

**Kennzahlen des Jahresabschlusses der Deutsche Wohnen AG
(Management-Holding)**
31.12.2007

Bilanz		
Anlagevermögen	EUR Mio.	286,3
Umlaufvermögen	EUR Mio.	460,5
Eigenkapital	EUR Mio.	376,8
Fremdkapital	EUR Mio.	368,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	746,8
Gewinn- und Verlustrechnung		01.01.-31.12.2007
Ergebnis vor und nach Steuern	EUR Mio.	0,4
Bilanzgewinn	EUR Mio.	0,4

**Kennzahlen des offiziellen Deutsche Wohnen-Konzernabschlusses
(GEHAG lediglich über 5 Monate berücksichtigt)**
01.01.-31.12.2007

Ergebnis der Hausbewirtschaftung	EUR Mio.	90,7
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	EUR Mio.	1,0
Verwaltungsaufwand	EUR Mio.	-33,7
Weitere Geschäftsfelder	EUR Mio.	4,1
EBITDA	EUR Mio.	62,1
EBIT	EUR Mio.	91,4
EBT	EUR Mio.	15,6
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	29,8
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	1,32
FFO	EUR Mio.	0,7
FFO	EUR je Aktie	0,03

Kennzahlen Pro-forma Deutsche Wohnen Ertragslage
01.01.-31.12.2007
Zusammenfassung der GuV der GEHAG mit der GuV der Deutsche Wohnen

Ergebnis der Hausbewirtschaftung	EUR Mio.	135,4
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	EUR Mio.	3,4
Verwaltungsaufwand	EUR Mio.	-45,2
Weitere Geschäftsfelder	EUR Mio.	7,6
EBITDA	EUR Mio.	101,2
EBIT	EUR Mio.	410,5
EBT	EUR Mio.	327,6
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	231,4
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	8,77
FFO	EUR Mio.	10,2
FFO	EUR je Aktie	0,39

Kennzahlen der Bilanz des Deutsche Wohnen-Konzern
31.12.2007

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	3.271,2
Umlaufvermögen	EUR Mio.	133,7
Eigenkapital	EUR Mio.	936,1
Finanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.179,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.520,4

Aktie		
Aktienkurs am 31. 12. 2007	EUR	21,10
Anzahl Aktien	Mio.	26,4
Marktkapitalisierung am 31. 12. 2007	EUR Mio.	557,0
Wichtigster Börsenplatz		Xetra
Indizes		SDAX, EPRA, MSCI (jeweils nur Inhaberaktie)
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)		DE000A0HN5C6/DWNI
Kursgewinnverhältnis (Pro-forma Konzernabschluss)		2,4

Net Asset Value		31. 12. 2007
Net Asset Value Konzern	EUR Mio.	981,1
Net Asset Value je Aktie	EUR je Aktie	37,16

Marktwert (Beizulegender Zeitwert/Fair Value nach IAS 40)		31. 12. 2007
Fair Value Konzern	EUR Mio.	3.271,2
Fair Value je m ² Wohnfläche	EUR pro m ²	985



» Wachstum

Erwerb der GEHAG-Gruppe (Berlin), Verdopplung des eigenen Bestands auf über 51.000 Wohneinheiten

» Erfolgreiche Integration

- > Aufbau einer effizienten Gesellschaft- und Organisationsstruktur zur deutlichen Kostensenkung und Verbesserung der Portfoliosteuerung
- > Definition einer neuen, klaren Produkt- und Portfoliostruktur

» Vermietung

- > Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete in 2007 um 3,6 Prozent auf EUR 4,89 pro m²
- > Neuvermietungsergebnis 13 Prozent oberhalb der Durchschnittsmiete; 4.600 neue Mietverträge zu durchschnittlich EUR 5,54 pro m².
- > Gesamtportfolio zur Zeit 18 Prozent unter Marktniveau

» Privatisierung

- > Beendigung des rein liquiditätsgetriebenen, großteiligen Abverkaufs des Kernbestands
- > 883 verkaufte Wohneinheiten (Vorjahr: 1.791)
- > Deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Verkaufspreise in der Einzelprivatisierung auf EUR 1.332 pro m² (Vorjahr: 1.146 pro m²)

» Bewertung

Neubewertung des gesamten Immobilienbestands zum 30. Juni 2007 durch einen externen Sachverständigen. Anstieg des Fair Value um EUR 315 Mio. auf EUR 3,1 Mrd.

» Unternehmensergebnis

EBITDA von EUR 62,1 Mio., Ergebnis nach Steuern von EUR 29,8 Mio. (EUR 1,32 pro Aktie)

» Net Asset Value

Anstieg des NAV um 2,4 Prozent auf EUR 37,16 pro Aktie

DIE NEUE DEUTSCHE WOHNEN » IHRE NEUE NACHBARSCHAFT

Im Zusammengehen mit der Berliner GEHAG-Gruppe hat unser Unternehmen, die Deutsche Wohnen AG, im Sommer 2007 ein neues Kapitel der Firmengeschichte aufgeschlagen. Damit haben wir als zweitgrößte börsennotierte Wohnungsgesellschaft in Deutschland unsere Position im Wettbewerb gestärkt und uns eine gute Ausgangsposition für die weitere Entwicklung am Markt geschaffen.

Seien auch Sie willkommen bei der neuen Deutsche Wohnen.

»» STRATEGISCHES WACHSTUM

»» 2007 – EIN JAHR DER STRATEGISCHEN NEUAUSRICHTUNG

Das Geschäftsjahr 2007 war ein strategisch besonderes Jahr für die Deutsche Wohnen AG. Nach der Entherrschung von der Deutschen Bank AG im Sommer 2006 hat die Deutsche Wohnen AG innerhalb nur eines Jahres mit dem Erwerb der Berliner GEHAG-Gruppe das versprochene strategische Wachstum realisiert.

Mit der Verdopplung des Wohnungsbestands auf über 51.000 Wohneinheiten hat die Gesellschaft außerdem die erforderliche Größe erreicht, um ihr bisheriges auf Abverkauf gerichtetes Geschäftsmodell grundlegend zu ändern. Dies bildet die Basis für eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes.

Die Integration der beiden Gesellschaften und die erforderlichen Restrukturierungsmaßnahmen sind mittlerweile substantiell abgeschlossen:

- »» Abkehr von den liquiditätsgetriebenen, nicht profitablen Abverkäufen des Kernbestands, hin zum aktiven Manager von Wohnungsbeständen im gehobenen Preissegment
- »» Aufbau einer neuen, effizienten Gesellschafts- und Organisationsstruktur zur Reduzierung der Kosten im Personal- und Verwaltungsbereich sowie zur Steigerung der Rentabilität

- »» Definition einer klaren Produkt- und Portfoliostrategie:
 - > Fokus auf das gehobene Preissegment, d.h. preisfreie, innerstädtische Lagen und zusammenhängende Bestände
 - > Konzentration auf ausgesuchte Standorte in Ballungszentren mit überdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial. Unsere derzeitigen Kernmärkte sind Berlin und Rhein-Main. Der Abverkauf unserer nicht in den Kernmärkten liegenden Einheiten ist geplant.
- »» Implementierung eines aktiven Mietmanagements; d.h. Kontinuität im täglichen Vermietungsgeschäft und Fokus auf effiziente Instandhaltungen und Modernisierungen. Unsere Mietsteigerungen sind heute schon bereits beachtlich.
- »» Durchsetzung einer nachhaltigen Ausschüttungspolitik: Zukünftige Dividendenzahlungen orientieren sich am erwirtschafteten Brutto-Cashflow.



INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	06
UNSER PORTFOLIO	12
UNSERE MITARBEITER	20
UNSERE OPERATIVE ENTWICKLUNG	24
PRO-FORMA KONZERNFINANZINFORMATIONEN	38
UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION	42
CORPORATE GOVERNANCE	48
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	56
JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG	64
KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG	98
BESTÄTIGUNGSVERMERK	172
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	174
ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT	202
SITZ DER GESELLSCHAFT	203
TERMINE	204



Denkmal Weiße Stadt

Otto Rudolf Salvisberg

...

Wilhelm Büning

...

Bruno Ahrends

...



»» INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

Seit dem Merger mit der Berliner GEHAG-Gruppe führen Michael Zahn und Helmut Ullrich die Deutsche Wohnen AG. Robert Ummen, ein profilierter Immobilienjournalist, traf beide Vorstände zu einem Gespräch über den Stand der Umstrukturierung des Unternehmens und die Aufgaben und Ziele für 2008.



» Helmut Ullrich (Mitte) und Michael Zahn (rechts) im Interview.

Herr Zahn, Herr Ullrich – das Jahr 2007 war für die Deutsche Wohnen AG ein richtungsweisendes Jahr. Wie würden Sie als Vorstände das Jahr beschreiben und die Ergebnisse Ihrer Arbeit zusammenfassen?

Mit einem Wort: Aufbruch!

2007 war für die Deutsche Wohnen das Jahr der Weichenstellung in Richtung nachhaltiges Wachstum und Wertschaffung.

Wie würden Sie diesen Aufbruch näher beschreiben?

Die Deutsche Wohnen hat ein neues Kapitel der Unternehmensgeschichte aufgeschlagen. Der Zusammenschluss mit der Berliner GEHAG-Gruppe hat deutliche Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und das Geschäftsmodell. Unser jetzt mehr als doppelt so großes Portfolio hat die erforderliche Größe erreicht, um die notwendigen Anpassungen der Strukturen und die Änderungen am Geschäftsmodell vornehmen zu können.

Sie sprechen von Änderungen am Geschäftsmodell – was bedeutet das konkret für die Organisation?

Die neue Deutsche Wohnen hat eine dreistufige Struktur erhalten. Sie können die neue Unternehmensgruppe als Haus mit drei Ebenen verstehen: Das Dach bildet die Deutsche Wohnen AG als Holding mit übergeordneten und zugleich integrierenden Funktionen, u.a. Finanzen/Controlling, Kommunikation. Sie tritt auch als Dienstleister auf für die diversen operativen Gesellschaften, die zum Teil neu gegründet wurden. Diese stellen als Mittelbau die sogenannte Wertschöpfungsebene dar. Hierzu gehören insbesondere die Bereiche Mietmanagement, Immobilienbewirtschaftung, Technik, Vermietung und Verkauf. Das Fundament bilden schließlich die sogenannten Asset

Gesellschaften, in denen das Eigentum, d.h. die Immobilien des Konzerns, zusammengefasst sind.

Mit dieser neuen Struktur konzentrieren wir uns auf unsere Kernkompetenzen und etablieren funktional geprägte Profitcenter. Wir können mit dieser neuen Konzernstruktur effizienter arbeiten und schaffen so eine durchgehende, reibungsfreie Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Mietentwicklung, das Betriebskostenmanagement bis hin zur Instandhaltung und Modernisierung der einzelnen Wohnungen.

Die neue Struktur wird künftig auch die Integration von weiteren Portfolios und Gesellschaften erleichtern.

Was kommt dabei für Ihre Mieter heraus?

Wir sehen den Mieter in erster Linie als Kunden. Darauf haben wir unsere neuen Servicestrukturen ausgerichtet. Im Vordergrund steht die dauerhafte Erhöhung der Wohnqualität durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Wir gehen aber noch weiter. Wir müssen uns kulturell vom Verwalter zum Dienstleister entwickeln. Wir müssen näher am Mieter sein und auf dessen Bedürfnisse schneller reagieren. Das heißt zum Beispiel auch, dass wir dem Mieter nicht nur eine zeitnahe, transparente Betriebskostenabrechnung liefern, sondern wir werden dafür Sorge tragen, dass wir über ein optimiertes Einkaufsmanagement den ständig steigenden Energie- und Nebenkosten wirkungsvoll entgegenreten.

Dies hat auch noch einen weiteren positiven Effekt: Eine nachhaltige Mietentwicklung funktioniert nur über zufriedene Mieter.

»Wir müssen uns kulturell vom Verwalter zum Dienstleister entwickeln.«

Wollen Sie auch in Zukunft Wohnungen beispielweise an Mieter verkaufen?

