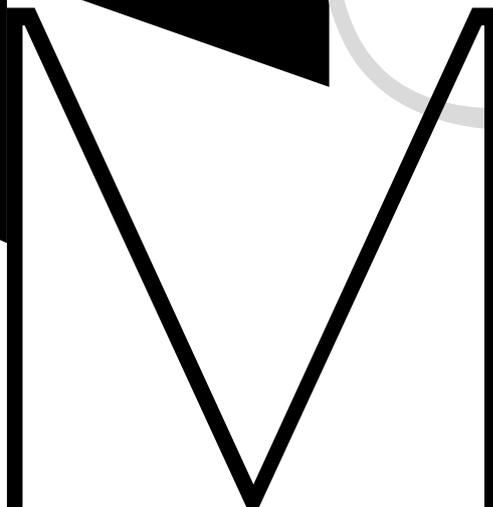
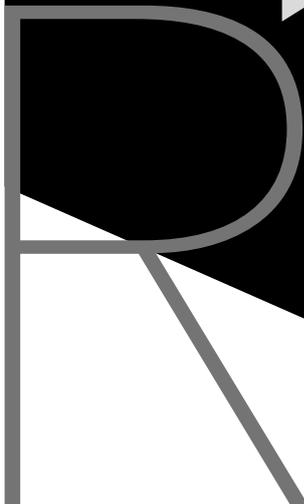




**Deutsche  
Wohnen**

FINANZBERICHT  
ZUM GESCHÄFTSBERICHT  
2012

DIE NEUE  
DIMENSION  
FÜR



# Konzern-Kennzahlen

der Deutsche Wohnen AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2012	2011
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	194,4	157,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	19,9	10,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	9,9	9,2
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-40,4	-32,9
EBITDA	EUR Mio.	196,5	142,0
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	78,5	46,0
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	205,6	85,8
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	145,5	50,6
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	1,15	0,57
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	68,2	47,5
FFO (ohne Verkauf) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,54	0,54
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	88,1	58,1
FFO (inkl. Verkauf) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,70	0,65
BILANZ		31.12.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	4.614,6	2.928,8
Umlaufvermögen	EUR Mio.	188,5	288,7
Eigenkapital	EUR Mio.	1.609,7	1.083,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.678,0	1.666,9
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	57,2	55,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	4.907,9	3.302,2
AKTIE		31.12.2012	31.12.2011
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	14,00	9,78 <sup>2)</sup>
Anzahl Aktien	Mio.	146,14	102,30
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	2.046	1.000
NET ASSET VALUE (NAV)		31.12.2012	31.12.2011
EPRA NAV	EUR Mio.	1.824,4	1.211,3
EPRA NAV	EUR je Aktie	12,48 <sup>3)</sup>	11,50 <sup>4)</sup>
MARKTWERTE		31.12.2012	31.12.2011
Fair Value Immobilien <sup>5)</sup>	EUR Mio.	4.320	2.899
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>5)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	950	946

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 126,1 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2012 bzw. rund 88,7 Mio. in 2011

<sup>2)</sup> Bereinigt um Dividendenzahlung und Kapitalerhöhung 2012

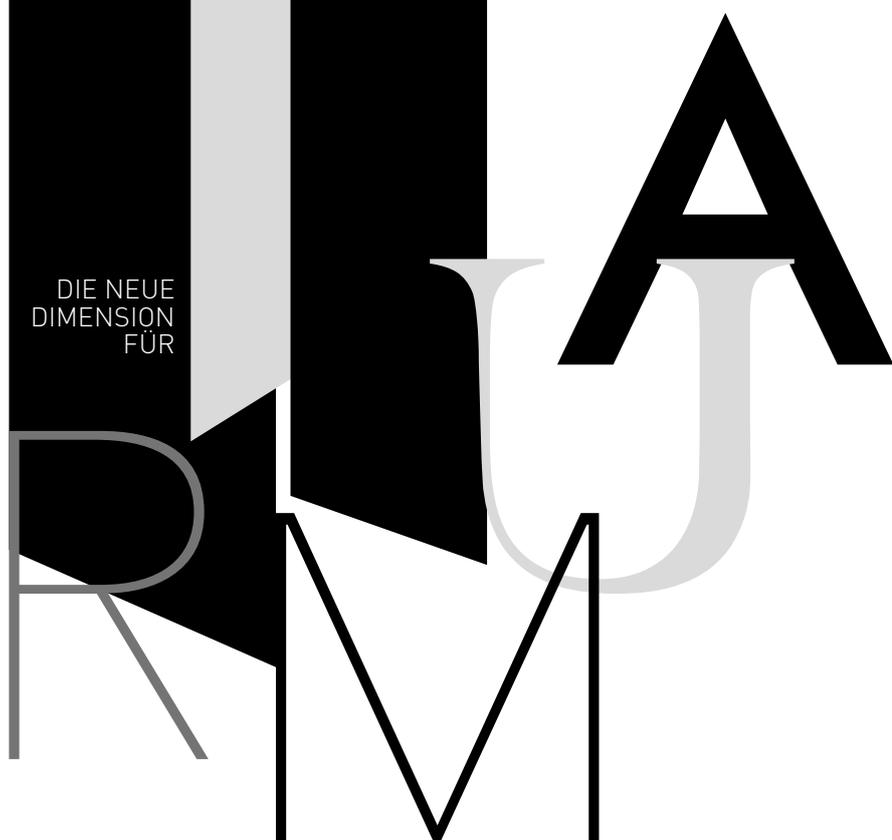
<sup>3)</sup> Auf Basis von rund 146,14 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag

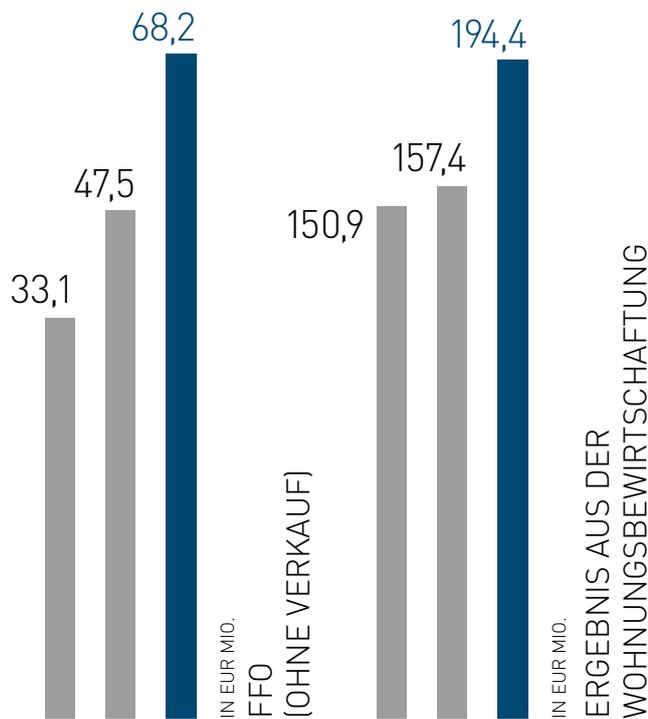
<sup>4)</sup> Auf Basis von rund 105,37 Mio. Aktien zum Stichtag (inklusive Scrip-Adjustment von 1,03 der Kapitalerhöhung 2012)

<sup>5)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

AN UNSERE AKTIONÄRE	4
Brief an unsere Aktionäre	4
Aktie	6
Corporate Governance Bericht	11
Bericht des Aufsichtsrats	16
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	20
KONZERNLAGEBERICHT	21
Geschäft und Rahmenbedingungen	22
Konzernstrategie und -steuerung	25
Portfoliosteuerung/-strategie und -bewertung	27
Mitarbeiter	34
Nachhaltigkeitsbericht	34
Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren	35
Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	39
Nachtragsbericht	50
Risiko- und Chancenbericht	50
Unternehmensführung	55
Vergütungsbericht	55
Prognosebericht	57
KONZERNABSCHLUSS	59
Konzernbilanz	60
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	62
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	63
Konzern-Kapitalflussrechnung	64
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	66
Anhang zum Konzernabschluss	68
Anlagen	102
WEITERE ANGABEN	106
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	106
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Glossar	108
Quartalsübersicht für das Geschäftsjahr 2012	110
Mehrjahresübersicht für die Geschäftsjahre 2010–2012	111
Kontakt & Impressum	112
Finanzkalender 2013	113

DIE NEUE  
DIMENSION  
FÜR





## DIE DEUTSCHE WOHNEN

Die Deutsche Wohnen ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Unser operativer Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Wohnungsbestands. Darüber hinaus sind wir mit der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH in einem durch die demografische Entwicklung überaus dynamischen Markt aktiv: im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen. Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir in den letzten drei Jahren unser Wohn- und Gewerbeportfolio, das derzeit rund 83.500 Einheiten (davon 82.500 Wohneinheiten und 1.000 Gewerbeeinheiten) umfasst, deutlich optimiert. Unser Immobilienbestand zeichnet sich durch eine hohe Qualität und gute Lage aus. 93% unseres Bestands liegen in Kernregionen, für die eine besonders positive Entwicklung prognostiziert wird. So sind wir hervorragend positioniert, um basierend auf unserem starken Fundament weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen.

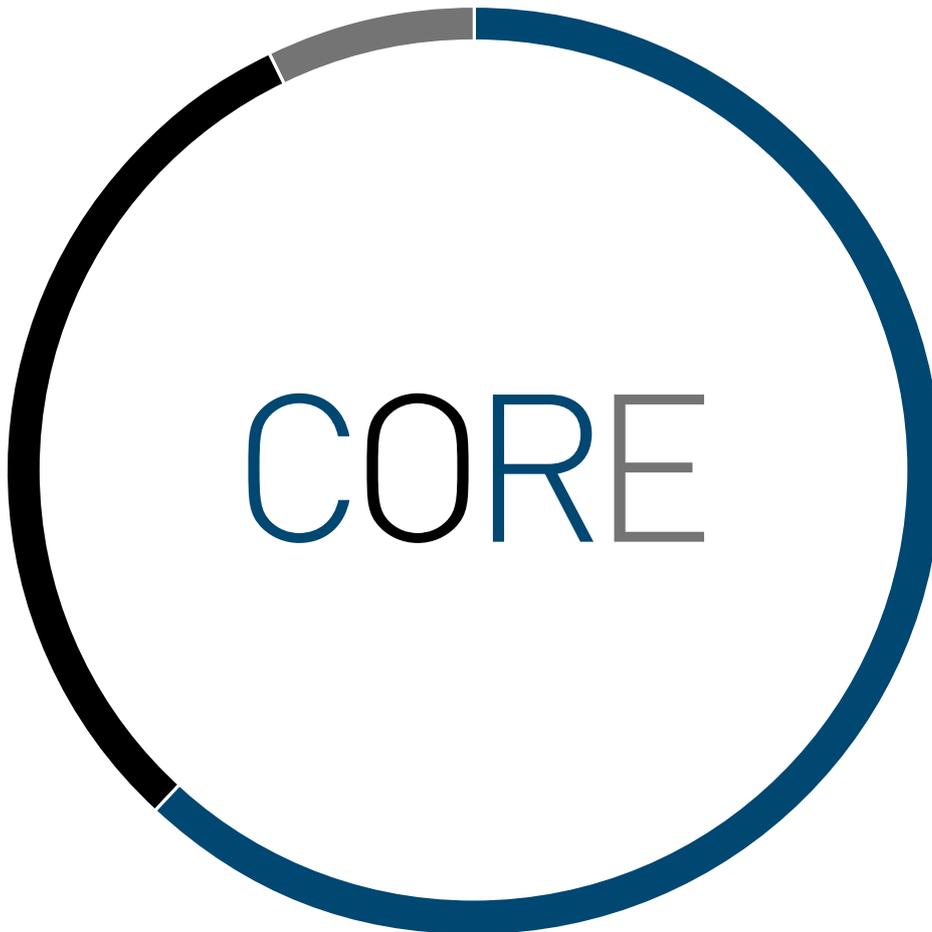


## DIE NEUE DIMENSION FÜR RAUM

Die Deutsche Wohnen hat mit der Akquisition von mehr als 41.000 neuen Einheiten und 6 neuen Pflegeeinrichtungen seit 2011 eine neue Dimension erreicht. Mit rund 82.500 Wohneinheiten sind wir eine der führenden Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Unser bestehendes Portfolio in der Kernregion Großraum Berlin haben wir seit 2011 um rund 18.000 Wohneinheiten verstärkt und dabei entsprechende Skalierungseffekte erzielt. Des Weiteren haben wir uns mit dem Rheinland, Hannover/Braunschweig/Magdeburg sowie Mitteldeutschland drei neue Kernregionen erschlossen.

## AUFTEILUNG DES PORTFOLIOS NACH REGIONEN

Prozentuale Aufteilung  
nach Wohneinheiten



CORE+  
62%

Großraum Berlin  
49%

Rhein-Main  
11%

Rheinland  
2%

CORE  
31%

Hannover/  
Braunschweig/  
Magdeburg  
13%

Rheintal-Süd  
6%

Rheintal-Nord  
4%

Mitteldeutschland  
5%

Sonstige  
3%

NON-CORE  
7%

Disposal  
3%

Sonstige  
4%

Wohneinheiten

2011

rund 50.000

2012

rund 82.500

FFO (ohne Verkauf) in EUR Mio.

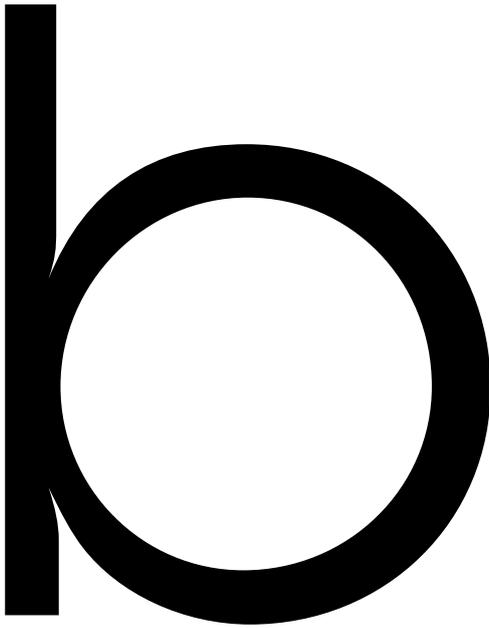
2011

47,5

2012

68,2

## Brief an unsere Aktionäre



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,  
SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wer unsere Unternehmensentwicklung bereits länger verfolgt, der wird zuletzt vor allem eines bemerkt haben: Die Deutsche Wohnen ist in eine neue Dimension vorgestoßen. So ist es nur treffend, wenn auch unser diesjähriger Geschäftsbericht unter dem Motto „Die neue Dimension für Raum“ steht. Denn die Deutsche Wohnen hat 2012 das beste Geschäftsjahr in ihrer Unternehmensgeschichte abgeschlossen und ist nun mit über EUR 2 Mrd. Marktkapitalisierung eine der größten und erfolgreichsten börsennotierten Wohnungsgesellschaften in Deutschland.

Und auch Ihre Aktie, die Deutsche Wohnen Aktie, hat sich im vergangenen Jahr sehr gut entwickelt. Sie konnte einen Wertzuwachs von 43 % verbuchen und übertraf damit alle Vergleichsindizes. Darüber hinaus partizipieren Sie als Aktionäre über eine Dividende am Unternehmenserfolg: Wie auch bisher schütten wir 50 % des FFO (ohne Verkauf) aus, der deutlich gegenüber dem Vorjahr gesteigert wurde.

### Erfolgreichstes Geschäftsjahr der Unternehmensgeschichte

Die Basis dafür bilden die guten Geschäftszahlen von 2012: Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2012 mit einem Periodenergebnis von EUR 145,5 Mio. abgeschlossen und damit das Vorjahresergebnis fast verdreifacht. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um rund 71 % auf EUR 78,5 Mio. angestiegen. Die für uns wesentliche Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO, ohne Verkauf) ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen um knapp 44 % auf EUR 68,2 Mio. gestiegen. Der innere Wert, gemessen als EPRA NAV, hat sich auf EUR 12,48 je Aktie erhöht.



MICHAEL ZAHN



LARS WITTAN

Operativ haben wir ebenso positive Signale gesetzt: In Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden haben wir im Berichtsjahr knapp EUR 68 Mio. bzw. EUR 19 pro m<sup>2</sup> investiert. So können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand auf niedrigem Niveau halten. Unser Leerstand lag 2012 bei 2,5% über unser gesamtes Portfolio bzw. 1,9% in unseren Core+-Regionen. Zudem konnten wir ein Like-for-like-Mietwachstum in unseren strategischen Kern- und Wachstumsregionen von 2,6% realisieren.

Diese Leistung ist nur möglich durch den Einsatz und das hohe Engagement unserer Mitarbeiter – ihnen gilt unser besonderer Dank. Wir werden auch künftig alles daran setzen, ein guter Arbeitgeber für sie zu sein und gemeinsam mit ihnen den erfolgreich eingeschlagenen Wachstumspfad weiterzugehen!

### Unternehmensstrategie sichert Weg in eine neue Dimension

Im vergangenen Jahr hat sich eindrucksvoll gezeigt, dass unsere fokussierte und konsequent umgesetzte Wachstumsstrategie greift. Dabei konzentrieren wir uns auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in wirtschaftlich stabilen Regionen Deutschlands. Wachstum streben wir aber nur dann an, wenn wir dadurch nachhaltig den Unternehmenswert steigern können. Dies ist uns 2012 gelungen.

Nach der Übernahme einer Reihe von kleineren Portfolios haben wir 2012 mit der BauBeCon Transaktion eine sehr große Akquisition getätigt. Dabei handelt es sich um 23.400 Wohneinheiten vornehmlich in urbanen Ballungszentren. Diese Akquisition – eine der größten auf dem deutschen Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr – war nur möglich durch unser stimmiges Angebotspaket einerseits sowie das große Vertrauen in unser Unternehmen durch Banken und Kapitalmarkt andererseits. So konnten wir das Fremdkapital von rund EUR 700 Mio. kurzfristig und zu guten Konditionen einwerben und im Juni 2012 eine Kapitalerhöhung über rund EUR 460 Mio. erfolgreich durchführen.

Daneben haben wir 2012 unser Portfolio mit insgesamt rund 11.700 Wohneinheiten zusätzlich gestärkt. So ist die Deutsche Wohnen in den letzten beiden Jahren eindrucksvoll, aber dennoch solide gewachsen: Der FFO (ohne Verkauf) hat sich mehr als verdoppelt und unser Gesamtportfolio ist um mehr als 60% auf knapp 83.500 Einheiten gestiegen.

Doch wir gehen noch weiter: Wir glauben, dass ein Unternehmen nur dann nachhaltig erfolgreich und zukunftsfähig ist, wenn es gesellschaftliche Trends antizipieren und in sein Geschäftsmodell integrieren kann. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der sehr guten Erfahrungen der letzten Jahre werden wir deshalb

unseren Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen, der über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben wird, weiter ausbauen. Wir wollen in den nächsten fünf Jahren bis zu einer Größenordnung von 4.000 bis 5.000 Pflegeplätzen wachsen. 2012 haben wir bereits 156 Plätze in Leipzig und Berlin erworben; im Januar 2013 folgte die Übernahme von vier weiteren Einrichtungen mit 425 Plätzen in Berlin. Damit haben wir unser Angebot auf insgesamt 1.928 Wohn- und Pflegeplätze aufgestockt. Für 2013 erwarten wir einen Ergebnisbeitrag von EUR 13 Mio.

### Nachhaltiges profitables Wachstum im Blick

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Sie sehen: Die Deutsche Wohnen ist hervorragend positioniert, um den deutschen Wohnungsmarkt weiterhin aktiv mitzugestalten und an seinen attraktiven Wachstumschancen zu partizipieren. Wir verfügen heute über eine Reihe von wichtigen Wettbewerbsvorteilen, die unsere Rolle stärken. Dazu zählen die aktuelle Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios, der Fokus auf wachstumsstarke Ballungszentren und Metropolregionen mit großen Mietpotenzialen sowie die hohe Managementqualität unserer Führungskräfte und unsere erfahrenen, gut ausgebildeten Mitarbeiter. Außerdem ist unsere bewiesene Integrationserfahrung gepaart mit der Skalierbarkeit unserer Unternehmensplattform ein unschätzbare Vorteil. Darüber hinaus verfügen wir über einen stabilen Cashflow und eine hohe freie Liquidität für zukünftige Akquisitionen sowie eine hervorragende Kreditwürdigkeit.

Ein Schwerpunkt unserer operativen Tätigkeit wird im laufenden Geschäftsjahr auf der weiteren Integration der neuen Bestände und der Optimierung der Prozessabläufe liegen.

Für das Geschäftsjahr 2013 prognostizieren wir einen FFO vor Verkauf von rund EUR 100 Mio. Dies umfasst das aktuelle Portfolio einschließlich der Akquisitionen, die im Januar und Februar 2013 ihren Nutzen- und Lastenwechsel hatten. Zusätzliches Potenzial sehen wir vor allem durch Investitionen in neue Portfolios.

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen. Begleiten Sie uns gerne weiter auf unserem Weg durch die neue Dimension!

Frankfurt am Main/Berlin, März 2013

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand

## Aktie

Der Aktienkurs der Deutsche Wohnen steigerte sich 2012 deutlich um 43% zum Vorjahreswert<sup>1)</sup> und die Marktkapitalisierung verdoppelte sich auf EUR 2.046 Mio. im Vergleich zum Vorjahreswert.

### Positive Entwicklung am Kapitalmarkt mit starkem zweiten Halbjahr

Die Kapitalmärkte wurden 2012 unverändert von der allgemeinen Schulden- und Finanzkrise dominiert. Aufwind erhielten die Aktienmärkte in der zweiten Jahreshälfte durch die Zusage der EZB, zukünftig im Prinzip unbegrenzt Staatsanleihen von Krisenländern aufzukaufen. Die Einigung auf ein neues Rettungspaket für Griechenland und die Umstrukturierung des spanischen Bankensektors wirkten stabilisierend auf die Märkte im Euro-Raum. Im Ergebnis führten diese Maßnahmen zu einer letztlich insgesamt positiven Entwicklung der Kapitalmärkte bei gleichzeitig rückläufiger Volatilität.

