



# RAM UM M

FÜR  
WACHSTUM

# LAGEBERICHT

<b>GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	
Organisation und Konzernstruktur	1
Rechtliche Konzernstruktur	2
<b>KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG</b>	4
<b>VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSPOLITIK</b>	6
<b>WESENTLICHE WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN</b>	
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Deutscher Wohnungsmarkt	8
Standort Berlin	8
Standort Frankfurt am Main	9
<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER DEUTSCHE WOHNEN AG</b>	
Ertragslage der Deutsche Wohnen AG	10
Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen AG	11
<b>NACHTRAGSBERICHT</b>	12
<b>RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b>	
Risikomanagement	12
Risikobericht	13
Chancen der künftigen Entwicklung	15
<b>MITARBEITER UND ORGANISATION</b>	16
<b>UNTERNEHMENSFÜHRUNG</b>	16
<b>VERGÜTUNGSBERICHT</b>	16
<b>PROGNOSEBERICHT</b>	17

## Geschäft und Rahmenbedingungen

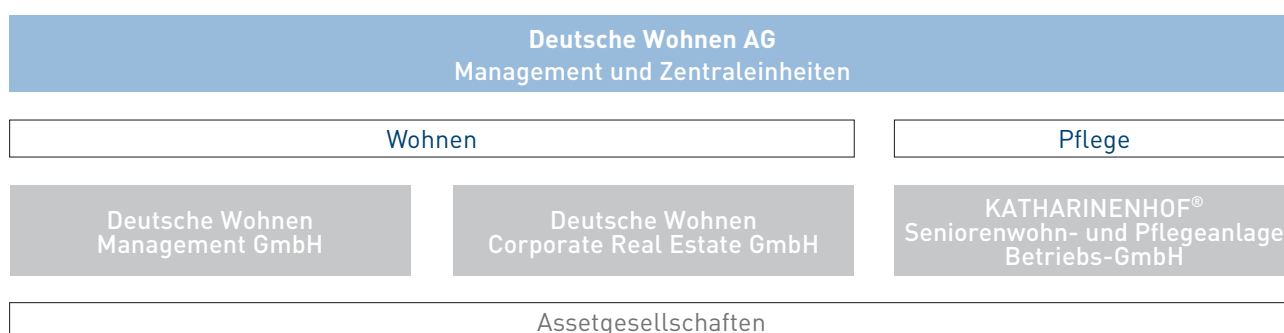
### Organisation und Konzernstruktur

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

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

### Deutsche Wohnen Management GmbH

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



### **Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH**

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

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

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

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

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

## **Rechtliche Konzernstruktur**

### **Grundkapital und Aktien**

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

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

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

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

### Aktionärsstruktur

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

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

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

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

### Aktionärsstruktur\*<sup>1</sup>



## Konzernstrategie und Konzernsteuerung

### Wettbewerbsstärken und Konzernstrategie

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

Zu den Wettbewerbsvorteilen der Deutsche Wohnen zählen:

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

2010 konnten wir unsere Finanzierungsstruktur deutlich verbessern. Zum einen haben wir die Refinanzierung für die Jahre 2012, 2014 und 2015 in Höhe von EUR 493 Mio. bereits in 2010 vollständig vorgenommen. Damit haben wir bis Ende 2015 keine wesentlichen Refinanzierungen zu lösen und müssen uns somit auch nicht dem Refinanzierungsmarkt in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 stellen, in denen signifikante Prolongationen von verbrieftem Fremdkapital in der Immobilienbranche anstehen. Darüber hinaus konnten wir zum Ende 2010 unsere Zinskosten von durchschnittlich rund 4,4% p. a. auf durchschnittlich rund 4,0% reduzieren.

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

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

Dabei setzen wir auf:

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

### Konzernsteuerung

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

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

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 abgeglichen.

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

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

Den Finanzaufwendungen kommt eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Treasury innerhalb der Deutsche Wohnen AG (Holding). Dieser ist direkt dem Vorstand unterstellt.

Ein aktives und laufendes Management der Darlehensverbindlichkeiten, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht es, das Finanzergebnis kontinuierlich zu optimieren. Die liquiden Mittel werden für einen 18-Monats-Zeitraum geplant und monatlich rollierend überwacht und aktualisiert. Die vorhandene Liquidität wird je nach Marktgegebenheiten angelegt oder für Linienrückführungen verwendet.

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

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

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

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

## Verantwortungsvolle Geschäftspolitik

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

### Dem kulturellen Erbe verpflichtet

Die Entstehungsphase vieler unserer Objekte, vor allem in Berlin, reicht zurück in die 20er-Jahre – die Zeit der großen Wohnungsnot und des Beginns des sozialen Wohnungsbaus. Unsere Unternehmensgeschichte ist dabei eng mit dem Wirken von Bruno Taut verknüpft. Als freier Architekt entwarf er für die Berliner GEHAG Wohnsiedlungen im Stil des Neuen Bauens unter der Prämisse mit klaren und neuen Formen dem sozialen Wohnungsanspruch gerecht zu werden. Die von Taut gestaltete Hufeisensiedlung wurde neben fünf weiteren Siedlungen der Berliner Moderne in 2008 sogar zum UNESCO-Welterbe erklärt. In zwei weiteren dieser UNESCO-Siedlungen, der Weißen Stadt und der Siemensstadt, besitzen wir ebenfalls umfangreiche Bestände.