Ja, wengleich in einem verringerten Volumen. Wir planen mit jährlichen Verkäufen von ca. 500 Wohneinheiten pro Jahr. Daraus generieren wir zwischen EUR 40 und 50 Mio. zusätzlichen Umsatz. Hierin liegt eine weitere Veränderung der neuen Deutsche Wohnen. Früher erfolgte der massive Abverkauf zur Finanzierung der Dividende, ohne den korrespondierenden Ertrag erwirtschaftet zu haben. Heute betreiben wir eine portfolioschonende und gewinnmaximierende Privatisierungsstrategie in einem branchenüblichen Umfang von ca. 1 Prozent p.a. des Gesamtbestands.

Wo sehen Sie die Deutsche Wohnen in drei bis vier Jahren?

Durch die bereits angesprochene Reorganisation haben wir die Voraussetzung für nachhaltiges Wachstum weitgehend geschaffen. Unser Wohnungsbestand wird auf die Wachstumsregionen ausgerichtet und das Unternehmen erhält eine wettbewerbsfähige Kostenstruktur. Dabei werden wir auf eine hohe Qualität in den Kernprozessen Wert legen und Standardaufgaben verstärkt outsourcen. Nach Abschluss dieses Transformationsprozesses werden wir ein hocheffizientes Unternehmen mit einem perspektivisch hochattraktivem Portfolio und die Mittel haben, um unseren Bestand gezielt zu vergrößern. Mit diesen Ergebnissen sollten wir das Vertrauen unserer Anteilseigner haben und damit eine solide Basis schaffen können für weiteres externes Wachstum.

Bei Vorstand, Aufsichtsrat und auch der Aktionärsstruktur gab es 2007 große Veränderungen.

Richtig, auch hierin spiegelt sich der Neubeginn des Unternehmens wider. Die Deutsche Wohnen hat zunächst einen neuen Vorstand mit langjähriger Branchenerfahrung

erhalten. Aber auch in der zweiten Führungsebene hat es maßgebliche Veränderungen gegeben: Ein junges, professionelles Managementteam steht zusammen mit dem Vorstand für die erfolgreiche Neuausrichtung der Deutsche Wohnen.

Die Fonds des Finanzinvestors Oaktree sind mit rund 24 Prozent der Aktien die größten Anteilseigner. Daneben haben wir in den vergangenen Monaten aber noch weitere größere Aktionäre mit jeweils mehr als 3 Prozent Beteiligung gewinnen können. Wir sind froh, dass sich insgesamt mehr als 50 Prozent unserer Aktien in den Händen langfristiger, strategischer Investoren befinden.

Im sechsköpfigen Aufsichtsrat stellt naturgemäß Oaktree mit Hermann T. Dambach auch den Aufsichtsratsvorsitzenden und ist durch Uwe E. Flach mit einem zweiten Sitz vertreten. Dieses personelle Engagement unterstreicht das klare Bekenntnis von Oaktree zur Deutsche Wohnen. Wir sind davon überzeugt, dass wir mit einem insgesamt sehr professionell besetzten Aufsichtsrat die Deutsche Wohnen zu einer modernen, wettbewerbsfähigen und weiter wachsenden Gesellschaft ausbauen werden.

Wird der Name Deutsche Wohnen erhalten bleiben?

Ja. Die Deutsche Wohnen hat sich seit dem Börsengang 1999 zu einem starken Brand entwickelt. So eine Marke muss erhalten bleiben! Aber natürlich nutzen wir die Neustrukturierung unseres Unternehmens, um ihm auch äußerlich eine zeitgemäße, auf die neue Gruppe zugeschnittene Erscheinungsform zu geben. Dieser Geschäftsbericht zeigt bereits das neue Corporate Design, das wir bei der Hauptversammlung im Juni unseren Aktionären und der Öffentlichkeit vorstellen.

»In operativer Hinsicht stand bereits in den vergangenen Monaten die Entwicklung der Bestandsmieten im Vordergrund.«

»Äußerst stolz sind wir auf das **Neuvermietungsergebnis**.«

»Wertsteigerungspotenzial«

Wie bewerten Sie die Konzernergebnisse 2007?

In operativer Hinsicht stand bereits in den vergangenen Monaten die Entwicklung der Bestandsmieten im Vordergrund. Mit einer Mietsteigerung von 3,6 Prozent sind wir sehr zufrieden; mit diesem Wert liegen wir genau im Bereich der Guidance von 3 Prozent bis 4 Prozent Mieterhöhungspotenzial pro Jahr, die wir seit Sommer 2007 als nachhaltig erzielbar kommunizieren. Äußerst stolz sind wir auf das Neuvermietungsergebnis. Im Schnitt haben wir bei rund 4.600 Mietverträgen Neumieten abschließen können, die um 13 Prozent über unseren aktuellen Durchschnittsmieten liegen. Hieraus wird das Wertsteigerungspotenzial unseres Portfolios besonders deutlich.

Bei der Privatisierung haben wir bereits die Umstellung auf das neue Geschäftsmodell eingeleitet und das Volumen in 2007 auf 883 veräußerte Einheiten deutlich reduziert – bei gleichzeitig höheren Verkaufspreisen.

Das aktuelle Konzernergebnis ist aufgrund der Umstellung der Immobilienbilanzierung auf das Fair-Value-Modell sowie des Unternehmenszusammenschlusses mit dem der Deutsche Wohnen-Gruppe der vergangenen Jahre nicht vergleichbar. Unser offizieller Konzernabschluss berücksichtigt – nachdem das Closing der GEHAG-Transaktion Anfang August 2007 stattfand – Erlöse und Aufwendungen der GEHAG nur über fünf Monate und zeigt ein EBIT von rund EUR 91,4 Mio. sowie ein Nachsteuerergebnis von rund EUR 30 Mio. Das unverwässerte Ergebnis der Aktie liegt bei EUR 1,32.

Ein zweiter, unter Pro-forma-Gesichtspunkten aufgestellter Konzernabschluss ist dagegen viel aussagekräftiger. Dieser unterstellt, dass die GEHAG bereits seit Januar 2007 zur Gruppe gehört. Der Pro-forma-Abschluss zeigt ein vollständigeres Bild unserer Finanz-, Vermögens- und

Ertragslage. Zu berücksichtigen ist, dass das hohe EBIT sowie die hohen Ergebnisse vor und nach Steuern von Einmaleffekten aus der GEHAG-Transaktion und dem Neubewertungsergebnis beeinflusst sind.

Speziell bezogen auf Ihre Gesellschaft – was sind Ihre Erwartungen für 2008?

2008 steht für den Abschluss der Integration und dafür, unsere bislang suboptimale Kostenstruktur wettbewerbsfähig zu gestalten. Uns ist selbstverständlich bewusst, dass die in diesem Zusammenhang anstehenden Personalmaßnahmen für die betroffenen Mitarbeiter schmerzhaft sind. Nicht nur deshalb, aber auch aus diesem Grunde haben wir bereits 2007 die Mitarbeiterkommunikation kräftig intensiviert. Denn eines war und ist uns sehr wichtig: unsere Mitarbeiter über anstehende Restrukturierungsmaßnahmen so zeitnah und umfassend wie möglich zu informieren. Und natürlich ist es unser Ziel, die Personalveränderungen unseres Unternehmens so weit wie möglich sozialverträglich zu gestalten.

Blicken wir auf 2007 zurück, so können wir feststellen, dass wir alle bei der neuen Deutschen Wohnen viel Kreativität und Energie aufgebracht haben, um die an uns gestellten Aufgaben zu lösen. 2008 ist noch einmal ein Jahr des Übergangs, aber – und da sind wir uns sicher – eines, in dem die Grundlagen für den weiteren Unternehmenserfolg der Deutsche Wohnen nachhaltig gelegt werden.

Herr Zahn, Herr Ullrich – vielen Dank für das Gespräch.

»Wir werden in den kommenden Monaten alles daran setzen, die anstehenden kleinen Schritte unserer operativen Arbeit offen und nachhaltig zu kommunizieren und unsere ehrgeizigen, operativen Ziele natürlich auch zu erreichen.«

»2008 steht für den Abschluss der Integration.«



»Das Managementteam der Deutsche Wohnen mit dem Vorstand



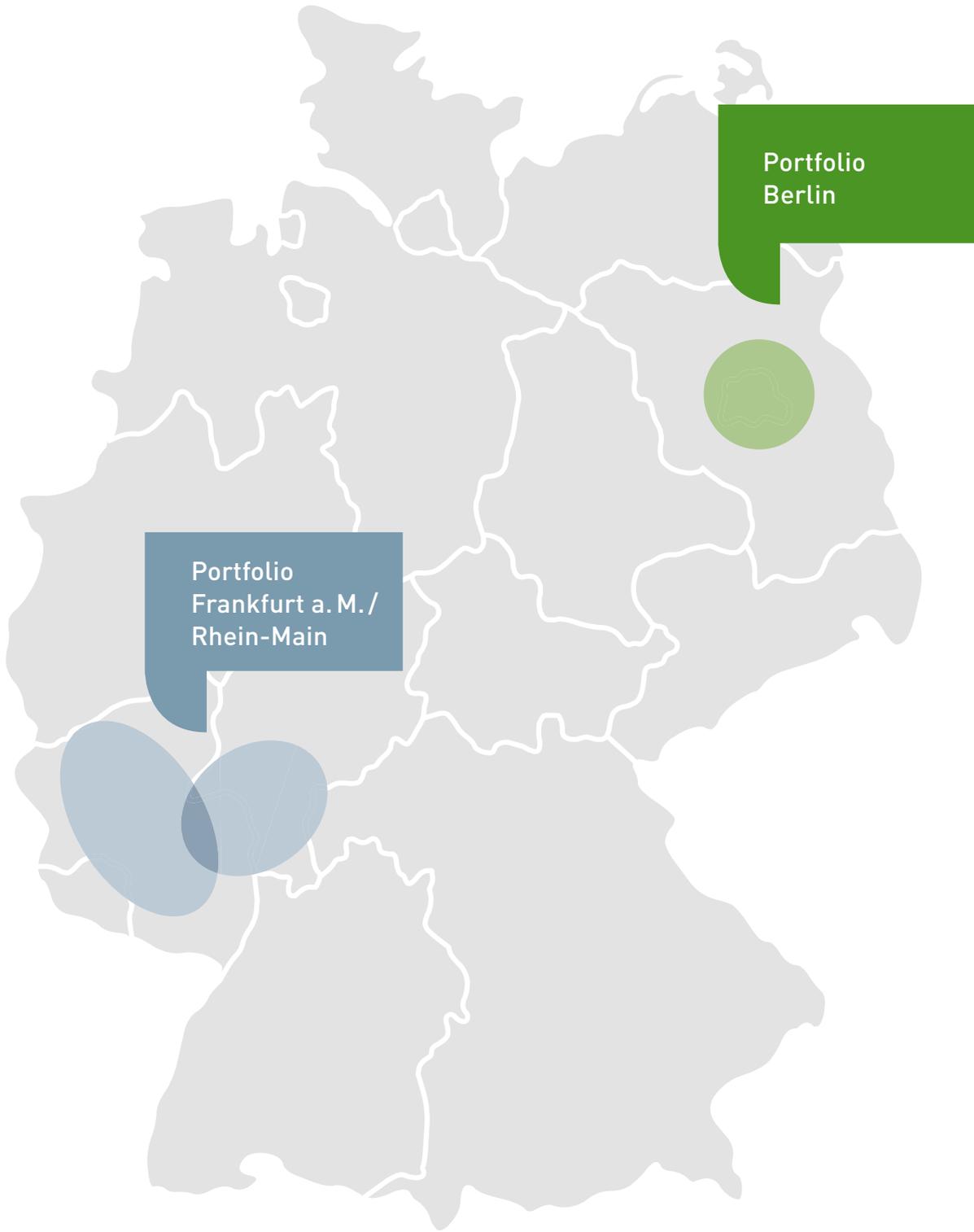


› Über 51.000
Wohneinheiten ‹

» UNSER PORTFOLIO

Das Portfolio der Deutsche Wohnen hat sich im Berichtszeitraum 2007 durch den Zusammenschluss mit der Berliner GEHAG-Gruppe und den Erwerb diverser kleinerer Portfolios im Rhein-Main-/Rhein-Neckar-Gebiet von rund 24.000 auf über 51.000 Wohneinheiten erhöht und somit mehr als verdoppelt. Die Deutsche Wohnen hat damit das vom Kapitalmarkt lange erwartete strategische Wachstum innerhalb kurzer Zeit realisiert. Zudem hat sie ihre Position am deutschen Wohnungsmarkt als zweitgrößte deutsche börsennotierte Wohnungsgesellschaft nachhaltig ausgebaut.

