorjahr: EUR 170 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

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

17 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Wohnungsbewirtschaftung	264.123	270.096
Pflege und Betreutes Wohnen	33.156	34.160
Sonstige Leistungen	532	2.074
	297.811	**306.331**

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Sollmieten und sonstige Erlöse	200.216	206.403
Erlösschmälerungen	– 9.683	– 12.446
Ist-Mieten und sonstige Erlöse	**190.533**	**193.958**
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	73.590	76.138
	264.123	**270.096**

18 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	2010	2009
Aufwendungen für Wohnungsbewirtschaftung	115.083	123.921
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	7.185	9.161
Sonstige Aufwendungen	321	1.692
	122.589	**134.774**

Die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Betriebskosten	79.966	82.678
Instandhaltungen	27.958	30.080
Sonstige Aufwendungen	7.159	11.163
	115.083	**123.921**

19 Personalaufwand

Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.238 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.222 Mitarbeiter) beschäftigt:

Mitarbeiter	2010	2009
Wohnen (einschließlich Holding)	333	342
Pflege und Betreutes Wohnen	905	880
	1.238	**1.222**

20 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Kosten der Datenverarbeitung und Kommunikation	4.411	4.771
Laufende Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.197	1.355
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	2.336	2.493
Vertriebskosten	3.343	2.960
Raumkosten	1.882	1.928
Kfz- und Reisekosten	708	1.252
Versicherungen	313	391
Kosten der Verwaltung und Sonstiges	13.940	11.337
	29.130	**26.488**

21 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (EUR 0,0 Mio., Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) für Abfindungen und Gehaltszahlungen an ausgeschiedene bzw. freigestellte Mitarbeiter sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Integration und Reorganisation (EUR 0,0 Mio., Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

22 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Laufende Zinsen	86.250	97.736
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	13.878	15.275
Vorfälligkeitsentschädigung	23.600	6.231
	123.728	**119.242**

Die Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigt Zahlungen für die Ablösung von Zinsswaps (EUR 15,3 Mio., Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und Zahlungen für die Ablösung/Umfinanzierung von Darlehen (EUR 8,3 Mio., Vorjahr: EUR 6,2 Mio.).

23 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i.H.v. 15 % (Vorjahr: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % (2009 und 2008) der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Mit Beschluss des Bundesrats vom 6. Juli 2007 wurde das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 verabschiedet. Das Gesetz sieht im Wesentlichen eine Senkung der Steuersätze sowie – zu Gegenfinanzierungszwecken – eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage vor; so wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf 30 % des steuerlichen EBITDA beschränkt, die Gewerbesteuer stellt zukünftig keine steuerlich abziehbare Ausgabe mehr dar. Der für 2010 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird

sich nominal auf 31,93 % belaufen. Bei der Berechnung der latenten Steuern zum 31. Dezember 2010 und 2009 wurde dieser Steuersatz zugrunde gelegt.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2010	2009
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufende Ertragsteuern	– 4.832	– 1.788
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	0	– 3.744
	– 4.832	**– 5.532**
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	– 31.927	– 15.137
Verlustvorträge	2.958	3.081
Darlehen	1.563	1.909
Sonstige Rückstellungen	– 96	– 907
Zinsswaps	73	211
Pensionen	– 111	0
Sonstige	– 962	– 255
	– 28.502	**– 11.098**
	– 33.334	**– 16.630**

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

in TEUR	2010	2009
Konzernergebnis vor Steuern	57.139	3.352
Anzuwendender Steuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag	**– 18.244**	**– 1.070**
Nicht aktivierte steuerliche Verluste, Abschreibungen auf aktivierte Verlustvorträge, Vorjahre sowie Steuerbilanzveränderungen	– 11.878	– 11.523
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	0	– 3.744
Sonstige Effekte	– 3.212	– 292
	– 33.334	**– 16.630**

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2010 periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.), die in den sonstigen Effekten ausgewiesen werden.

F Segmentberichterstattung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigefügt.