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

### Tradition und Moderne

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

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

### Ökologisches Bewusstsein

Der hohe Anteil an Altbauten und unter Denkmalschutz stehenden Objekten in unserem Bestand stellt uns besonders im Rahmen der Sanierung vor große Herausforderungen. Da durch eine energetische Sanierung der Gebäudehüllen der historische Wert der Häuser nahezu zerstört würde, setzen wir verstärkt auf eine effiziente Heiztechnik und ökologische Formen der Wärmeversorgung. So haben wir in den vergangenen Jahren diverse Bestände auf Fernwärme in Kombination mit Kraft-Wärme-Kopplung umgestellt und konnten dadurch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bereits deutlich reduzieren. In den nächsten Jahren werden wir weiter in diesem Bereich investieren, um so auch den steigenden Energiekosten zu begegnen.

Neben der energetischen Sanierung unserer Bestände haben wir außerdem mit einem effizienten Abfallmanagement deutlich an CO<sub>2</sub> eingespart. Indem wir alle im Haushalt anfallenden trockenen Wertstoffe aufbereiten und nicht verbrennen, reduzieren wir die CO<sub>2</sub>-Emission erheblich. Durch das Recycling von Leichtverpackungen, Glas und Papier konnten wir allein in 2009 insgesamt 622,3 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen.

### Soziales Engagement in den Beständen

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



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

### Offene Unternehmenskultur und Mitarbeiterentwicklung

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

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

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

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

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

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

## Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Weltwirtschaft

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

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

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

<sup>1)</sup> Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2010/2011

<sup>2)</sup> DIW, Herbstgrundlinien; Wochenbericht Nr. 39/2010

## Entwicklung in Deutschland

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

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

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wurde insbesondere von einem Anstieg der Exporte (+ 15 %) und der Investitionen (+ 5,7 %) getragen. Auch wenn sich das Wachstumstempo künftig etwas verlangsamten dürfte, liegen die Stimmungsindikatoren nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, was durch steigende Auftragseingänge der Industrie untermauert wird. Anfang 2011 dürften vor allem die vergleichsweise niedrige Arbeitslosigkeit sowie nur geringe Preissteigerungen für eine dynamische Konsumnachfrage sorgen. Gleichzeitig wird eine steigende Kapazitätsauslastung die Investitionstätigkeit anschieben. So sollte die Binnen- nachfrage im kommenden Jahr die Basis für ein ordentliches Produktionswachstum legen.

## Deutscher Wohnungsmarkt

### Demografischer Wandel und Wohnungsnachfrage

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

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

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

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

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

## Standort Berlin

### Berlin als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort und seine demografische Entwicklung

Eine der wichtigsten deutschen Metropolregionen ist Berlin, Hauptstadt und mit rund 3,4 Mio. Einwohnern gleichzeitig größte Stadt Deutschlands. Mit viel Kreativität,

<sup>3)</sup> Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 010 vom 12. Januar 2011

hochqualifizierten Beschäftigten und wachsender wirtschaftlicher Bedeutung verfügt Berlin über eine große Innovations- und Zukunftsfähigkeit. Damit ist Berlin besonders attraktiv für Zuwanderer: Der Wanderungssaldo liegt für den Zeitraum zwischen 2003 und 2009 bei 60.966 Personen; dies ist der zweithöchste Wert nach München. Auch die Erwerbstätigenzahl ist zwischen 2003 und 2008 um 7,3% angestiegen, ein Spitzenwert im bundesdeutschen Vergleich. So konnte die Hauptstadt zuletzt besonders dynamisch wachsen und auch die demografischen Prognosen sind hervorragend.

### **Wohnungsmarkt Berlin**

Nach wie vor sind die Mietpreise in Berlin jedoch sehr niedrig, vor allem im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolregionen. So sind die Mieten in Berlin nur etwa halb so teuer wie in der teuersten Stadt Deutschlands, München. Zugleich beinhaltet dies ein hohes Mietsteigerungspotenzial für Investoren. Durch die seit einigen Jahren wachsenden Einwohnerzahlen steigt die Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten kontinuierlich an, was zu einer Wohnungsknappheit führen könnte. Denn gleichzeitig nimmt auch die Zahl der Haushalte kontinuierlich zu und es werden nur noch wenig neue Wohnungen gebaut. Während die Zahl der Einwohner von 3,38 Mio. in 2000 um mehr als 60.000 auf über 3,44 Mio. in 2009 gestiegen ist, nahm die Zahl der Haushalte um über 160.000 zu. Alleine die Zahl der Single-Haushalte erhöhte sich laut dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) von 1999 bis 2008 um 22,9% auf 1,05 Mio. Neben der zunehmenden Individualisierung und dem Trend zu kleineren Familien hat auch die mit der längeren Lebenserwartung zusammenhängende erhöhte Zahl von kleinen Seniorenhaushalten hierzu beigetragen.