Der neu erworbene GEHAG-Bestand in überwiegend attraktiven Berliner Wohnlagen stammt zu fast 60 Prozent aus der Vorkriegszeit und steht vielfach unter Denkmalschutz. Er hat das gesamte Portfolio der Deutsche Wohnen hinsichtlich Produkte, Lagen und Qualitäten deutlich bereichert. Der Anteil preisfreier, d.h. nicht öffentlich-rechtlich geförderter Wohnungen liegt bei der GEHAG bei überdurchschnittlichen 88 Prozent.



» TRANSPARENCY IS VALUE

Kennzahlen Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2007		Deutsche Wohnen (alt)	GEHAG	Konzern
Übersicht Immobilienbestand				
Anzahl eigener Wohnungen (inkl. DB 14)	Wohneinheiten	24.561	26.566	51.127
Anzahl fremdverwalteter Wohnungen	Wohneinheiten	3.241	8.538	11.779
Wohnfläche eigene Wohnungen	m ²	1.560.800	1.635.234	3.196.034
Wohnfläche fremdverwaltete Wohnungen	m ²	207.425	607.131	814.556
Durchschnittsgröße eigene Wohnungen	m ²	64	62	63
Anzahl eigene/fremdverwaltete Gewerbeeinheiten	Gewerbeeinheiten	170	352	522
Anzahl Parkplätze und Garagen	Einheiten	14.292	2.189	16.481
Unbebaute Flächen	m ²	421.177	191.868	613.045
Leerstand				
Anzahl leerstehender Wohnungen	Wohneinheiten	2.145	1.809	3.954
Leerstandsquote bezogen auf die Sollmiete (Wohnungen)	Prozent	6,5	6,3	6,4
Größenstruktur der eigenen Wohnungen				
< 39 m ²	Prozent	4,48	5,82	5,19
40-54 m ²	Prozent	28,05	26,64	27,31
55-69 m ²	Prozent	35,27	44,65	40,22
70-89 m ²	Prozent	26,32	18,20	22,04
> 90 m ²	Prozent	5,88	4,68	5,25
Übersicht Immobilienbestand				
Altbau (vor 1950)	Prozent	11,12	58,49	36,11
1951-1970	Prozent	49,20	34,60	41,50
1971-1990	Prozent	26,72	3,87	14,67
1991 bis heute	Prozent	12,95	3,04	7,72
Öffentlich-rechtlich geförderter Wohnungsbestand				
Anteil öffentlich-rechtlich geförderter Wohnungen	Prozent	36,13	11,42	23,09



» Kirschwald 9-19, Herrstein im Hunsrück (an der Edelsteinstraße)

» Herrschaftliches Ambiente für die Führungskräfte der alten Hoechst AG. «



Zu den herausragenden Merkmalen der GEHAG-Bestände gehört die überwiegend kompakte Siedlungsformation, die ein effizientes und wirtschaftliches Verwalten und Vermarkten ermöglicht. Aufgrund ihrer bauhistorischen Prominenz als Denkmäler des modernen Siedlungsbaus sind drei dieser Siedlungen als UNESCO-Weltkulturerbe nominiert. Hierin kommt die hohe Marktattraktivität dieser Bestände am besten zum Ausdruck.

Wirtschaftlich ist bei dem erworbenen Berliner Wohnungsbestand aufgrund des Nachhol- und Entwicklungspotenzials des gesamten Berliner Wohnungsmarktes ein hohes Aufwertungspotenzial identifiziert worden. So konnten in diesen Beständen beispielsweise in 2007 bei der Neuvermietung von insgesamt 1.962 Wohnungen durchschnittlich 17 Prozent höhere Mietzinsen erzielt werden.

» Ungewöhnlich: Der amerikanische Architekturstil mit großen offenen Flächen in Terrassenform. Die Häuser bestechen durch ganzjährig lichtdurchflutete Wohnräume auf drei Ebenen. «

Standort	Bundesland
Berlin	Berlin
Frankfurt	Hessen
Frankental	Rheinland-Pfalz
Mainz	Rheinland-Pfalz
Worms	Rheinland-Pfalz
Lindau	Rheinland-Pfalz
Hanau	Hessen
Andernach	Rheinland-Pfalz
Bad Kreuznach	Rheinland-Pfalz
Bingen	Rheinland-Pfalz
Summe größte 10 Standorte	

» Die 10 größten Wohnungsstandorte der Deutsche Wohnen (Stand 31. Dezember 2007)



» Strooßstraße 12-14, Frankfurt am Main » Erik-Reger-Straße 14-14F, Bensdorf (zwischen Koblenz und Neuwied)

Mit dem Zusammenschluss der beiden Gesellschaften ist die neue Deutsche Wohnen in zwei Schwerpunktregionen investiert, in denen auch perspektivisch die größten Wachstumspotenziale identifiziert wurden. So weisen verschiedene öffentliche Marktstudien für die Regionen Berlin-Brandenburg und Rhein-Main nachhaltige Wachstumspotenziale aus.

» Die Wohnungen bestechen durch das moderne Design und ihren großzügigen Schnitt: 10 der 13 Wohnungen sind größer als 85 m². «

Anzahl Wohneinheiten Einheiten	Gesamtfläche Wohneinheiten m ²	Durchschnittsgröße Wohneinheiten m ²	Leerstand Prozent	Durchschnittliche Nettokaltmiete	Aktualisierte Nettokaltmieterlöse EUR Mio.
25.319	1.538.972	61	5,8	4,84	89,3
4.025	269.445	67	3,9	6,47	20,9
833	54.014	65	5,4	4,64	3,0
752	46.530	62	5,6	6,03	3,4
745	51.821	70	4,9	4,82	3,0
740	44.384	60	5,9	4,69	2,5
627	31.111	50	16,5	4,25	1,6
613	39.201	64	2,9	4,59	2,2
595	36.924	62	4,5	4,78	2,1
592	37.745	64	4,2	4,64	2,1
34.841	2.150.148				



» Waldsiedlung, Berlin-Zehlendorf

NEUBEWERTUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

2007 wurde das Immobilienportfolio der neuformierten Deutsche Wohnen-Gruppe einer Neubewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter, der Catella Property Valuation GmbH (Catella), unterzogen.

Wesentlicher Anlass für die Portfolieneubewertung war die Umstellung der Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40-Immobilien) vom Anschaffungskostenmodell (at cost) zum Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value-Modell) per 31. Dezember 2007. Nunmehr ist der Marktwert unseres Wohnungsbestands direkt aus der Konzernbilanz ablesbar – ein internationaler Bilanzierungs- und Transparenzstandard und für uns ein logischer Schritt.

Bewertungsgegenstand waren das zum 30. Juni 2007 aus rund 51.000 Wohneinheiten bestehende Wohnimmobilienportfolio, die Gewerbeeinheiten sowie die Parkplätze der Gruppe.

Catella hat das Immobilienportfolio nach dem international üblichen Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) bewertet. Zu diesem Zweck wurde das gesamte Portfolio nach Lage- sowie nach Gebäudeeinschätzung in neun Cluster eingeteilt. Infolgedessen war es möglich, die Mietentwicklung, Zielleerstände und -zeiträume sowie Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze für jedes Cluster individuell darzustellen. Insgesamt wurde für das gesamte Portfolio mit einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 5,8 Prozent gerechnet und eine durchschnittliche Mietsteigerung von 2,3 Prozent p.a. zugrunde gelegt.

Im Ergebnis errechnete Catella einen Marktwert (Fair Value) des Immobilienbestands von rund EUR 3,1 Milliarden (EUR 954 pro m²); hiervon entfallen rund EUR 1,7 Milliarden auf den GEHAG-Bestand und rund EUR 1,4 Milliarden auf den Bestand der „alten“ Deutsche Wohnen.

Eine im November 2007 veröffentlichte Unterlage zur Portfolieneubewertung bietet hierzu weitere Informationen und steht im Downloadbereich unserer Website zur Verfügung.

»Die Weiße Stadt, auch Schweizer Viertel genannt, ist eine typische Wohnsiedlung der Zwanzigerjahre in Berlin.«

»Die Waldsiedlung
in Berlin-Zehlendorf:
jede Menge
Natur vor der Tür.«



»Weiße Stadt, Berlin-Reinickendorf

›Leistungsorientiert
und wettbewerbs-
fähig‹





»» UNSERE MITARBEITER *

Die Rahmenbedingungen für unsere Mitarbeiter haben sich 2007 grundlegend verändert. Auslöser waren zum einen das im Teilkonzern GEHAG bereits Ende 2006 begonnene Restrukturierungsprogramm und zum anderen der Zusammenschluss der Deutsche Wohnen-Gruppe mit der Berliner GEHAG GmbH. Entsprechend herausragend gestaltete sich die Bedeutung des Personalmanagements in 2007.

* Soweit der Begriff Mitarbeiter verwendet wird, umfasst dieser sowohl den männlichen als auch den weiblichen Teil der Belegschaft.

» ERFOLGREICHE IMPLEMENTIER

PERSONAL- UND UNTERNEHMENS- ENTWICKLUNG

Die Mitarbeiter von Deutsche Wohnen und GEHAG haben bis 2007 innerhalb weniger Jahre mehrere Unternehmenszusammenschlüsse und Gesellschafter- sowie Rechtsformwechsel erlebt, die bisher ohne grundlegende Anpassung sowohl der arbeitsvertraglichen als auch Unternehmensstruktur geblieben sind. Die mit dem Erwerb und der Integration der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft GmbH (ESG) in 2006 begonnene Restrukturierung der GEHAG-Gruppe mündete Anfang 2007 in die Ausgründung von Tochtergesellschaften mit operativen Fokussierungen auf Vermietung/Vertrieb, kaufmännische Mieterbetreuung sowie Technik. Darüber hinaus trennte sich die Muttergesellschaft von Geschäftsfeldern, die nicht zum Kerngeschäft gehören wie zum Beispiel Hauswartdienste und Versicherungsagentur.

Die Beschäftigungsverhältnisse in den neuen Tochtergesellschaften wurden grundlegend neu angelegt, in den Kosten optimiert und wettbewerbsfähig gestaltet. Dazu gehören unter anderem die Erhöhung der Wochenarbeitszeit, die Verringerung der Jahresurlaubstage sowie die Einführung leistungs- und erfolgsabhängiger Vergütungsbestandteile. Gerade Letzteres erfolgte in der Absicht, alle Mitarbeiter fair und angemessen zu vergüten.

Der Zusammenschluss der beiden Gesellschaften Deutsche Wohnen und GEHAG erforderte die Entwicklung einer neuen Zielstruktur, die unter anderem die neue regionale Verteilung berücksichtigt. Die zum Jahreswechsel 2007/2008 vorgestellte Zielstruktur der neuen Gesamtunternehmensgruppe sieht die personelle Ausstattung der Holding/AG ebenso vor wie die Übertragung des konzeptionellen Ansatzes der operativen Tochtergesellschaften auf die gesamte Unternehmensgruppe und damit folglich die Stilllegung jener Gesellschaften, die zukünftig als reine Assetgesellschaften fungieren sollen. Die im Berichtszeitraum vorbereiteten Personal- und Restrukturierungsmaßnahmen wurden durch eine intensive Informationspolitik der Konzern-

leitung mit den Mitarbeitern begleitet. Zum Einsatz kamen regelmäßige Newsletter, fallbezogene Mitteilungen, laufende Informationen in einem eigens dafür geschaffenen Intranet sowie Mitarbeiterveranstaltungen. Für die Aktivierung der zukünftigen Führungsebene wurden regelmäßig Klausurtagungen abgehalten. Die Maßnahmen wurden in 2008 fortgesetzt und bilden in dem Zusammenspiel von Personalentwicklung und Mitarbeiterkommunikation perspektivisch die Grundlage für die Entwicklung einer neuen, die erfolgreiche Implementierung der neuen Geschäftsstrategie unterstützenden Corporate Identity.

Per April 2008 zeichnet sich ab, dass die angekündigten Personalmaßnahmen im Rahmen des Zusammenschlusses und den damit verbundenen Restrukturierungs- und Integrationsmaßnahmen fristgerecht zum 30. Juni 2008 umgesetzt sein werden. Konzeptionelle Grundlage ist der Wandel des Geschäftsmodells vom Hausverwalter zum Assetmanager.