Die Überleitung des Segmentvermögens zur Konzernbilanz ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

in EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Segmentvermögen	2.957,2	2.978,4
Latente Steuern	78,7	98,4
Forderungen aus Ertragsteuern	2,3	2,5
	3.038,2	**3.079,3**

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Dem Konzern stehen insgesamt EUR 16,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,5 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14 und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 101 Mio. (Vorjahr: EUR 133,8 Mio.) aus Finanzierungszusagen (einschließlich zusätzlicher Kreditmittel ab Januar 2011) zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

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

H Ergebnis je Aktie

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

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

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

in TEUR	2010	2009
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	23.805	– 13.277
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	–	1.137
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	**23.805**	**– 12.140**

	2010	2009
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	81.840	26.400
Ausgegebene Aktien zum 6. Oktober 2009	0	55.440
Ausgegebene Aktien, Periodenende	81.840	81.840
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, unverwässert	**81.840**	**39.463**
+ Wandlungsrecht	0	556
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, verwässert	**81.840**	**40.019**

Die Wandelschuldverschreibungen sind getilgt und nicht gewandelt worden, sodass das Ergebnis je Aktie nicht beeinflusst wurde.

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

in EUR	2010	2009
Ergebnis je Aktie		
unverwässert	0,29	–0,34
verwässert	0,29	–0,34

Dividenden sind in 2010 und 2009 nicht ausgeschüttet worden. Für 2010 ist eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 je Aktie geplant.

I Sonstige Angaben

Risikomanagement

Allgemeines zum Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2010	Wertansatz Bilanz nach IAS 39		Fair Value 31.12.2010
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	6.690	6.690		6.690
Derivative Finanzinstrumente	(4)	9.267			9.267
Sonstige Vermögenswerte	(1)	1.945	1.945		1.945
Zahlungsmittel	(1)	46.016	46.016		46.016
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	1.784.519	1.784.519		1.784.519
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	22.487		22.487	22.487
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	29.236	29.236		29.236
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	27.777	27.777		27.777
Derivative Finanzinstrumente	(4)	70.338			70.338
(1) Darlehen und Forderungen		54.651			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		1.841.532			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		22.487			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		61.071			
		31.12.2009			31.12.2009
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	14.543	14.543		14.543
Sonstige Vermögenswerte	(1)	3.182	3.182		3.182
Zahlungsmittel	(1)	57.095	57.095		57.095
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	1.802.717	1.802.717		1.802.717
Wandelschuldverschreibung	(2)	26.567	26.567		26.567
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	49.125		49.125	49.125
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	23.182	23.182		23.182
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	21.723	21.723		21.723
Derivative Finanzinstrumente	(4)	70.467			70.467
(1) Darlehen und Forderungen		74.820			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		1.874.189			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		49.125			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		70.467			

Die Ermittlung der Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten sowie der derivativen Finanzinstrumente erfolgte auf Basis von anerkannten Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern.

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

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2010	2011	2012	2013	> 2014
Finanzverbindlichkeiten	1.784,5	112,2	112,2	112,2	1.558,1
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten[1]	22,5	22,5			
Verbindlichkeiten aus Steuern	63,9	15,7	9,6	9,6	32,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29,2	29,2			
Sonstige Verbindlichkeiten	27,8	27,8			

	31.12.2009	2010	2011	2012	> 2013
Finanzverbindlichkeiten[1]	1.802,7	122,9	122,9	122,9	1.550,9
Wandelschuldverschreibung	26,6	27,3			
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	49,1	49,1			
Verbindlichkeiten aus Steuern	84,1	28,6	9,6	9,6	36,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23,2	23,2			
Sonstige Verbindlichkeiten	21,7	21,7			

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

in TEUR 2010	Zinsen	Wertberichtigung	Fair Value	Nettoverlust
Darlehen und Forderungen		937		937
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte				0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	95.430			95.430
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	1.778			1.778
	97.208	**937**	**0**	**98.145**

2009				
Darlehen und Forderungen		1.577		1.577
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte				0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	105.062			105.062
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	2.442			2.442
	107.504	**1.577**	**0**	**109.081**

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

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

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

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 71 % (Vorjahr: 72 %) bzw. eine Loan to Value Ratio von 60,6 % (Vorjahr: 61,5 %).

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

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination aus festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) geführt.

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

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

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

Kapitalsteuerung
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.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Wandelschuldverschreibung berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

• Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 30 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die derzeitige Eigenkapitalquote beträgt 29 % (Vorjahr: 28 %).