Der MDAX, in dem auch die Aktie der Deutsche Wohnen notiert, stieg 2012 um 34% auf 11.914 Punkte. Am 19. Dezember 2012 erreichte er seinen Höchststand bei 12.086 Punkten. Die immobilien-spezifischen Indizes EPRA Europe und EPRA Germany entwickelten sich ebenfalls positiv. Insbesondere der EPRA Germany stieg im Jahresverlauf kräftig um 35% an. Seinen Höchststand erreichte er ebenfalls am 19. Dezember 2012 bei 575 Punkten, was eine Steigerung von 38% zum Jahres-

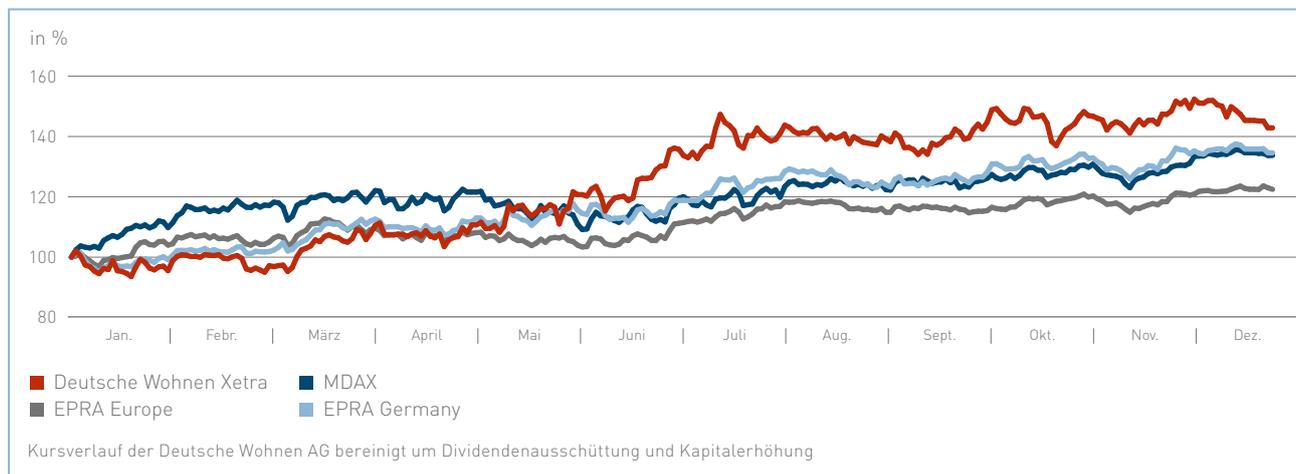
beginn bedeutete. Er schloss zum Ende des Jahres 2012 nur leicht unter der Höchstmarke bei 562 Punkten. Der EPRA Europe legte 2012 um 23% zu und notierte am 27. Dezember 2012 mit einem Höchststand von 1.507 Punkten. Er blieb damit jedoch hinter den deutschen Indizes zurück.

### Deutsche Wohnen Aktie stärker als die Vergleichsindizes gewachsen

Mit einer signifikanten Steigerung von 43%<sup>1)</sup> und einem Schlusstand zum Jahresende von EUR 14,00 kann die Aktie der Deutsche Wohnen ein außerordentlich erfolgreiches Jahr 2012 vorweisen. Während sich der Kurs zum Jahresbeginn noch moderat entwickelte, stieg er dann im weiteren Jahresverlauf stark an und erreichte im Dezember 2012 seinen Höchststand von EUR 14,94. Damit hat die Deutsche Wohnen Aktie in ihrer Entwicklung alle ihre Vergleichsindizes – MDAX sowie EPRA Europe und EPRA Germany – deutlich übertroffen.

Die Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Schulden- und Finanzkrise in Europa führten im Berichtsjahr zu einer erhöhten Nachfrage nach der Assetklasse Wohnen in Deutschland. Die Deutsche Wohnen AG profitierte davon besonders wegen ihrer positiven Unternehmensentwicklung über die letzten Jahre sowie ihrer erfolgreichen und wertschaffenden Akquisitionen.

### Kursentwicklung der Aktie 2012 (indexiert)



<sup>1)</sup> Vorjahreswert bereinigt um Dividendenausschüttung und Kapitalerhöhung im Juni 2012

## Marktkapitalisierung und Handelsvolumen

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG betrug zum Jahresende 2012 EUR 2.046 Mio. Damit gehört die Deutsche Wohnen zu den größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland. Erfreulich ist auch die Entwicklung der Liquidität unserer Aktie: Das durchschnittliche Volumen der gehandelten Stücke am Handelsplatz Xetra stieg signifikant um über 32% im Vergleich zum Vorjahreswert an. Ebenfalls erhöhte sich das Handelsvolumen an den alternativen Börsenplattformen/Multilateral Trading Facility um über 100%. Diese Entwicklung trägt wesentlich zur Stärkung der Attraktivität unserer Aktie bei.

Kennzahlen zur Aktie	2012	2011
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 146,14	102,3
Jahresschlusskurs <sup>1)</sup> in EUR	14,00	10,27 (9,78) <sup>4)</sup>
Marktkapitalisierung in Mio. EUR	2.046	1.051 (1.000) <sup>4)</sup>
Jahreshöchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	14,94	12,00 (11,11) <sup>5)</sup>
Jahrestiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	9,60 (9,15) <sup>4)</sup>	9,15 (8,56) <sup>4)</sup>
Durchschnittliches Tagesvolumen <sup>2)</sup>	332.402	251.709
Durchschnittliches Tagesvolumen <sup>3)</sup>	160.858	66.454

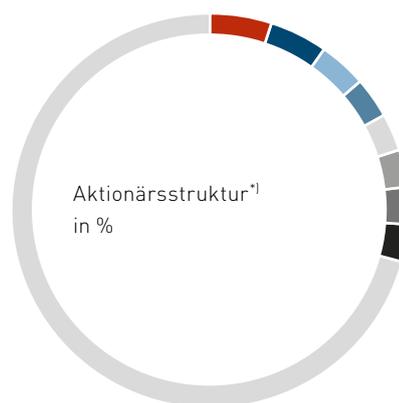
<sup>1)</sup> Schlusskurs Xetra-Handel  
<sup>2)</sup> Xetra-Tagesvolumen (gehandelte Stücke)  
<sup>3)</sup> Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen (Multilateral Trading Facility – MTF)  
<sup>4)</sup> Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung in 2012  
<sup>5)</sup> Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung in 2011 sowie Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung in 2012

## Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen AG

Acht institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland halten derzeit rund 29% der Deutsche Wohnen Aktien. Die restlichen rund 71% der Aktien lagen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben. Gemäß der Definition der Deutschen Börse entspricht der Streubesitz unserer Aktie 100%.

### Aktionäre

<b>&gt;5%</b>	
■ Sun Life Financial Inc. <sup>1)</sup>	5,03%
<b>&gt;3%</b>	
■ First Eagle Investment Management, LLC <sup>2)</sup>	4,72%
■ Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG	4,02%
■ Ärzteversorgung Westfalen-Lippe	3,33%
■ Stichting Pensioenfonds ABP <sup>3)</sup> /APG Algemene Pensioen Groep N.V.	3,13%
■ MFS International Value Fund	3,08%
■ BlackRock, Inc. <sup>1)</sup>	3,03%
■ The Capital Group Companies, Inc. <sup>4)</sup>	3,02%
<b>8 institutionelle Investoren insgesamt</b>	<b>29,36%</b>
■ Sonstige	70,64%
<b>Freefloat gem. Deutsche Börse</b>	<b>100,00%</b>



\*1 per 19. Februar 2013; gem. der letzten WpHG-Meldung der oben genannten Aktionäre  
<sup>1)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG  
<sup>2)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG  
<sup>3)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG  
<sup>4)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 und Satz 3 WpHG

## Analysten Coverage noch einmal ausgeweitet

Die Aktie der Deutsche Wohnen wird aktuell<sup>2)</sup> von 22 Analysten bewertet – in Saldo zwei mehr als im Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg unterstreicht das erhöhte Interesse des Marktes an der Deutsche Wohnen Aktie. Die WestLB, Unicredit, Edge Capital sowie Silvia Quandt Research führen die Coverage der Aktie nicht mehr fort und sind daher nicht mehr aufgeführt. Hingegen haben Barclays, J. P. Morgan Cazenove, Kepler Capital Markets, Green Street Advisors und ABN Amro Bank die Coverage unserer Aktie aufgenommen.

Die Kursziele der Analysten bewegen sich zwischen EUR 11,30 und EUR 17,40. 16 Analysten bewerten die Aktie mit einem Kursziel von über EUR 14,00, wovon zehn Analysten sogar von einem Kursziel von über EUR 15,00 ausgehen. Der überwiegende Teil unserer Analysten beurteilt unsere Aktie positiv: Acht Analysten kommen zu dem Urteil Kaufen/Buy/Overweight/Outperform und zehn Analysten zu Halten/Hold/Neutral. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Ratingeinschätzungen der Analysten:

Rating	Anzahl
Kaufen/Buy/Overweight/Outperform	8
Halten/Hold/Neutral	10
Verkaufen/Sell/Underweight	4

## Ordentliche Hauptversammlung 2012 erfolgreich

Die ordentliche Hauptversammlung 2012 wurde am 6. Juni 2012 in Frankfurt am Main abgehalten. Rund 66 % des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Tagesordnungspunkten zu. Hervorzuheben ist zum einen die mehrheitliche Zustimmung mit rund 95 % zum Vergleich mit der RREEF Management GmbH. Hier stimmte die Hauptversammlung einem Vergleich über den Verlustausgleich aus einem Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG und der RREEF Management GmbH für die Geschäftsjahre 1999 bis Mitte 2006 zu. Zum anderen wurde die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2012/I bewilligt. Ferner wurde Herr Dr. h.c. Wolfgang Clement, dessen gerichtliche Bestellung als Aufsichtsratsmitglied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 endete, im Rahmen der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.

## Kapitalerhöhung 2012 mit Erfolg durchgeführt

Der Vorstand hat am 11. Juni 2012 mit der Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht für die Altaktionäre beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals von EUR 102,3 Mio. gegen Bareinlage durch Ausgabe von 43.842.858 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht.

Die neuen Aktien wurden an die Altaktionäre zu einem Bezugsverhältnis von 7:3 zu je EUR 10,50 ausgegeben, das heißt, sieben bestehende Aktien berechtigten zum Bezug von drei neuen Aktien.

Mit Ablauf der Bezugsfrist am 25. Juni 2012 waren rund 99% der neuen Aktien bezogen worden. Die restlichen rund 1%, die nicht im Rahmen des Bezugsangebots erworben wurden, konnten innerhalb kürzester Zeit bei institutionellen Investoren zu EUR 12,30 je Aktie platziert werden.

Insgesamt flossen unserem Unternehmen Nettoemissionserlöse von rund EUR 444 Mio. zu. Rund 75% des Nettoemissionserlöses wurden für die Finanzierung des Erwerbs der BauBeCon Gruppe und der verbleibende Teil für weitere Akquisitionen verwendet.

Der rechnerische EPRA NAV je Aktie der Gesellschaft nach der erfolgten Kapitalerhöhung lag nur rund 5% unter dem zuletzt veröffentlichten EPRA NAV in Höhe von EUR 12,01 je Aktie zum 31. März 2012. Diese geringe NAV-Verwässerung unterstreicht die Attraktivität der gewählten „best-efforts/at-market-Struktur“ der Kapitalmaßnahme und das hohe Vertrauen der Aktionäre in den eingeschlagenen Wachstumskurs der Deutsche Wohnen.

## Außerordentliche Hauptversammlung 2012 zur Schaffung von neuem Genehmigtem Kapital

Am 4. Dezember 2012 lud der Vorstand der Deutsche Wohnen AG seine Aktionäre zu einer außerordentlichen Hauptversammlung ein. Die Einberufung der Aktionäre verfolgte das Ziel, neues Genehmigtes Kapital zu schaffen, um auch zukünftig ausreichend flexibel am Markt agieren und bei Bedarf Eigenmittel einwerben zu können.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG wurde ermächtigt, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 3. Dezember 2017 um bis zu EUR 73.071.429 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 73.071.429 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Die Abstimmung in der außerordentlichen Hauptversammlung ergab, dass 94% der gültigen Stimmen der Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2012/II zustimmten. Es wurde ein neues Genehmigtes Kapital über EUR 73.071.429 beschlossen und das noch bestehende Genehmigte Kapital von EUR 7.307.142 wurde aufgehoben. Dieses klare Ergebnis bestätigt den Rückhalt unserer Aktionäre und das große Vertrauen in unsere Strategie.

Nach dem Bilanzstichtag führte die Deutsche Wohnen eine weitere Kapitalerhöhung unter teilweiser Ausnutzung des im Dezember 2012 Genehmigten Kapitals durch. Dabei wurden 14.614.285 neue, auf den Inhaber lautende Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 13,35 pro Aktie ausgegeben und ein Bruttoemissionserlös von EUR 195,1 Mio. erzielt. Für nähere Details verweisen wir auf den Nachtragsbericht auf Seite 50 sowie die rechtliche Konzernstruktur auf Seite 23.

## Kapitalmarktkommunikation weiter intensiviert

Auch im Geschäftsjahr 2012 setzten wir auf eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und Investoren. Dabei gaben wir den Marktteilnehmern einen umfassenden und transparenten Einblick in unsere Strategie und unsere zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Eine zeitnahe, transparente und ausführliche Berichterstattung sowie ein regelmäßiger Dialog sind fester Bestandteil unserer Investor Relations-Aktivitäten. Insbesondere die Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren suchen wir gezielt durch die Teilnahme an weltweit stattfindenden Konferenzen.

2012 nahmen wir an verschiedenen nationalen und internationalen Bankkonferenzen teil: HSBC, Deutsche Bank und DZ-Bank in Frankfurt am Main, Credit Suisse, Morgan Stanley, JP Morgan und UBS in London, Bankhaus Lampe in Baden-Baden, Commerzbank in New York und Boston, Kempen & Co. in Amsterdam, BofA Merrill Lynch in New York, Goldman Sachs/Berenberg Bank wie auch UniCredit/Kepler in München. Ferner waren wir auf der Immobilienmesse Expo Real in München sowie der EPRA Konferenz und der IIA in Berlin vertreten. Zusätzlich führten wir 2012 zahlreiche Roadshows zum Beispiel in New York, Boston, London, Paris, Amsterdam, Wien und Brüssel durch.

Wir halten anlässlich der Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten können hier ihre Fragen direkt an den Vorstand stellen. Diese Konferenzen werden ebenfalls als Webcast live übertragen und stehen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier stellen wir auch stets aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung. Darüber hinaus geben wir auf unserer Website einen Überblick über alle laufenden Aktivitäten auf Basis unseres Finanzkalenders. Ebenfalls können über die Website aktuelle Analysteneinschätzungen, Aktionärsstrukturen, Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Corporate News, Stimmrechtsmitteilungen, Directors' Dealings sowie alle Informationen rund um die Hauptversammlung abgerufen werden.

Stammdaten der Aktie	
Art der Aktie	Stammaktie; aufgeteilt in Inhaber- und Namensaktien
ISIN	DE000A0HN5C6 (Inhaberaktie)
WKN	A0HN5C (Inhaberaktie)
Reuters	DWNG.DE (Inhaberaktie)
Bloomberg	DWNI (Inhaberaktie)
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt/Main, Stuttgart*, München*, Hamburg*, Hannover*, Düsseldorf*, Berlin*
Zulassungssegment	Prime Standard
Wesentliche Indizes	MDAX, EPRA/NAREIT, GPR250
Zahl der umlaufenden Aktien (gesamt)	146.142.858 (Stand: 31.12.2012) 160.757.143 (Stand: 25.02.2013)

\*Handel im Freiverkehr

Für die Deutsche Wohnen bedeutet Investor Relations eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, ein aktiver und regelmäßiger Dialog mit unseren Aktionären und Investoren sowie der Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte. Unser Bereich Investor Relations wird diese Maßnahmen auch zukünftig forcieren und erweitern.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) im Bereich Investor Relations.

# Corporate Governance Bericht

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. 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. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG fühlen sich der Corporate Governance verpflichtet; alle Unternehmensbereiche orientieren sich daran. Im Mittelpunkt stehen für uns Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

## Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2012 mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei die Neuerungen des Kodex vom 15. Mai 2012, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 15. Juni 2012, berücksichtigt und im Dezember 2012 gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2012 zu den Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie hinsichtlich der wenigen Abweichungen eingehend Stellung genommen. Die Erklärung steht den Aktionären und Interessierten auf unserer Homepage unter [www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8000/corporate-governance.html](http://www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8000/corporate-governance.html) zur Einsicht bereit.

## Allgemeine Führungsstruktur mit drei Organen

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

## Vorstand arbeitet im Unternehmensinteresse

Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen 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 nach dem Ausscheiden von Herrn Ullrich zum 31. Dezember 2012 zurzeit 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 vorsieht.

Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung 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 Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

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

## Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand

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 insbesondere nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

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 der Gesellschaft eng zusammen und ist in Entscheidungen von für das Unternehmen grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsratsstätigkeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Aktuell bestehen vier Ausschüsse:

- Der **Präsidialausschuss** ist für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig. Außerdem bereitet er 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** schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.
- Dem **Prüfungsausschuss (Audit Committee)** obliegt die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie 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 im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung 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** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.

## Hauptversammlung fasst wichtige Beschlüsse

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 gefasst. Dazu zählen solche über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie kapitalverändernde Maßnahmen. 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 zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte 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 ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsratsplenium.

Die Vorstandsverträge der Deutsche Wohnen AG enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 S. 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele 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 optimiert.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2012 ist im Lagebericht auf den Seiten 55 bis 57 und auf der Internetseite des Unternehmens unter [www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html](http://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 § 6 Abs. 6 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten danach eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 30.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. Zusätzlich erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 5.000 pro Geschäftsjahr. Weiterhin erhält jedes Mitglied des Präsidial- und des Akquisitionsausschusses für jede persönliche Teilnahme an einer Präsenzsitzung ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 1.000 vergütet. Auslagen 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. Eine individualisierte Angabe der Aufsichtsratsvergütung ist im Vergütungsbericht enthalten.

## Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen AG 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 Geschäftsjahr 2012 sind der Deutsche Wohnen AG folgende Geschäfte dieser Art gemeldet worden: Verkäufe von 17.438 Aktien sowie 5.000 Bezugsrechten durch den Finanzvorstand Helmut Ullrich; Erwerbe von 7.001 Aktien sowie Verkäufe von 7.501 Aktien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Uwe E. Flach und der Erwerb von 2.250 Aktien durch seine Ehefrau; der Verkauf von 4.009 Aktien durch das Aufsichtsratsmitglied Dr. Florian Stetter sowie der Erwerb von 1.413 Aktien durch die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer.

Zum 31. Dezember 2012 hielten das Aufsichtsratsmitglied Uwe E. Flach 15.000 Aktien der Deutsche Wohnen AG und seine Ehefrau 10.000 Aktien. Die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer besaß zu diesem Zeitpunkt 4.705 Aktien und das Aufsichtsratsmitglied Dr. h.c. Wolfgang Clement und dessen Ehefrau hielten gemeinsam 1.000 Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder und Vorstandsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2012 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Damit betrug der Gesamtbesitz des vorgenannten Personenkreises an Aktien der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2012 rund 0,02 % der vom Unternehmen ausgegebenen rund 146,1 Mio. 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, hat die Deutsche Wohnen AG einen Compliance Officer benannt. Dieser führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

## Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

Die Deutsche Wohnen AG erachtet es als sehr wichtig, verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen. Dies wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, das die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Detaillierte Informationen stehen im Lagebericht zur Verfügung: Das Risikomanagement der Deutsche Wohnen AG wird im Risikobericht auf den Seiten 51 bis 54 vorgestellt, unternehmensstrategische Chancen werden im Ausblick des Lageberichts auf den Seiten 54 bis 55 beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang auf den Seiten 68 bis 78.

## Der Transparenz verpflichtet

Im Rahmen der laufenden Investor Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auch auf der Website der Gesellschaft unter [www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/7000/finanzkalender.html](http://www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/7000/finanzkalender.html) eingesehen werden.

Das Unternehmen informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc- 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 2012 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. Wenngleich diese Fristen im Geschäftsjahr 2012 eingehalten wurden, kann aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten die Einhaltung dieser Veröffentlichungsfristen noch nicht verbindlich dargestellt werden.

## Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse und zu seiner Zusammenarbeit mit dem Vorstand stehen im Bericht des Aufsichtsrats.

Frankfurt am Main, im März 2013

Der Aufsichtsrat      Der Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrats

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Deutsche Wohnen AG hat ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen. Erneut haben sich das Geschäftsmodell und die klare Fokussierung auf Ballungszentren als zielführend erwiesen. Ertragskraft und Rendite wurden im Berichtsjahr noch einmal verbessert, die Finanzierungsstruktur und Liquidität weiter optimiert sowie der Substanzwert gesteigert. Das Portfolio wurde durch Zukäufe erheblich erweitert und die Eigenkapitalbasis durch die Barkapitalerhöhungen im Juni 2012 sowie im Januar 2013 gestärkt.

### Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2012 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. Außerdem war er 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.

Auch 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. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement.

### Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2012 erörterte der Aufsichtsrat in sechs Aufsichtsratssitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. In den einzelnen Sitzungen erteilte der Aufsichtsrat soweit erforderlich, jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung, die erbetenen Zustimmungen. Fünf Beschlüsse wurden zudem im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens auf der Grundlage umfassender Informationsmaterialien und vorausgehender Beratung im Plenum gefasst. Bei zwei Sitzungen konnte jeweils ein Mitglied des Aufsichtsrats nicht teilnehmen; ansonsten waren die Aufsichtsratsmitglieder immer vollzählig anwesend.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen AG, die Wachstumsstrategie und die Akquisitionen sowie die Kapitalmaßnahme der Gesellschaft. Regelmäßig und intensiv wurde über die Geschäftsentwicklung in den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflege und Betreutes Wohnen sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns beraten. Zudem standen Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen Gruppe im Fokus der Aufsichtsratsstätigkeit.

In der **Sitzung am 19. März 2012** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Bericht des Prüfungsausschusses, dem Jahresabschluss 2011 sowie mit Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten, insbesondere der Festlegung der Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2011, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2011 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kernthemen waren die Beschlussfassung über die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung sowie die Befassung mit Akquisitionsprojekten.

Gegenstand der **Sitzung am 7. Mai 2012** waren insbesondere die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2012 und die Akquisition der BauBeCon Bestände.

In der **Sitzung am 6. Juni 2012** hat der Aufsichtsrat hauptsächlich den Verfahrensstand in Sachen BauBeCon Erwerb erörtert und den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Kapitalerhöhung 2012 gefasst.

Die **Sitzung am 6. August 2012** diente vornehmlich der Erläuterung der Geschäftsentwicklung auf Basis des Halbjahresberichts 2012 durch den Vorstand sowie der Beratung über Akquisitionsprojekte, insbesondere BauBeCon.

Kerninhalte der **Sitzung am 11. Oktober 2012** waren der aktuelle Stand der Akquisitionsprojekte sowie die mögliche Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung.

In seiner **Sitzung am 5. November 2012** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der Geschäftsentwicklung des Unternehmens auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2012 sowie den laufenden Akquisitionsprojekten, dem Stand der Integration der Zukäufe und der strategischen Ausrichtung der Deutsche Wohnen Gruppe, aber auch mit der Vorbereitung der außerordentlichen Hauptversammlung sowie mit Vorstandsangelegenheiten.

Die im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefassten Aufsichtsratsbeschlüsse betrafen die Zustimmung zum Erwerb von Wohnimmobilienportfolios (27. September und 8. Oktober), zur Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung (22. Oktober), zum Erwerb von Senioreneinrichtungen (4. Dezember) sowie die Verabschiedung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (22. Dezember). Die Gegenstände waren jeweils bereits eingehend in vorangegangenen Sitzungen beraten worden.

## Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

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

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

- Präsidialausschuss,
- Nominierungsausschuss,
- Prüfungsausschuss,
- Akquisitionsausschuss,

deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance Bericht auf Seite 12 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 Entscheidungsbefugnisse übertragen. Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsrats-sitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der **Präsidialausschuss** tagte im Berichtsjahr am 28. Februar, 11. Juni, 19. Juni sowie 26. Juni. Gegenstand der Sitzungen waren Beratungen und Beschlussfassungen zur Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung sowie im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2012.