UNG

DIE NÄCHSTE GENERATION

Zum 31. Dezember 2007 bildete die Deutsche Wohnen-Gruppe 32 Auszubildende aus. Zentrales Berufsbild wird der/die Immobilienkaufmann/-kauffrau, sein, die im Bereich der Wohneigentumsverwaltung, des Gebäudemanagements, des Maklertums, Bauprojektmanagements sowie der Steuerung und Kontrolle eingesetzt werden. Der Abschlussjahrgang 2007 wurde wie bereits auch in den Vorjahren gänzlich übernommen. Die Koordination der Ausbildung erfolgt ab 2008 konzernübergreifend und nach einheitlichen personalrechtlichen Parametern.

DANK AN DIE BELEGSCHAFT

Das Engagement und die Leistungen der gesamten Belegschaft haben wesentlich dazu beigetragen, dass auch in der Phase der grundlegenden Neuausrichtung die operativen Gesellschaften erfolgreich sein konnten.

Dafür bedankt sich der Vorstand vielmals. Wir sind überzeugt, dass wir mit dem Können und der Energie unserer Mitarbeiter das Unternehmen erfolgreich in die Zukunft führen werden.

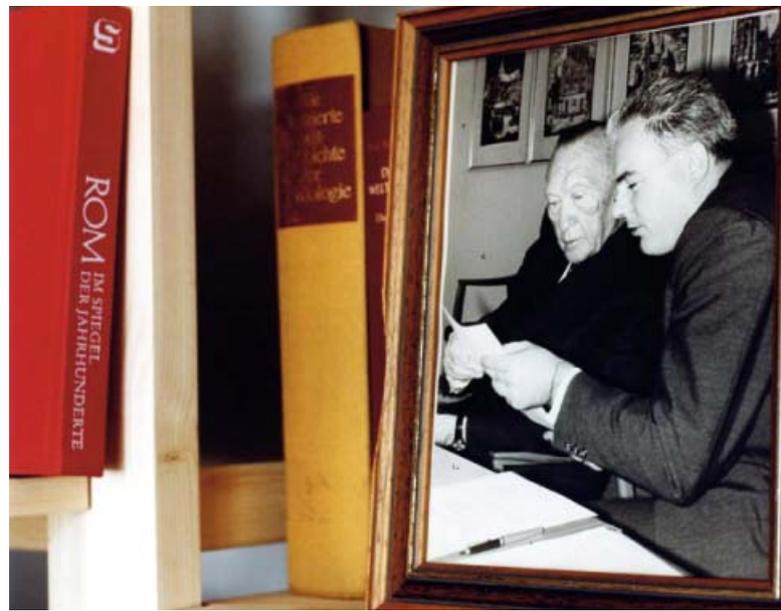
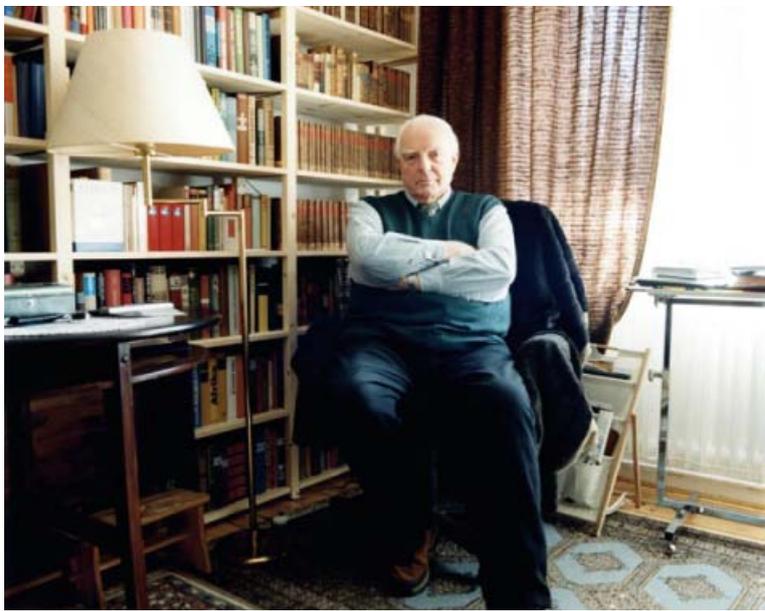




»» UNSERE OPERATIVE ENTWICKLUNG

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung der konzerneigenen Wohnimmobilien. Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden über regional ansässige Geschäftsstellen sämtliche Tätigkeiten erbracht: die Betreuung der Mieter, das Management von Mietverträgen, die laufende Instandhaltung und Modernisierung sowie die Wohnungsvermarktung.

› Bemerkenswerte
Momente ‹



» Ein Leben voller bemerkenswerter Momente ...



» Genau wie das Portfolio der Deutsche Wohnen blickt Dr. Bernhard Gebauer auf eine eindrucksvolle Geschichte zurück.



»...und ein reicher Erfahrungsschatz.



Als leitender Angestellter der Konrad-Adenauer-Stiftung hat sich Dr. Gebauer mehr als 36 Jahre lang für die politische Bildung in Deutschland und in zahlreichen Ländern der Welt eingesetzt. Zwar ist er nun schon längere Zeit im Ruhestand, aber der 76jährige ist in seiner Aktivität nicht zu bremsen. Seit vier Jahren ist er in der Altenbetreuung sozial aktiv und engagiert sich auch als Vorleser in einer Zehlendorfer Grundschule. Nachdem er bereits seit 1992 in einem Einfamilienhaus der GEHAG direkt in der Nähe gewohnt hatte, ist der gelehrte Kultur-Anthropologe zum 1. März 2008 in die Wohnung an der

Argentinischen Allee eingezogen. »Ich bin in eine völlig renovierte Wohnung eingezogen.«, freut sich Dr. Gebauer, dessen mehr als 4.000 Bücher schon ordentlich in den Regalen untergebracht sind.

Auch heute noch sind seine vielen Ehrenämter kaum zu zählen, den Grundstock für sein gesellschaftliches Engagement hat Bernhard Gebauer in frühen Jahren als Pfadfinderführer gelegt. Und dem Träger des Bundesverdienstkreuzes ist eines aufgefallen: »Das ist hier das einzige Haus mit drei Birken vor der Tür in der gesamten Argentinischen Allee!«



» Vertrauen und respektvoller Umgang sind die entscheidende Basis für langfristige Bindungen – ob als Paar oder seit über 60 Jahren in derselben Nachbarschaft.

MIETENTWICKLUNG

Mieterlösoptimierung und die daraus resultierende Wertsteigerung im Portfolio sind bei allen Aktivitäten ständige Leitgedanken von Management und Mitarbeitern. Die konsequente Umsetzung von rechtlich möglichen Mietentwicklungen (Mietspiegelanpassungen und Modernisierungumlagen) sowie die Neuvermietung zur jeweiligen Marktmiete (Ausnutzen der Fluktuation) sorgen für überdurchschnittliche Mietsteigerungen.

Konzernweit hat sich die stichtagsbezogene, durchschnittliche Nettokaltmiete vom 31. Dezember 2006 bis 31. Dezember 2007 um 3,6 Prozent auf EUR 4,89 pro m² erhöht. Im Portfolio der „alten“ Deutsche Wohnen (Rhein-Main-Gebiet und Rheinland-Pfalz) liegt der Zuwachs bei 2,9 Prozent und im GEHAG-Portfolio bei 4,4 Prozent. Im Vergleich zur Marktmiete beläuft sich die Durchschnittsmiete noch ca. 18 Prozent unter Marktniveau. Insbesondere der Entwicklungsbestand von 5.300 Wohneinheiten bietet ein Mietpotenzial von 34 Prozent bzw. 1,75 EUR pro m². Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir unsere Wohnungsmieten in den kommenden Jahren weiter auf hohem Niveau steigern können.

2007 betrug die Fluktuationsrate 9 Prozent des Bestandes. Bei den Neuvermietungen ist es uns erfolgreich gelungen, Marktmieten zu realisieren und gegenüber der Istmiete signifikant höhere Mieten durchzusetzen. Im Jahr 2007 wurden rund 4.600 neue Mietverträge abgeschlossen. In Berlin lag dabei die durchschnittliche Neuvermietungsmiete 17 Prozent oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete unseres Berliner Wohnungsbestands; in Rhein-Main/Rheinland-Pfalz ergab sich ein Wert oberhalb von 9 Prozent, so dass die durchschnittliche Neuvermietungsmiete mit EUR 5,54 pro m² konzernweit 13 Prozent oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,89 pro m² lag. Der Leerstand im Wohnungsportfolio bewegte sich stichtagsbezogen bei 6,4 Prozent (Deutsche Wohnen

bei 6,5 Prozent und GEHAG bei 6,3 Prozent). Nach Abzug des Anteils von entwicklungs- und verkaufsbedingtem Leerstand (0,9 bzw. 1,4 Prozent) verbleibt ein echter fluktuationsbedingter Leerstand von 4,1 Prozent, was angesichts der Fluktuation nahezu Vollvermietung bedeutet.

Der Anteil der Wohnungen mit marktbedingten Leerständen von mehr als 6 Monaten beträgt konzernweit 5,0 Prozent (Rhein-Main: 5,3 Prozent; Berlin: 4,6 Prozent).

Die gesamten Pro-forma Sollmieterlöse unserer Gruppe setzen sich aus Wohnen, Gewerbe, Parken und öffentlich-rechtlichen Zuschüssen zusammen und beliefen sich im Jahr 2007 auf EUR 200,7 Mio. Unter Berücksichtigung des Mietausfalls aus Leerstand, des Betriebskostenergebnisses und der ergebniswirksamen Instandhaltungen ergibt sich ein Pro-forma Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung von EUR 135,4 Mio.

Wohnungsbewirtschaftung (EUR Mio.)	2007
Sollmiete	200,7
Erlösschmälerung	-14,6
Mietminderungen	-1,8
Betriebskostenergebnis	-8,1
Nettomiete	176,2
Instandhaltung und Sanierung	-38,6
Sonstige Erträge und Aufwendungen	-2,2
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	135,4

» Pro-forma Darstellung



Horst von Domarus, Jahrgang 1944, wohnt seit 1945 in der Waldsiedlung – und immer in derselben Wohnung in der Wilskistraße. »Bald kommt Fernwärme«, freut sich der 63jährige zusammen mit seiner Frau. Und auch die Bausubstanz aus den Zwanzigerjahren bekommt von ihm ein Gütesiegel: »Hier ist durch Bruno Taut noch 'Stein auf Stein' gebaut worden.«

Horst von Domarus war über 40 Jahre Polizist und zuletzt als Ausbilder für den Nachwuchs zuständig.

»Das war der Wunsch meines Vaters.« Dass er diesen Beruf ergriffen hatte, liegt in der Familie begründet.

»Früher gab es hier um die Ecke noch das Fischtal-Fest. Da hat sich dann die ganze Nachbarschaft getroffen. Und das war wirklich Nachbarschaft hoch drei! Nach dem Krieg war das unglaublich.«

Der Grunewald liegt gleich vor der Tür, und das Ehepaar von Domarus nutzt das grüne Umfeld gerne für Ausflüge mit dem Fahrrad.





Die zukünftige Mieterin Frau Haberland schaut sich zusammen mit ihrem Sohn Julian ihre neue Wohnung in der Riemeisterstraße an. Gemeinsam mit der Deutsche Wohnen-Architektin Eike Petersen überlegen sie, welche Räume welche Farben bekommen sollen und wohin die Möbel passen könnten.

Während die beiden Damen über den Grundrissen der Maisonette-Wohnungen sitzen, tobt Julian über die Treppe ins Erdgeschoss und rennt durch den Garten zum

Spielplatz auf der Gemeinschaftsfläche im Innenhofbereich. Der moosbewachsene Rasen hat es ihm besonders angetan. Den hätte er gerne als Teppich in seinem Zimmer.

»Natürlich schauen wir, ob wir da was machen können«, sagt die Architektin schmunzelnd zu ihrem kleinen Kunden. Währenddessen ist Frau Haberland bereits in Gedanken bei der Planung ihrer neuen Einbauküche.