• Loan to Value Ratio

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

in EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Finanzverbindlichkeiten	1.784,5	1.802,7
Wandelschuldverschreibung	0,0	26,6
Zahlungsmittel	**1.784,5**	**1.829,3**
Nettofinanzverbindlichkeiten	– 46,0	– 57,1
	1.738,5	**1.772,2**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.821,0	2.835,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	34,3	25,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	15,2	18,4
	2.870,4	**2.879,0**
Loan to Value Ratio	60,6 %	61,5 %

Sicherungsbeziehungen
Zum 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2009 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, beträgt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Nachdem die Fonds, die vom US-amerikanischen Finanzinvestor Oaktree Capital Management L.P. („Oaktree") beraten werden, im Oktober 2010 die Hälfte ihrer 22,7 % Anteile (11,35 %) bei institutionellen Investoren platziert hatten, informierte uns Oaktree am 1. Februar 2011 mit einer Stimmrechtsmitteilung gemäß WpHG, dass sie ihren verbleibenden Aktienanteil von 11,35 % ebenfalls an institutionelle Investoren verkauft haben.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse
Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 11,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,9 Mio.).

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

Zum 31. Dezember 2010 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

Leasingverhältnisse
Aus Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.) und länger als fünf Jahre EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

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

in TEUR	2010	2009
Abschlussprüfung	403	431
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	0	1.291
Steuerberatung	181	226
Sonstige Leistungen	81	955
	665	**2.903**

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

Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

Nahestehende Personen
Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 8. September 2010) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 25. Juli 2010) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. November 2010 und Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 15. Juli 2010 bis 25. November 2010)
Helmut Ullrich, Assessor, Finanzvorstand	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG
Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. März 2010) Nordenia International AG, Greven (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. Juli 2010) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire/Großbritannien (Board Member) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – KöR –, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden (Mitglied des Aufsichtsrats) Private Life Biomed AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Biofrontera AG, Leverkusen (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) TRITON, St. Helier/Jersey (Advisory Committee) GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. März 2010)
Dr. Jens Bernhardt (bis 31. Juli 2010)	Geschäftsführender Gesellschafter, Bernhardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. März 2010)
Matthias Hünlein	Managing Director von Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter	Immobilienkaufmann	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. März 2010) CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats seit 19. November 2010)
Uwe E. Flach	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Haus und Heim Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 27. August 2010) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 25. März 2010) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Michael Leinwand (ab 18. August 2010)	Chief Investment Officer der Zurich Beteiligungs-AG, Frankfurt am Main	

Transaktionen mit nahestehenden Personen
Der Vorstand Herr Michael Zahn erwarb im Geschäftsjahr 2010 ein zum Verkauf stehendes Mehrfamilienhaus der GEHAG GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 0,3 Mio. Kaufpreiszahlung sowie Nutzen- und Lastenwechsel sind in 2011 erfolgt. Diesem Verkauf hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

Herr Dr. Jens Bernhardt hat nach der Beendigung seines Aufsichtsratsmandats zwischen der Bernhardt Advisory GmbH und der Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH einen Dienstleistungsvertrag über Beratungsleistungen bei An- und Verkäufen von Immobilien und Gesellschaften abgeschlossen. Bis zum 31. Dezember 2010 hat die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH aufgrund dieses Vertrags Honorare in Höhe von TEUR 5 brutto an die Bernhardt Advisory GmbH geleistet. Die Honorare sind marktüblich.

Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat
Für die Vergütung der Vorstände sind folgende Aufwendungen entstanden:

in TEUR	2010		2009	
	Michael Zahn	Helmut Ullrich	Michael Zahn	Helmut Ullrich
Fixe Vergütung	300	275	300	300
Variable Vergütungsbestandteile				
Short Term Incentive				
kurzfristig fällig	400	120	275	215
längerfristig ausgestaltet	-	30	-	-
Long Term Incentive PSU-Plan	-	125	-	-
Nebenleistungen	26	23	12	15

Von der variablen Vergütung in 2010 von Herrn Helmut Ullrich sind TEUR 120 kurzfristig fällig und die verbleibenden TEUR 30 in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft nach weiteren drei Jahren. Die tatsächliche Höhe der Vergütung aus dem Long Term Incentive (PSU-Plan) von Herrn Helmut Ullrich erfolgt auf Basis der Entwicklung der zugrundeliegenden Kennzahlen (NAV, FFO, Aktienkurs) bis zum 31.12.2013. Auf Basis der zum 31.12.2010 vorliegenden Kennzahlen ergäbe sich ein Wert des PSU-Plans von TEUR 230.