### **Standort Frankfurt am Main**

#### **Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort und seine demografische Entwicklung**

Auch Frankfurt am Main zählt zu den attraktivsten deutschen Metropolregionen. Mit etwa 672.000 Einwohnern handelt es sich um die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Die Region Frankfurt/Rhein-Main ist sehr wirtschaftsstarke – Nummer zwei von elf deutschen Metropolregionen – und verfügt über eine hohe wirtschaftliche Dynamik. Das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen lag 2008 bei EUR 86.805 und

damit bundesweit an zweiter Stelle hinter Düsseldorf. Die Bevölkerung verfügt über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen und eine starke Kaufkraft – weitere Standortvorteile für die Bankenstadt. Sie ist heute eine der reichsten und leistungsfähigsten Metropolen Europas, was sich auch an der hohen Anzahl internationaler Unternehmen vor Ort bemerkbar macht.

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

### **Wohnungsmarkt Frankfurt am Main**

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

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

## Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen AG

### Ertragslage der Deutsche Wohnen AG

	2010 EUR Mio.	2009 EUR Mio.	Veränderungen EUR Mio.	Veränderungen relativ in %
Umsatzerlöse	9,0	12,4	-3,4	-27
Sonstige betriebliche Erträge	1,0	1,2	-0,2	-17
Personalaufwand	-6,4	-6,9	0,5	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,7	-28,9	16,2	-56
Abschreibungen	-1,4	-1,3	-0,1	8
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-10,5</b>	<b>-23,5</b>	<b>13,0</b>	<b>-55</b>
Zinsergebnis netto	-12,2	-22,9	10,7	-47
Ergebnis aus Beteiligungen	-1,0	0,8	-1,8	-225
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-23,7</b>	<b>-45,6</b>	<b>21,9</b>	<b>-48</b>

Die Umsatzerlöse enthalten die Geschäftsbesorgungsgebühren der mit der Deutsche Wohnen AG verbundenen Unternehmen. Das Gebührenvolumen hat sich verringert, weil im Laufe des Geschäftsjahres 2009 der auf Portfoliomanagement entfallende Teil der Geschäftsbesorgungsleistungen an die Tochtergesellschaft Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH übertragen wurde. Dem Rückgang an Umsatzerlösen, Kosten und in der Mitarbeiterzahl stehen höhere Beteiligungserträge gegenüber.

Die Deutsche Wohnen AG beschäftigte in 2009 durchschnittlich 77 Mitarbeiter (Vorjahr: 83).

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr 2009 angefallenen, einmaligen Aufwendungen für die in 2009 durchgeführte Kapitalerhöhung (EUR 11,7 Mio.) zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die EDV Kosten um ca. EUR 2,9 Mio. zurückgegangen, da das Jahr 2009 durch einmalige Aufwendungen im Rahmen der Umstellung auf SAP geprägt war.

Das Zinsergebnis setzt sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 17,2 Mio. (Vorjahr: EUR 23,6 Mio.) und Zinserträgen in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) zusammen.

In den Jahren 2009 und 2010 wurde die Finanzierungsstruktur der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns nachhaltig verbessert. Dies führte bei der Deutsche Wohnen AG zwar zu einmaligen Aufwendungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.). Durch Sondertilgungen, die Übertragung von Kreditfinanzierungen auf Tochtergesellschaften und die Umstellung von fester auf variable Verzinsung wurden die Zinsaufwendungen der Deutsche Wohnen AG im Gegenzug gesenkt.

Die Steigerung der Zinserträge betrifft hauptsächlich Erträge von verbundenen Unternehmen.

Das Ergebnis aus Beteiligungen setzt sich zusammen aus Aufwendungen aus der Ergebnisübernahme von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- bzw. Beherrschungsverträgen in Höhe von EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.) und Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 12,7 Mio.).

## Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen AG

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	290,7	46,0	291,7	43,6	- 1,0
Umlaufvermögen	340,7	54,0	377,3	56,4	- 36,6
	<b>631,4</b>	<b>100,0</b>	<b>669,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 37,6</b>
Eigenkapital	476,6	75,5	500,3	74,8	- 23,7
Rückstellungen	4,2	0,7	4,2	0,6	0,0
Verbindlichkeiten	150,6	23,8	164,5	24,6	- 13,9
	<b>631,4</b>	<b>100,0</b>	<b>669,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 37,6</b>

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 290,7 Mio. (Vorjahr: EUR 291,7 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 286,4 Mio.

Das gesamte Umlaufvermögen belief sich auf EUR 340,7 Mio. (Vorjahr: EUR 377,3 Mio.) und bestand zum größten Teil aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 337,4 Mio. (Vorjahr: EUR 341,1 Mio.).

Der Rückgang des Umlaufvermögens betrifft liquide Mittel. Diese waren Ende 2009 dank der Kapitalerhöhung mit EUR 34,4 Mio. vergleichsweise hoch. Im Laufe des Geschäftsjahres 2010 wurden diese Mittel zur Schuldentilgung verwendet oder an Tochtergesellschaften für Investitionen und Tilgungen weitergereicht.