» Hohe Beratungskompetenz ist in allen operativen Geschäftsfeldern das A und O: Unsere Mitarbeiter haben immer ein Auge und Ohr für den Kunden.



INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Kontinuität in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung ist für uns elementarer Bestandteil der Vermietungsstrategie und eine wesentliche Voraussetzung für den langfristigen Erhalt und die Wertsteigerung unserer Immobilien. Von den in der Grafik gezeigten Investitionsniveaus gehen wir auch für 2008 und für die kommenden Geschäftsjahre aus.

Die insgesamt 800 Wohnungen umfassende Waldsiedlung in Berlin-Zehlendorf ist ein klassisches Beispiel für Wertsteigerung durch Modernisierung. Die modernisierten Bruno-Taut-Wohnungen sind ein Highlight des neu erworbenen Bestands. Es werden insgesamt EUR 15 Mio. in die Instandhaltung und Modernisierung der Siedlung im grünen Berliner Südwesten investiert. „Die hohe baukulturelle Qualität ist für uns Verpflichtung, den Bestand in Ordnung zu halten. Mit unseren geplanten Modernisierungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen, zu denen neben aufwendigen Sanierungen von Kastendoppelfenstern auch die Verlegung von neuen Drainagen in den hausnahen Bereichen gehören, tragen wir zur Bestandssicherung bei“, erläutert Vorstand Michael Zahn. Durch diese Maßnahmen konnten in 2007 bei der Neuvermietung bereits deutliche Steigerungen von 40 Prozent erzielt werden. Die durchschnittliche Neuvermietungs-miete konnte von EUR 4,88 pro m² auf EUR 6,83 pro m² erhöht werden.

EUR 38,6 Mio. (EUR 11,68 pro m²)

Instandhaltung (ergebniswirksam)

EUR 16,3 Mio. (EUR 5,12 pro m²)

Modernisierung (Aktivierung)

EUR 54,9 Mio. (EUR 16,80 pro m²)

Gesamt



»Das ist schon ein echter Organisationsjob!«, bemerkt Melanie Kunze, die die Baumaßnahmen an ihrem neuen Domizil selbst überwacht. Über einen Zeitungsbericht waren sie und ihr Mann auf die Hufeisensiedlung aufmerksam geworden. Das wäre doch genau die richtige Gegend, um sich das gewünschte Häuschen zuzulegen.

Inzwischen ist der Kaufvertrag längst unterschrieben und die Umbauarbeiten sind in vollem Gange. Dabei sind die in-

dividuellen Wünsche der Familie mit den Denkmalschutz-Vorgaben in Einklang zu bringen. Und dass ihr dabei nicht langweilig wird, dafür sorgen zusätzlich die Zwillinge Elias und Simon. Denn während die zwei Großen in der Schule und im Kindergarten sind, die beide in der Siedlung liegen, bringen die jüngsten Sprösslinge der Familie zusätzliche Bewegung in den Alltag auf der Baustelle.





» Start mit Glückssymbol: Das Hufeisen hat der Vormieter zum Einzug im Haus hinterlassen.

VERKAUF

Der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung wurde auf die neue Strategie der Deutschen Wohnen-Gruppe angepasst. Das frühere Modell der Deutschen Wohnen erforderte den Abverkauf des Kernbestandes, um Liquidität für die Dividende zu generieren. Deshalb wurden auch pro Jahr bis zu 1.800 Wohneinheiten veräußert. Künftig werden nur noch ca. 500 Wohnungen pro Jahr an Privatpersonen verkauft. Dies entspricht einer branchenüblichen und portfolioschonenden Privatisierungsquote von ca. 1 Prozent. Diese Größenordnung ist aus unserer Sicht ohne Restanten nachhaltig darstellbar.

Vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007 wurden zusammen 883 Wohnungen veräußert. Gleichzeitig ist es gelungen, deutlich gestiegene Quadratmeter-Verkaufspreise durchzusetzen. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag hier bei EUR 1.332 pro m². Insgesamt (d.h. inkl. Blockverkäufen) wurde ein durchschnittlicher Verkaufspreis von EUR 1.105 pro m² erzielt.

Berechnung Verkaufsergebnis (EUR Mio.)	2007
Verkaufserlöse	70,5
Buchwertabgang (Fair Value-Immobilien)	-61,9
Verkaufskosten	-5,2
Verkaufsergebnis	3,4

» Verkaufsergebnis 2007/Pro-forma



WEITERE GESCHÄFTSFELDER

Die Deutsche Wohnen ist in ihrem Portfolio auch für die Zielgruppe der Senioren gut aufgestellt. „Barrierearmes Wohnen“ ist hierbei ein aktuelles Thema, bei dem die Deutsche Wohnen ihre Mieter berät und zielgruppengerechte Lösungen anbietet. In diesem Zusammenhang erweitern die von der KATHARINENHOF GmbH betriebenen Seniorenpflegeheime das Produktangebot für unsere Senioren.

KATHARINENHOF SENIORENWOHN- UND PFLEGEANLAGE BETRIEBS-GMBH

Die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der GEHAG GmbH und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung hochwertiger Pflegewohnanlagen und Senioren-Residenzen in Berlin, Brandenburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Sachsen sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der dort lebenden Senioren.

„Das Beste, was man in der Welt haben kann, ist daheim zu sein.“ (Berthold Auerbach) In unseren Seniorenhäusern können wir eine Atmosphäre schaffen, die ein selbstbestimmtes Leben mit allen erwünschten Unterstützungsleistungen ermöglicht. Mit unserem Engagement, unserem Fachwissen und der aufgebauten Servicequalität erreicht KATHARINENHOF, dass das Leben in einer Pflege- und Betreuungs-Einrichtung eine echte Option für das Wohnen im Alter sein kann.

»Hochwertige
Pflegewohn-
anlagen und
Senioren-
Residenzen«

Katharinenhof		
Anzahl Seniorenwohnheime	Wohneinheiten	653
Anzahl Wohn- und Pflegeplätze	Plätze	1.373
Belegungsquote	Prozent	92
Erträge	EUR Mio.	31,9
Aufwendungen	EUR Mio.	-25,3
EBITDA	EUR Mio.	6,6

» Katharinenhof 2007/Pro-forma Darstellung

»» BARRIERE- ARMES UND ZIEL- GRUPPEN- GERECHTES WOHNEN



Seit einem Monat wohnt Helene Gabel (81) in der Rauenthaler Straße in Berlin-Wilmersdorf. Ihre ehemalige Wohnung wird gerade modernisiert, aber auch ihre frühere Nachbarin, Frau Thiel, ist ebenfalls in die neue Nachbarschaft umgezogen. »Der Umzug hat prima funktioniert«, freut sich Frau Gabel. Und auch ihre Wohnberaterin der Deutsche Wohnen, Stefanie Miethke, ist froh, dass alles so reibungslos geklappt hat. »Wir gackern immer rum«, beschreibt Frau Gabel ihr gutes Verhältnis zur Wohnberaterin, die sie oft zu Kaffee und Kuchen zu sich einlädt. Weil die neue Wohnung gleich um die Ecke von Frau Gabels früherer

Adresse liegt, bleiben auch die täglichen Spaziergänge mit ihrer Freundin Frau Fengler fester Bestandteil des Tagesablaufs (außer wenn es regnet). »1959 bin ich nach Berlin gekommen. Nach Berlin wollte ich schon als kleine Göre«, erzählt Frau Gabel, die bereits seit 1984 Mieterin der GEHAG ist.

Über Langeweile kann sich die stets gutgelaunte Dame nicht beklagen. »Mein Cousin und seine Frau kommen demnächst zu Besuch und wohnen dann in der Gästewohnung der GEHAG. Ach nee, die heißen ja jetzt Deutsche Wohnen.«

» HOCHMODERNE INFRASTRUKTU



» „Wohnen 2.0“: Moderne Technik als Grundlage der Kommunikation

NETZ- REN

Die Deutsche Wohnen-Gruppe bietet über die AKF Telekabel TV und Datennetze GmbH auch umfangreiche Telekommunikationsdienstleistungen an.

AKF TELEKABEL TV UND DATENNETZE GMBH

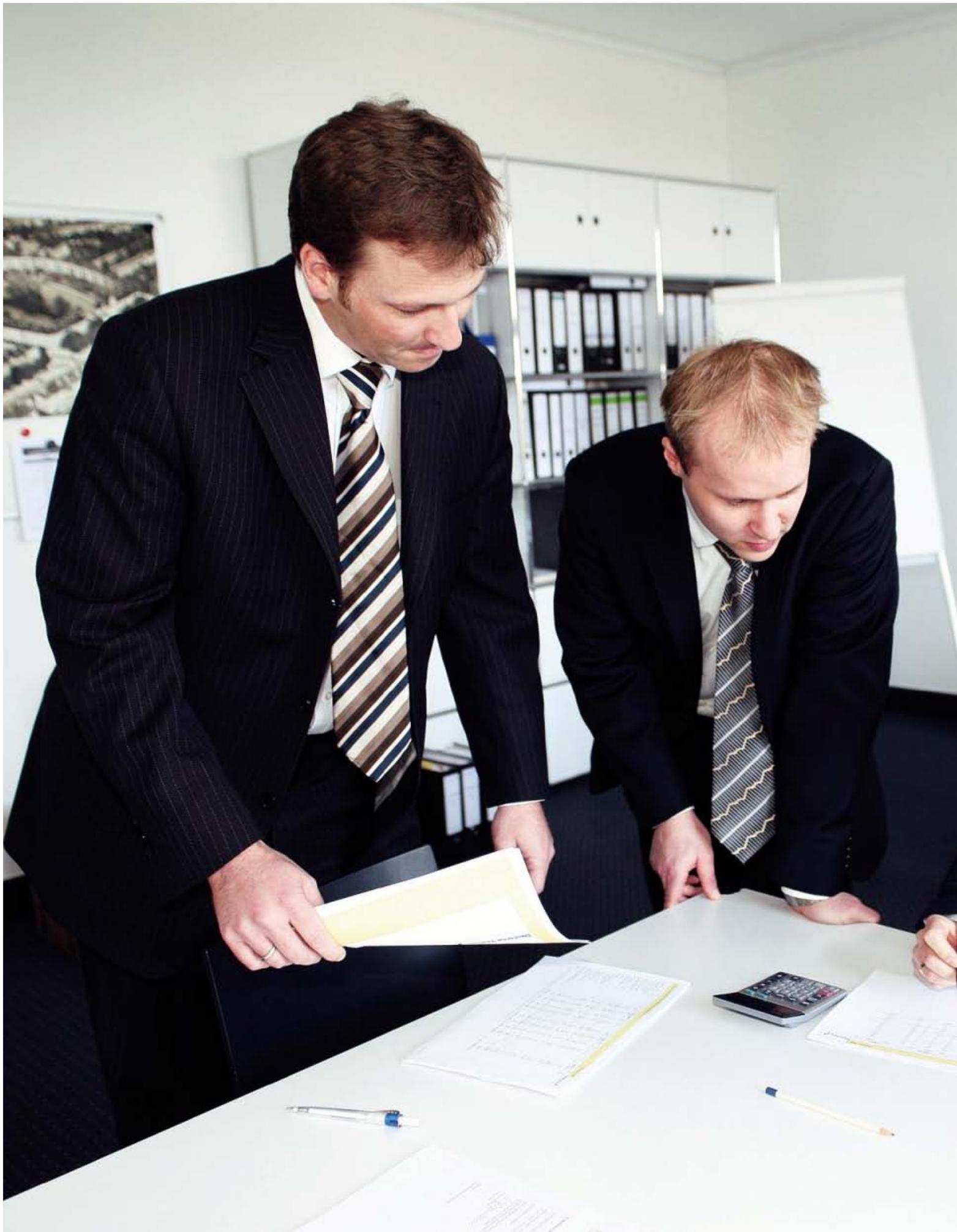
Die AKF ist einer der wenigen Kabelanbieter für das sogenannte Triple play-Paket: Internet, Telefon und Digital-TV „aus einer Dose“.

Das Unternehmen plant, errichtet, finanziert und betreibt multimediale, hochmoderne Netzinfrastrukturen für mehr als 75.000 Haushalte in den Bundesländern Hessen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Berlin und Brandenburg.