Der **Nominierungsausschuss** trat im Berichtsjahr zu einer Sitzung am 8. März zusammen, um einen Vorschlag zur Aufstellung eines Kandidaten für die Aufsichtsratswahl zu erarbeiten und dem Aufsichtsratsplenum als dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung zu empfehlen.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Andreas Kretschmer, erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

Der **Akquisitionsausschuss** trat im Berichtsjahr zu einer Sitzung am 23. April zusammen. Gegenstand war die Erörterung und Beschlussempfehlung insbesondere zum BauBeCon Erwerb.

## Corporate Governance Standards weiterentwickelt

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Auf den Seiten 11 bis 15 in diesem Geschäftsbericht werden umfassende Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung dargelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und die Umsetzung dieser Anforderungen erörtert. Sie haben ihre aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im Dezember 2012 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung kann unter [www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklaerung.html](http://www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklaerung.html) eingesehen werden.

## Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2012 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 6. Juni 2012 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 20. März 2013 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und 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 20. März 2013 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte 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 2012 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

Im Aufsichtsrat gab es keine personellen Änderungen. Herr Dr. h.c. Wolfgang Clement, dessen Mandat aufgrund gerichtlicher Bestellung vom 6. Juli 2011 mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Juni 2012 endete, wurde von der Hauptversammlung am 6. Juni 2012 neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Zum 31. Dezember 2012 ist Herr Helmut Ullrich mit Auslaufen seiner Bestellung auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden.

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 2013

Für den Aufsichtsrat



Uwe E. Flach

## Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

### Vorstand

Stand März 2013

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender, Berlin

Lars Wittan  
Finanzvorstand, Berlin

### Aufsichtsrat

Stand März 2013

Uwe E. Flach  
Vorsitzender, Frankfurt am Main

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

Dr. h.c. Wolfgang Clement  
Bonn

Matthias Hünlein  
Oberursel

Dr. Michael Leinwand  
Bad Honnef

Dr. Florian Stetter  
Erding

Konzernlagebericht	
<b>Geschäft und Rahmenbedingungen</b>	<b>22</b>
Organisation und Konzernstruktur	22
Rechtliche Konzernstruktur	23
<b>Konzernstrategie und Konzernsteuerung</b>	<b>25</b>
Konzernstrategie	25
Konzernsteuerung	26
<b>Portfoliosteuerung/-strategie und -bewertung</b>	<b>27</b>
Portfoliosteuerung und -strategie	27
Portfoliobewertung	33
<b>Mitarbeiter</b>	<b>34</b>
<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>34</b>
<b>Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren</b>	<b>35</b>
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	35
Deutscher Wohnungsmarkt	35
Core <sup>+</sup> -Regionen	36
Core-Regionen	38
<b>Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	<b>39</b>
Ertragslage	39
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	40
Ergebnis aus Verkauf	43
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	44
Verwaltungskosten	45
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	45
Finanzergebnis	45
Laufende Steuern und latente Steuern	46
Dividende	46
Vermögens- und Finanzlage	47
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>50</b>
<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>50</b>
Risikomanagement	50
Risikobericht	51
Chancen der künftigen Entwicklung	54
<b>Unternehmensführung</b>	<b>55</b>
<b>Vergütungsbericht</b>	<b>55</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>57</b>

## 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, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland. Ihr Immobilienbestand umfasst rund 83.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 1.900 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 4,9 Mrd. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands wie im Großraum Berlin, in der Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und im Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf sowie in stabilen Ballungszentren und Metropolregionen wie Hannover/Braunschweig/Magdeburg. In den deutschen Metropolregionen bilden die fundamentalen wirtschaftlichen Wachstumsdaten, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die organisatorische Trennung zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion wahr – mit den Bereichen Corporate Development, Corporate Finance, Finance, Human Resources, Investor Relations sowie Corporate Communication.

### Deutsche Wohnen Management GmbH

Die Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnimmobilienbestands 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. Durch die sukzessive Entwicklung unserer Bestände können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand auf niedrigem Niveau halten. 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 sicherstellen.

### Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH

Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH bündelt im Wesentlichen die Verkaufsaktivitäten des Konzerns. Der zu veräußernde Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen gliedert sich in den strategischen Verkauf von Wohnungen u. a. an Kapitalanleger sowie in den Verkauf in den Non-Core-Regionen überwiegend an institutionelle Investoren. Insbesondere über den Verkauf von Wohnungen in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen setzen wir unter Hebung von erheblichen Margen kontinuierlich Kapital frei und verstärken somit unsere Innenfinanzierungskraft.



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

Im Geschäftsbereich Pflege bewirtschaften und vermarkten wir Senioren- und Pflegeeinrichtungen, die zum größten Teil im Eigentum der Deutsche Wohnen unter der Marke KATHARINENHOF® stehen. Diese Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben bieten wir im Rahmen des Betreuten Wohnens älteren Menschen zusätzlich zu den Wohnungen umfangreiche, seniorengerechte Service- und Dienstleistungen an.

## **Rechtliche Konzernstruktur**

### **Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2012 EUR 146,1 Mio., eingeteilt in 146,1 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2012 waren rund 99,93 % der Aktien der Gesellschaft Inhaberaktien (146.046.338 Stück), die verbleibenden rund 0,07 % Namensaktien (96.520 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. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Dezember 2012, eingetragen im Handelsregister am 10. Januar 2013, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Dezember 2017 um bis zu rund EUR 73,1 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu rund 73,1 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012/II); das zuvor bestehende Genehmigte Kapital in Höhe von rund EUR 7,3 Mio. wurde zugleich aufgehoben. Den Aktionären ist im Rahmen des Genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschießen.

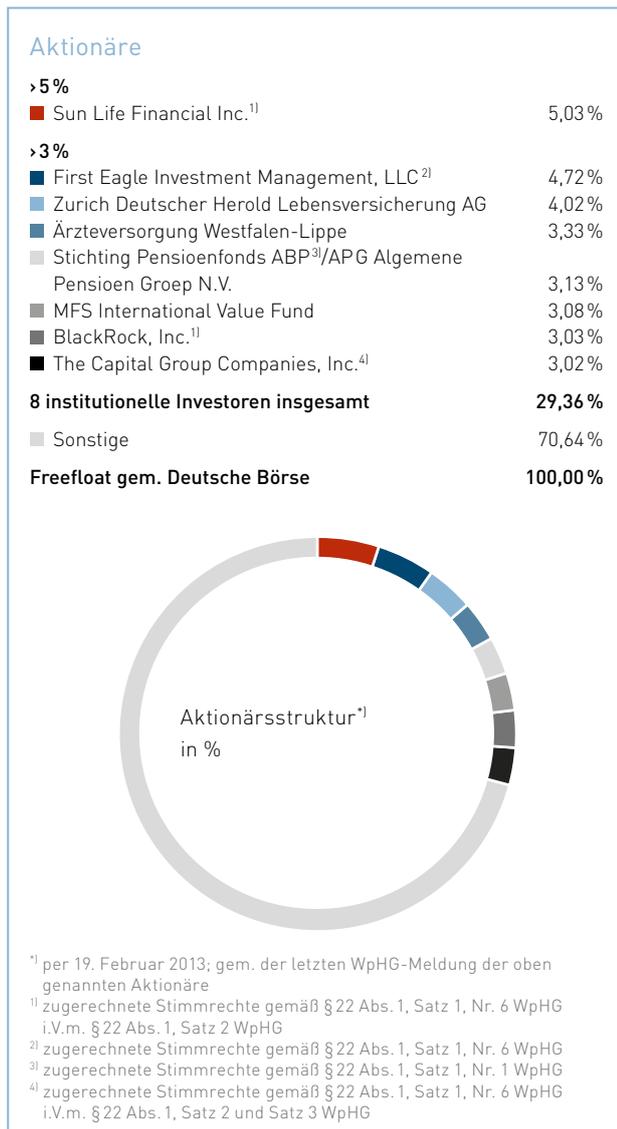
In teilweiser Ausnutzung des neuen Genehmigten Kapitals 2012/II erhöhte die Gesellschaft ihr Grundkapital im Januar 2013 durch die Ausgabe von 14.614.285 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bareinlagen auf rund EUR 160,8 Mio. unter Ausschluss des Bezugsrechts. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Januar 2013 in das Handelsregister eingetragen. Das Genehmigte Kapital ermäßigte sich entsprechend auf rund EUR 58,5 Mio.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu rund EUR 25,58 Mio. durch Ausgabe von bis zu 25,58 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012).

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 6. Juni 2012 bis zum 5. Juni 2017 von der Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden. 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, Aktien aus Genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

### Aktionärsstruktur<sup>\*)</sup>

Das folgende Schaubild zeigt unsere Anteilseignerstruktur (auf Basis der jeweils letzten WpHG-Meldung der genannten Aktionäre) per 19. Februar 2013:



### 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 § 10 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 10 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 vorschreibt.

## Konzernstrategie und Konzernsteuerung

### Konzernstrategie

Die Deutsche Wohnen versteht sich als Portfolio-manager von Immobilien in den Bereichen Wohnen und Pflege mit einer klaren Ausrichtung auf deutsche Ballungszentren und Metropolregionen – dort befinden sich unsere strategischen Kern- und Wachstumsregionen. Derzeit befindet sich unser Bestand im Wesentlichen im Großraum Berlin, der Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main, dem Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf sowie Hannover/Braunschweig/Magdeburg. Diese Standorte sind Bevölkerungsschwerpunkte mit einer hohen Bewohnerdichte und zeichnen sich durch eine stabile bis dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wertschöpfung, Wirtschaftskraft, Einkommen, Innovations- und Wettbewerbsfunktion aus.

Basierend auf der heutigen Größe und Qualität des Immobilienportfolios, dem Fokus auf Ballungszentren und Metropolregionen sowie der hohen Managementqualität unserer Führungskräfte blickt die Deutsche Wohnen gestärkt in die Zukunft.

### Unsere Wettbewerbsvorteile

Zu den Wettbewerbsvorteilen der Deutsche Wohnen zählen:

- ein attraktives, nahezu vollvermietetes Wohnportfolio in strategischen Kern- und Wachstumsregionen mit hohen Mietpotenzialen in Core<sup>+</sup>-Regionen,
- qualitativ hochwertige Pflegeimmobilien mit deutlich über dem Markt liegenden Belegungsquoten,
- ein erfahrenes Managementteam mit langjähriger Expertise sowohl im Wohn- als auch im Pflegebereich,
- Skalierbarkeit der Unternehmensplattform und damit Potenziale in der Kosteneffizienz durch weiteres Wachstum,
- erwiesene Integrationsexpertise,
- eine stabile Kapitalstruktur mit einem niedrigen Verschuldungsgrad,
- ein stabiler Cashflow einerseits sowie andererseits eine hohe freie Liquidität für zukünftige Akquisitionen,
- ein über die Zeit gewachsenes, unsere Unternehmenspolitik stützendes Aktionariat und
- eine verbesserte Kreditwürdigkeit infolge eines gesunkenen Verschuldungsgrads sowie eines ertragsstärkeren Immobilienportfolios.

Bezüglich unserer strategischen Portfolioausrichtung verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel Portfoliosteuerung/-strategie und -bewertung ab Seite 27 des Geschäftsberichts.

## Konzernsteuerung

Das gesamte Handeln der Deutsche Wohnen ist auf die stetige Verbesserung der Ertragslage und damit der Innenfinanzierungskraft ausgerichtet.

Unsere Dividendenpolitik stellt sicher, dass genügend Liquidität im Unternehmen für wertsteigernde Investitionen zur Verfügung steht und die Verschuldung auf einem für die Assetklasse vertretbaren Niveau gehalten werden kann.

Auf Holding-Ebene werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme auf die Kenngrößen FFO, NAV und LTV aggregiert und bewertet. Gleichzeitig nimmt der Bereich Investor Relations vierteljährlich ein Benchmark über die wesentlichen Peers vor. Diese SWOT-Analyse dient der Validierung der Deutsche Wohnen gegenüber ihren wesentlichen Wettbewerbern.

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 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 zu identifizieren, aber auch kurzfristig Potenziale für das Unternehmen aus Portfoliozukäufen zu realisieren.

Das Segment Verkauf wird über die Verkaufspreise pro m<sup>2</sup> sowie die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis gesteuert. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen und permanent mit dem Markt abgeglichen und bei Bedarf angepasst.

Im Rahmen eines regelmäßigen Reportings berichtet das Assetmanagement dem Vorstand über die Entwicklung der wesentlichen Kenngrößen im Vergleich zu den Planwerten. Außerdem eruiert es im Rahmen der Cluster-Bewertung Chancen und Risiken.

Die weiteren operativen Aufwendungen wie Personal- und Sachkosten sowie 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 dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Periodenergebnis und die Cashflowentwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Corporate Finance innerhalb der Deutsche Wohnen AG (Holding). Ein aktives und laufendes Management der Hedgingquote, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, hat zum Ziel, das Finanzergebnis kontinuierlich zu optimieren. Zudem verantwortet der Bereich die Risikosteuerung durch Erweiterung des Fremdkapitalportfolios um neue Bankpartner und Versicherungen.

Im Segment Pflege generieren wir internes Wachstum vor allem 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) vor Verkauf. Dabei stellt das Periodenergebnis den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO dar, das um Abschreibungen, 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 an der Entwicklung des EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) bzw. Total Shareholder Return (Aktienkurssteigerung plus Dividende) gemessen.

## Portfoliosteuerung/-strategie und -bewertung

### Portfoliosteuerung und -strategie

Mit dem klaren Fokus unseres Portfolios auf Ballungszentren und Metropolregionen erwarten wir, auch in Zukunft von der Dynamik dieser Wachstumsmärkte zu profitieren.

Auf der Produktseite konzentrieren wir uns auf das mittlere Preissegment in bürgerlich geprägten Wohnquartieren. Der hohe Anteil von denkmalgeschützten Siedlungen aus der Weimarer Republik stellt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal unseres Portfolios dar. Diese Siedlungen zeichnen sich nach wie vor durch eine moderne Architektur, intelligente Grundrisse und ein sehr großzügig gestaltetes Wohnumfeld aus.

Im Rahmen unserer Mittelfristplanung wollen wir das Portfolio der Deutsche Wohnen weiter ausbauen. Unser Ziel ist es, unseren Bestand in den bisherigen Regionen zu vergrößern und, bei entsprechenden Marktopportunitäten, in neue Ballungszentren und Metropolregionen vorzustoßen.

Die folgende Tabelle fasst die Zukäufe 2012 mit den wesentlichen Eckdaten zusammen:

	BauBeCon	Braunschweig, Dresden, Leipzig	Berlin	Berlin, Potsdam
Anzahl Wohneinheiten (gerundet)	23.400	5.100	5.200	1.400
Bruttokaufpreise in EUR per m <sup>2</sup>	815	770	710	1.022
Vertragsmietenmultiplikator	13,0	13,4	13,1	15,8
FFO <sup>1</sup> -Rendite	~ 9 %	~ 9 %	~ 9 %	~ 9 %

<sup>1</sup> FFO vor Verkauf und vor Steuern nach erfolgter Integration

Annähernd EUR 1,8 Mrd. haben wir in den vergangenen zwölf Monaten in neue Immobilienportfolios investiert. Dabei wurden rund EUR 1,2 Mrd. Fremdkapital zusätzlich aufgenommen und rund EUR 0,6 Mrd. Eigenkapital investiert. Sämtliche Zukäufe werden die Rentabilität des Deutsche Wohnen Konzerns in den nächsten beiden Jahren erheblich verbessern. Mit einer nach Integration geplanten FFO-Rendite (vor Verkauf und vor Steuern)

von durchschnittlich 9 % bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital liegen wir deutlich oberhalb des Konzernwerts per 31. Dezember 2011 von 4,2 %.

Das im Januar 2013 mit einer Prämie zum EPRA NAV eingeworbene Eigenkapital versetzt uns in die Lage, weitere Portfolios in der Größenordnung von rund EUR 500 Mio. zu erwerben.

**Auf Wachstum ausgerichtet**

Mit den in 2012 getätigten Ankäufen hat sich unser Bestand von 50.626 auf 82.738 Wohneinheiten erhöht. Im Zuge dessen wurde unsere bisherige Portfolioclusterung um das Cluster Core+ ergänzt.

Wir unterscheiden nun in strategische Kern- und Wachstumsregionen – und hier zwischen Core+- und Core-Regionen – sowie Non-Core-Regionen, die bislang als Verkaufsregionen bezeichnet wurden.

Das Portfolio stellt sich nach der verfeinerten Clustierung zum 31. Dezember 2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Wohnen	31.12.2012			31.12.2011		
	Wohn-einheiten Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- bestand in %	Wohn-einheiten Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- bestand in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	77.007	4.699	93	47.240	2.865	93
Vermietungsbestand	71.455	4.328	86	42.558	2.562	84
Einzelprivatisierung	5.552	371	7	4.682	303	9
Core+	51.587	3.086	62	38.436	2.304	76
Core	25.420	1.613	31	8.804	561	17
Non-Core	5.731	366	7	3.386	211	7
<b>Gesamt</b>	<b>82.738</b>	<b>5.066</b>	<b>100</b>	<b>50.626</b>	<b>3.076</b>	<b>100</b>

Inklusive der Zukäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1.1. und 1.2.2013 bzw. 1./2.1.2012

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet nun insgesamt über 82.700 Wohneinheiten; davon befinden sich 62% des Gesamtbestands in Core+-Regionen und 31% in Core-Regionen. Lediglich 7% des Gesamtwohnbestands sind als Non-Core klassifiziert und sollen im Zuge von Verkäufen bereinigt werden.

Unter Berücksichtigung der getätigten Zukäufe und der unterjährigen Verkäufe im Bereich Einzelprivatisierung erhöhte sich unser Privatisierungsbestand netto um 870 auf 5.552 Einheiten, sodass wir für zukünftige Einzelprivatisierungsmaßnahmen auf ein erhöhtes Kontingent zugreifen können.

Die nachfolgende Übersicht zeigt das Portfolio zum 31. Dezember 2012 mit Angaben zur Vertragsmiete und zum Leerstand:

Wohnen	31.12.2012			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil an Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>77.007</b>	<b>93</b>	<b>5,54</b>	<b>2,1</b>
Core <sup>+</sup>	51.587	62	5,73	1,9
Core	25.420	31	5,18	2,6
Non-Core	5.731	7	4,76	8,6
<b>Gesamt</b>	<b>82.738</b>	<b>100</b>	<b>5,49</b>	<b>2,5</b>

Inklusive der Zukäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1.1. und 1.2.2013  
<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Die annualisierte Vertragsmiete über den gesamten Immobilienbestand inklusive der knapp 1.000 Gewerbeeinheiten sowie 21.000 Stellplätze beträgt rund EUR 341 Mio. Berücksichtigt man bei der zuletzt getätigten Akquisition in Berlin von rund 5.200 Wohneinheiten aufgrund des Nutzen- und Lastenwechsels zum 1. Februar 2013 nur elf Monate Vertragsmiete, ergibt sich eine Vertragsmiete für 2013 – vor Berücksichtigung von entgangenen Mieten durch unterjährige Verkäufe sowie vor unterjährigen Mietsteigerungen – von rund EUR 339 Mio.

Im Cluster Core+ fassen wir die dynamischsten Märkte mit starkem Mietwachstum zusammen. Darunter fallen der Großraum Berlin, die Rhein-Main-Region sowie das Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf. Die bisherige Teilregion Frankfurt am Main wird zukünftig mit der Metropolregion Rhein-Main zusammengefasst.

Wohnen	31.12.2012			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Core+</b>	51.587	62	5,73	1,9
Vermietungsbestand	48.436	59	5,73	1,6
Einzelprivatisierung	3.151	4	5,68	5,7
<b>Großraum Berlin</b>	40.692	49	5,48	1,4
Vermietungsbestand	38.842	47	5,50	1,3
Einzelprivatisierung	1.850	2	5,14	4,5
<b>Rhein-Main</b>	9.275	11	6,71	3,3
Vermietungsbestand	8.142	10	6,78	2,6
Einzelprivatisierung	1.133	1	6,28	7,9
<b>Rheinland</b>	1.620	2	6,34	2,6
Vermietungsbestand	1.452	2	6,25	2,6
Einzelprivatisierung	168	0	6,87	2,7

Inklusive der Zukäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1.1. und 1.2.2013  
<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Das Cluster Core umfasst Märkte mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen. Hierunter fallen: Hannover/Braunschweig/Magdeburg, Rheintal-Süd und -Nord sowie Mitteldeutschland mit Dresden, Leipzig, Halle (Saale) und Erfurt.

Wohnen	31.12.2012			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Core</b>	<b>25.420</b>	<b>31</b>	<b>5,18</b>	<b>2,6</b>
Vermietungsbestand	23.019	28	5,16	2,4
Einzelprivatisierung	2.401	3	5,37	3,8
<b>Hannover/Braunschweig/Magdeburg</b>	<b>10.929</b>	<b>13</b>	<b>5,21</b>	<b>3,2</b>
Vermietungsbestand	10.028	12	5,15	3,2
Einzelprivatisierung	901	1	5,88	3,3
<b>Rheintal-Süd</b>	<b>4.952</b>	<b>6</b>	<b>5,39</b>	<b>1,8</b>
Vermietungsbestand	4.653	6	5,39	1,4
Einzelprivatisierung	299	0	5,46	7,9
<b>Rheintal-Nord</b>	<b>2.944</b>	<b>4</b>	<b>5,12</b>	<b>1,4</b>
Vermietungsbestand	2.798	3	5,09	0,8
Einzelprivatisierung	146	0	5,65	11,2
<b>Mitteldeutschland</b>	<b>3.777</b>	<b>5</b>	<b>5,04</b>	<b>2,5</b>
Vermietungsbestand	3.777	5	5,04	2,5
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
<b>Sonstige<sup>2)</sup></b>	<b>2.818</b>	<b>3</b>	<b>4,99</b>	<b>2,8</b>
Vermietungsbestand	1.763	2	5,05	3,3
Einzelprivatisierung	1.055	1	4,90	1,9

Inklusive der Zukäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1.1. und 1.2.2013  
<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche  
<sup>2)</sup> i.W. Kiel/Lübeck

Von den Wohnungsbeständen im Cluster Non-Core wollen wir uns aus portfoliostrategischen Überlegungen tendenziell trennen. Insbesondere die Wohnungsbestände „Disposal“ sollen aufgrund struktureller Risiken beschleunigt abverkauft werden.

	31.12.2012			
Wohnen	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
Non-Core	5.731	7	4,76	8,6
Disposal	2.246	3	4,69	12,7
Sonstige	3.485	4	4,80	6,0

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Im Zuge der in 2012 getätigten Ankäufe erhöhte sich der Non-Core-Bestand von 3.386 auf 5.731 Wohneinheiten. Der Anteil am Gesamtbestand bleibt jedoch unverändert bei 7%. Wir verkauften im Geschäftsjahr 2012 knapp 1.300 Einheiten aus den Non-Core-Beständen, davon waren jeweils die Hälfte Disposal und sonstige Bestände.

Insgesamt führen die Akquisitionen in unseren strategischen Kern- und Wachstumsregionen bei gleichzeitig selektiven Verkäufen zu einer ertragsstarken Ausrichtung unseres Portfolios.