Im Geschäftsjahr 2010 war die Deutsche Wohnen AG jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Eigenkapital hat sich durch das Jahresergebnis von EUR 23,7 Mio. verringert. Das eingetragene Grundkapital beträgt wie im Vorjahr EUR 81,8 Mio. Die Eigenkapitalquote beträgt 76 % (Vorjahr: 75 %).

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG beliefen sich am 31.12.2010 auf EUR 150,6 Mio. (Vorjahr: EUR 164,5 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Sondertilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Diese betragen zum 31. Dezember 2010 EUR 79,8 Mio. (Vorjahr: EUR 109,7 Mio.)

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 24 % (Vorjahr: 25 %).

Auf die Darstellung einer detaillierten Kapitalflussrechnung wird gemäß § 264 Absatz 1 Satz 2 HGB verzichtet.

Der Cashflow der Deutsche Wohnen AG aus laufender Geschäftstätigkeit ist aufgrund ihrer Holdingtätigkeit in der Regel negativ. Er betrug in 2010 EUR - 13,6 Mio. und war insbesondere durch die Durchführung von Ergebnisabführungen (saldiert ein Verlustausgleich) des Vorjahres von EUR 9,9 Mio. belastet.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR - 19,1 Mio. Hier sind Tilgungen von Kreditfinanzierungen in Höhe von EUR 30 Mio. und die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 8,3 Mio. enthalten, denen Einzahlungen von Tochtergesellschaften im Rahmen des konzernweiten Cash Management in Höhe von EUR 19,3 Mio. gegenüberstehen.

In 2010 hat die Deutsche Wohnen AG ca. EUR 0,4 Mio. hauptsächlich für Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung investiert.

Die Deutsche Wohnen AG verfügt über das konzerninterne Cash Management sowie externe Kreditlinien über ausreichend Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## Nachtragsbericht

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

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## Risiko- und Chancenbericht

### Risikomanagement

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

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

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

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

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z. B. Finanzbuchhaltung, Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. bestehend aus einer konzernweit gültigen Risikomanagementrichtlinie) ist eingerichtet, welches bei Bedarf angepasst wird.
- Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.

- Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen analytischen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich u. a. mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, des Prüfungsauftrags und seinen Schwerpunkten.

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

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

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

## Risikobericht

### Auf der Konzernebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis einschließlich 2014 liegt per 31. Dezember 2010 bei EUR 118 Mio., wovon EUR 5 Mio. auf 2011 entfallen. In den Kreditverträgen bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. In der Deutsche Wohnen sind

das Finanzkennzahlen, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR)/Interest Service Cover Ratio (ISCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vielfältiger) beziehen. Mit den in 2010 durchgeführten Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungsstruktur haben wir die bereits in der Vergangenheit bestehenden „Puffer“ weiter verbessert.

Sollte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrüben, besteht zudem die Gefahr, dass Arbeitsplätze abgebaut werden. Dadurch könnten die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und damit Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden. Diesem Risiko misst das Management eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit bei. Im Vorhinein kann dem Risiko durch einen engen Kontakt mit den Mietern und eine Früherkennung von finanziellen Problemen begegnet werden. Mietern können dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der Deutsche Wohnen angeboten werden.

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

### 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 potentiell zu Verlusten für das Unternehmen führen, könnten unter Umständen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder dem mangelnden Management der Versicherungen entstehen.

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

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

#### **IT-Risiken**

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

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

#### **Personalwirtschaftliche Risiken**

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

#### **Marktrisiken**

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

#### **Objektrisiken**

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

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

#### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

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



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

### Finanzmarktrisiken

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

### Investitionsrisiken

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

Weitere Risikofaktoren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Investitionen durch das Unternehmen stehen, sind die der Überschreitung der geplanten Kosten, der Nichteinhaltung von Terminen sowie der

Unterschreitung von Ausstattungsstandards. Dies kann zusätzlichen Aufwand für die Gesellschaft bedingen. Ebenso können verspätete Inbetriebnahmen, Mietausfälle (u.U. Mietminderungen) oder unzureichende Mängelverfolgungen zu einem erhöhten Aufwand führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedient sich die Deutsche Wohnen externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

### Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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


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

## Mitarbeiter und Organisation

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

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

## Unternehmensführung

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

## Vergütungsbericht

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

Vor dem Hintergrund der durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung geltenden neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für den Vorstand im Geschäftsjahr 2010 überarbeitet. Danach umfasst die monetäre Vergütung jeweils zur Hälfte eine fixe und eine variable Komponente, was dem bisherigen Zustand entspricht. Die variable Komponente unterteilt sich neu in ein sogenanntes Short Term Incentive und ein Long Term Incentive. Diese sind der Höhe nach in den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder verankert, wobei jeweils insgesamt rund 57 % der variablen Vergütung mehrjährig ausgestaltet sind.

Für das Short Term Incentive werden zwischen dem Vorstandsmitglied und dem Aufsichtsrat für ein Geschäftsjahr im Voraus konkrete individuelle Ziele vereinbart. Die Auszahlungshöhe des Short Term Incentive ist abhängig vom Grad der Zielerreichung am Ende

des Geschäftsjahres. 75 % des Short Term Incentive können nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden. Die verbleibenden 25 % werden längerfristig ausgestaltet und können erst nach Ablauf weiterer drei Jahre ausgezahlt werden, wenn sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht aus Gründen, die das Vorstandsmitglied zu vertreten hat, derart verschlechtert hat, dass der Aufsichtsrat gemäß § 87 Abs. 2 AktG zur Herabsetzung seiner Bezüge berechtigt wäre.