Der Draht zur Welt: In den Berliner Beständen der Deutsche Wohnen ist bereits ein Großteil der Wohnungen mit moderner Kabelnetztechnik ausgestattet. Für den Mieter von heute ist dies natürlich ein echtes Muss, das wir unseren Kunden ermöglichen können. Damit bietet die Deutsche Wohnen ihren Kunden „Wohnen 2.0“, also digitale TV- und Radioversorgung und IP-Dienste, wie schnelles Internet über den Kabelanschluss oder VoIP (Telefonieren über das Internet).

AKF		
Anzahl Kabelverbindungen	Verbindungen	75.600
Erträge	EUR Mio.	9,1
Aufwendungen	EUR Mio.	-6,6
EBITDA	EUR Mio.	2,5

» [AKF 2007/Pro-forma Darstellung](#)





>Ertragslage<

» PRO-FORMA KONZERNFINANZINFORMATIONEN

Der rechtsverbindliche Übergang der GEHAG auf die Deutsche Wohnen vollzog sich am 9. August 2007. Demzufolge bilden die in diesem Geschäftsbericht im hinteren Teil veröffentlichten Pflichtunterlagen die Ertragslage der Deutsche Wohnen-Gruppe nur mit dem Geschäftsergebnis der GEHAG für fünf Monaten ab.

An dieser Stelle des Geschäftsberichts stellen wir eine sogenannte Pro-forma Ertragslage dar. Bei der Ermittlung der Pro-forma Kennzahlen haben wir die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) der GEHAG-Gruppe für den 12-Monatszeitraum mit der GuV der Deutsche Wohnen zusammengefasst. Weitere Anpassungen sind nicht vorgenommen worden.

Pro-forma Konzern-GuV

Zusammenfassung der GuV der GEHAG mit der GuV der Deutschen Wohnen GEHAG 12 Monate berücksichtigt

01.01. - 31.12. 2007

Sollmiete	EUR Mio.	200,7
Erlösschmälerung	EUR Mio.	-14,6
Mietminderungen	EUR Mio.	-1,8
Betriebskostenergebnis	EUR Mio.	-8,1
Nettomiete	EUR Mio.	176,2
Instandhaltung und Sanierung	EUR Mio.	-38,6
Sonstige Erträge und Aufwendungen	EUR Mio.	-2,2
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	135,4
Verkaufserlöse	EUR Mio.	70,5
Vertriebsaufwendungen	EUR Mio.	-5,2
Abgang Buchwert	EUR Mio.	-61,9
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	EUR Mio.	3,4
Personalaufwand	EUR Mio.	30,8
Sachaufwand	EUR Mio.	14,4
Verwaltungsaufwand	EUR Mio.	45,2
Katharinenhof	EUR Mio.	6,6
AKF	EUR Mio.	2,5
Sonstiges	EUR Mio.	-1,5
Weitere Geschäftsfelder	EUR Mio.	7,6
EBITDA	EUR Mio.	101,2
Abschreibungen	EUR Mio.	-6,3
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	EUR Mio.	315,6
EBIT	EUR Mio.	410,5
Finanzergebnis	EUR Mio.	-82,9
EBT	EUR Mio.	327,6
Einmalaufwand	EUR Mio.	-5,6
Restrukturierungskosten	EUR Mio.	-9,6
Steuern	EUR Mio.	-81,1
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	231,4
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	8,77
FFO	EUR Mio.	10,2
FFO	EUR je Aktie	0,39

» Pro-forma Konzern GuV

Berechnung Funds from Operations

Kennzahlen der Konzernbilanz

Die Erstellung der **Pro-forma Finanzinformationen** erfolgt ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Da die Pro-forma Finanzinformationen aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation beschreiben, spiegeln sie häufig nicht die **tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** wider. Weiterhin ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren.

Die Pro-forma Kennzahlen sind nicht Bestandteil des geprüften IFRS-Konzernabschlusses. Da andere Unternehmen die von der Deutsche Wohnen dargestellten Pro-forma Kennzahlen möglicherweise nicht auf die gleiche Art und Weise berechnen, sind die Pro-forma Kennzahlen der Deutsche Wohnen nur eingeschränkt vergleichbar.

» Disclaimer

Berechnung Funds from Operations (EUR Mio.)	2007
Bereinigtes EBITDA	101,2
Zinserträge	3,4
Zinsaufwendungen	-96,1
Cash Ertragsteuern	1,7
FFO inkl. Verkaufstätigkeit	10,2
Ergebnis Verkaufstätigkeit	3,4
FFO exkl. Verkaufstätigkeit	6,8

» Funds from Operations

Kennzahlen der Konzernbilanz (EUR Mio.)	2007
Zur Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.271,2
Bilanzsumme	3.520,4
Eigenkapital	936,1
Finanzverbindlichkeiten	2.179,6

» Konzernbilanz

A person wearing a white long-sleeved shirt is leaning over a table, looking at a newspaper. The newspaper has several articles and images. A green speech bubble is overlaid on the newspaper, containing the text '› Fortschritt kommunizieren ‹'. The newspaper's headline reads 'Und sonntags kommen die Touristen' and another article is titled 'Wiege des sozialen Wohnungsbaus'. There is also a large image of a modern building and a circular green space.

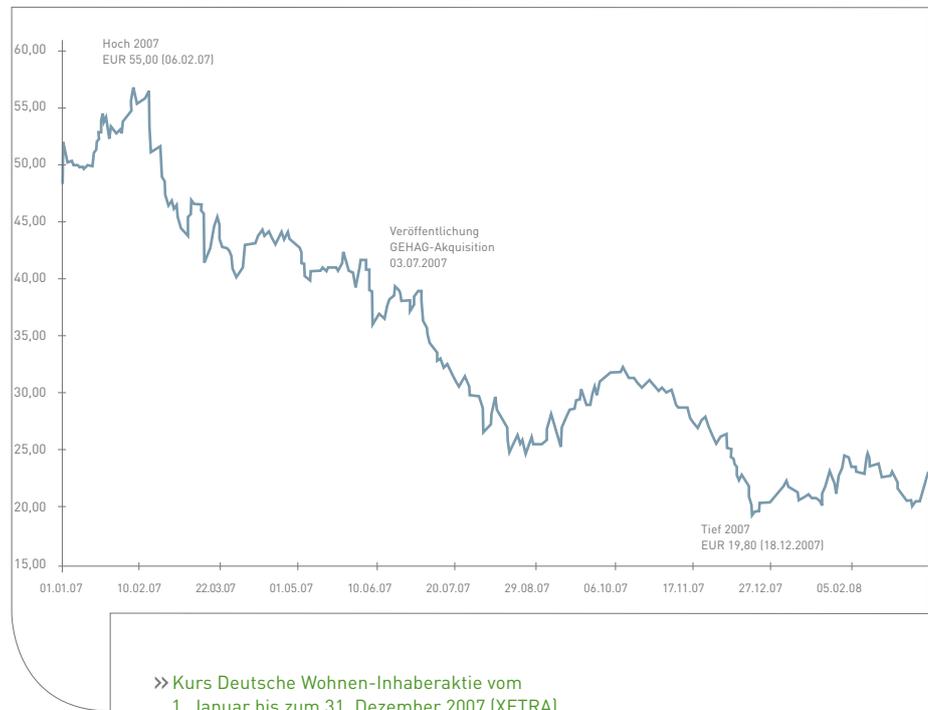
› Fortschritt kommunizieren ‹



»» UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Im Zuge des Zusammenschlusses der Deutsche Wohnen AG und der GEHAG-Gruppe wurde bereits frühzeitig Wert auf die Einbeziehung der wesentlichen Stakeholder der Unternehmen gelegt: Kapitalmarkt, Mieter und Mitarbeiter.

Deutsche Wohnen- Inhaberaktie



Der Vorstand hat vor Medienvertretern, Analysten und Investoren auf mehreren Veranstaltungen in Deutschland, Europa und Übersee das neue Geschäftsmodell öffentlich vorgestellt. Ein Highlight war dabei der Investor Day am 21. September 2007 in Berlin, bei dem sich Analysten und Investoren von der hohen Qualität des GEHAG-Portfolios vor Ort überzeugen konnten.

Für die Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe wurde die Vermietungs- und Vertriebsorganisation grundlegend erneuert und mit modernsten Vermarktungsinstrumenten ausgestattet – flankiert von einem neu entwickelten Corporate Design, das zum Sommer 2008 veröffentlicht wird.

INVESTOR RELATIONS AKTIENMÄRKTE

Starke Kursschwankungen und Bewertungsabschläge waren prägend für das Immobilien-Börsenjahr 2007. Nachdem zu Jahresbeginn noch die Erwartungen zur Einführung des G-REITS zu Kursgewinnen geführt hatten, führten vor allem die US-amerikanische Immobilienkrise sowie Zinserhöhungen zu teilweise immensen Kursverlusten auch auf den europäischen Aktienmärkten. Investoren zeigten sich stark verunsichert durch die möglichen Auswirkungen der Immobilienkrise des US-Marktes auf die weitere Finanz- und Wirtschaftswelt. Hieraus resultierten entscheidende Einschränkungen in der Investitionsbereitschaft von Anlegern sowie eine hohe Volatilität und drastische Bewertungsabschläge, die heute noch marktprägend für Immobilienwerte sind. Weitere Faktoren der Verunsicherung bei deutschen Immobilien-Anlegern waren auch die Unklarheiten zu den Effekten der neuen Unternehmensbesteuerung ab 2008 und zur EK02-Besteuerung. Von diesen Auswirkungen war und ist auch die Aktie der Deutsche Wohnen AG betroffen. Laut des EPRA Global Index haben in 2007 weltweit die Immobilienaktien um 10 Prozent an Wert verloren. In Europa

waren am Jahresende alle Länderindizes negativ. Deutschland verzeichnete europaweit mit -43 Prozent die höchsten Verluste, gefolgt von Großbritannien mit -39 Prozent.

KURSENTWICKLUNG

Die Deutsche Wohnen-Aktie ist in 2007 von dieser allgemeinen negativen Entwicklung nicht verschont geblieben. Ausgehend vom Jahresanfangskurs von EUR 48,48 verlor die Aktie bis zum Jahresende (EUR 21,10 am 28. Dezember 2007) rund 56 Prozent. Dazwischen lag sowohl das Allzeithoch Anfang Februar (EUR 56,90 am 6. Februar 2007) wie auch das Jahrestief am 17. Dezember 2007 mit EUR 19,60.

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der GEHAG-Akquisition am 3. Juli 2007 sank unsere Aktie im Kurs bereits um 31 Prozent; dies dürfte insbesondere auf das allgemein seit Februar/März 2007 sinkende Investoreninteresse an Immobilien-Aktien zurückzuführen sein.

Im Kursverlauf nach der Bekanntgabe der GEHAG Akquisition bildete sich zunächst wesentlich die Reaktion des Kapitalmarkts hierauf ab. Gegen Jahresende 2007 ist der Kurs unserer Aktie, der sich im vierten Quartal zunächst wieder leicht erholt hatte, erneut in den Strudel der allgemein negativen Kursentwicklung bei Immobilien-Aktien geraten.

Das Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen Inhaber-Aktie belief sich in 2007 durchschnittlich auf rund 71.000 Aktien am Tag. Der durchschnittliche Tagesumsatz betrug EUR 2,4 Mio. pro Tag. Die Aktie ist im S-DAX notiert.

DAX

Jahresendstand:
8.067
Punkte

AKTIONÄRSSTRUKTUR

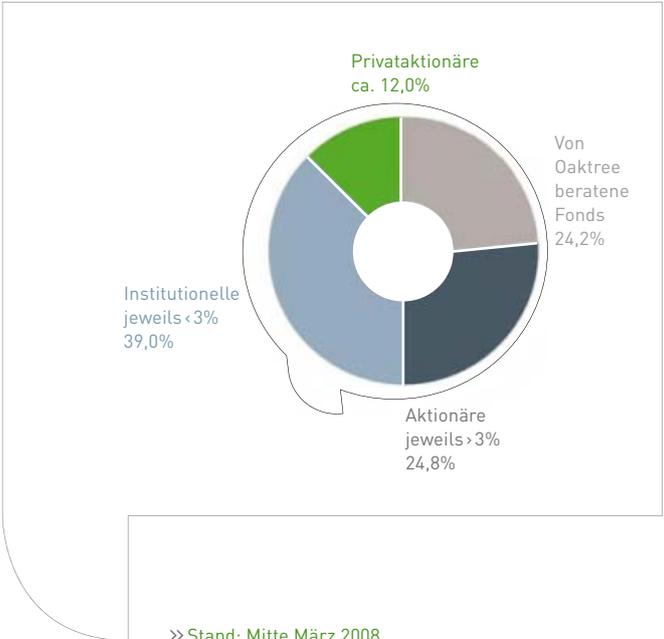
Die Fonds, die vom Finanzinvestor Oaktree Capital Management L.P. beraten werden, sind mit rund 24 Prozent der Aktien die größten Anteilseigner. Daneben haben wir in den vergangenen Monaten aber noch weitere größere Aktionäre mit jeweils mehr als 3 Prozent Beteiligung gewinnen können.