## Portfoliobewertung

Die weiter verbesserte operative Entwicklung des Portfolios und die am Markt realisierten höheren Kaufpreise bei einem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen führten zu einer Aufwertung des Immobilienbestands um 2,8% oder EUR 119,2 Mio. zum Stichtag. Das Bewertungsergebnis wurde durch ein externes Gutachten zur Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag von CB Richard Ellis bestätigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Neubewertung unseres Bestands:

Fair Value Wohnen	31.12.2012			
	Fair Value	Fair Value	Multiple	Multiple
	EUR Mio.	EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete	Marktmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	4.148	981	14,5	12,6
Core <sup>+</sup>	3.036	1.080	15,3	13,0
Core	1.111	785	12,7	11,7
Non-Core	173	540	10,5	9,0
<b>Gesamt</b>	<b>4.320</b>	<b>950</b>	<b>14,3</b>	<b>12,4</b>

Ohne Berücksichtigung der Zukäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1.1. und 1.2.2013

## Mitarbeiter

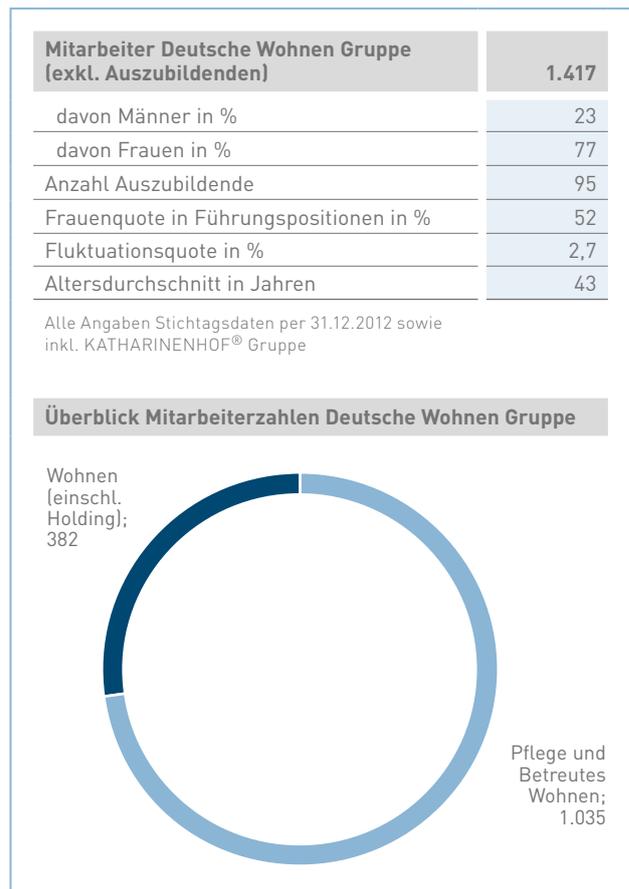
Der langfristige Erfolg der Deutsche Wohnen Gruppe ist maßgeblich auf die hohe fachliche Expertise und den großen persönlichen Einsatz ihrer Mitarbeiter zurückzuführen.

Für die Integration der neuen Portfolios plant die Deutsche Wohnen im Geschäftsbereich Wohnen über 100 Neueinstellungen. Die neuen Mitarbeiter werden vorrangig in der Berliner Hauptniederlassung und an den neuen Standorten in Hannover, Braunschweig und Magdeburg sowie Mitteldeutschland tätig sein. Das größte Personalwachstum wird dabei die Deutsche Wohnen Management GmbH verzeichnen.

Im Rahmen des Personalausbaus haben wir auch die Führungsmannschaft der Deutsche Wohnen AG verstärkt. Hierbei konnten wir erfahrene Experten für die Bereiche Corporate Development, Corporate Finance sowie M&A gewinnen.

Die neuen Mitarbeiter finden bei der Deutsche Wohnen Gruppe eine gewachsene Unternehmenskultur, flache Hierarchien und sichere Arbeitsplätze vor. Um unsere Mitarbeiter zu motivieren und langfristig an unser Unternehmen zu binden, bieten wir ein leistungsorientiertes Vergütungssystem und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen unserer Personalentwicklung unterstützen wir die Fach- und Führungskarrieren unserer Mitarbeiter individuell und langfristig. Unser Managementteam wird durch Führungs- und Entwicklungsprogramme auf die zukünftigen Herausforderungen des Unternehmens vorbereitet.

Bei der Gewinnung neuer Talente setzt die Deutsche Wohnen Gruppe insbesondere auf den eigenen Nachwuchs. Seit Jahren bilden wir junge Menschen zu Fachkräften in der Immobilienbranche aus. Mit großem Erfolg: Viele unserer ehemaligen Auszubildenden üben heute Führungspositionen im Unternehmen aus. 2012 nahmen 95 Azubis an unserem Ausbildungsprogramm teil.



## Nachhaltigkeitsbericht

Die Deutsche Wohnen stellt sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und richtet ihr unternehmerisches Handeln nachhaltig aus. Wir sehen die ökologischen, sozialen und ökonomischen Dimensionen unseres Geschäfts nicht als Gegensätze, sondern als miteinander vereinbarende Elemente für ein nachhaltiges und damit langfristiges Unternehmenswachstum. Vor diesem Hintergrund hat die Deutsche Wohnen Mitte 2012 einen Prozess zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie eingeleitet. Ergebnis dieses Prozesses wird ein Nachhaltigkeitsbericht sein.

## Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Weltwirtschaft

Die Entwicklung der Weltwirtschaft war 2012 wesentlich von der Staatsschulden- und Bankenkrise sowie der makroökonomischen Krise im Euro-Raum beeinflusst. Diese Faktoren sorgten für ein hohes Maß an Unsicherheit an den Weltmärkten und führten zu einer Abkühlung der weltweiten Konjunktur. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht in seinem Gutachten von einem schwächeren Wirtschaftswachstum für 2012 von voraussichtlich 3,3% aus.<sup>1)</sup>

Auch das DIW geht in seinen Wintergrundlinien 2013 von einem gedämpften weltweiten Wirtschaftswachstum im vergangenen Jahr aus, das sich demnach in 2012 auf 3,2% von 4,2% in 2011 abgeschwächt haben soll. Die Ursachen des Rückgangs liegen insbesondere in der deutlich verlangsamten wirtschaftlichen Entwicklung der Schwellenländer und der gleichzeitig schwach gebliebenen konjunkturellen Dynamik in den entwickelten Volkswirtschaften. Eine große Rolle spielt dabei im Wesentlichen die Krise im Euro-Raum.<sup>2)</sup>

#### Entwicklung in Deutschland

Die Wirtschaft in Deutschland entwickelte sich zum Jahresbeginn 2012 noch unbeeindruckt von der Krise im Euro-Raum. Jedoch wurde die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland durch die zur Jahresmitte erneut aufkommende Krise im Euro-Raum und die bis dato unerwartete Abkühlung der Weltkonjunktur abgeschwächt. Die wieder zunehmende Unsicherheit veranlasste die Unternehmen, ihre Investitionen zu verringern, und auch die privaten Haushalte reagierten aus Angst vor einem Arbeitsplatzverlust mit Ausgabenzurückhaltung, wenngleich die Arbeitssituation in Deutschland als günstig eingeschätzt werden kann.<sup>2)</sup> Gemäß ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2012 um 0,7% an. Dabei erwies sich der deutsche Außenhandel in einem schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld als sehr robust.<sup>3)</sup>

Das DIW geht in seinen Wintergrundlinien von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts für 2012 von 0,8% aus und prognostiziert für das Jahr 2013 ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,9% für Deutschland.<sup>2)</sup>

Zum zweiten Mal in Folge erwartet das Statistische Bundesamt steigende Bevölkerungszahlen für Deutschland. Die Einwohnerzahl soll demnach bis auf voraussichtlich 82,0 Mio. Personen zum Jahresende 2012 ansteigen. Ursache hierfür sind die hohen Wanderungsgewinne – gemäß der Schätzung vom Statistischen Bundesamt – von 340.000 Personen aus dem Ausland. Entgegen wirkt das Geburtendefizit, das sich voraussichtlich zwischen 185.000 und 200.000 Personen bewegen wird.<sup>4)</sup>

### Deutscher Wohnungsmarkt

#### Demografischer Wandel sowie Wohnungsangebot und -nachfrage

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den letzten Jahren spürbar gewandelt; es ist eine deutliche Urbanisierung zu erkennen. In manchen Großstädten und Ballungszentren zeichnet sich ein Nachfrageüberhang ab. Diese Entwicklung ist auf zunehmende Haushaltszahlen und gestiegene Wohnraumsprüche zurückzuführen. Ferner begünstigt die in Deutschland vorherrschende gute Arbeitsmarktlage Zuzüge aus dem Ausland. Aufgrund dieser Tendenz wird in Deutschland bis 2025 von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum – bis auf voraussichtlich 41,14 Mio. Haushalte in 2025 – ausgegangen. In Metropolregionen werden sogar Haushaltszuwächse von über 10% bis 2025 erwartet.

Zudem führt die erhebliche Unsicherheit auf den Kapitalmärkten zu einer wachsenden Attraktivität von Wohnungen als Kapitalanlage und Inflationsschutz.

Zusätzlich wurden in den letzten Jahren nur in begrenztem Umfang neue Wohnungen gebaut. Jedoch zeigt der derzeitige Anstieg der Baugenehmigungszahlen, dass die Bautätigkeit anzieht und somit verzögert auf die steigende Nachfrage reagiert. Dabei nimmt die Neubautätigkeit insbesondere in Märkten mit starker Wohnungsnachfrage zu. Hier ist allerdings zu befürchten, dass die Angebotsentwicklung kurzfristig nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann und es zeitweilig zu einem Nachfrageüberhang kommt.

<sup>1)</sup> Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2012/13

<sup>2)</sup> DIW – Wintergrundlinien 2013 – Wochenbericht 1+2 2013

<sup>3)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 vom 15. Januar 2013

<sup>4)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 13/13 vom 14. Januar 2013

Während in den Wachstumsregionen die Mieten und Preise steigen sowie Neubau erforderlich ist, zeichnet sich in den schrumpfenden zumeist ländlichen Gebieten ein gegenteiliges Bild ab: Dort ist die Wohnungswirtschaft mit einer zurückgehenden Bevölkerung, steigenden Leerständen sowie mit Preis- und Mietrückgängen konfrontiert. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland ist demzufolge nicht homogen. Die größten Mietpreissteigerungen in Neu- und Wiedervermietungsmieten gab es 2011 vor allem in Großstädten wie Berlin mit +7,4 % oder Hamburg mit +8,8 %.<sup>51</sup>

### Core+-Regionen

Unter die Core+-Regionen werden Regionen mit einer hohen Bevölkerungsdichte und einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung gefasst. Hierunter fallen: der Großraum Berlin, die Region Rhein-Main/ Frankfurt am Main sowie die Region Rheinland mit Düsseldorf.

### Großraum Berlin

Berlin – die deutsche Hauptstadt – ist mit über 3,5 Mio. Einwohnern und 1,7 Mio. Erwerbstätigen sogleich die größte Stadt Deutschlands. Dabei wird ein Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 101 Mrd. erwirtschaftet. Der Großraum Berlin umfasst die Stadt Berlin sowie das nahe Berliner Umland, wozu vor allem die Stadt Potsdam zählt.

### Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Der positive Wirtschaftstrend in Berlin hält an. Nach einer ersten Prognose steigt das Berliner Bruttoinlandsprodukt mit 1,4 % stärker als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,7 %).<sup>61</sup> Berlin weist mit 2,5 % auch den stärksten Beschäftigungsanstieg aller Bundesländer in 2012 auf.<sup>71</sup> Die Kaufkraft der Bundeshauptstadt steigerte sich ebenfalls um 4 % auf EUR 18.883 pro Kopf im Vergleich zum Vorjahr. Sie liegt jedoch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von EUR 20.554 pro Kopf.<sup>81</sup>

Die Stadt hat durch ihre geografische Lage, günstige Verkehrswege und das spezialisierte Lehrangebot an den Universitäten eine wichtige Funktion für den Ausbau internationaler Wirtschaftsverbindungen. Berlin hat zudem mit seiner Vielzahl an Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen einen hervorragenden Ruf als Wissenschafts- und Forschungsregion.

Die sehr positive wirtschaftliche Lage in Berlin färbt auch auf das Berliner Umland ab. Besonders hervorzuheben ist die Landeshauptstadt von Brandenburg, Potsdam. Sie weist seit Jahren einen positiven Zuwanderungssaldo auf. 2011 lebten insgesamt 157.361 Einwohner in der Stadt. Die Prognosen bis 2020 gehen von weiteren Zuzügen aus und erwarten einen Anstieg der Einwohnerzahlen bis auf 164.000 Personen.<sup>91</sup>

### Wohnungsmarkt Berlin

Berlin wächst weiter: Die Einwohnerzahlen stiegen 2011 um fast 40.000 auf über 3,502 Mio. Personen. Per 30. September 2012 prognostiziert das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg einen Bevölkerungsstand von 3,531 Mio.<sup>101</sup> Eine Ursache für das starke Wachstum ist unter anderem der Zuzug aus dem Ausland. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme von rund 254.000 Personen.<sup>111</sup>

2012 wurden in Berlin fast 2 Mio. Haushalte gezählt. Durchschnittlich leben 1,72 Personen in einem Haushalt – Berlin ist somit eine Stadt der Singlehaushalte. Nach den Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird sich die Haushaltsgröße auch bis 2020 weiter auf 1,70 Personen pro Haushalt verkleinern.<sup>121</sup>

In Berlin ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2011 nur moderat von 1.924 auf 1.990 Wohnungen angewachsen. Die Genehmigungen von neuen Mehrfamilienhäusern stiegen jedoch deutlich um 72 % auf 3.519 Wohnungen in 2011 gegenüber dem Vorjahr (2.042 Wohneinheiten). Im Vergleich mit den jährlichen Zuzügen und Zuwächsen der Haushalte kann die Bautätigkeit die steigende Nachfrage nach Wohnraum jedoch nicht kompensieren.<sup>131</sup>

Der zuletzt veröffentlichte Mietspiegel aus dem Jahr 2011 zeichnet den Nachfrageüberhang in Berlin bereits ab: Die durchschnittlichen Mietspiegelmieten erhöhten sich um 7,9 % auf EUR 5,21 pro m<sup>2</sup>. Dieser Trend war schon seit längerem in steigenden Neuvermietungsmieten abzulesen. Ein aktueller Mietspiegel wird 2013 veröffentlicht.

<sup>51</sup> Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 2012

<sup>61</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 vom 15. Januar 2013 i.V.m. Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 3. Quartal 2012, Prognose 2012/2013

<sup>71</sup> Pressemitteilung Amt für Statistik Berlin-Brandenburg vom 24. Januar 2013

<sup>81</sup> Stand 31.12.2012, MB-Research GmbH

<sup>91</sup> Wirtschaft und Statistik der Stadt Potsdam von 03/2012

<sup>101</sup> Amt für Statistik, Bevölkerungsstand Berlin, September 2012 i.V.m. Die kleine Berlin-Statistik 2012

<sup>111</sup> Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011 – 2030, Oktober 2012 i.V.m. BBU Marktmonitor Immobilien 2012

<sup>121</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2011

<sup>131</sup> BBU Marktmonitor Immobilien 2012

### Region Rhein-Main mit Frankfurt am Main

Die Region Rhein-Main mit Frankfurt am Main ist mit rund 5,57 Mio. Einwohnern, etwa 2,89 Mio. Erwerbstätigen und einem Bruttoinlandsprodukt von ca. EUR 200 Mrd. eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen in Deutschland. Die international herausragende Stellung der Region ergibt sich aus ihrer Rolle als Finanzmarktmetropole, Messestandort und Verkehrsdrehscheibe.

### Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort

In der Region Rhein-Main ist Frankfurt am Main die bedeutendste Stadt. Die Bevölkerung nahm in den letzten Jahren stetig zu. Im Juni 2012 überschritt Frankfurt am Main die Marke von 700.000 Einwohnern, zum 30. September 2012 gab die Bevölkerungsfortschreibung der Stadtverwaltung einen Stand von 704.449 Einwohnern an. Frankfurt am Main ist, gemessen an der Einwohnerzahl, die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands.

Die Stadt ist die zentrale Verkehrsdrehscheibe in Europa. Der Flughafen bietet Verbindungen zu den wichtigen Zielen weltweit. Das Straßennetz ist durch die Autobahnen und Fernstraßen direkt an das europäische Verkehrsnetz angeschlossen. Frankfurt am Main ist zudem internationaler Messe- und Handelsplatz. Es finden insgesamt über 40 Messen und Ausstellungen pro Jahr statt. Weiterhin ist die Stadt der unangefochtene Börsen- und Finanzplatz in Deutschland.

Die Bevölkerung in der Stadt Frankfurt am Main verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft von EUR 23.332 je Einwohner; ebenso überdurchschnittlich ist die Kaufkraft der gesamten Region Rhein-Main, die bei EUR 21.073 pro Kopf liegt. Der deutsche Durchschnitt befindet sich bei EUR 20.554.<sup>14)</sup>

### Wohnungsmarkt Frankfurt am Main

Die stetig steigenden Einwohnerzahlen in Frankfurt sind ein Beleg für die Attraktivität der Region als Wohn- und Arbeitsort. Die Einwohnerzahl wuchs von 2000 bis 2011 um 47.593 Einwohner. Die Bevölkerungsprognose sieht bis 2030 ein weiteres Wachstum bis auf über 720.000 Einwohner vor. Noch stärker steigt auch hier die Anzahl der Haushalte, basierend auf der Individualisierung des Wohnens.<sup>15)</sup>

Insbesondere für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen führt die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu einer Angebotsverknappung. In Frankfurt werden für Wohnungen mittlerer bis guter Ausstattungsqualität Mieten von EUR 7,00 pro m<sup>2</sup> bis EUR 16,00 pro m<sup>2</sup> erzielt. Je nach Qualität und Lage werden diese Preisspannen in bevorzugten Wohngebieten noch deutlich überschritten. Die derzeitige Neubautätigkeit kann den wachsenden Bedarf an Wohnraum nicht kompensieren.<sup>16)</sup>

### Region Rheinland mit Düsseldorf

Unsere Kernregion Rheinland umfasst schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens mit 591.000 Einwohnern und 490.000 Erwerbstätigen ein sehr wirtschaftsstarker Standort in der Region. Bei einem Bruttoinlandsprodukt von EUR 86.384 je Erwerbstätigem beträgt das gesamte Bruttoinlandsprodukt von Düsseldorf insgesamt rund EUR 42 Mrd.<sup>17)</sup>

### Düsseldorf als Wirtschaftsstandort

Düsseldorf weist eine bedeutende Wirtschaftsstruktur auf, in der viele international tätige Konzerne präsent sind. Dabei stechen die Branchen Beratung und Consulting sowie Handel heraus.

Insgesamt sind über 1.660 Beraterfirmen, unter anderem McKinsey & Company, Inc. und Boston Consulting Group GmbH, in Düsseldorf ansässig. Die Stadt ist damit der deutsche Spitzenstandort für Beratungsunternehmen. Zudem ist Düsseldorf eines der bedeutendsten deutschen Handelszentren, mit über 6.200 Groß- und Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von 810.000 m<sup>2</sup>. Zahlreiche große nationale und internationale Handelskonzerne haben hier ihren Sitz, wie beispielsweise die Metro-Gruppe, Electronic Partner, C&A oder Peek & Cloppenburg. Ferner sind die beiden DAX-Konzerne Henkel und E.ON in Düsseldorf ansässig.

Die Stadt ist gleichzeitig ein großer und attraktiver Absatzmarkt: Die Kaufkraft von Düsseldorf liegt mit EUR 24.661 pro Kopf weit über dem bundesweiten Durchschnitt.<sup>18)</sup>

<sup>14)</sup> Stand 31.12.2012, MB-Research GmbH

<sup>15)</sup> Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, 2012 i.V.m. Prognose Bertelsmann Stiftung Abruf 18.02.2013

<sup>16)</sup> IHK, Wohnungsmarktbericht 2012, Dezember 2012

<sup>17)</sup> Stadt Düsseldorf, Präsentation vom 04.07.2012

<sup>18)</sup> Stand 31.12.2012, MB-Research GmbH – Kaufkraft in Deutschland

### Wohnungsmarkt Düsseldorf

Der seit dem Jahr 2000 anhaltende Wachstumstrend der Bevölkerungszahl wird sich laut dem Demografiebericht der Stadt weiter fortsetzen. In der Prognose wird mit einem Anwachsen der Einwohnerzahl auf rund 605.500 Einwohner im Jahr 2025 gerechnet.<sup>19)</sup>

Die Mieten betragen im ersten Halbjahr 2012 im Mittel EUR 8,95 pro m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von 5,3% im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr (EUR 8,50 pro m<sup>2</sup>) entspricht. Diese Mietentwicklung unterstreicht die Mietpreisdynamik des Marktes und die erhöhte Nachfrage.<sup>20)</sup>

### Core-Regionen

Unter den Core-Regionen fasst die Deutsche Wohnen Regionen mit einer guten Wirtschaftslage und einer stabilen wirtschaftlichen Perspektive zusammen. Hierunter fallen unter anderem Hannover, Braunschweig und Magdeburg.

In Hannover, der Landeshauptstadt von Niedersachsen, leben derzeit über 516.000 Einwohner. In Braunschweig wohnen über 245.000 und in Magdeburg über 231.000 Personen. Die Kaufkraft von Hannover und Braunschweig bewegt sich über dem bundesweiten Durchschnitt bei EUR 21.487 und EUR 21.809 pro Kopf. Magdeburg hat eine Kaufkraft von EUR 17.720 pro Kopf.<sup>21)</sup>

### Wirtschaftsstandort

Die genannten Städte befinden sich im Zentrum Deutschlands. Ballungsräume wie Berlin, das Ruhrgebiet und Süddeutschland sind durch die vorliegenden Anbindungen – Autobahnen, Schienennetz sowie einen Flughafen – schnell zu erreichen. Diese geografische Lage bringt der Region logistische Vorteile, sodass von hier aus Unternehmen wie DHL, DB Schenker, UPS oder Hermes agieren. Historisch bedingt befindet sich mit der Autoindustrie – z. B. Volkswagen – ein weiterer starker Wirtschaftszweig in der Region. Zudem sitzen in Hannover und Magdeburg die jeweiligen Landesregierungen.

Die nah an Hannover gelegene Stadt Braunschweig hat sich zu einem wichtigen Wirtschafts- und Forschungsstandort in Europa entwickelt. Dabei arbeiten wissenschaftliche Organisationen und Forschungseinrichtungen eng mit den hier ansässigen Unternehmen zusammen. Das Spektrum reicht von Biotechnologie bis hin zu Verkehrstechnik.

In Magdeburg ist historisch bedingt der Maschinen- und Anlagenbau ein wichtiger Wirtschaftszweig. Zusätzlich bilden Logistik, Gesundheitswesen und Umwelttechnologien zukunftsfähige wirtschaftliche Schwerpunkte in dieser Region. Neben diesen Branchen bereichern die Universitäten den Standort Magdeburg. Diese bilden zusammen mit Unternehmen und Forschungsinstituten – wie dem Fraunhofer-Institut oder dem Max-Planck-Institut für Dynamik – ein Forschungs- und Innovationsnetzwerk in dieser Region.

### Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover ist ebenfalls positiv von der demografischen Entwicklung beeinflusst. Bis 2025 wird für Hannover mit einem Zuzug von 12.000 Personen gerechnet.<sup>22)</sup> Laut einer Wohnungsmarktbeobachtung durch den Bereich Stadtentwicklung der Stadt Hannover stieg die Neuvermietungsmiete seit 2005 um 9,5% auf EUR 6,21 pro m<sup>2</sup> an.<sup>23)</sup> Die Leerstandsquote zeigt seit 2006 eine rückläufige Tendenz und liegt momentan unter 3%, was der natürlichen Fluktuation entspricht.<sup>22)</sup>

Auch für Braunschweig wird ein Anstieg der Wohnungsnachfrage prognostiziert.<sup>24)</sup> Der Mietspiegel zeigt bereits eine Steigerung der Bestandsmieten über die letzten beiden Jahre von bis zu 5% auf.