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

In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 wurde die Aufsichtsratsvergütung neu geregelt. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste Vergütung von EUR 20.000, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 bzw. TEUR 174 mit Umsatzsteuer.

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 25. Februar 2011



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand

ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG

ANTEILSBESITZ***

zum 31. Dezember 2010

Firma und Sitz	Anteil am Kapital %		Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR	Stichtag
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00	*	2.163,8	635,8	2010
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	*	428,6	– 20,1	2009
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	74,42	*	30.739,9	– 601,2	2008
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	25,0	0,0	2010
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	– 904,6	0,0	2010
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00		25,0	0,0	2010
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	– 100.362,7	– 406,7	2010
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00		25,0	0,0	2010
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00	****	25,0	0,0	2010
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00		25,6	0,0	2010
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00		25,2	– 9,0	2010
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	*	11.889,8	1.556,9	2010
Fortimo GmbH, Berlin	100,00	*	6.127,2	0,0	2010
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	44,26	*	621,8	– 34,4	2010
GEHAG Akquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	*	980,2	– 173,6	2010
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	378,8	353,8	2010
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	33,6	0,0	2010
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99	*	20.342,8	– 44,7	2010
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	*	132.598,6	17.679,2	2010
GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	5,8	2010
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	– 154,4	– 4.416,8	2010
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00	*	2.798,7	0,0	2010
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	*	18,0	– 5,4	2010
KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00	*	1.950,0	0,0	2010
KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	0,0	2010
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99	**	8.950,2	4.604,1	2010
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	205.499,2	23.999,9	2010
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00	*	126.114,7	15.117,9	2010
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00		31.017,0	0,0	2010
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	16.238,3	7,7	2010
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	*	2.193,0	0,0	2010
Sanierungs- und Gewerbebau GmbH & Co. KG, Aachen	100,00	*	1.405,0	260,7	2010
Seniorenstift Zeuthen GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	0,0	2010
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i.L., Berlin	50,00	*	257,4	– 84,2	2009
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	*	152,1	– 85,2	2010

* mittelbare Beteiligung
** unmittel- und mittelbare Beteiligung
*** Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an Arbeitsgemeinschaften beteiligt.
**** Befreiung nach § 264 Absatz 3 HGB

ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

für das Geschäftsjahr 2010

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	2010	2009	2010	2009
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	264,1	272,2	2,1	2,1
Verkauf	171,7	85,7	7,6	0,0
Pflege und Betreutes Wohnen	40,6	38,8	0,0	0,0
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,5	0,0	28,8	49,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	– 179,1	– 90,3[1)]	– 38,5	– 51,4
	297,8	**306,3**	**0,0**	**0,0**

[1)] Überleitungsposten beinhaltet im Wesentlichen die Verkaufserlöse, da diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nicht als Umsatzerlöse ausgewiesen werden.

Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen		Abschreibungen	
2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
266,2	274,3	150,9	151,0	2.829,6	2.840,6	0,0	0,0
179,3	85,7	12,7	9,7	52,8	51,6	0,0	0,0
40,6	38,8	8,9	9,1	2,8	2,1	– 0,3	– 0,4
29,4	49,3	– 36,4	– 36,3	72,0	84,1	– 2,7	– 2,4
– 217,6	– 141,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
297,8	**306,3**	**136,1**	**133,5**	**2.957,2**	**2.978,4**	**– 3,0**	**– 2,8**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

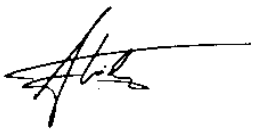
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den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

Berlin, 28. Februar 2011

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Völker
Wirtschaftsprüfer



Glöckner
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 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, 25. Februar 2011

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand



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

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

EBIT
Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITDA
Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation; Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

EBT
Earnings before Taxes; Ergebnis vor Steuern. Die Gesellschaft ermittelt diese Kennzahl auch als bereinigtes Ergebnis vor Steuern (Bereinigtes EBT): Das EBT (wie berichtet) wird bereinigt um das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente, Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Restrukturierungs- und Reorganisationskosten.

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

EURIBOR
Euro Interbank Offered Rate.