Aufgrund unserer intensiven Investor Relations-Aktivitäten kennen wir die überwiegende Anzahl unserer größeren Aktionäre. Ein Großteil unserer Aktien wird von langfristig investierten institutionellen Anlegern gehalten, die über ein detailliertes Wissen über die Immobilienbranche verfügen (sogenannte real estate dedicated Investoren).

Der Fokus unserer Investor Relations-Aktivitäten liegt auf Gesprächen in Konferenzen und Roadshows mit dieser Investorengruppe. Es ist unser Ziel, dass sich der Anteil derartiger Investoren noch weiter erhöht.

COVERAGE

Die Aktie der Deutsche Wohnen wird derzeit (Anfang April 2008) von zehn Analysten regelmäßig beobachtet. Wir begrüßen dies und arbeiten aktiv an der Ansprache weiterer Analysten, damit die Wahrnehmung unserer Aktie weiter steigt.



WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN NACHBARSCHAFT



> Raus aus
alten
Mustern <

> Glück <

» Kann man **das Glück**
zeichnen? Wir alle können
es **erleben und bauen.** «

Bruno Taut 1920



MARKETING UND CORPORATE DESIGN

Auch im Marketing und Corporate Design geht die Deutsche Wohnen innovative Wege. Bereits im Sommer werden wir konzernweit auf den neuen „Look“ umstellen. Wichtig ist für uns, dass wir schnell in unsere neuen Strukturen wachsen und uns mit einem starken Marketingauftritt unseren Zielgruppen präsentieren.

DAS NEUE ERSCHEINUNGSBILD

In Verbindung mit dem Markennamen Deutsche Wohnen wurde eine zeitgemäße, moderne, stilisierte Hufeisenform gewählt. Das Hufeisen steht assoziativ als Symbol für Glück und Anziehungskraft. Damit wird eine Brücke zwischen Tradition, Gegenwart und Zukunft gebaut: Das klassische Hufeisensymbol der GEHAG wird in Kombination mit dem Namen „Deutsche Wohnen“ als neue Wort-Bildmarke verwendet. Als grafisches Element der Deutsche Wohnen wurden zwei verschiedene aufmerksamkeitsstarke Formen kreiert: das runde und das eckige Icon.

Bei der Konzeption der neuen Farbwelt war die architektonische Farbphilosophie für Licht, Luft, Sonne und Grünflächen prägend. Die Anmutung aller Farben ist natürlich, elementar, frisch, sympathisch und freundlich.

Die gewählte Bildwelt ist ein wesentlicher, authentischer Charakter des neuen Corporate Designs. Die abgebildeten Szenen sind nicht gestellt und zeigen echte Menschen im Mittelpunkt ihrer realen Umgebung, ihres Wohn- (Mieter, Käufer) oder Arbeitsumfeldes (Mitarbeiter).

› Verantwortliche
Unternehmens-
führung ‹





>> CORPORATE GOVERNANCE

Die Leitung und Kontrolle des Deutsche Wohnen-Konzerns wird konsequent an den Rahmenbedingungen des Deutschen Corporate Governance-Kodex ausgerichtet. Dies bedeutet, dass sowohl interne Regelungen und Kontrollmechanismen als auch externe Überwachungsinstanzen des Marktes eine verantwortliche Unternehmensführung sichern.

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG haben sich mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Auf Basis dieser Gespräche wurde im Dezember 2007 die am Ende dieses Corporate Governance-Berichts abgegebene Entsprechenserklärung nach § 161 des Aktiengesetzes beschlossen. Diese Entsprechenserklärung ist auch im Internet unter www.deutsche-wohnen.com veröffentlicht.



KOOPERATION ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG arbeiten eng zusammen und stimmen in regelmäßigen Abständen die strategische Ausrichtung des Unternehmens und deren Umsetzung ab. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat ständig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Geschäftsverlaufs wurde in Relation zu den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ausführlich und permanent erläutert. Soweit bestimmte Geschäfte des Vorstands gemäß der Satzung im Innenverhältnis der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurde diese eingeholt. Dies traf insbesondere für die Akquisition der GEHAG zu, die Gegenstand intensiver Beratungen mit dem Aufsichtsrat war.

VORSTAND

Der aus zwei Mitgliedern bestehende Vorstand der Deutsche Wohnen AG leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden. Die Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswertes gehört neben der Entwicklung, Abstimmung und Umsetzung der strategischen Ausrichtung des Unternehmens zu seinen maßgeblichen Aufgaben. Weiterhin sorgt der Vorstand der Deutsche Wohnen für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Auch die Fortentwicklung des Risikomanagements und Risikocontrollings liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus sechs Mitgliedern. Er unterliegt nicht der Mitbestimmung nach dem Drittelbeteiligungsgesetz.

Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner in der Hauptversammlung gewählt. Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig zu beraten und zu kontrollieren. Er ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einzubinden.

Zur effizienteren Gestaltung der Arbeit des Aufsichtsrats wurden insgesamt vier Ausschüsse gebildet:

Dem Präsidialausschuss, bestehend aus dem Vorsitzenden und dessen Stellvertreter, ist die Zuständigkeit für Beratung und Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten, soweit keine gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, übertragen worden. Darüber hinaus berät er den Vorstand kontinuierlich.

Der Akquisitionsausschuss hat zur Aufgabe, die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Portfolioakquisitionen vorzubereiten.

Schwerpunkt der Aufgaben im Integrationsausschuss sind die Beratung des Vorstandes bei der Integration der Deutsche Wohnen-Gruppe mit der GEHAG-Gruppe und die Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats im Rahmen des Integrationsprozesses.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss bestellt, der insbesondere die Aufgabe hat, sich mit Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements, der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung zu befassen.



DIRECTOR' S DEALINGS

Zum 31. Dezember 2007 hielt Finanzvorstand Helmut Ullrich 2.000 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Dies entsprach rund 0,008 Prozent der 26,4 Mio. ausgegebenen Aktien. Die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Andreas Kretschmer hielt zum 31. Dezember 2007 463 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Dies entsprach rund 0,002 Prozent der 26,4 Mio. ausgegebenen Aktien. Der Vorstandssprecher Michael Zahn und die fünf anderen Aufsichtsratsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2007 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Für den Fall, dass Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats zukünftig in Aktien der Deutsche Wohnen handeln sollten, wird sich die Deutsche Wohnen in vollem Umfang an den Director's Dealing-Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes orientieren.

» ENGAGIERTE UND REICHE ARBEIT

VERGÜTUNGSBERICHT

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder legt der Aufsichtsrat fest und überprüft sie regelmäßig. Die Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe und der Ausrichtung des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung ist so bemessen, dass sie im internationalen und nationalen Vergleich wettbewerbsfähig ist und damit einen Anreiz für engagierte und erfolgreiche Arbeit bietet. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig, ob die Vorstandsvergütung angemessen ist, und berücksichtigt dabei Ergebnis, Branche und Zukunftsaussichten des Unternehmens.

Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie aus Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung zusammen. Erfolgsunabhängige Komponenten sind das Fixum (Grundgehalt), Nebenleistungen und Versorgungszusagen. Das Grundgehalt wird monatlich als

Gehalt ausgezahlt. Nebenleistungen bestehen vor allem aus Firmenwagennutzung, Reisekostenerstattung und Zuschüssen zu Versicherungen.

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

Die Vergütungen bestehender und ausgeschiedener Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2007 teilen sich individualisiert wie in der folgenden Tabelle dargestellt auf:

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

» Die Mitglieder des Vorstands erhielten für das Geschäftsjahr 2007 keine aktienbasierte Vergütung.

ERFOLG-

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

Gemäß Abschnitt IV Abs. 6 der Satzung der Deutsche Wohnen AG erhält jedes ordentliche Mitglied des Aufsichtsrats für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von EUR 10.000. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung eines ordentlichen Mitglieds. Soweit ein Geschäftsjahr weniger als 12 Monate beträgt, wird die Vergütung anteilig gezahlt.

Der Aufsichtsrat hat für das Geschäftsjahr 2007 Vergütungen von TEUR 79 (2006: TEUR 42) erhalten.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 ist die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG und den Deutsche Wohnen AG Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht geprüft und am 26. März 2008 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

KOMMUNIKATION MIT UNSEREN AKTIONÄREN

Im Rahmen der laufenden Investor Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für unsere Aktionäre wichtig sind, in einem „Finanzkalender“ mit ausreichendem Zeitvorlauf publiziert. Dieser Kalender ist online auf den Internetseiten der Deutsche Wohnen AG abzurufen. Eine komplette Übersicht der im Geschäftsjahr 2007 veröffentlichten Mitteilungen kann im jährlichen Dokument nach § 10 WpPG gefunden werden, das ebenfalls auf den Internetseiten der Deutsche Wohnen AG einsehbar ist.

Die Gesellschaft behandelt alle Aktionäre im Hinblick auf Informationen gleich. Neue Tatsachen, die Finanzanalysten und vergleichbaren Adressaten mitgeteilt worden sind, werden auch den Aktionären unverzüglich zur Verfügung gestellt.

Aktionäre haben die Wahl, ihr Stimmrecht bei der jährlichen Hauptversammlung entweder selbst, durch einen bevollmächtigten Dritten oder durch einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. Die satzungsmäßige Möglichkeit einer Liveübertragung der Hauptversammlung im Internet wird derzeit nicht wahrgenommen.

COMPLIANCE OFFICER

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen zu gewährleisten, gibt es bei der Deutsche Wohnen für diesen Bereich einen Compliance-Officer. Er führt ein Insiderverzeichnis und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

§ 161

Kodex Ziffer
3.8

Kodex Ziffer
4.2.5

Kodex Ziffer
5.3.2

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

„Seit der letzten Entsprechungserklärung vom Dezember 2006 hat die Deutsche Wohnen AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (unter Berücksichtigung des Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 12. Juni 2006 und ab dem 20. Juli 2007 in der dann geltenden Fassung vom 14. Juni 2007) mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- » Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates besteht eine Directors & Officers Gruppenversicherung der CNA Insurance Company Ltd. ohne Selbstbehalt (Kodex Ziffer 3.8).
- » Die Offenlegung der Vergütung der Vorstände ist nicht in einem Vergütungsbericht als Teil des Corporate Governance Berichts erfolgt (Kodex Ziffer 4.2.5). Angaben zur Vergütung der Vorstandsmitglieder sind im Anhang des Konzernjahresabschlusses offen gelegt worden.
- » Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist nicht festgelegt (Kodex Ziffer 5.1.2 Satz 3).
- » Die Einrichtung eines Aufsichtsratsausschusses, der sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung und der Abschlussprüfung befasst, ist erst Ende August 2007 erfolgt (Kodex Ziffer 5.3.2).
- » Die Satzung legt für die Mitglieder des Aufsichtsrats nur eine feste, keine erfolgsorientierte Vergütung fest. Bei der Vergütung werden der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrates nicht berücksichtigt. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder oder ihnen gewährte Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen sind nicht individualisiert im Corporate

Governance Bericht angegeben (Kodex Ziffer 5.4.7).

- » Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte waren innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen öffentlich zugänglich und nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende bzw. binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 2). Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich.