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

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

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

Das geschilderte überarbeitete Vergütungssystem fand für das Vorstandsmitglied Helmut Ullrich bereits im Jahr 2010 Anwendung. Für den Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn gilt das überarbeitete Vergütungssystem mit Wirkung der Verlängerung seines Anstellungsvertrags ab dem Jahr 2011. Bis zum Ende des Jahres 2010 bestand seine variable Vergütung noch zu zwei

Dritteln aus einer jährlichen Tantieme, deren Auszahlung von der Erreichung der im Voraus für das Geschäftsjahr vereinbarten individuellen Ziele abhängig war, und zu einem Drittel aus einem Aktienoptionsplan, der jedoch keine Ausgestaltung erfuhr.

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

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

Für die Vergütung der Vorstände sind folgende Aufwendungen entstanden:

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

Von der variablen Vergütung in 2010 von Herrn Helmut Ullrich sind TEUR 120 kurzfristig fällig und die verbleibenden TEUR 30 in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft nach weiteren drei Jahren. Die tatsächliche Höhe der Vergütung aus dem Long Term Incentive (PSU-Plan) von Herrn Helmut Ullrich erfolgt auf Basis der Entwicklung der zugrundeliegenden Kennzahlen (NAV, FFO, Aktienkurs) bis zum 31. Dezember 2013. Auf Basis der zum 31. Dezember 2010 vorliegenden Kennzahlen ergäbe sich ein Wert des PSU-Plans von TEUR 230.

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

### Prognosebericht

Für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 planen wir für die Deutsche Wohnen AG mit einem verbesserten operativen Ergebnis vor Sondereffekten.

Aufgrund der zum Jahresende erfolgten Sondertilgung und der Wandlung in ein variabel verzinsliches Darlehen wird sich das Zinsergebnis zukünftig verbessern. Zusammen mit einem optimierten Beteiligungsergebnis wollen wir damit die Grundlage für positive Jahresergebnisse und Dividendenzahlungen legen.

Frankfurt am Main, den 25. Februar 2011

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
 Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
 Finanzvorstand

# JAHRES- ABSCHLUSS



<b>BILANZ</b>	19
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	20
<b>ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS</b>	
Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe	22
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
Erläuterungen zur Bilanz	23
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	27
Haftungsverhältnisse	27
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	28
Sonstige Angaben	28
Ergebnisverwendung	39
Anlage	40

# BILANZ

zum 31. Dezember 2010

in EUR	31.12.2010	31.12.2009
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.406.121,25	4.214.150,05
Geleistete Anzahlungen	7.140,00	273.728,81
	<b>3.413.261,25</b>	<b>4.487.878,86</b>
Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	889.831,20	831.021,79
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.371.323,53	286.337.676,03
	<b>290.674.415,98</b>	<b>291.656.576,68</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.898,14	59.955,50
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	337.393.091,46	341.088.277,93
Sonstige Vermögensgegenstände	2.035.011,58	1.713.741,22
	<b>339.456.001,18</b>	<b>342.861.974,65</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.255.418,70	34.414.850,92
	<b>340.711.419,88</b>	<b>377.276.825,57</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	61.934,26	72.309,70
	<b>631.447.770,12</b>	<b>669.005.711,95</b>

in EUR	31.12.2010	31.12.2009
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	81.840.000,00	81.840.000,00
Kapitalrücklage	377.406.029,87	463.118.575,95
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
Verlustvortrag	0,00	-45.638.908,35
Bilanzgewinn	16.368.000,00	0,00
	<b>476.636.613,63</b>	<b>500.342.251,36</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	143.186,00	58.482,00
Sonstige Rückstellungen	4.079.527,61	4.117.331,60
	<b>4.222.713,61</b>	<b>4.175.813,60</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.757.428,13	109.693.531,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	872.535,69	974.556,74
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.847.652,54	53.684.860,87
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 98.958,37 (Vorjahr: EUR 126.966,04) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 11.868,15 (Vorjahr: EUR 7.731,71)	110.826,52	134.697,75
	<b>150.588.442,88</b>	<b>164.487.646,99</b>
	<b>631.447.770,12</b>	<b>669.005.711,95</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in EUR	2010	2009
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>9.046.856,17</b>	<b>12.436.541,91</b>
Sonstige betriebliche Erträge	991.880,46	1.195.954,38
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-5.422.080,91	-5.846.466,04
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 170.289,83 (Vorjahr: EUR 82.464,46)	-1.002.691,43	-1.040.152,25
	<b>-6.424.772,34</b>	<b>-6.886.618,29</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.421.493,99	-1.340.384,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.646.089,16	-28.849.743,76
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.619.490,44 (Vorjahr: EUR 10.647.301,80)	3.619.490,44	10.647.301,80
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.588.322,19	2.029.880,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.596.737,63 (Vorjahr: EUR 380.543,44)	5.016.504,72	748.755,19
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-8.244.968,85	-11.985.006,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 2.768.303,54 (Vorjahr: EUR 1.200.024,20)	-17.230.780,37	-23.632.260,24
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-23.705.050,73</b>	<b>-45.635.579,52</b>
Sonstige Steuern	-587,00	-3.328,83
Jahresfehlbetrag	-23.705.637,73	-45.638.908,35
Verlustvortrag/Gewinnvortrag	-45.638.908,35	0,00
Entnahme aus der Kapitalrücklage	85.712.546,08	0,00
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>16.368.000,00</b>	<b>-45.638.908,35</b>