Die Stadt Magdeburg wird in den nächsten Jahren verglichen mit den Landkreisen in Sachsen-Anhalt über eine stabile Bevölkerungsstruktur verfügen und vorerst nicht von Bevölkerungsverlusten betroffen sein. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt weist einen strukturellen Überhang von fast 17.500 Wohnungen auf. Dabei konzentriert sich der Leerstand auf unsanierte Wohnungsbestände, die von der Stadt mittelfristig abgebaut werden.<sup>25)</sup>

<sup>19)</sup> Demografiebericht 2011, Düsseldorf

<sup>20)</sup> JLL Wohnungsmarkt Düsseldorf, 1. Halbjahr 2012 i.V.m. Wohnungsmarktreport Düsseldorf 2010/2011

<sup>21)</sup> Stand 31.12.2012, MB-Research GmbH – Kaufkraft 2012 in Deutschland

<sup>22)</sup> Region Hannover, Immobilienmarktbericht 2012

<sup>23)</sup> Landeshauptstadt Hannover – Bereich Stadtentwicklung – Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung 2011, September 2012

<sup>24)</sup> NBank – Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011 – Perspektive 2030

<sup>25)</sup> Stadt Magdeburg – Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Magdeburg 2025

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

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).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 im Vergleich zu 2011:

in EUR Mio.	2012	2011
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	194,4	157,4
Ergebnis Verkauf	19,9	10,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	9,9	9,2
Verwaltungskosten	-40,4	-32,9
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	12,7	-2,3
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>196,5</b>	<b>142,0</b>
Abschreibungen	-3,1	-3,0
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	119,2	40,0
Finanzergebnis	-107,0	-93,2
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>205,6</b>	<b>85,8</b>
Laufende Steuern	-10,5	-5,4
Latente Steuern	-49,6	-29,8
<b>Periodenergebnis</b>	<b>145,5</b>	<b>50,6</b>

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2012 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 145,5 Mio. (+EUR 94,9 Mio. gegenüber 2011) abgeschlossen.

Die Deutsche Wohnen profitierte im Geschäftsjahr 2012 von der starken Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren und Metropolregionen durch eine kontinuierliche Zuwanderung und steigende Haushaltszahlen. Dadurch waren wir in der Lage, vorhandene Mietpotenziale zu realisieren und das Verkaufsgeschäft voranzutreiben. Hinzu kommen die Wertbeiträge der getätigten Akquisitionen – insbesondere die der BauBeCon Gruppe, die für vier Monate im Konzernabschluss enthalten ist.

Das Ergebnis vor Steuern bereinigt um Sonder- und Bewertungseffekte stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>205,6</b>	<b>85,8</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-119,2	-40,0
Vergleich über Verlustausgleich	-20,3	0,0
Transaktionskosten BauBeCon	12,2	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,2	0,2
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>78,5</b>	<b>46,0</b>

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern konnte um EUR 32,5 Mio. gesteigert werden. Dies ist unter anderem durch die in den letzten Jahren zugekauften Wohnungsbestände unter Erzielung von Skalierungseffekten getrieben.

Die Ausgleichszahlung der RREEF Management GmbH (RREEF) basiert auf einem Beherrschungsvertrag für die Geschäftsjahre 1999 bis Mitte 2006. Mit der Zustimmung durch die Hauptversammlung im Juni 2012 wurde die Zahlung in Höhe von EUR 20,0 Mio. veranlasst.

Im Rahmen des Erwerbs der BauBeCon Gruppe sind einmalige Transaktionskosten in Höhe von EUR 12,2 Mio. angefallen. Sie betreffen im Wesentlichen Bereitstellungsprovisionen von Brückenfinanzierungen und sonstige Kosten im Rahmen der Finanzierung (zusammen EUR 7,8 Mio.) sowie Integrationskosten (EUR 4,4 Mio.).

### Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfolio-kennzahlen zu den Stichtagen:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Wohneinheiten	82.738	50.626
Wohn- und Gewerbefläche in Tm <sup>2</sup>	5.222	3.161
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR <sup>1)</sup>	950	946
Verschuldung je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR <sup>1)</sup>	559	578
Vertragsmiete je m <sup>2</sup> in EUR	5,49	5,57
Like-for-like-Mietwachstum in Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand) in %	2,6	3,8
Wohnungsleerstand in %	2,5	2,4
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR <sup>2)</sup>	9,68	9,81
Capex je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR <sup>2)</sup>	9,26	8,19

<sup>1)</sup> ohne Berücksichtigung der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1.1./2.1. und/oder 1.2. des Folgejahres  
<sup>2)</sup> unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon Flächen für das 3. Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten)

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2012 ist dem Teilkapitel Portfoliosteuerung und -strategie ab Seite 27 zu entnehmen.

Die nachfolgende Tabelle stellt das operative Ergebnis (Net Operating Income, NOI) aus der Wohnungsbewirtschaftung des Geschäftsjahres 2012 im Vergleich zur Vorjahresperiode dar:

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Vertragsmieten</b>	<b>240,1</b>	<b>196,4</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,1	-5,8
Inkasso	-3,0	-1,9
Instandhaltung	-34,7	-29,6
Sonstiges	-3,9	-1,7
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>194,4</b>	<b>157,4</b>
Personal- und Sachkosten	-22,2	-16,8
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>172,2</b>	<b>140,6</b>
NOI-Marge in %	71,7	71,6
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,00	3,88
Veränderung in %	3,1	

<sup>1)</sup> unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon Flächen für 3. Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten)

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist um EUR 37,0 Mio. gestiegen. Ursächlich dafür sind die in 2011 durchgeführten Akquisitionen, die sich in 2012 voll auswirkten, sowie die Akquisitionen aus 2012 – insbesondere die der BauBeCon Gruppe, die für vier Monate berücksichtigt ist.

Nach Abzug der wohnungswirtschaftlich relevanten Personal- und Sachkosten ergibt sich ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 172,2 Mio. – ein Anstieg von 22%.

Während die NOI-Marge nahezu konstant geblieben ist, hat sich der NOI pro m<sup>2</sup> um 3,1% erhöht und verdeutlicht so die höhere Rentabilität bei nahezu konstanten Investitionsausgaben von fast EUR 10 pro m<sup>2</sup>. Insbesondere nach der Integration der BauBeCon Bestände und der weiteren Portfolios sehen wir weiteres Renditepotenzial.

Wichtigste Einnahmequelle sind die Wohnungsmieten, die rund 96% unserer Vertragsmieten ausmachen. Der Rest sind Mieteinnahmen für Gewerbeflächen und Park- oder Stellplätze. Aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau resultieren Zuschüsse in Höhe von EUR 2,7 Mio. (1,1% der Vertragsmieten).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten (Wohnen) sowie des Leerstands im Like-for-like-Vergleich, das heißt nur für Bestände, die wir in den letzten zwölf Monaten durchgehend bewirtschaftet haben:

Like-for-like	Wohn-	Vertragsmiete <sup>1)</sup>		Ent-	Leerstand		Ent-
	einheiten	in EUR/m <sup>2</sup>		wicklung	in %		wicklung
	Anzahl	31.12.2012	31.12.2011	in %	31.12.2012	31.12.2011	in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)</b>	<b>42.353</b>	<b>5,78</b>	<b>5,63</b>	<b>2,6</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>- 18,8</b>
Core+	34.202	5,91	5,74	2,8	1,3	1,5	- 13,3
Großraum Berlin	25.213	5,63	5,47	2,9	1,1	1,4	- 21,4
Rhein-Main	7.833	6,75	6,58	2,7	1,6	2,1	- 23,8
Rheinland	1.156	6,24	6,11	2,1	0,8	0,9	- 11,1
Core	8.151	5,27	5,19	1,4	1,5	1,7	- 11,8
Hannover/Braunschweig/ Magdeburg	0	-	-		-	-	-
Rheintal-Süd	4.653	5,39	5,29	1,7	1,4	1,4	0,0
Rheintal-Nord	2.798	5,09	5,06	0,6	0,8	1,6	- 50,0
Mitteldeutschland	174	6,08	6,08	0,0	2,0	3,6	- 44,4
Sonstige	526	4,89	4,72	3,6	5,7	4,4	29,5
<b>Einzelprivatisierung</b>	<b>3.218</b>	<b>5,60</b>	<b>5,55</b>	<b>0,9</b>	<b>5,9</b>	<b>1,8</b>	<b>227,8</b>
<b>Non-Core</b>	<b>2.150</b>	<b>4,83</b>	<b>4,80</b>	<b>0,7</b>	<b>6,1</b>	<b>5,7</b>	<b>7,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>47.721</b>	<b>5,72</b>	<b>5,59</b>	<b>2,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Die Vertragsmieten im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen sind auf Like-for-like-Basis (rund 42.400 Wohneinheiten) im Jahresvergleich um 2,6 % gestiegen.

Insgesamt haben wir unterjährig im abgelaufenen Geschäftsjahr Mieterhöhungen (Neuvermietung, Modernisierung, Mietspiegel) von rund EUR 2,7 Mio. verbuchen können, die für 2013 (volle 12-Monats-Periode) allein eine Erhöhung der Vertragsmiete von rund EUR 4,8 Mio. bedeuten.

Die Leerstandskosten sind im Like-for-like-Vergleich nochmals gesunken. Die Leerstandquote liegt mit 1,3 % im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen per Stichtag nochmals unter dem Vorjahreswert von 1,6 %.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Neuvermietungsmiete im Cluster Core+ (ohne BauBeCon Bestände):

Wohnen	31.12.2012			31.12.2011
	Neuvermietungsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete <sup>2)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %
Core+ (Vermietungsbestand)	7,16	5,89	21,6	20,4
Großraum Berlin	6,65	5,62	18,3	17,0
Rhein-Main	8,40	6,76	24,3	21,3
Rheinland	8,07	6,24	29,3	13,1

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2012 wirksam wurden  
<sup>2)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche  
<sup>3)</sup> Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Im zurückliegenden Geschäftsjahr lagen die Neuvertragsmieten im preisfreien Vermietungsbestand knapp 22% über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

Nicht umlagefähige Betriebskosten umfassen im Wesentlichen leerstandsbedingte Verluste, die gegenüber dem Vorjahr nochmals um EUR 1,7 Mio. abgebaut werden konnten.

Die Aufwendungen für Inkasso betreffen Mietminderungen und Abschreibungen auf Mietforderungen. Der Anteil der Forderungsausfälle bezogen auf die Bruttowarmmiete betrug im Berichtsjahr 0,7%. Der absolute Anstieg zum Vorjahr ist auf den vergrößerten Wohnungsbestand zurückzuführen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Instandhaltungsaufwendungen sowie aktivierte Modernisierungen (Capex) des abgelaufenen Geschäftsjahres mit Vorjahresvergleich dar:

in EUR Mio.	2012	2011
Instandhaltung	34,7	29,6
Instandhaltung in EUR pro m <sup>2</sup>	9,68 <sup>1)</sup>	9,81 <sup>1)</sup>
Modernisierung	33,2	24,7
Modernisierung in EUR pro m <sup>2</sup>	9,26 <sup>1)</sup>	8,19 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> auf Basis des Durchschnitts der Quartalsflächen sowie ohne Berücksichtigung der Flächen der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. 1.1./2.1. und/oder 1.2. des jeweils darauffolgenden Geschäftsjahres; BauBeCon Flächen für 3. Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir in Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden knapp EUR 68 Mio. bzw. EUR 19 pro m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: EUR 18 pro m<sup>2</sup>) investiert. Rund EUR 11,3 Mio. für Instandhaltungen betreffen die Modernisierung von Wohnungen im Rahmen des Mieterwechsels.

Bezüglich der Entwicklung der dem Segment Wohnungsbewirtschaftung zurechenbaren Personal- und Sachkosten (inkl. Fremdverwaltungsgebühr BauBeCon) verweisen wir auf die Ausführungen zu den Verwaltungskosten.

### Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 3.000 Wohnungen (Vorjahr: 3.299) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2012	2011
Erlöse aus Verkäufen	167,8	150,6
Verkaufskosten	-11,8	-8,3
<b>Nettoerlöse</b>	<b>156,0</b>	<b>142,3</b>
Buchwertabgänge	-136,1	-131,7
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>19,9</b>	<b>10,6</b>

Das Verkaufsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 88 % gewachsen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen für Verkäufe sind im aktuellen Umfeld sehr gut. Die Immobilie gilt als „sicherer Hafen“ und Inflationsschutz – vor allem in Ballungszentren. Zusätzlich werden Verkaufstätigkeiten durch anhaltend niedrige Zinsen gefördert.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kennzahlen und Ergebnisse nach Wohnungsprivatisierung und institutionellem Verkauf getrennt dargestellt:

### Wohnungsprivatisierung

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>115,4</b>	<b>78,1</b>
Verkaufspreis je m <sup>2</sup>	1.114	1.155
Volumen in Wohneinheiten (#)	1.623	1.053
Fremde Vertriebskosten	-9,2	-6,0
<b>Nettoerlöse</b>	<b>106,2</b>	<b>72,1</b>
Buchwertabgänge	-86,3	-57,9
Bruttomarge in %	33,7	34,9
<b>Ergebnis</b>	<b>19,9</b>	<b>14,2</b>
+ Buchwerte	86,3	57,9
./. Darlehenstilgung	-52,3	-31,1
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>53,9</b>	<b>41,0</b>

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Jahr 1.623 Wohnungen privatisiert und damit 570 Wohnungen bzw. 54 % mehr als im Vorjahr. Mit einer Bruttomarge von knapp 34 % konnten wir nicht nur im Volumen die sehr gute Marktlage nutzen.

### Institutioneller Verkauf

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>52,4</b>	<b>72,5</b>
Verkaufspreis je m <sup>2</sup>	573	508
Volumen in Wohneinheiten (#)	1.377	2.246
Fremde Vertriebskosten	-2,6	-2,3
<b>Nettoerlöse</b>	<b>49,8</b>	<b>70,2</b>
Buchwertabgänge	-49,8	-73,8
Bruttomarge in %	5,2	-1,8
<b>Ergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,6</b>
+ Buchwerte	49,8	73,8
./. Darlehenstilgung	-32,6	-46,6
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>17,2</b>	<b>23,6</b>

Im institutionellen Verkauf haben wir uns auf die Bereinigung von Beständen in strukturschwachen Regionen konzentriert und Erlöse von EUR 52,4 Mio. (Vorjahr: EUR 72,5 Mio.) erzielt. Insgesamt haben wir – nach Berücksichtigung von Vertriebskosten – den institutionellen Verkauf mit einer schwarzen Null abgeschlossen (Vorjahr: –EUR 3,6 Mio.).

### Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben.

	Objekte Anzahl	Plätze Anzahl	Erlöse EUR Mio.	Ø Auslastung	
				2012	2011
Brandenburg	5	596	15,4	97,8	95,9
Sachsen	7	475	9,8	99,7	100,0
Berlin	2	173	5,7	99,4	92,7
Niedersachsen	1	131	4,4	99,6	97,7
Rheinland-Pfalz	1	128	3,2	83,8	76,9
	16	1.503	38,4	97,6	94,9
Zukauf Berlin <sup>1)</sup>	4	425	14,0		
	20	1.928	52,4		

<sup>1)</sup> Nutzen-/Lastenwechsel in Q1/2013

Von den 16 Objekten zum 31. Dezember 2012 befinden sich 13 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 85,3 Mio.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der sehr guten Erfahrungen, die wir in den letzten Jahren sammeln konnten, werden wir das Segment weiter ausbauen. Dabei wollen wir in den nächsten fünf Jahren eine Kapazität von 4.000 bis 5.000 Plätzen schaffen. Die Investitionskriterien sind vergleichbar zur Assetklasse Wohnen. Das bedeutet: Wir suchen nach der richtigen Lage zum fairen Preis.

Den ersten Schritt konnten wir im Geschäftsjahr 2012 mit dem Erwerb von über 580 Plätzen in Leipzig und Berlin machen. Diese Objekte werden zum Segmentergebnis ca. EUR 3,6 Mio. p. a. beitragen. Der Zukauf in Berlin wird allerdings erst im Januar 2013 wirksam.

Das Segmentergebnis für Pflege und Betreutes Wohnen für das abgelaufene Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Erlöse</b>		
Pflege	36,4	33,6
Wohnen	2,0	2,7
Sonstige	3,6	3,8
	42,0	40,1
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	11,3	11,5
Personalkosten	20,8	19,4
	32,1	30,9
<b>Segmentergebnis</b>	9,9	9,2
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,6	-2,7
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	7,3	6,5

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug 2012 mit einem EBITDA in Höhe von EUR 9,9 Mio. zum Ergebnis des Deutsche Wohnen Konzerns bei. Nach Abzug der zurechenbaren laufenden Zinsaufwendungen ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 7,3 Mio. Die EBITDA-Rendite in Bezug auf den Fair Value der Objekte beträgt 11,6%.

### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betreffen die gesamten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen. Die Verwaltungskosten entfallen auf die folgenden Bereiche:

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Personalkosten</b>		
Holdingfunktion	-9,1	-7,0
Asset Management/Verkauf	-2,0	-2,2
Property Management	-12,5	-11,1
	-23,6	-20,3
<b>Sachkosten</b>	-12,7	-12,6
<b>Summe Sach- und Personalkosten</b>	-36,3	-32,9
Property Management (Fremdverwaltung BauBeCon)	-4,1	0,0
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	-40,4	-32,9

Die Personalkosten sind im Vorjahresvergleich um EUR 3,3 Mio. angestiegen. Der Aufwand für das Property Management erhöhte sich um EUR 1,4 Mio. auf EUR 12,5 Mio. Die Ausgaben für die Holding stiegen von EUR 7,0 Mio. auf EUR 9,1 Mio. (+EUR 2,1 Mio.). Insgesamt ist die Steigerung gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf die Einstellung von neuen Mitarbeitern, variable Vergütungsanteile sowie Sonderprämien für die Mitarbeiter und die Führungskräfte für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 zurückzuführen.

Die Sachkosten lagen – trotz signifikant erweitertem Immobilienbestand – konstant auf Vorjahresniveau.

Die Aufwandsquote im Verhältnis zur Ist-Miete betrug 16,8% und entsprach damit im Wesentlichen dem Vorjahreswert. Nach erfolgter Integration der neuen Bestände erwarten wir eine Reduzierung auf rund 14%. Dies entspricht einer Effizienzsteigerung von ca. EUR 12 Mio.

### Sonstige operative Aufwendungen/Erträge

Die nachfolgende Tabelle stellt die sonstigen betrieblichen Aufwendungen/Erträge für das Geschäftsjahr 2012 mit Vorjahresvergleich dar:

in EUR Mio.	2012	2011
Vergleich über Verlustausgleich	20,3	0,0
Integrationskosten BauBeCon	-4,4	0,0
Sonstige	-3,2	-2,3
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge</b>	<b>12,7</b>	<b>-2,3</b>

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2012	2011
Laufende Zinsaufwendungen	89,6	81,6
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	11,4	12,1
Einmalige Finanzierungskosten für BauBeCon Transaktion	7,8	0,0
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	0,2
	<b>109,0</b>	<b>93,9</b>
Zinserträge	-2,0	-0,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>107,0</b>	<b>93,2</b>

Der absolute Anstieg der laufenden Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist zukaufsbedingt. Gegenläufig wirkte die Reduzierung des Durchschnittszinssatzes von 4,1% per 31. Dezember 2011 auf 3,7% zum 31. Dezember 2012.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen niedrigverzinsliche Darlehen in Höhe von EUR 7,0 Mio., Verbindlichkeiten aus Steuern (EK 02) in Höhe von EUR 2,1 Mio., Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 2,2 Mio. sowie Andienungsrechte von Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Die einmaligen Finanzierungskosten für BauBeCon umfassen im Wesentlichen Bereitstellungsprovisionen von Brückenfinanzierungen und sonstige Kosten im Rahmen der Finanzierung.

Nach Zinskosten ist der Cashflow aus dem Portfolio um über EUR 23,5 Mio. gestiegen, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

in EUR Mio.	2012	2011
NOI aus Vermietung	172,2	140,6
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	- 87,0	- 78,9
<b>Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten</b>	<b>85,2</b>	<b>61,7</b>
Zinsratio	1,98	1,78

Der Zinsratio (laufende Zinsaufwendungen im Verhältnis zum NOI) konnte erneut durch steigende operative Ergebnisse aus der Wohnungsbewirtschaftung bzw. Skaleneffekte sowie niedrige Zinsen im Rahmen von Finanzierungen auf 1,98 verbessert werden.

### Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuern im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 in Höhe von EUR 10,5 Mio. beinhalten EUR 5,6 Mio. fiktiven Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.). Der Anstieg der laufenden Ertragsteuern um EUR 1,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch den Verkauf bedingt.

Die latenten Steuern in Höhe von EUR 49,6 Mio. umfassen rund EUR 36 Mio. aus der Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 119,2 Mio.

### Dividende

Unsere Dividendenpolitik der vergangenen Jahre orientierte sich an den stabilen, wiederkehrenden Ergebnissen aus der Vermietung. Die Hälfte des FFO (ohne Verkauf) wurde in den letzten beiden Jahren an unsere Aktionäre ausgeschüttet. An dieser Politik wollen wir festhalten. Zum einen sichern wir hierdurch die Finanzierung von Modernisierungen (Capex) unserer Wohnungsbestände (2012: rund EUR 33 Mio.) aus dem operativem Cashflow; zum anderen können auch die vertraglich vereinbarten Regeltilgungsleistungen von Darlehen (2012: rund EUR 36 Mio.) ohne größeren Substanzverzehr sichergestellt werden.

Insgesamt führt diese Vorgehensweise zu einem gepflegten und modernisierten Wohnungsbestand mit einem angemessenen Verschuldungsgrad.

## Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2012		31.12.2011	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.614,6	94	2.928,8	88
Sonstige langfristige Vermögenswerte	104,8	2	84,7	3
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.719,4</b>	<b>96</b>	<b>3.013,5</b>	<b>91</b>
Kurzfristiges Vermögen	97,9	2	120,9	4
Zahlungsmittel	90,6	2	167,8	5
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>188,5</b>	<b>4</b>	<b>288,7</b>	<b>9</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.907,9</b>	<b>100</b>	<b>3.302,2</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.609,7</b>	<b>33</b>	<b>1.083,4</b>	<b>33</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.768,6	56	1.834,7	56
Steuerschulden	63,6	1	58,6	2
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	5,1	0	7,3	0
Pensionen	54,5	1	42,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	406,4	8	275,5	8
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>3.298,2</b>	<b>67</b>	<b>2.218,8</b>	<b>67</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.907,9</b>	<b>100</b>	<b>3.302,2</b>	<b>100</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 4.614,6 Mio.) stellen mit 94 % den wesentlichen Aktivposten der Deutsche Wohnen dar. Der Wertansatz ist zum Jahresende durch CB Richard Ellis bestätigt worden.

Die Erhöhung der sonstigen langfristigen Vermögenswerte ist insbesondere auf den Anstieg der aktiven latenten Steuern – im Wesentlichen auf Zinsswaps – zurückzuführen.

Die Reduzierung der kurzfristigen Vermögenswerte um rund EUR 23 Mio. ist im Wesentlichen auf den verkaufsbedingten Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude zurückzuführen.