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

FFO
Funds from Operations: Aus Sicht der Gesellschaft eine für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet. Ausgehend vom Periodenergebnis werden Bereinigungen um Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen bzw. -erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen bzw. -erträge vorgenommen. Der FFO (inkl. Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt, um den FFO (ohne Verkauf) zu ermitteln.

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

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

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

Multiplikator (Ist)
Nettokapitalwert dividiert durch die Vertragsmiete im Dezember 2010 multipliziert mit 12.

Multiplikator (Soll)
Nettokapitalwert dividiert durch die Vertragsmiete im Dezember 2010 zuzüglich Erlösschmälerungen multipliziert mit 12.

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

NAV
Net Asset Value: Gibt den Substanzwert oder Inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der EPRA NAV berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sowie der latenten Steuern (netto der Aktiv- und Passivsalden), d.h. unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben. In der Vergangenheit haben wir den Net Net Asset Value (NNAV) ausgewiesen: Der NNAV ist die Summe aller Vermögenswerte abzüglich Verbindlichkeiten (= Eigenkapital) und wurde um immobilienbezogene latente Steuern bereinigt. Die immobilienbezogenen latenten Steuern betrafen dabei die aktiven und passiven latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen soweit diesen passive immobilienbezogene latente Steuern gegenüberstanden, passive latente Steuern aus immobilienbezogenen Darlehen sowie aktive latente Steuern aus immobilienbezogenen Rückstellungen und passive latente Steuern aus erhaltenen Investitionszuschüssen.

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

Net Operating Income (NOI)
Das Net Operating Income (NOI) ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten.

Neuvermietungsmiete
Die Marktmiete ermittelt die Deutsche Wohnen durch Errechnung der durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro m^2 auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während der dem jeweiligen Stichtag vorangehenden 12-Monats-Periode.

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

Sollmiete pro m^2
Die Sollmiete pro m^2 entspricht der Sollmiete, errechnet für den betrachteten Stichtag, dividiert durch die vermietbare Fläche der jeweils betrachteten Immobilien.

Vertragsmiete
Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

Vertragsmiete pro m^2
Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vemieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche.

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand:
Stand März 2011

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender, Berlin

Helmut Ullrich
Finanzvorstand, Berlin

Aufsichtsrat:
Stand März 2011

Hermann T. Dambach
Vorsitzender, Bad Homburg

Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer
Stellvertretender Vorsitzender, Düsseldorf

Uwe E. Flach
Frankfurt am Main

Matthias Hünlein
Oberursel

Dr. Michael Leinwand
Bad Honnef

Dr. Florian Stetter
Erding

IMPRESSUM

Herausgeber
Deutsche Wohnen AG

Konzept, Beratung und Design
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis
Fotos Sebastian Vollmert, Hamburg

Reproduktion
PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck
Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

2011 FINANZKALENDER

HSBC Konferenz, Frankfurt am Main **01. März 2011**

Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss; Ergebnisse zum Geschäftsjahr 2010 **29. März 2011**

Telefonkonferenz zum Konzern-/Jahresabschluss; Ergebnisse zum Geschäftsjahr 2010 **29. März 2011**

Deutsche Bank's VIP Real Estate Event, Frankfurt am Main **05.–06. April 2011**

Credit Suisse Global Real Estate Conference, London **12.–13. April 2011**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2011/1. Quartal **12. Mai 2011**

Roadshow New York, Boston, Toronto **13.–17. Mai 2011**

9. European Property Seminar Kempen & Co., Amsterdam **25.–26. Mai 2011**

Ordentliche Hauptversammlung 2011, Frankfurt am Main **31. Mai 2011**

Roadshow Wien **06. Juni 2011**

European Property Conference Morgan Stanley, London **15. Juni 2011**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2011/Halbjahresergebnis **16. August 2011**

Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York **07.–08. September 2011**

Uni Credit "Small Mid Cap" Konferenz, München **27.–29. September 2011**

Expo Real, München **04.–06. Oktober 2011**

11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie (IIA), Frankfurt am Main **19. Oktober 2011**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2011/3. Quartal **15. November 2011**

WestLB Deutschland Konferenz, Frankfurt am Main **16.–17. November 2011**

UBS Global Real Estate Conference, London **29.–30. November 2011**

Deutsche Wohnen AG
Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com