## ANHANG

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

### A Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe

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

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes erstellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Deutsche Wohnen AG wendet erstmalig für das Geschäftsjahr 2010 die Regelungen des am 29. Mai 2009 in Kraft getretenen BilMoG an. Soweit sich daraus Änderungen bei Ansatz und Bewertung von Bilanzposten ergeben haben, wurden die Vorjahreswerte nicht angepasst.

#### Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (3 bis 5 Jahre; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2008 werden geringwertige Wirtschaftsgüter ab einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000 über eine Laufzeit von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bzw. bei nachhaltigen Wertminderungen zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

#### Umlaufvermögen

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

#### Latente Steuern

Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden werden, wenn sie sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich insgesamt eine Steuerbelastung ergibt, saldiert als passive latente Steuern bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung (aktive latente Steuern) wird nicht bilanziert. Die latenten Steuern werden mit den Wertansätzen im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Latente Steuern von Organgesellschaften werden beim Organtträger angesetzt.



## Rückstellungen für Pensionen

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 5,15 % p. a. (Vorjahr: 6 % p. a.) zu Grunde gelegt. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,00 % p. a., Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 2,00 % p. a. und Rentenanpassungen von 1,75 % p. a. berücksichtigt.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf der Biometrie der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005G. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 3,80 % p. a. (Vorjahr: 5,5 % p. a.) zu Grunde gelegt und nach IDW RS HFA 3 bzw. IDW RS HFA 30 gerechnet.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige, unverzinsliche Verbindlichkeiten werden abgezinst.

## C Erläuterungen zur Bilanz

### 1 Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden\*\*\* Gesellschaften un- bzw. mittelbar beteiligt. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung.

\*\*\* Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an Arbeitsgemeinschaften beteiligt.

## ANTEILSBESITZ\*\*\*

zum 31. Dezember 2010

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

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

## 2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 82,5 Mio. Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Cash Management Verträgen, ausgereichten Darlehen und sonstigen Leistungsbeziehungen mit Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns in Höhe von EUR 337,4 Mio. (Vorjahr: EUR 341,1 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

## 3 Aktive latente Steuern

Die folgenden Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden bestehen bei der Gesellschaft und/oder bei Organgesellschaften:

- Aufgrund unterschiedlicher Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Ansatzverboten im Steuerrecht bestehen Differenzen zur Handelsbilanz, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Unterschieden zwischen den steuerlichen Kapitalkonten bei Personengesellschaften und den handelsrechtlichen Beteiligungsbuchwerten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

## 4 Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 81,84 Mio. und ist eingeteilt in 81,84 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2010 waren rund

99,86 % der Aktien Inhaberaktien (81.727.829 Stück), die verbleibenden 0,14 % Namensaktien (112.171 Stück). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

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

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

### Kapitalrücklage

Die erstmalige Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 377,4 Mio. Diese hat sich im Geschäftsjahr 2010 durch eine Entnahme in Höhe von EUR 85,7 Mio. verringert.

### Gewinnrücklagen

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

Dabei ist eine bestehende Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1,0 Mio.

## 5 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen personalbezogene Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.025 und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.120.

## 6 Verbindlichkeiten

in TEUR	Bilanz	davon Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.757	1.664	6.400	71.693
Vorjahr	109.694	5.000	104.694	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	872	872	0	0
Vorjahr	974	974	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.848	39.848	0	30.000
Vorjahr	53.685	23.685	0	30.000
Sonstige Verbindlichkeiten	111	111	0	0
Vorjahr	135	135	0	0
	<b>150.588</b>	<b>42.495</b>	<b>6.400</b>	<b>101.693</b>

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Deutsche Wohnen AG haften Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 79.757 gesamtschuldnerisch.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus konzerninternem Cash Management, aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

## D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 7 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 364) und aus Vorsteuererstattungen für Vorjahre (TEUR 250).

### 8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in TEUR	2010
EDV Kosten	3.687
Beratung und Prüfung	2.419
Verwaltungsaufwendungen	2.107
Empfangene Leistungen anderer Konzerngesellschaften	1.377
Mieten	949
Kommunikation/Investor Relations	836
Reisekosten	285
Sonstiges	986
	<b>12.646</b>

### 9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten einmalige bzw. periodenfremde Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Umstrukturierung von Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 8.332.