Neben den zum Stichtag ausgewiesenen Zahlungsmitteln verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 106 Mio. Des Weiteren sind der Deutsche Wohnen nach dem Bilanzstichtag Nettoemissionserlöse aus der Kapitalerhöhung im Januar 2013 in Höhe von EUR 193,7 Mio. zugeflossen.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag unverändert 33 %. Die absolute Erhöhung des Eigenkapitals ist im Wesentlichen auf die im Juni 2012 durchgeführte Kapitalmaßnahme zur Refinanzierung insbesondere der BauBeCon Transaktion zurückzuführen. Dabei wurden Bruttoemissionserlöse von rund EUR 461 Mio. erzielt. Die Platzierung erfolgte zu einem Bezugspreis in Höhe von EUR 10,50.

Die Entwicklung des EPRA NAV zeigt die nachfolgende Tabelle:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	1.609,3	1.083,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	152,5	95,0
Latente Steuern (netto)	62,6	33,2
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.824,4</b>	<b>1.211,3</b>
Anzahl Aktien (in Mio.)	146,14	105,37 <sup>1)</sup>
<b>EPRA NAV in EUR je Aktie</b>	<b>12,48</b>	<b>11,50</b>

<sup>1)</sup> inklusive sog. Scrip-Adjustment von 1,03 der Kapitalerhöhung 2012

Der EPRA NAV pro Aktie ist zum 31. Dezember 2012 auf EUR 12,48 je Aktie gestiegen; ein Anstieg von knapp EUR 1 – unter Berücksichtigung des sog. Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2012.

Legt man die Nettoemissionserlöse der Kapitalerhöhung 2013 unter Berücksichtigung der erhöhten Anzahl der Aktien bereits zum 31. Dezember 2012 zugrunde, beträgt der EPRA NAV pro forma zum 31. Dezember 2012 EUR 12,55 je Aktie.

Der Verschuldungsgrad des Konzerns (LTV) entwickelte sich wie folgt:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten	2.768,6	1.834,7
Zahlungsmittel	-90,6	-167,8
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.678,0</b>	<b>1.666,9</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.614,6	2.928,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	24,4	37,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	39,1	63,5
	<b>4.678,1</b>	<b>3.029,7</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>57,2</b>	<b>55,0</b>

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 57,2% und liegt damit leicht oberhalb unseres mittelfristigen Zielwertes von 55%.

In den kommenden zwei Wirtschaftsjahren beträgt das Refinanzierungsvolumen des Konzerns – bezogen auf die Restvaluta Ende 2012 – rund EUR 126 Mio. Dabei handelt es sich um viele kleine grundpfandrechtlich besicherte Objektkredite. Die Prolongationsstruktur der Folgejahre stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2013	2014	2015	2016	2017	später als 2017
Prolongationen	66	60	282	267	487	1.607

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios beträgt zum Bilanzstichtag ca. 3,7% p.a. (Vorjahr: 4,1%). Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf die Neuvaluierung von Krediten aus Zukäufen mit Zinsen von deutlich unter 4,0% zurückzuführen.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 46,6 Mio. (31. Dezember 2011: EUR 50,5 Mio.) auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten von EUR 10,4 Mio. jeweils im dritten Quartal fällig werden.

Der Anstieg der Pensionsverpflichtungen um rund EUR 12 Mio. ist im Wesentlichen auf die Übernahme von bestehenden Pensionsverpflichtungen im Rahmen der BauBeCon Akquisition und geänderte versicherungsmathematische Annahmen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Derivative Finanzinstrumente	152,5	95,0
Passive latente Steuern	143,3	96,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72,0	35,6
Übrige	38,6	48,7
<b>Gesamt</b>	<b>406,4</b>	<b>275,5</b>

### Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme im zurückliegenden Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2012	2011
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	69,6	53,1
EK-02-Zahlungen	-10,4	-9,6
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit nach EK-02-Zahlungen</b>	<b>59,2</b>	<b>43,5</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.238,0	-125,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.101,5	203,4
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-77,3</b>	<b>121,8</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	167,8	46,0
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>90,6</b>	<b>167,8</b>

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich aufgrund der gestiegenen operativen Ergebnisse weiter verbessert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen (EUR 163,5 Mio.), Ausgaben für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand und Zukäufe von knapp EUR 1,4 Mrd.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Zuflüsse von EUR 688,9 Mio. aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten als Saldo aus Rückführungen von EUR 158,5 Mio. und Neuaufnahmen von EUR 847,4 Mio. Darüber hinaus enthält er die Nettoemissionserlöse aus der Kapitalerhöhung 2012 in Höhe von EUR 444,0 Mio. sowie die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von EUR 23,5 Mio. im zweiten Quartal 2012.

### Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand um rund 44 % gestiegen:

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Periodenergebnis</b>	<b>145,5</b>	<b>50,6</b>
Ergebnis Verkauf	-19,9	-10,6
Abschreibungen	3,1	3,0
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-119,2	-40,0
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	11,4	12,1
Einmalige Erträge aus RREEF Vergleich	-20,3	0,0
Transaktionskosten BauBeCon	12,2	0,0
Latente Steuern	49,6	29,8
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	5,6	2,4
<b>FFO (ohne Verkauf)</b>	<b>68,2</b>	<b>47,5</b>
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,54	0,54
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	126,1	88,7
<b>FFO (inklusive Verkauf)</b>	<b>88,1</b>	<b>58,1</b>
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,70	0,65
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	126,1	88,7

Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien analog der EPS-Berechnung, d. h. inklusive sogenannte Scrip-Adjustments der Kapitalerhöhungen 2011 und 2012

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 42 % erhöht. Dadurch blieb der FFO (ohne Verkauf) je Aktie stabil bei EUR 0,54 je Aktie.

## Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag haben wir erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Am 15. Januar 2013 platzierte die Deutsche Wohnen 14.614.285 neue, auf den Inhaber lautende Aktien im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren im In- und Ausland. Die neuen Aktien sind für das Geschäftsjahr 2012 voll dividendenberechtigt. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Aktien wurden unter teilweiser Ausnutzung des in der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember Genehmigten Kapitals ausgegeben. Der Platzierungspreis lag bei EUR 13,35 pro Aktie. Somit erzielten wir einen Bruttoemissionserlös von EUR 195,1 Mio.

Zum 1. Januar 2013 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel eines akquirierten Portfolios von 5.100 Wohneinheiten in Braunschweig, Dresden, Leipzig und Erfurt. Der Bruttokaufpreis belief sich auf rund EUR 770 pro m<sup>2</sup> mit einer FFO-Rendite vor Steuern von rund 9%.

Zum 1. Februar 2013 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel eines weiteren Portfolios, das 5.200 Wohneinheiten in Berlin umfasst. Der Bruttokaufpreis belief sich auf rund EUR 710 pro m<sup>2</sup> mit ebenfalls einer FFO-Rendite vor Steuern von rund 9%.

Zusätzlich übernahm die KATHARINENHOF® vier Pflegewohnanlagen mit 425 Betten der LebensWerk GmbH in Berlin. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 15. Januar 2013.

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 uns 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. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Darüber hinaus wird das interne Risikomanagementhandbuch bei Bedarf 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 und wird bei Bedarf angepasst.
- Die in den Rechnungslegungsprozess involvierten 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 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 unter anderem mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und des Prüfungsauftrags sowie dessen 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 „Legal/Compliance“ 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**

Die Deutsche Wohnen AG nutzt konzernübergreifend SAP als IT-Anwendung.

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, die 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 Neuvermietungsrenten 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 Vorfeld 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 Konjunkturschwächung zu einem Rückgang des Kaufinteresses an 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 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 von Beteiligungen und einer komplexen Beteiligungsstruktur sind eine erhöhte Transparenz und ein größerer Steuerungsaufwand nötig, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Zudem steigt 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 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 werden und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis einschließlich 2014 liegt per 31. Dezember 2012 bei EUR 126 Mio., wovon EUR 66 Mio. auf 2013 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 im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR)/ Interest Service Cover Ratio (ISCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, 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 und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen auf unsere Angaben im Konzernanhang.

### 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 das Unternehmen bedingen. Ebenso können verspätete Inbetriebnahmen, Mietausfälle (unter Umständen 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.

### Akquisitions- und Integrationsrisiken

Jeder Ankauf wird von uns ausführlich geprüft. Dabei wird unter anderem eine rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence durchgeführt und es werden externe Spezialisten hinzugezogen. Diese Vorgehensweise ist ein standardisierter Prozess der Deutsche Wohnen, um Risiken hinsichtlich der Akquisitionen zu erkennen und einzuschätzen. Mit Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen setzen wir unsere Wachstumsstrategie fort. Dabei erwarten wir Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Dennoch können wir die Möglichkeit nicht ausschließen, dass diese Ziele nicht vollständig oder nur teilweise oder zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strate-

gischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, vom Management sowie von internen Strukturen und Prozessen.

Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen.

### Politische und regulatorische Risiken

Politische Entscheidungen können – insbesondere auf nationaler Ebene oder Landesebene – die Regulatoren des Mietrechts und dadurch gegebenenfalls die Ertragsituation eines Wohnungsunternehmens beeinflussen. Dies würde insbesondere dann zutreffen, wenn beispielsweise Mietobergrenzen für Bestands- und/oder Neuvertragsmieten gesetzlich festgelegt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Auswirkungen solch eines politischen Eingriffs nicht abgeschätzt werden. Erste Anpassungen hat es bereits hinsichtlich der Bestandsmieten gegeben: Diese können in drei Jahren maximal um 15% – vorher 20% – gesteigert werden.

### Chancen der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Wohnen hat ihre Position zu einer der größten deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften nach Marktkapitalisierung ausgebaut und ihre Integrationsfähigkeit erneut unter Beweis gestellt. Dieser Prozess führte zu einem Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management, der für mögliche weitere zukünftige Integrationen wertsteigernd eingesetzt werden kann. Die Deutsche Wohnen ist somit als Konsolidierungsplattform aufgestellt, um die sich zukünftig bietenden Marktchancen zu nutzen und aktiv an dem Konsolidierungsprozess des Marktes mitzuwirken.

Im aktuell bestehenden Portfolio weisen insbesondere die Core+-Regionen, das heißt der Großraum Berlin, die Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main sowie das Rheinland mit Schwerpunkt Düsseldorf, eine sehr hohe Dynamik sowie sehr gute Wachstumschancen auf. Sie liegen im Vergleich der deutschen Großstädte in der Spitzengruppe. In unseren Core-Regionen sehen wir ebenfalls gute, aber weniger dynamische Entwicklungsmöglichkeiten; darunter fallen die Regionen Hannover/Braunschweig/Magdeburg, das Rheintal und ausgewählte Standorte in Mitteldeutschland wie Dresden, Erfurt, Halle (Saale) und Leipzig.

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

Unsere Position am Kapitalmarkt hat sich deutlich verbessert. Wir weisen heute eine Marktkapitalisierung von über EUR 2 Mrd. auf. Dies entspricht einer Verdopplung zum Vorjahr. Zudem konnten wir die Liquidität in unserer Aktie steigern. Unsere Position im MDAX wurde dadurch weiter verbessert. Unsere Finanzierungsstruktur ist mehr als solide: Wir sind langfristig durchfinanziert und weisen einen angemessenen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert und unsere Kreditwürdigkeit weiter gestiegen.

All diese Aspekte werden unsere Wachstumsstrategie weiter unterstützen.

## Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289a HGB haben wir auf unserer Homepage [www.deutsche-wohnen.com](https://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 hatte der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für den Vorstand im Geschäftsjahr 2010 überarbeitet. Danach umfasst die monetäre Vergütung eine fixe und eine variable Komponente. Die variable Komponente, die mindestens die Hälfte der Gesamtvergütung ausmacht, unterteilt sich seit 2010 in ein sogenanntes Short Term Incentive und ein Long Term Incentive. Diese sind der Höhe nach in den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder verankert. Die Gewährungs idee führt zu dem Ergebnis, dass insgesamt rund 58 % der variablen Vergütung mehrjährig ausgestaltet sind. Die tatsächliche Vergütungsstruktur am Ende der Laufzeit kann davon abweichen.

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. Ein Betrag von bis zu 80 % des Short Term Incentive wird nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt. Der restliche Betrag verbleibt unverzinslich im Unternehmen und wird erst nach Ablauf weiterer drei Jahre ausgezahlt, sofern 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 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.

Das beschriebene 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, das heißt seit dem Jahr 2011. Für das Vorstandsmitglied Lars Wittan gilt das Vergütungssystem mit Wirkung ab seiner Bestellung zum Organmitglied per 1. Oktober 2011.

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind dem Vorstandsvorsitzenden 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.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2012 erneut mit der Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder befasst. 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 der Vergütungsstruktur, die ansonsten im Unternehmen gilt, hinterfragt. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang die Gesamtvergütungen der Vorstandsmitglieder ab dem Jahr 2013 angepasst, sodass sich ab 01.01.2013 die fixe Vergütung von Herrn Michael Zahn auf TEUR 450 p. a. und von Herrn Lars Wittan auf TEUR 250 p. a. sowie der Maximalbetrag des Short Term Incentive für Herrn Michael Zahn auf TEUR 500 und für Herrn Lars Wittan auf TEUR 250 erhöht haben.

Die Vergütung der Vorstände setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Michael Zahn	Helmut Ullrich	Lars Wittan
<b>Fixe Vergütung</b>	350	275	200
<b>Variable Vergütungsbestandteile</b>			
Short Term Incentive			
kurzfristig ausgestaltet	300	240	150
längerfristig ausgestaltet	100	60	50
Long Term Incentive PSU-Plan (Zuteilungswert)	150	125	100
<b>Nebenleistungen</b>	27	19	25

Die Ansprüche des Vorstands aus den langfristigen Vergütungskomponenten 2010 bis 2012 haben zum Stichtag einen Wert von rund EUR 2,5 Mio. (Michael Zahn EUR 0,9 Mio., Helmut Ullrich EUR 1,1 Mio. und Lars Wittan EUR 0,4 Mio.).

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine Kredite an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

Über die Aufsichtsratsvergütung für 2012 hat die Hauptversammlung vom 6. Juni 2012 beschlossen. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Zusätzlich erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats eine pauschale Vergütung in Höhe von TEUR 5 pro Geschäftsjahr. Weiterhin erhält jedes Mitglied des Präsidial- und des Akquisitionsausschusses für jede persönliche Teilnahme an einer Präsenzsitzung ein Sitzungsgeld in Höhe von TEUR 1 vergütet. Auslagen werden erstattet.

Die für das Geschäftsjahr 2012 zu leistenden Aufsichtsratsvergütungen betragen TEUR 243 netto, davon entfallen auf Herrn Flach netto TEUR 66, Herrn Dr. Kretschmer netto TEUR 51, Herrn Dr. Stetter netto TEUR 35, Herrn Hünlein netto TEUR 31 sowie die Herren Dr. h.c. Clement und Dr. Leinwand jeweils netto TEUR 30.

## Prognosebericht

### Rückblick

Das Geschäftsjahr 2012 haben wir mit einem FFO (ohne Verkauf) in Höhe von rund EUR 68 Mio. abgeschlossen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2012 hatten wir mit einem FFO (ohne Verkauf) von EUR 55 Mio. im Basis-szenario ohne Zukäufe gerechnet. Ohne Berücksichtigung der unterjährigen Akquisitionen hätte der FFO (ohne Verkauf) in 2012 rund EUR 59 Mio. betragen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf verbesserte Kostenstrukturen innerhalb des Vermietungsergebnisses zurückzuführen, bei dem wir von der seit zwei Jahren sehr niedrigen Leerstandsrate profitierten.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Von unabhängigen Wirtschaftsinstituten wird erwartet, dass sich die Konjunktur in Deutschland im Jahr 2013 im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2012 belebt. Der Sachverständigenrat der Bundesregierung prognostiziert für 2013 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 0,8%, das DIW von 0,9%.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2013 und der Folgejahre geht von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus.

### Übernahme- und Integrationsprozess

Nach der Akquisition von rund 35.000 Einheiten in 2012 bzw. Anfang 2013 steht für das Geschäftsjahr 2013 die Übernahme und Integration der Portfolios im Vordergrund.

Die Übernahme erfolgt stufenweise und soll planmäßig im Juni 2013 abgeschlossen sein. Das bedeutet die Übernahme und Vereinheitlichung der Daten in die IT-Systeme der Deutsche Wohnen sowie die Herstellung der Arbeitsfähigkeit durch Einstellung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter.

Parallel bzw. nachgelagert schließt sich die Phase der Integration an. In dieser sollen Prozessabläufe der übernommenen Portfolios an die der Deutsche Wohnen angepasst und somit optimiert werden. Diese Phase wird voraussichtlich bis Ende 2013 abgeschlossen sein.

**FFO (ohne Verkauf) für 2013:  
rund EUR 100 Mio.**

Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir unter Berücksichtigung der jüngsten Akquisitionen einen FFO (ohne Verkauf) von rund EUR 100 Mio. Für den FFO (inklusive Verkauf) prognostizieren wir für 2013 rund EUR 114 Mio. Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2013 wie folgt:

Für das Geschäftssegment der Wohnungsbewirtschaftung planen wir mit einem Ergebnis von rund EUR 264 Mio. bei weiter konstanten Instandhaltungsaufwendungen von rund EUR 10 pro m<sup>2</sup>. Insgesamt planen wir für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen rund EUR 80 Mio. bzw. knapp EUR 16 pro m<sup>2</sup> p. a.

Im Geschäftssegment Verkauf wird der Fokus weiterhin auf der Bereinigung des Portfolios und der Privatisierung liegen. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden. Insgesamt planen wir, rund 2.500 Einheiten (rund 1.000 Einheiten in der Privatisierung) mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 120 Mio. zu verkaufen. Das Verkaufsergebnis prognostizieren wir mit rund EUR 14 Mio.

Das Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen wird rund EUR 13 Mio. unter Berücksichtigung der zuletzt getätigten Akquisitionen zum Ergebnis beitragen.

Insgesamt prognostizieren wir für 2013 ein EBITDA in Höhe von rund EUR 235 Mio. bzw. ein EBT in Höhe von rund EUR 105 Mio. Nicht berücksichtigt sind hierbei Ergebnisbeiträge aus der Bewertung oder aus Akquisitionen.

**Ausblick 2014**

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir bei aktueller Portfoliogröße einen weiteren Anstieg des FFO (ohne Verkauf) auf mindestens EUR 110 Mio. (d. h. ein Plus von 10 % gegenüber 2013) bei unveränderten gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie einem weiterhin niedrigen Zinsniveau.

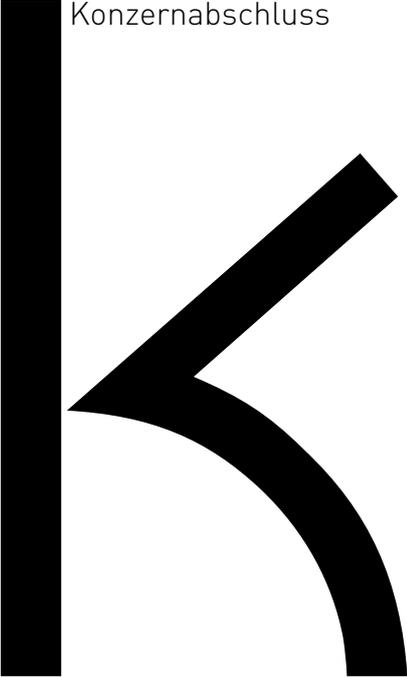
Frankfurt am Main, den 25. Februar 2013



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand


 Konzernabschluss

Konzernbilanz	60
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	62
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	63
Konzern-Kapitalflussrechnung	64
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	66
Anhang zum Konzernabschluss	68
Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe	68
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	70
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	71
Angaben zur Konzernbilanz	78
Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	88
Segmentberichterstattung	91
Angaben zur Kapitalflussrechnung	92
Ergebnis je Aktie	92
Sonstige Angaben	93
Anlagen	102

# Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2012

in TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
<b>AKTIVA</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	4.614.598	2.928.816
Sachanlagen	D.2	20.348	18.636
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	3.256	2.511
Sonstige langfristige Vermögenswerte		438	561
Aktive latente Steuern	D.14	80.716	63.037
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>4.719.356</b>	<b>3.013.561</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.4	39.143	63.476
Andere Vorräte		3.206	2.937
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.5	20.842	13.959
Forderungen aus Ertragsteuern		1.188	797
Sonstige Vermögenswerte		9.078	2.329
Zahlungsmittel	D.7	90.571	167.829
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>164.028</b>	<b>251.327</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.9	24.425	37.388
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>188.453</b>	<b>288.715</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.907.809</b>	<b>3.302.276</b>

in TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
<b>PASSIVA</b>			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.8	146.143	102.300
Kapitalrücklage	D.8	859.251	496.174
Kumuliertes Periodenergebnis	D.8	603.930	484.598
		<b>1.609.324</b>	<b>1.083.072</b>
Nicht beherrschende Anteile	D.8	346	302
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.609.670</b>	<b>1.083.374</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	2.634.286	1.728.291
Pensionsverpflichtungen	D.10	54.538	42.662
Steuerschulden	D.13	36.509	41.221
Derivative Finanzinstrumente	D.6	113.694	71.731
Sonstige Rückstellungen	D.12	7.102	8.265
Passive latente Steuern	D.14	143.331	96.219
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.989.460</b>	<b>1.988.389</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	134.357	106.382
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		71.962	35.634
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.11	5.142	7.287
Sonstige Rückstellungen	D.12	7.272	3.295
Derivative Finanzinstrumente	D.6	38.767	23.241
Steuerschulden	D.13	27.060	17.411
Sonstige Verbindlichkeiten		24.119	37.263
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>308.679</b>	<b>230.513</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.907.809</b>	<b>3.302.276</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

in TEUR	Anhang	2012	2011
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.16	240.054	196.373
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.17	-45.633	-38.981
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>		<b>194.421</b>	<b>157.392</b>
Verkaufserlöse		167.756	150.596
Verkaufskosten		-11.763	-8.280
Buchwertabgang		-136.106	-131.742
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	E.18	<b>19.887</b>	<b>10.574</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen		42.013	40.105
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		-32.089	-30.875
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	E.19	<b>9.924</b>	<b>9.230</b>
Verwaltungskosten	E.20	-40.421	-32.951
Sonstige Aufwendungen/Erträge		12.726	-2.262
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>196.537</b>	<b>141.983</b>
Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	119.203	40.049
Abschreibungen	D.2/3	-3.129	-3.007
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>		<b>312.611</b>	<b>179.025</b>
Finanzerträge		1.959	675
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.6	-214	-199
Finanzaufwendungen	E.21	-108.720	-93.712
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>205.636</b>	<b>85.789</b>
Ertragsteuern	E.22	-60.123	-35.214
<b>Periodenergebnis</b>		<b>145.513</b>	<b>50.575</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		145.513	50.575
Nicht beherrschende Anteile		0	0
		<b>145.513</b>	<b>50.575</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert in EUR		1,15	0,57
verwässert in EUR		1,15	0,57

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

in TEUR	2012	2011
<b>Periodenergebnis</b>	<b>145.513</b>	<b>50.575</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Nettoverlust/Nettogewinn aus derivativen Finanzinstrumenten	-57.637	-33.691
Ertragsteuereffekte	17.804	10.484
	<b>-39.833</b>	<b>-23.207</b>
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	-7.873	1.528
Ertragsteuereffekte	2.410	-456
	<b>-5.463</b>	<b>1.072</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-45.296</b>	<b>-22.135</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>100.217</b>	<b>28.440</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	100.217	28.440
Nicht beherrschende Anteile	0	0