## E Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für zwei verbundene Unternehmen in Höhe von gesamt EUR 0,1 Mio. zugunsten der R+V Versicherungs AG, Wiesbaden. Weiterhin bürgt die Deutsche Wohnen AG zugunsten der Aareal Bank AG für ein an ein verbundenes Unternehmen ausgereichtes Darlehen in Höhe von EUR 10,5 Mio. Weiterhin bürgt die Deutsche Wohnen AG für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 6,0 Mio. für Avalbürgschaften für vereinnahmte Mietkautionen, in Höhe von EUR 1,9 Mio. für Prozessbürgschaften bei verbundenen Unternehmen sowie in Höhe von EUR 1,0 Mio. für sonstige Höchstbetragsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und insbesondere die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen AG haftet gesamtschuldnerisch mit verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 614,5 Mio. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

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

Zwischen der Deutsche Wohnen AG (Organträger) und der Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, der Deutsche Wohnen Management GmbH, der Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH und der Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH (vormals Deutsche Wohnen Service GmbH), jeweils Organgesellschaften, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

## F Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in TEUR	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Summe
Leasing- und Mietverträge	994	2.214	284	3.492
Langfristige Verträge	3.738	8.818	885	13.441
<b>Summe</b>	<b>4.732</b>	<b>11.032</b>	<b>1.169</b>	<b>16.933</b>

## G Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2010 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 08.09.2010) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 25.07.2010) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25.11.2010) (Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 15.07.2010 bis 25.11.2010)
Helmut Ullrich, Assessor, Finanzvorstand	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

Für die Vergütung der Vorstände sind in 2010 folgende Aufwendungen entstanden:

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

Für weitere Erläuterungen zum Vergütungssystem für den Vorstand wird auf den Lagebericht verwiesen.

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

**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

#### **Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 AktG**

Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.01.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 30.12.2009 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 8.178.290 Stimmrechten) beträgt.

9,99 % der Stimmrechte (das entspricht 8.178.290 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Bank AG, London, Großbritannien, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG, 32 Abs. 2 InvG am 23.03.2010 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 18.03.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,989 % (das entspricht 2.446.074 Stimmrechten) betragen hat.

Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.06.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 26.05.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,20 % (das entspricht 1.798.832 Stimmrechten) betragen hat.

2,20 % der Stimmrechte (das entspricht 1.798.832 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.06.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 26.05.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,94 % (das entspricht 2.405.464 Stimmrechten) betragen hat.

2,94 % der Stimmrechte (das entspricht 2.405.464 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Ruffer LLP, London, UK, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 21.10.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,97 % (das entspricht 3.247.420 Stimmrechten) betrug.

Die 3,97 % der Stimmrechte (das entspricht 3.247.420 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 21.10.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,49 % (das entspricht 2.852.130 Stimmrechten) betragen hat.

3,49 % der Stimmrechte (das entspricht 2.852.130 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 21.10.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,55 % (das entspricht 3.723.301 Stimmrechten) betragen hat.



4,55% der Stimmrechte (das entspricht 3.723.301 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L., Luxembourg, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L., Luxembourg, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 6,06% (4.960.000 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L. zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 6,06% (4.960.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L. zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Opportunities Fund V, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Opportunities Fund VI, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Principal Opportunities Fund III, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Opportunities Fund V GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Opportunities Fund VI GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus Ohio OH, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die JPMorgan Chase & Co., New York, NY, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- JPMorgan Chase Bank, National Association,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Teachers' Retirement System of the City of New York, New York, NY, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 6,06% (4.960.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35% (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Oaktree Fund GP I, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29% (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Opportunities Fund V GP, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Oaktree Fund GP II, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35% (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Oaktree Capital I, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29 % (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Opportunities Fund V GP, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP I, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 % oder mehr beträgt.

Die Oaktree Capital II, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20 % und 15 % unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35 % (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP II, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 % oder mehr beträgt.

Die Oaktree Capital Management, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20 % und 15 % unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35 % (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 % oder mehr beträgt.

Die OCM Holdings I, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29 % (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Opportunities Fund V GP, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP I, L.P.,
- Oaktree Capital I, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 % oder mehr beträgt.

Die Oaktree Holdings, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 5,29 % (4.327.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Opportunities Fund V GP, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP I, L.P.,
- Oaktree Capital I, L.P.,
- OCM Holdings I, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Oaktree Holdings, Inc., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35% (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP II, L.P.,
- Oaktree Capital II, L.P.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt. Des Weiteren erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Oaktree Capital Group, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35% (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,

- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Opportunities Fund V GP, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP I, L.P.,
- Oaktree Fund GP II, L.P.,
- Oaktree Capital I, L.P.,
- Oaktree Capital II, L.P.,
- OCM Holdings I, LLC,
- Oaktree Holdings, LLC,
- Oaktree Holdings, Inc.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt. Des Weiteren erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Oaktree Capital Group Holdings, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35% (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Opportunities Fund V GP, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP I, L.P.,
- Oaktree Fund GP II, L.P.,
- Oaktree Capital I, L.P.,

- Oaktree Capital II, L.P.,
- OCM Holdings I, LLC,
- Oaktree Holdings, LLC,
- Oaktree Holdings, Inc.,
- Oaktree Capital Group, LLC,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Des Weiteren erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 27.10.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 25. Oktober 2010 die Schwellen von 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 11,35% (9.287.858 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,
- OCM Opportunities Fund V, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.,
- OCM Opportunities Fund V GP, L.P.,
- OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.,
- OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.,
- OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P.,
- Oaktree Fund GP I, L.P.,
- Oaktree Fund GP II, L.P.,
- Oaktree Capital I, L.P.,
- Oaktree Capital II, L.P.,
- OCM Holdings I, LLC,
- Oaktree Holdings, LLC,
- Oaktree Holdings, Inc.,
- Oaktree Capital Group, LLC,
- Oaktree Capital Group Holdings, L.P.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Des Weiteren erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG über:

- OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L.,
- OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 08.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 02.11.2010 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,24% (das entspricht 4.291.180 Stimmrechten) betragen hat.