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

in TEUR	Anhang	2012	2011
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>			
Periodenergebnis		145.513	50.575
Finanzerträge		- 1.959	- 675
Finanzaufwendungen		108.720	93.712
Ertragsteuern		60.123	35.214
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>312.397</b>	<b>178.826</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	- 119.203	- 40.049
Abschreibungen	D.2/3	3.129	3.007
Anpassung der Zinsswaps		214	199
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	- 33.943	- 20.338
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		- 3.126	2.298
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		2.775	7.452
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>162.243</b>	<b>131.395</b>
Gezahlte Zinsen		- 93.487	- 79.446
Erhaltene Zinsen		1.959	675
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen		- 1.072	481
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen</b>		<b>69.643</b>	<b>53.105</b>
EK-02-Zahlungen	D.13	- 10.421	- 9.603
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>59.222</b>	<b>43.502</b>

in TEUR		2012	2011
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Verkäufen	G	163.540	149.378
Auszahlungen für Investitionen		- 1.400.555	- 260.382
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		432	1.645
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	D.11	- 1.420	- 15.763
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 1.238.003</b>	<b>- 125.122</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.9	847.402	633.111
Tilgung von Darlehen	D.9	- 158.526	- 592.366
Einmalige Finanzierungskosten für BauBeCon Transaktion	E.21	- 7.782	0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.8	461.157	186.476
Kosten der Kapitalerhöhung	D.8	- 17.199	- 7.420
Auszahlung Dividende		- 23.529	- 16.368
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1.101.523</b>	<b>203.433</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>- 77.258</b>	<b>121.813</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		167.829	46.016
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>		<b>90.571</b>	<b>167.829</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2012

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	
Anhang	D.8	D.8	
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2011</b>	<b>81.840</b>	<b>370.048</b>	
Periodenergebnis			
Sonstiges Ergebnis			
<b>Gesamtergebnis</b>			
Kapitalerhöhung	20.460	166.016	
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-5.046	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-34.844	
Dividendenzahlung			
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2011</b>	<b>102.300</b>	<b>496.174</b>	
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2012</b>	<b>102.300</b>	<b>496.174</b>	
Periodenergebnis			
Sonstiges Ergebnis			
<b>Gesamtergebnis</b>			
Kapitalerhöhung	43.843	417.314	
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-11.593	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-42.645	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			
Dividendenzahlung			
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2012</b>	<b>146.143</b>	<b>859.251</b>	

Kumuliertes Periodenergebnis			Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
D.8	D.8	D.8		D.8	
-2.333	-38.173	478.188	889.570	302	889.872
		50.575	50.575		50.575
1.072	-23.207		-22.135		-22.135
1.072	-23.207	50.575	28.440	0	28.440
			186.476		186.476
			-5.046		-5.046
		34.844	0	0	0
		-16.368	-16.368	0	-16.368
-1.261	-61.380	547.239	1.083.072	302	1.083.374
-1.261	-61.380	547.239	1.083.072	302	1.083.374
		145.513	145.513	0	145.513
-5.463	-39.833		-45.296		-45.296
-5.463	-39.833	145.513	100.217	0	100.217
			461.157		461.157
			-11.593		-11.593
		42.645	0	0	0
			0	44	44
		-23.529	-23.529		-23.529
-6.724	-101.213	711.868	1.609.324	346	1.609.670

# Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

## 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 2012 wurde am 25. Februar 2013 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 20. März 2013 billigen. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere Corporate Development, Corporate Finance, Investor Relations, Corporate Communication und Human Resources. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und den Verkauf sowie den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden die Werte auf Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro (Mio. EUR) 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 2011 unverändert fortgeführt.

Im Geschäftsjahr 2012 haben sich keine wesentlichen Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben.

Nachfolgend werden bereits veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS-Standards dargestellt:

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ wurde im November 2009 vom IASB veröffentlicht. Finanzielle Vermögenswerte sind künftig nur noch den beiden Bewertungskategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ und „zum beizulegenden Zeitwert“ zuzuordnen und entsprechend zu bewerten. Aufgrund einer im Dezember 2011 veröffentlichten Änderung ist IFRS 9 nunmehr erst ab dem 1. Januar 2015 anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 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.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“, Änderungen an IAS 27 „Separate Abschlüsse“ sowie Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“. IFRS 10 ersetzt die bisherigen Regelungen zu Konzernabschlüssen (Teile des IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse“) und Zweckgesellschaften (SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“) und schreibt den Beherrschungsansatz künftig als einheitliches Prinzip fest. Durch die Übernahme in europäisches Recht sind diese Änderungen

erstmalig anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Die im Juni 2012 vom IASB veröffentlichten Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 zur Klarstellung der Übergangsvorschriften des IFRS 10 und hinsichtlich von Erleichterungen für die erstmalige Anwendung sind jedoch noch nicht in europäisches Recht übernommen worden. Wir gehen davon aus, dass die neuen bzw. überarbeiteten Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden.

Der ebenfalls im Mai 2011 veröffentlichte IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ führt ein Rahmenkonzept zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ein. IFRS 13 ist auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Der Standard wird keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Im Juni 2011 veröffentlichte das IASB „Änderungen an IAS 1 – Darstellung des sonstigen Ergebnisses“. Die Änderungen sind anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Die Anwendung des geänderten Standards wird zu Änderungen bei der Darstellung der Gesamtergebnisrechnung führen.

„Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer“ wurde im Juni 2011 veröffentlicht. Die Änderungen führen zu einer Abschaffung der Korridormethode und verlangen die Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis. Der für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszins ist zukünftig maßgebend für die erwartete Verzinsung des Planvermögens. Die Änderungen sind anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Wir gehen davon aus, dass die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden.

Das IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr weitere Verlautbarungen veröffentlicht, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss 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. Sofern Angaben zu Ermessensentscheidungen im Rahmen von Einzelvorschriften anzugeben sind, wurde eine Erläuterung bei den entsprechenden Posten vorgenommen.

##### 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 4,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,9 Mrd.).

### 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 2012 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 Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 4,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,9 Mrd.).

#### 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 2012 EUR 54,5 Mio. (Vorjahr: EUR 42,7 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 2012 EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 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 2012 ergaben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis:

- Seit dem 2. Januar 2012 wird die Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin (vormals: FdR Reisholz Verwaltungs-GmbH, Essen), als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaft vollkonsolidiert.
- Seit dem 1. Juni 2012 wird die Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig, als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaft vollkonsolidiert.
- Seit dem 1. Juli 2012 wird die Marienfelder Allee 212–220 Grundstücksgesellschaft GbR, Berlin, aufgrund einer Mehrheitsbeteiligung von 96 % als mittelbare Tochtergesellschaft vollkonsolidiert.
- Seit dem 30. August 2012 werden die Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin, als direkte und die Deutsche Wohnen Service Braunschweig GmbH, Berlin, als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften vollkonsolidiert.
- Seit dem 1. September 2012 werden die Gesellschaften der BauBeCon Gruppe als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften vollkonsolidiert: BauBeCon Assets GmbH, Hannover; BauBeCon BIO GmbH, Hannover; BauBeCon Immobilien GmbH, Hannover; BauBeCon Wohnwert GmbH, Hannover; Algarobo Holding B.V., Amsterdam, Niederlande; Hamnes Investments B.V., Amsterdam, Niederlande; Intermetro B.V., Amsterdam, Niederlande; patus 216. GmbH, Hannover; patus 217. GmbH, Hannover.

- Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2012 folgende Gesellschaften gegründet, die ab Gründung als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften vollkonsolidiert werden: Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin, GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, Deutsche Wohnen Service Magdeburg GmbH, Berlin, Deutsche Wohnen Service Hannover GmbH, Berlin.

Bei diesen Änderungen im Konsolidierungskreis handelt es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3, da die entsprechenden Gesellschaften im Wesentlichen Immobilienvermögen und darauf entfallende Finanzierungen enthalten und damit nicht die Kriterien des IFRS 3 für einen operativen Geschäftsbetrieb erfüllen. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

## 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, vollkonsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, 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 (nicht beherrschende Anteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile (nicht beherrschende Anteile) 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 Periodenergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 erfolgte eine interne Bewertung. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist nicht größer als +/- 10%. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -0,1% (Vorjahr: <0,1%) 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 jeweils in acht Regionen, z. B. Großraum Berlin, Niedersachsen oder Norddeutschland, 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.

## 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.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für 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

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

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

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

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

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 die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

## 7 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann.

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 Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

## 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 dem Verkaufspreis.

## 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.

### 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 einräumen, stellen eine finanzielle Verbindlichkeit dar. Aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Kommanditisten sind die Kommanditanteile und das „Nettovermögen der Anteilseigner“ im Fremdkapital auszuweisen. Gemäß IAS 32.35 (revised 2003) sind als Folge dessen die 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 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 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 substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

**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 berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral innerhalb des zusammengefassten Periodenergebnisses 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 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 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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 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.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten mit Ausgleich durch Finanzmittel. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassenden Vergütungskomponenten entsprechen dem Zeitwert der gewährten aktienbasierten Vergütung zum Bilanzstichtag. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmodelle. In korrespondierender Höhe werden Verbindlichkeiten bilanziert.

## 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 Einnahmen 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 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 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 Steuer-

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

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

### 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 vorliegen, 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

### 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 EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
<b>Periodenbeginn</b>	<b>2.928,8</b>	<b>2.821,0</b>
Zukäufe	1.633,2	159,0
Sonstige Zugänge	32,9	23,2
Abgang durch Verkauf	-75,1	-77,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	119,2	40,0
Umbuchung	-24,4	-37,4
<b>Periodenende</b>	<b>4.614,6</b>	<b>2.928,8</b>

Die Umbuchung umfasst die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres.

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2012 und zum 31. Dezember 2011 wurden folgende Grundsätze angewandt:

Auf Basis der Cluster:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten,
- Ableitung von Ziellerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren,
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Auf Basis der Immobilien:

- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro m<sup>2</sup> Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig)),

- Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6,10% und 8,35% in Abhängigkeit der Cluster. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,8%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,60%.

Im Ergebnis ergeben sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 950 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 946 pro m<sup>2</sup>) und ein Multiplikator bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2012 von 13,7 (Vorjahr: 13,7) bzw. ein Multiplikator von 14,3 (Vorjahr: 14,2) auf Basis der Ist-Miete. Das Portfolio ohne Marktwertanpassung hätte einen durchschnittlichen Wert von EUR 916 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 933 pro m<sup>2</sup>) aufgewiesen. Die Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist auf eine Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen Parameter (Miethöhe, Leerstandsquote, Diskontierungszins) zurückzuführen.

Bei einer Verschiebung der Kapital- und Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 77 Mio. (Vorjahr: EUR 50 Mio.).

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, bzw. sind durchschnittliche Mindestinvestitionen auf m<sup>2</sup>-Basis festgelegt worden.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 240,1 Mio. (Vorjahr: EUR 196,4 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 45,6 Mio. (Vorjahr: EUR 39,0 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 EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beginn der Periode	27,2	23,8
Zugänge	3,8	4,1
Abgänge	-0,7	-0,7
<b>Ende der Periode</b>	<b>30,3</b>	<b>27,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Beginn der Periode	8,5	7,2
Zugänge	1,9	1,7
Abgänge	-0,5	-0,4
<b>Ende der Periode</b>	<b>10,0</b>	<b>8,5</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>20,3</b>	<b>18,6</b>

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 12,2 Mio., Vorjahr: EUR 11,4 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

### 3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beginn der Periode	7,3	7,0
Zugänge	2,0	0,3
Abgänge	-0,2	0,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>9,0</b>	<b>7,3</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Beginn der Periode	4,8	3,5
Zugänge	1,2	1,3
Abgänge	-0,2	0,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>5,8</b>	<b>4,8</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>3,3</b>	<b>2,5</b>

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die Software-Lizenzen.

### 4 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ist im Wesentlichen auf den Abverkauf der Wohnungen zurückzuführen, die in 2011 zu Verkaufszwecken erworben wurden. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Erlöse in Höhe von EUR 32,9 Mio. (Vorjahr: EUR 24,5 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 23,7 Mio. (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.) gegenüber.

### 5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Vermietung	7,9	5,6
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	11,6	7,3
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1,3	1,0
	<b>20,8</b>	<b>13,9</b>

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder in Abhängigkeit, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31.12.2012 betrug EUR 15,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 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 EUR Mio.	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
2012	10,5	1,1	0,0	0,0	0,0
2011	6,5	0,3	0,1	0,2	0,2

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 mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 1,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,2 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2013 bis 2022 anfallen. Die Strikessätze betragen zwischen 0,60 % und 4,74 %. Der negative Fair Value dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2012 beträgt EUR 152,5 Mio. (Vorjahr: EUR 95,0 Mio.).

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 41,6 Mio. (Vorjahr: EUR 24,7 Mio.).

## 7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 90,6 Mio. (Vorjahr: EUR 167,8 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten 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 16,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,8 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen Kaufpreissammelkonten für Sondertilgungen aus Verkäufen, 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 Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2012 EUR 146.142.858 (31.12.2011: EUR 102.300.000), eingeteilt in 146.142.858 Stückaktien (31.12.2011: 102.300.000 Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Erhöhung ist auf die in 2012 durchgeführte Kapitalmaßnahme zurückzuführen. Zum 31. Dezember 2012 waren rund 99,93 % (Vorjahr: 99,90 %) der Aktien der Gesellschaft Inhaberaktien (146.046.338 Stück), die verbleibenden rund 0,07 % (Vorjahr: 0,10 %) Namensaktien (96.520 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. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Dezember 2012, eingetragen im Handelsregister am 10. Januar 2013, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Dezember 2017 um bis zu rund EUR 73,1 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 73,1 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012/II); das zuvor bestehende Genehmigte Kapital in Höhe von rund EUR 7,3 Mio. wurde zugleich aufgehoben. Den Aktionären ist im Rahmen des Genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschießen.

In teilweiser Ausnutzung des neuen Genehmigten Kapitals 2012/II erhöhte die Gesellschaft ihr Grundkapital im Januar 2013 durch die Ausgabe von 14.614.285 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bareinlagen auf EUR 160.757.143 unter Ausschluss des Bezugsrechts. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Januar 2013 in das Handelsregister eingetragen. Das Genehmigte Kapital ermäßigte sich entsprechend auf rund EUR 58,5 Mio.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu rund EUR 25,58 Mio. durch Ausgabe von bis zu 25,58 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012).

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 6. Juni 2012 bis zum 5. Juni 2017 von der Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden. 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, Aktien aus Genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

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.

### b) Kapitalrücklage

In 2012 wurden EUR 42,6 Mio. (Vorjahr: EUR 34,8 Mio.) aus der Kapitalrücklage entnommen.

Die Kapitalrücklage hat sich in 2012 durch die Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung um EUR 417,3 Mio. erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten in Höhe von EUR 17,2 Mio. sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte (EUR 5,6 Mio.) verrechnet.

### c) Kumuliertes Periodenergebnis

Das kumulierte Periodenergebnis 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) Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) bestehen im Wesentlichen an der GEHAG Gruppe.

## 9 Finanzverbindlichkeiten

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

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 86% (Vorjahr: rund 78%) fest verzinslich bzw. über Zinsswaps abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 3,7% (Vorjahr: rund 4,1%).

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

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2012	Nominalwert 31.12.2012						größer/ gleich 2018
			2013	2014	2015	2016	2017	
Prolongationsstruktur 2012	2.768,6	2.872,8	66,1	59,9	282,3	266,6	486,6	1.711,3
Prolongationsstruktur 2011	1.834,7	1.938,6	45,2	23,6	37,5	235,4	246,2	1.350,6

Die Verbindlichkeiten werden in voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

## 10 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 %	31.12.2012	31.12.2011
Abzinsungsfaktor	3,50	4,66
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,25	2,25
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 im Rahmen der BauBeCon Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba – Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e.V. – und als Planvermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgte mit einer erwarteten Verzinsung in Höhe von 3,5%.

Die folgende Übersicht zeigt den Finanzierungsstatus der Pensionspläne des Konzerns, welcher gleichzeitig dem Bilanzausweis entspricht:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Barwert der Pensionsverpflichtung	62,5	42,7
abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	-8,0	0,0
	<b>54,5</b>	<b>42,7</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen und des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	42,7	44,7
Pensionszahlungen	-3,1	-2,8
Akquisitionen	13,4	-
Zinsaufwand	2,2	2,0
Dienstzeitaufwand	0,3	0,2
Rentenanpassung der Pensionskassen	0,1	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	7,0	-1,5
<b>Pensionsverpflichtung, Periodenende</b>	<b>62,5</b>	<b>42,7</b>
davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	9,1	-
davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	53,4	42,7
Planvermögen, Periodenbeginn	0,0	
Akquisitionen	8,9	
Erwartete Erträge aus Planvermögen	0,1	
Einzahlungen in das Planvermögen	0,2	
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	-0,3	
Versicherungsmathematische Verluste	-0,9	
<b>Planvermögen, Periodenende</b>	<b>8,0</b>	

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Zinsaufwand	-2,2	-2,0
Dienstzeitaufwand	-0,3	-0,2
Rentenanpassung der Pensionskassen	-0,1	-0,1
Erwartete Erträge aus Planvermögen	0,1	-
	<b>-2,5</b>	<b>-2,3</b>

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 EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Leistungsorientierte Verpflichtung	54,5	42,7	44,7	41,5	39,3
Erfahrungsbedingte Anpassungen	0,3	-0,9	0,2	0,2	-0,9

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.). Für das Jahr 2013 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 5,2 Mio. anfallen.

## 11 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 angeordnete Kommanditanteile berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	7,3	22,5
Auszahlung für Andienung	-1,4	-15,8
Auflösung	-1,0	0,0
Aufzinsung	0,2	0,6
<b>Verbindlichkeiten zum Ende der Periode</b>	<b>5,1</b>	<b>7,3</b>

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2012 erfolgt in voller Höhe (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) als kurzfristig, da die Auszahlungen für die restlichen Andienungen in 2013 erwartet werden.

## 12 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Revitalisierung	Sonstige	Summe
Beginn der Periode	7,9	3,6	11,6
Inanspruchnahme	-1,6	-1,4	-3,0
Auflösung	0,0	-0,3	-0,3
Zuführung	0,4	5,6	6,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>6,7</b>	<b>7,6</b>	<b>14,3</b>
davon langfristig	6,7	0,4	7,1
davon kurzfristig	0,0	7,2	7,2

Die Rückstellung für Revitalisierung (EUR 6,7 Mio., Vorjahr: EUR 7,9 Mio.) 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 wie im Vorjahr einen Zeitraum bis 2015 und einen Zinssatz in Höhe von rund 4%. Die Zuführung betrifft den Aufzinsungseffekt der Rückstellung.

Die Zuführungen unter den sonstigen Rückstellungen enthalten Beträge (EUR 4,2 Mio.), die im Zusammenhang mit Akquisitionen stehen.

## 13 Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden (EUR 63,6 Mio., Vorjahr: EUR 58,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der EK-02-Bestände (EUR 46,6 Mio., Vorjahr: EUR 50,5 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 3,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,2 Mrd.). Bei der Bewertung wurde unterstellt, dass die Auszahlung in zehn Jahresraten (EUR 10,4 Mio., Vorjahr: EUR 9,6 Mio.) und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt. Die EK-02-Verbindlichkeit hat sich aufgrund der Übernahme der BauBeCon Gruppe vor Berücksichtigung der Tilgungen des laufenden Jahres erhöht.

## 14 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2012	Veränderung	31.12.2011
<b>Aktive latente Steuern</b>			
Immobilien	4,9	-0,8	5,7
Pensionen	6,0	2,8	3,2
Vorfälligkeitsentschädigung	0,5	0,0	0,5
Verlustvorträge	19,1	-2,0	21,1
Rückstellungen	2,8	0,0	2,8
Swap	47,4	17,9	29,6
	<b>80,7</b>	<b>17,7</b>	<b>63,0</b>
<b>Passive latente Steuern</b>			
Darlehen	21,6	1,8	23,4
Immobilien	118,6	-48,9	69,7
Sonderposten	3,1	0,0	3,1
	<b>143,3</b>	<b>-47,1</b>	<b>96,2</b>
<b>Latente Steuern netto</b>	<b>-62,6</b>	<b>-29,4</b>	<b>-33,2</b>
davon			
Direkt im Eigenkapital erfasst	20,2		10,0
Ergebniswirksam	-49,6		-29,8
	<b>-29,4</b>		<b>-19,8</b>

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 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR -0,5 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 17,8 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte.

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

## 15 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 2013 in Höhe von ca. EUR 84 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 2013 in Höhe von ca. EUR 52 Mio. (Vorjahr: EUR 34 Mio.), zwischen einem und fünf Jahren von ca. EUR 208 Mio. (Vorjahr: EUR 136 Mio.) und mehr als fünf Jahren von ca. EUR 260 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.

### 16 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2012	31.12.2011
Sollmieten	245,1	201,4
Zuschüsse	2,7	2,7
	<b>247,8</b>	<b>204,1</b>
Erlösschmälerungen	-7,8	-7,8
	<b>240,0</b>	<b>196,4</b>

### 17 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2012	2011
Instandhaltungskosten	34,7	29,6
Nicht umlagefähige Betriebskosten	4,1	5,8
Inkasso	3,0	1,9
Sonstige Kosten	3,8	1,7
	<b>45,6</b>	<b>39,0</b>

## 18 Ergebnis aus Verkauf

Das Verkaufsergebnis berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

## 19 Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2012	2011
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	42,0	40,1
Pflege- und Verwaltungskosten	- 11,3	- 11,5
Personalaufwendungen	- 20,8	- 19,4
	<b>9,9</b>	<b>9,2</b>

## 20 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Personalkosten</b>	<b>23,6</b>	<b>20,3</b>
<b>Sachkosten</b>		
IT-Kosten	3,1	3,2
Gebäudekosten	1,7	1,9
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2,6	2,7
Kommunikationskosten	1,1	1,1
Druck- und Telekommunikationskosten	1,2	1,2
Reisekosten	0,7	0,6
Versicherungen	0,3	0,3
Sonstige	2,0	1,6
	<b>12,7</b>	<b>12,6</b>
Property Management	4,1	0,0
	<b>40,4</b>	<b>32,9</b>

Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.268 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.201 Mitarbeiter) beschäftigt:

Mitarbeiter	2012	2011
Wohnen (einschließlich Holding)	339	325
Pflege und Betreutes Wohnen	929	876
	<b>1.268</b>	<b>1.201</b>

## 21 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2012	2011
Laufende Zinsen	89,6	81,6
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	11,4	12,1
Finanzierungs-sonderkosten für BauBeCon	7,8	0,0
	<b>108,8</b>	<b>93,7</b>

## 22 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (Vorjahr: 15%) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% 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 2012 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93% belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2012	2011
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>		
Laufende Ertragsteuern	-4,9	-3,0
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	-5,6	-2,4
	<b>-10,5</b>	<b>-5,4</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		
Immobilien	-49,8	-30,6
Verlustvorträge	-2,0	0,2
Darlehen	1,8	2,0
Sonstige Rückstellungen	0,0	-0,2
Zinsswaps	0,1	0,1
Pensionen	0,3	0,1
Sonstige	0,0	-1,5
	<b>-49,6</b>	<b>-29,8</b>
	<b>-60,1</b>	<b>-35,2</b>

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

in EUR Mio.	2012	2011
Periodenergebnis vor Steuern	205,6	85,8
Anzuwendender Steuersatz	31,93%	31,93%
<b>Erwarteter Steueraufwand/-ertrag</b>	<b>-65,6</b>	<b>-27,4</b>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen	1,4	-3,2
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	3,9	-4,6
Periodenfremde Ertragsteuern	-0,2	-0,6
Sonstige Effekte	0,4	0,6
	<b>-60,1</b>	<b>-35,2</b>

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2012 periodenfremde Erträge/Aufwendungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 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 operativen 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- sowie der BauBeCon 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) 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®) und ihre Tochtergesellschaften 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.	31.12.2012	31.11.2011
Segmentvermögen	4.825,8	3.238,5
Latente Steuern	80,7	63,0
Forderungen aus Ertragsteuern	1,3	0,8
	<b>4.907,8</b>	<b>3.302,3</b>

## G Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Cash Flow Statements“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen (2012: EUR 31,6 Mio.; Vorjahr: EUR 18,9 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 163,5 Mio. (Vorjahr: EUR 149,4 Mio.) zugeflossen. Die Auszahlungen für Investitionen enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern standen zum Stichtag insgesamt EUR 16,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,8 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14 und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen sowie Liquidität auf Kaufpreissammelkonten, die nur für Sondertilgungen bei Finanzierungen verwendet werden dürfen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 106 Mio. (Vorjahr: EUR 106 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden. Durch die im Januar 2013 durchgeführte Kapitalmaßnahme konnten rund EUR 194 Mio. liquide Mittel dem Konzern zugeführt werden.