Die 5,24% der Stimmrechte (das entspricht 4.291.180 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Ruffer LLP, London, UK hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.11.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 23.11.2010 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,61% (das entspricht 4.591.485 Stimmrechten) betrug.

Die 5,61% der Stimmrechte (das entspricht 4.591.485 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die British Empire Securities and General Trust plc, Chelmsford, England (United Kingdom), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.12.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 22.12.2010 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 4,99% (das entspricht 4.081.902 Stimmrechten) beträgt.

Die OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L., Luxembourg, Luxembourg, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à R.L., Luxembourg, Luxembourg, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Opportunities Fund V, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Opportunities Fund VI, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Principal Opportunities Fund III, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

OCM Opportunities Fund V GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Opportunities Fund VI GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus Ohio OH, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die JPMorgan Chase & Co., New York, NY, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Teachers' Retirement System of the City of New York, New York, NY, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Fund GP I, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Fund GP II, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Capital I, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Capital II, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Capital Management, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die OCM Holdings I, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Holdings, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Holdings, Inc., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Capital Group, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Capital Group Holdings, L.P., Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Los Angeles, California, USA, hat uns am 01.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Die Ruffer LLP, London, UK, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 15.02.2011 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,61 % (das entspricht 3.773.086 Stimmrechten) betrug.

Die 4,61 % der Stimmrechte (das entspricht 3.773.086 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.



Die Oyster Asset Management S.A., Luxembourg, Luxembour, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.02.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 11.02.2011 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,01% (das entspricht 2.461.000 Stimmrechten) betrug.

Die 3,01% der Stimmrechte (das entspricht 2.461.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

**Honorar des Abschlussprüfers**

Die für den Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, im Berichtsjahr als Aufwand erfassten Honorare betragen:

in TEUR	2010
Abschlussprüfung 2010	208
Steuerberatungsleistungen	13
Sonstige Leistungen	81
	<b>302</b>

Die sonstigen Leistungen betreffen projektbezogene Prüfungsleistungen im Rahmen der Einführung bzw. Erweiterung von SAP-Modulen sowie hinsichtlich der Ausgestaltung des Longterm Incentive Plan des Vorstandes.

**Mitarbeiter**

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 77 (Vorjahr: 83).


**Transaktionen mit nahestehenden Personen**

Im Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen zwischen den nahe stehenden Personen und der Deutsche Wohnen statt, die nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wurden.

**Konzernabschluss**

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

**Corporate Governance**

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

**H Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von TEUR 16.368, der sich aus einem Verlustvortrag in Höhe von TEUR 45.639, einem Jahresfehlbetrag von TEUR 23.706 und einer Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 85.713 zusammensetzt, als Dividende in Höhe von 20 Cent je Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

Frankfurt am Main, den 25. Februar 2011  
Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

Anlage

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

zum 31. Dezember 2010 der Deutschen Wohnen AG

in EUR	1.1.2010	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.388.025,74	90.938,28	0,00	273.728,81
Geleistete Anzahlungen	273.728,81	7.140,00	0,00	-273.728,81
	<b>5.661.754,55</b>	<b>98.078,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.102.039,00	360.426,88	68.756,14	0,00
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.337.676,03	33.647,50	0,00	0,00
	<b>293.101.469,58</b>	<b>492.152,66</b>	<b>68.756,14</b>	<b>0,00</b>

31.12.2010	1.1.2010	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2010	Buchwerte	
		Zugänge	Abgänge		31.12.2010	31.12.09
5.752.692,83	1.173.875,69	1.172.695,89	0,00	2.346.571,58	3.406.121,25	4.214.150,05
7.140,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.140,00	273.728,81
<b>5.759.832,83</b>	<b>1.173.875,69</b>	<b>1.172.695,89</b>	<b>0,00</b>	<b>2.346.571,58</b>	<b>3.413.261,25</b>	<b>4.487.878,86</b>
1.393.709,74	271.017,21	248.798,10	15.936,77	503.878,54	889.831,20	831.021,79
286.371.323,53	0,00	0,00	0,00	0,00	286.371.323,53	286.337.676,03
<b>293.524.866,10</b>	<b>1.444.892,90</b>	<b>1.421.493,99</b>	<b>15.936,77</b>	<b>2.850.450,12</b>	<b>290.674.415,98</b>	<b>291.656.576,68</b>

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 28. Februar 2011

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Völker  
Wirtschaftsprüfer



Glöckner  
Wirtschaftsprüfer

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 25. Februar 2011

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG

### **Konzept, Beratung und Design**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,  
Hamburg



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)