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

## H Ergebnis je Aktie

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

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt EUR 145,5 Mio. (Vorjahr: EUR 50,6 Mio.).

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert und unverwässert) beträgt:

in TStück	2012	2011
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	102.300	81.840
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	43.843	20.460
Ausgegebene Aktien, Periodenende	146.143	102.300
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien</b>	<b>126.148</b>	<b>88.742</b>

Die Deutsche Wohnen AG hat am 16. Januar 2013 ihr Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung ihres Genehmigten Kapitals in Höhe von 10% von EUR 146,1 Mio. auf EUR 160,8 Mio. durch Ausgabe von 14.614.285 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht.

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

in EUR	2012	2011
Ergebnis je Aktie		
unverwässert	1,15	0,57
verwässert	1,15	0,57

Im Jahr 2012 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von EUR 23,5 Mio. bzw. EUR 0,23 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2012 ist eine Dividende in Höhe von EUR 33,8 Mio. bzw. von EUR 0,21 je Aktie geplant.

## I Sonstige Angaben

### Risikomanagement

#### Allgemeines zum Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem (RMS) ist ein Mittel zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Es bildet die Grundlage der aktiven Risiko-steuerung und dient als Informationsgrundlage des Vorstands und des Aufsichtsrats zur aktuellen Risiko-situation 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 EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2012	Wertansatz Bilanz nach IAS 39		Fair Value 31.12.2012
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	
<b>Aktiva</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	20,8	20,8		20,8
Sonstige Vermögenswerte	(1)	9,1	9,1		9,1
Zahlungsmittel	(1)	90,6	90,6		90,6
<b>Passiva</b>					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	2.768,6	2.768,6		2.768,6
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	5,1		5,1	5,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	72,0	72,0		72,0
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	24,1	24,1		24,1
Derivative Finanzinstrumente	(4)	152,5		152,5	152,5
(1) Darlehen und Forderungen		120,5			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.864,7			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		5,1			
(4) Zum Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		152,5			
<b>Aktiva</b>		<b>31.12.2011</b>			<b>31.12.2011</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	14,0	14,0		14,0
Sonstige Vermögenswerte	(1)	2,3	2,3		2,3
Zahlungsmittel	(1)	167,8	167,8		167,8
<b>Passiva</b>					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	1.834,7	1.834,7		1.834,7
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	7,3		7,3	7,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	35,6	35,6		35,6
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	37,3	37,3		37,3
Derivative Finanzinstrumente	(4)	95,0		95,0	95,0
(1) Darlehen und Forderungen		184,1			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		1.907,6			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		7,3			
(4) Zum Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		95,0			

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, undiskontierten Auszahlungen:

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2012	2013	2014	2015	> 2016
Finanzverbindlichkeiten	2.768,6	134,4	102,5	311,2	2.324,7
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten <sup>1)</sup>	5,1	5,1			
Verbindlichkeiten aus Steuern	63,6	27,3	10,4	10,4	20,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72,0	72,0			
Sonstige Verbindlichkeiten	24,1	24,1			
	31.12.2011	2012	2013	2014	> 2015
Finanzverbindlichkeiten	1.834,7	106,4	100,5	59,5	1.672,2
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten <sup>1)</sup>	7,3	7,3			
Verbindlichkeiten aus Steuern	58,6	17,7	9,6	9,6	28,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35,6	35,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	37,3	37,3			

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

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Zinsaufwand/ -erträge	Wert- berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
<b>2012</b>				
Darlehen und Forderungen		2,3		2,3
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	94,6			94,6
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	0,2			0,2
Derivative Finanzinstrumente			0,2	0,2
	<b>94,8</b>	<b>2,3</b>	<b>0,2</b>	<b>97,3</b>
<b>2011</b>				
Darlehen und Forderungen		0,2		0,2
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	88,2			88,2
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	0,6			0,6
Derivative Finanzinstrumente			0,2	0,2
	<b>88,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>89,2</b>

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, 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. 67% (Vorjahr: 67%) bzw. einen Loan to Value Ratio von 57,2% (Vorjahr: 55,0%).

#### **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 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.) geführt. Bezogen auf das Konzern-Eigenkapital hätte eine Zinssatzanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um rund EUR 83 Mio. (Vorjahr: rund EUR 49 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 Zahlungsmittel 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 Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 33 % (Vorjahr: 33 %).

- 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.	31.12.2012	31.11.2011
Finanzverbindlichkeiten	2.768,6	1.834,7
Zahlungsmittel	-90,6	-167,8
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.678,0</b>	<b>1.666,9</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.614,6	2.928,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	24,4	37,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	39,1	63,5
	<b>4.678,1</b>	<b>3.029,7</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>57,2</b>	<b>55,0</b>

## Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, dessen Wertveränderung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, beträgt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15. Januar 2013 platzierte die Deutsche Wohnen 14.614.285 neue auf den Inhaber lautende Aktien im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren im In- und Ausland. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll dividendenberechtigt. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Aktien wurden unter teilweiser Ausnutzung des in der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember Genehmigten Kapitals ausgegeben. Der Platzierungspreis betrug EUR 13,35 pro Aktie und erzielte einen Bruttoemissionserlös von EUR 195,1 Mio.

Außerdem erfolgte zum 1. Januar 2013 der Nutzen- und Lastenwechsel eines akquirierten Portfolios von 5.100 Wohneinheiten in Braunschweig, Dresden, Leipzig und Erfurt. Der Bruttokaufpreis belief sich auf rund EUR 770 pro m<sup>2</sup> mit einer FFO-Rendite vor Steuern von rund 9 %.

Zudem erfolgte zum 1. Februar 2013 der Nutzen- und Lastenwechsel eines weiteren Portfolios, welches 5.200 Wohneinheiten in Berlin umfasst. Der Bruttokaufpreis belief sich auf rund EUR 710 pro m<sup>2</sup> mit ebenfalls einer FFO-Rendite vor Steuern von rund 9 %.

Zusätzlich übernahm die KATHARINENHOF® vier Pflege- wohnanlagen mit 425 Betten der LebensWerk GmbH in Berlin. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 15. Januar 2013. Bei der Übernahme handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3. Der Kaufpreis für die übernommenen Pflegeanlagen belief sich auf rund EUR 43 Mio. Eine Aufteilung des Kaufpreises auf übernommene Vermögenswerte und Schulden war aufgrund der Nähe der Transaktion zum Stichtag der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht möglich. Auf Basis der Informationen, die dem Deutsche Wohnen Konzern zur Verfügung stehen, wird davon ausgegangen, dass der Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem Eigenkapital der erworbenen Gesellschaften vor allem auf den Zeitwert von erworbenen Immobilien sowie mit dem operativen Geschäftsbetrieb im Zusammenhang stehende Vermögenswerte entfällt. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der stillen Reserven nicht planmäßig abgeschrieben wird.

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 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.).

Aus sonstigen Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 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 2012 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 3,2 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.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Kaufverträge über den Ankauf von Immobilien bzw. von Immobilienbesitzgesellschaften abgeschlossen, bei denen die Übertragung des Transaktionsgegenstands noch nicht bis zum Abschlussstichtag erfolgt ist. Aus diesen Kaufverträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von ca. EUR 255,7 Mio.

### Leasingverhältnisse

Aus Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren von EUR 6,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.) und von länger als fünf Jahren von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 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	2012	2011
Abschlussprüfung	525	375
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	930	448
Erstattung Versicherungsprämien	602	602
Steuerberatung	284	172
Sonstige Leistungen	0	176
	<b>2.341</b>	<b>1.773</b>

Die Aufwendungen für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung in 2012 erbracht wurden.

## 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) KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Lars Wittan, Dipl.-Betriebswirt, Finanzvorstand	KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Helmut Ullrich, Assessor, Mitglied des Vorstands bis 31.12.2012	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 31.12.2012)

## 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
Uwe E. Flach, Vorsitzender	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	DZ Bank, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Nordenia International AG, Greven (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30.09.2012)
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) Private Life Biomed AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Amprion GmbH, Dortmund (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Matthias Hünlein	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter	Immobilienkaufmann, Erding	CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Michael Leinwand	Chief Investment Officer Zürich Beteiligungs-AG, Frankfurt am Main	Bizerba GmbH & Co. KG, Balingen (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. h.c. Wolfgang Clement	Publizist und Unternehmensberater Bundesminister a.D. Ministerpräsident a.D.	Daldrup & Söhne AG, Grünwald (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DIS AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats) Peter Dussmann-Stiftung, Berlin (Stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats) Dussmann Stiftung & Co. KGaA, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Landau Media Monitoring AG & Co. KG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) RWE Power AG, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats)

### Transaktionen mit nahestehenden Personen

Der Vorstand Herr Helmut Ullrich erwarb im Geschäftsjahr 2012 drei Eigentumswohnungen der GEHAG GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 0,4 Mio. Diesem Verkauf hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

Der Vorstand Herr Lars Wittan erwarb im Geschäftsjahr 2012 vier Eigentumswohnungen der GEHAG GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 0,3 Mio. Diesem Verkauf hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

## Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vorstandsvergütung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	fix	Variable Vergütungsbestandteile		Long Term Incentive PSU-Plan	Nebenleistungen
		Short Term Incentive kurzfristig fällig	längerfristig ausgestaltet		
<b>2012</b>					
Michael Zahn	350	300	100	150	27
Helmut Ullrich	275	240	60	125	19
Lars Wittan	200	150	50	100	25
<b>2011</b>					
Michael Zahn	350	300	100	150	27
Helmut Ullrich	275	160	40	125	19
Lars Wittan	50	38	13	25	6

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

Über die Aufsichtsratsvergütung für 2012 hat die Hauptversammlung vom 6. Juni 2012 beschlossen. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Zusätzlich erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats eine pauschale Vergütung in Höhe von TEUR 5 pro Geschäftsjahr. Weiterhin erhält jedes Mitglied des Präsidial- und des Akquisitionsausschusses für jede persönliche Teilnahme an einer Präsenzsitzung ein Sitzungsgeld in Höhe von TEUR 1 vergütet. Auslagen werden erstattet.

Die für das Geschäftsjahr 2012 zu leistenden Aufsichtsratsvergütungen betragen TEUR 243 netto, davon entfallen auf Herrn Flach netto TEUR 66, Herrn Dr. Kretschmer netto TEUR 51, Herrn Dr. Stetter netto TEUR 35, Herrn Hünlein netto TEUR 31 sowie die Herren Dr. h.c. Clement und Dr. Leinwand jeweils netto TEUR 30.

## Corporate Governance

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

Frankfurt am Main, den 25. Februar 2013



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

# Anteilsbesitz\*\*\*

zum 31. Dezember 2012

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %		Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
			TEUR	TEUR	
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	*	- 43,9	0,0	2012
Algarobo Holding B.V., Amsterdam, Niederlande	100,00	*	8.828,6	- 2.314,2	2012
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00	*	2.554,2	753,5	2012
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	*	428,6	- 14,9	2011
BauBeCon Assets GmbH, Hannover	100,00	*	26.766,8	- 2.011,0	2012
BauBeCon BIO GmbH, Hannover	100,00	*	8.626,5	26,0	2012
BauBeCon Immobilien GmbH, Hannover	100,00	*	321.482,6	- 85.048,7	2012
BauBeCon Wohnwert GmbH, Hannover	100,00	*	26.710,2	0,0	2012
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	93,95	*	29.086,6	- 90,2	2011
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	25,0	0,0	2012
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	1.025,0	0,0	2012
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	*	20,0	13,1	2012
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00	****	25,0	0,0	2012
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	425.298,4	27.594,1	2012
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00	****	25,0	0,0	2012
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00	****	25,0	0,0	2012
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	****	25,6	0,0	2012
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin (vormals: FdR Reisholz Verwaltungs-GmbH, Essen)	100,00	****	2.077,5	570,0	2012
Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin	100,00		196,5	- 963,5	2012
Deutsche Wohnen Service Braunschweig GmbH, Berlin	100,00	*	68,6	- 6,4	2012
Deutsche Wohnen Service Hannover GmbH, Berlin	100,00	*	46,9	- 625,1	2012
Deutsche Wohnen Service Magdeburg GmbH, Berlin	100,00	*	63,2	- 324,8	2012
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00	****	25,2	0,0	2012
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	*	11.889,8	0,0	2012
Fortimo GmbH, Berlin	100,00	*	6.127,2	0,0	2012
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59	*	618,3	- 30,8	2012
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	*	428.879,2	- 274,6	2012
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	*	21.867,1	- 44,9	2012
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	378,8	0,0	2012
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	45,0	0,0	2012
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99	*	20.308,9	- 11,0	2012
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	*	735.943,7	32.677,1	2012
GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	0,0	2012
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Amsterdam, Niederlande (vormals: Promontoria Holding XVI N.V., Amsterdam, Niederlande)	100,00	*	17.754,5	2.931,9	2012
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	- 5.374,5	- 2.917,4	2012
Hamnes Investments B.V., Amsterdam, Niederlande	100,00	*	10.110,8	2.478,3	2012
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00	*	2.798,7	0,0	2012
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	*	32,9	11,0	2012
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	158,3	2012
Intermetro B.V., Amsterdam, Niederlande	100,00	*	6.148,7	- 1.369,8	2012

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %		Eigenkapital	Ergebnis	
			TEUR	TEUR	Stichtag
KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00	*	1.950,0	0,0	2012
KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	0,0	2012
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99	**	11.640,7	7.294,6	2012
Marienfelder Allee 212-220 Grundstücksgesellschaft b.R., Berlin	94,00	*	7.086,4	444,8	2012
patus 216. GmbH, Hannover	100,00	*	9,8	-10,2	2012
patus 217. GmbH, Hannover	100,00	*	10,6	-10,7	2012
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	499.134,0	56.237,1	2012
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00	*	154.820,5	15.623,6	2012
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00		181.017,0	0,0	2012
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	16.238,3	0,0	2012
Sanierungs- und Gewerbebau GmbH & Co. KG, Aachen	100,00	*	1.134,9	-270,2	2012
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig	100,00	*	950,2	833,0	2012
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	16,9	2012
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	*	2.193,0	0,0	2012
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i.L., Berlin	50,00	*	246,1	-33,1	2011
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	*	427,8	107,0	2012

\* mittelbare Beteiligung  
 \*\* un- 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 2012

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	2012	2011	2012	2011
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	240,1	196,4	2,2	2,1
Verkauf	167,8	150,6	9,7	11,2
Pflege und Betreutes Wohnen	42,0	40,1	0,0	0,0
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,3	0,4	31,0	31,1
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,4	-0,4	-42,9	-44,4
	<b>449,8</b>	<b>387,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen		Abschreibungen	
2012	2011	2012	2011	31.12.2012	31.12.2011	2012	2011
242,3	198,5	194,4	157,4	4.627,1	2.938,8	0,0	0,0
177,5	161,8	19,9	10,6	77,5	110,3	0,0	0,0
42,0	40,1	9,9	9,2	4,6	3,0	-0,6	-0,3
31,3	31,5	-27,7	-35,2	116,7	186,4	-2,5	-2,7
-43,3	-44,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>449,8</b>	<b>387,1</b>	<b>196,5</b>	<b>142,0</b>	<b>4.825,9</b>	<b>3.238,5</b>	<b>-3,1</b>	<b>-3,0</b>

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung 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, 25. Februar 2013

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 2012 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 2013

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand

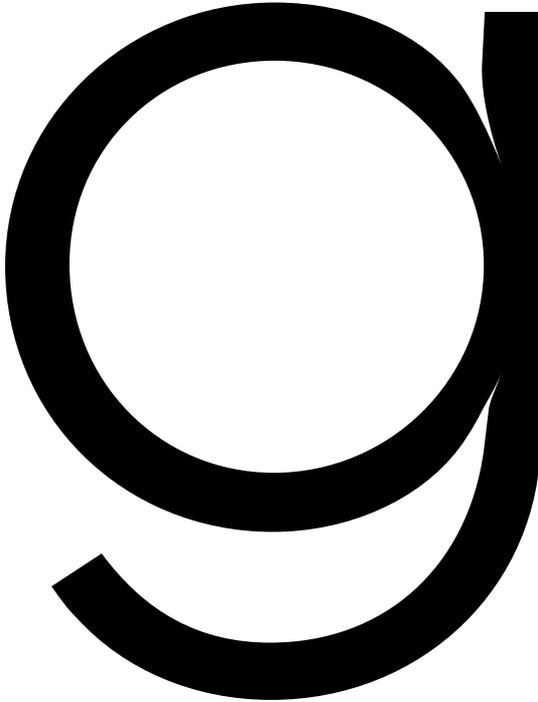


Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand

## Glossar



### **D&O-Versicherung**

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

### **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 sowie sonstige Einmaleffekte.

### **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.

### **Fair Value**

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander 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 Abschreibungen, 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.

**Modernisierungsmaßnahmen**

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

**Multiple Vertragsmiete**

Nettokapitalwert dividiert durch die Vertragsmiete im Dezember 2012 multipliziert mit 12.

**Multiple Marktmiete**

Nettokapitalwert dividiert durch die Marktmiete im Dezember 2012 multipliziert mit 12.

**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.

**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.

**Nettokaltmiete**

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

**Neuvermietungsmiete**

Die Neuvermietungsmiete ermittelt die Deutsche Wohnen durch Errechnung der durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro m<sup>2</sup> auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres.

**Sollmiete**

Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlöschmälerungen.

**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<sup>2</sup>**

Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche.

**Vervielfältiger**

Vergleiche Multiple Vertragsmiete/Multiple Marktmiete.

## Quartalsübersicht für das Geschäftsjahr 2012

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Q1	Q2	Q3	Q4	2012
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	44,1	42,5	48,8	59,0	194,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	3,8	5,3	5,5	5,3	19,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	2,6	2,3	2,8	2,2	9,9
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-7,7	-8,4	-9,1	-15,2	-40,4
EBITDA	EUR Mio.	43,1	61,1	47,4	44,9	196,5
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	19,6	17,7	22,9	18,3	78,5
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	19,5	33,9	19,1	133,1	205,6
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	14,4	22,5	13,9	94,7	145,5
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	18,4	14,4	19,6	15,8	68,2
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	22,2	19,7	25,1	21,1	88,1
<b>BILANZ</b>		<b>31.03</b>	<b>30.06</b>	<b>30.09</b>	<b>31.12</b>	<b>31.12</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.981,0	2.983,7	4.275,0	4.614,6	4.614,6
Umlaufvermögen	EUR Mio.	275,0	702,6	256,6	188,5	188,5
Eigenkapital	EUR Mio.	1.093,1	1.531,0	1.522,3	1.609,7	1.609,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.687,8	1.219,9	2.468,5	2.678,0	2.678,0
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	54,9	39,8	56,8	57,2	57,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.338,4	3.776,7	4.632,0	4.907,9	4.907,9
<b>NET ASSET VALUE (NAV)</b>		<b>31.03</b>	<b>30.06</b>	<b>30.09</b>	<b>31.12</b>	<b>31.12</b>
EPRA NAV	EUR Mio.	1.228,3	1.677,5	1.694,1	1.824,4	1.824,4
<b>MARKTWERTE</b>		<b>31.03</b>	<b>30.06</b>	<b>30.09</b>	<b>31.12</b>	<b>31.12</b>
Fair Value-Immobilien <sup>1)</sup>	EUR Mio.	2.954	2.922	4.204	4.320	4.320
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>1)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	954	958	914	950	950

<sup>1)</sup> berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

## Mehrjahresübersicht

für die Geschäftsjahre 2010–2012

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2010	2011	2012
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	150,9	157,4	194,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	12,7	10,6	19,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	8,9	9,2	9,9
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-31,8	-32,9	-40,4
EBITDA	EUR Mio.	136,1	142,0	196,5
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	33,7	46,0	78,5
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	57,1	85,8	205,6
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	23,8	50,6	145,5
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	33,1	47,5	68,2
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	45,8	58,1	88,1
BILANZ		31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.821,0	2.928,8	4.614,6
Umlaufvermögen	EUR Mio.	108,8	288,7	188,5
Eigenkapital	EUR Mio.	889,9	1.083,4	1.609,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.738,5	1.666,9	2.678,0
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	60,6	55,0	57,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.038,2	3.302,2	4.907,9
NET ASSET VALUE (NAV)		31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
EPRA NAV	EUR Mio.	964,0	1.211,3	1.824,4
MARKTWERTE		31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Fair Value-Immobilien <sup>1)</sup>	EUR Mio.	2.672	2.899	4.320
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>1)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	926	946	950

<sup>1)</sup> berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

## Kontakt

Helge H. Hehl, CFA  
Director Investor Relations

Telefon 030 897 86 551  
Telefax 030 897 86 507

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

## Impressum

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

### **Konzept und Design**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,  
Hamburg

### **Bildnachweis**

Stefan Maria Rother, Berlin

### **Reproduktion**

PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

### **Druck**

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

Dieser Geschäftsbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download und als Onlineversion zur Verfügung.



## Finanzkalender 2013

- 28.02.2013** 8th HSBC Real Estate Conference, Frankfurt am Main
- 07. – 08.03.2013** Kempen & Co. European Property Seminar, New York
- 26.03.2013** Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2012 – Geschäftsbericht 2012
- 09.04.2013** Commerzbank German Residential Event, London
- 15. – 16.04.2013** 9th Annual Deutsche GRI 2013, Frankfurt am Main
- 14.05.2013** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2013/1. Quartal
- 28.05.2013** Ordentliche Hauptversammlung 2013, Frankfurt am Main
- 30.05.2013** Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
- 13.08.2013** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2013/Halbjahresergebnisse
- 05. – 06.09.2013** EPRA Annual Conference, Paris
- 11. – 12.09.2013** Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
- 07. – 09.10.2013** Expo Real, München
- 12.11.2013** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2013/1. – 3. Quartal
- 03. – 04.12.2013** UBS Global Real Estate Conference, London

**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](mailto:info@deutsche-wohnen.com)

[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)