Kodex Ziffer

5.1.2

Kodex Ziffer

5.4.7

Kodex Ziffer

7.1.2

Die Deutsche Wohnen AG wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (unter Berücksichtigung des Deutsche Corporate-Governance Kodex in der Fassung vom 14. Juni 2007) zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

- » Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates besteht eine Directors & Officers Gruppenversicherung der CNA Insurance Company Ltd. ohne Selbstbehalt (Kodex Ziffer 3.8).
- » Die Satzung legt für die Mitglieder des Aufsichtsrates nur eine feste, keine erfolgsorientierte Vergütung fest. Bei der Vergütung werden der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrates nicht berücksichtigt. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder oder ihnen gewährte Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen sind nicht individualisiert im Corporate Governance Bericht angegeben (Kodex Ziffer 5.4.7).
- » Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte sind innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen öffentlich zugänglich und nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende bzw. binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums. Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 2).“

Frankfurt am Main, im Dezember 2007

› Das Geschäftsjahr
2007 ‹





»» **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

Für die Deutsche Wohnen AG war das Geschäftsjahr 2007 (nachfolgend kurz „Berichtsjahr“) strategisch geprägt. Mit der Erweiterung des Wohnimmobilienportfolios von 24.000 auf über 51.000 Wohneinheiten durch die Akquisition der GEHAG GmbH im Juli 2007 entwickelte sich die Deutsche Wohnen AG zur zweitgrößten börsennotierten Wohnungsgesellschaft in Deutschland.

Die bereits begonnene Integration der GEHAG GmbH und der Deutsche Wohnen AG wird auch im neuen Geschäftsjahr fortgeführt. Durch die Kostensenkung und die Bestandsoptimierung sowie mithilfe weiterer Expansion durch Portfoliozukäufe soll das Ziel des strategischen Wachstums und der Schaffung nachhaltiger Werte für die Aktionäre unterstützt werden.



ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dem Aufsichtsrat oblag im Berichtsjahr die Aufgabe, die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Tätigkeiten wahrzunehmen. In diesem Zusammenhang hat er den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht. In alle Entscheidungen, die für die Gesellschaft und den Konzern von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat frühzeitig und unmittelbar eingebunden.

Im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern wesentlichen Aspekte der Unternehmensplanung, der strategischen Maßnahmen und Ausrichtung, der Geschäftsentwicklung, der aktuellen Lage des Konzerns einschließlich der Chancen und Risiken, des Risikomanagements und der konzerninternen Compliance sowie über weitere aktuell anfallende Themen berichten. Der Geschäftsverlauf in Relation zu Plänen und Zielen wurde vom Vorstand ausführlich erläutert und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr fanden fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Darüber hinaus trat der Aufsichtsrat zu fünf außerordentlichen Sitzungen zusammen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Berichtsjahr an mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

Mittelpunkt der Beratung und Überwachung des Vorstands durch den Aufsichtsrat im Berichtsjahr war die Akquisition eines Großportfolios in Berlin durch Übernahme der GEHAG-Gruppe. Dabei wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Werthaltigkeit des Portfolios sowie die Möglichkeiten zur Finanzierung und Umsetzung dieses Erwerbs informiert. Nachfolgend stimmte der Aufsichts-

rat der Entscheidung des Vorstands zu, die Transaktion durchzuführen. Zur Vorbereitung seiner Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung hat der Aufsichtsrat eine Stellungnahme von unabhängigen Beratern sowohl zur Bewertung des Immobilienportfolios als auch zur Vorteilhaftigkeit der Akquisition aus Sicht der Aktionäre (sogenannte Fairness Opinion) eingeholt.

Der Aufsichtsrat setzte sich in diesem Zusammenhang intensiv mit der strategischen Planung sowie mit der Integrationsplanung der Deutsche Wohnen AG und der GEHAG-Gruppe auseinander.

Weitere Themenschwerpunkte waren die Bestellung neuer Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie die Bewertung des Immobilienbestands. Zudem stimmte der Aufsichtsrat im Berichtsjahr dem Zukauf einer Reihe kleinerer Wohnimmobilienportfolios zu.

Der Aufsichtsrat hat seine Effizienz überprüft und gelangte zu grundsätzlich positiven Ergebnissen, die in einer Aufsichtsratssitzung erörtert wurden.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienteren Gestaltung der Arbeit des Aufsichtsrats wurden neben dem bereits bestehenden Präsidialausschuss folgende Ausschüsse gebildet:

- » Akquisitionsausschuss (seit dem 30. August 2007),
- » Integrationsausschuss (seit dem 30. August 2007) sowie
- » Prüfungsausschuss (Audit Committee) im Sinne von Ziffer 5.3.2. Deutscher Corporate-Governance Kodex (seit dem 30. August 2007).



Die Aufgaben und die Arbeit der Ausschüsse im Berichtsjahr können wie folgt zusammengefasst werden:

- » Dem Präsidialausschuss ist, soweit gesetzlich zulässig, die Zuständigkeit für Beratung und Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten übertragen worden. Darüber hinaus berät er den Vorstand kontinuierlich. Der Präsidialausschuss ist im Berichtsjahr nicht zu Sitzungen zusammengetreten, hat sich aber in vielen Einzelanfragen telefonisch ausgetauscht.
- » Der Akquisitionsausschuss hat zur Aufgabe, die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Portfolioakquisitionen vorzubereiten. Der Akquisitionsausschuss wurde durch Aufsichtsratsbeschluss am 30. August 2007 gebildet. Danach gab es im Berichtsjahr keinen weiteren Anlass, eine Sitzung dieses Ausschusses einzuberufen.
- » Die Schwerpunkte der Aufgaben im Integrationssauschuss liegen auf der Beratung des Vorstandes bei der Verschmelzung der Deutsche Wohnen Gruppe mit der GEHAG Gruppe und auf der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats im Rahmen des Integrationsprozesses. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen des Integrationssauschusses statt, in denen insbesondere über die durchzuführenden Maßnahmen zur Zusammenführung der Deutsche Wohnen mit der GEHAG, über Themen der Rechnungslegung und des Controllings sowie über anstehende Personalmaßnahmen beraten wurde.
- » Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) hat insbesondere die Aufgabe, sich mit Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements, der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung zu befassen. Der Prüfungsausschuss hielt seine

erste Sitzung anlässlich der Vorlage des Jahres- und Konzernabschlusses 2007 am 25. März 2008 ab.

INTERESSENKONFLIKTE

Zwischen der Deutsche Wohnen AG und der Oaktree-Gruppe, deren deutscher Geschäftsführer der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hermann T. Dambach ist, besteht ein Beratervertrag. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 3. Dezember 2007, bei Stimmenthaltung von Herrn Dambach, dem Abschluss des Beratervertrags gem. § 114 Abs. 1 AktG zugestimmt.

CORPORATE GOVERNANCE UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Gute Corporate Governance stellt nach Auffassung des Vorstands und des Aufsichtsrats eine wichtige Grundlage für langfristige Unternehmenserfolge dar. Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Im Geschäftsbericht 2007 finden sich ausführliche Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen sowie zu Höhe und Struktur der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung. Den Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance Kodex wurde von seiten der Deutsche-Wohnen AG Rechnung getragen. Die gem. § 161 des Aktiengesetzes erforderliche Entsprechenserklärung ist auf www.deutsche-wohnen.com in der aktuellen Fassung einsehbar.



JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Hauptversammlung hat am 21. Juni 2007 die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 gewählt. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer berichtete außerdem dem Aufsichtsrat und dem Vorstand über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den zusammengefassten Lagebericht, den Konzernabschluss, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits eigenständig geprüft und sich auf der Basis seiner eigenen Prüfung nach Gespräch und Diskussion mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Einwendungen waren nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahres- und Konzernabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

VERÄNDERUNGEN IN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Am 19. April 2007 legte Herr Michael Neubürger sein Amt als Vorstand der Deutsche Wohnen AG mit sofortiger Wirkung nieder. Der Anstellungsvertrag wurde in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben. Herr Neubürger war seit 2001 als Vorstand für die Bereiche Finanzen und Vertrieb verantwortlich.

Der Aufsichtsrat bestellte Dr. Michael Gellen mit sofortiger Wirkung für eine ca. dreimonatige Übergangszeit zum

Vorstandsmitglied zuständig für Finanzen. Mit Ablauf des 31. Juli 2007 legte Dr. Michael Gellen sein Amt als Vorstand nieder.

Mit Wirkung zum 28. September 2007 schied der bisherige Vorsitzende des Vorstands, Herr Andreas Lehner, aus den Diensten der Gesellschaft aus und legte dementsprechend sein Vorstandsamt nieder. Der Anstellungsvertrag wurde in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben.

Der Aufsichtsrat bestellte Herrn Helmut Ullrich mit Wirkung zum 1. August 2007 zum neuen Vorstandsmitglied; Herr Ullrich übernahm den Geschäftsbereich Finanzen. Mit seiner Bestellung zum Vorstandsmitglied legte Herr Ullrich sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen AG nieder.

Zum weiteren Vorstandsmitglied bestellte der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. September 2007 Herrn Michael Zahn, der zudem am 5. Oktober 2007 zum Sprecher des Vorstands ernannt wurde.

Nachdem Herr Lehner sein Amt als Vorstandsmitglied niedergelegt hatte, übernahmen Herr Ullrich und Herr Zahn folgende Geschäftsbereiche:

Herr Zahn übernahm als Sprecher des Vorstands neben den operativen Geschäftsbereichen zusätzlich die Bereiche Portfoliomanagement und -akquisition sowie Unternehmenskommunikation. Herr Ullrich übernahm als Finanzvorstand (CFO) neben dem Finanzbereich die Bereiche Unternehmensrecht/Corporate Law und Investor Relations.

Am 7. September 2007 wurde Herr Hermann T. Dambach, im Anschluss an seine gerichtliche Bestellung zum Aufsichtsratsmitglied, zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Herr Hans-Werner Jacob hat sein Amt im Aufsichtsrat zum



Ablauf des 3. Januar 2008 niedergelegt.

Herr Uwe E. Flach ist durch gerichtliche Bestellung seit dem 16. Januar 2008 neues Mitglied des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen ausgeschiedenen Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern für ihre Verdienste um die Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern des Deutsche Wohnen Konzerns für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.



JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG	64
KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG	98
BESTÄTIGUNGSVERMERK	172
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	174

» JAHRESABSCHLUSS DER
DEUTSCHE WOHNEN AG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Bilanz zum 31.12.2007

[Anhang]

31.12.2007

31.12.2006

EUR

EUR

Aktivseite		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	(1)	286.262.676,03	286.262.676,03
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		458.527.486,70	177.880.522,06
2. sonstige Vermögensgegenstände		148.212,64	109.772,83
		458.675.699,34	177.990.294,89
II. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.832.241,45	2.004.025,28
		460.507.940,79	179.994.320,17
Summe Aktiva		746.770.616,82	466.256.996,20

	[Anhang]	31.12.2007	31.12.2006
		EUR	EUR
Passivseite			
A. Eigenkapital	(3)		
I. Gezeichnetes Kapital		26.400.000,00	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage		348.922.970,37	170.156.470,37
III. Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage		1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn		433.019,55	17.600.000,00
		376.778.573,68	208.779.054,13
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen	(4)	1.683.234,04	1.624.896,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Wandelschuldverschreibungen	(5)	24.339.156,05	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		338.964.158,73	251.977.834,65
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		796.983,97	6.606,20
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		91.772,55	32.130,09
5. sonstige Verbindlichkeiten		4.116.737,80	3.836.475,13
		368.308.809,10	255.853.046,07
Summe Passiva		746.770.616,82	466.256.996,20

**Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Gewinn- und Verlustrechnung 2007**

	(Anhang)	1.1. – 31.12.2007	01.07. – 31.12.2006
		EUR	EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	(7)	19.193.544,00	95.616,61
2. Personalaufwand		3.733.188,03	1.055.640,17
a) Löhne und Gehälter EUR 3.726.921,15 (01.07. – 31.12.2006: TEUR 1.052)			
b) Soziale Abgaben EUR 6.266,88 (01.07. – 31.12.2006: TEUR 4) davon für Altersvorsorge EUR 1.656,58 (01.07. – 31.12.2006: TEUR 2)			
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	(8)	5.097.227,90	1.252.620,96
4. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 5.711		5.710.644,30	0,00
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 1.878 (01.07. – 31.12.2006: TEUR 83)	(9)	1.913.691,39	111.644,17
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		17.950.510,72	7.175.716,52
7. Erträge aus Gewinnabführung		396.066,51	352.862,00
8. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		433.019,55	-8.923.854,87
9. Entnahmen aus Kapitalrücklage		0,00	26.523.854,87
10. Bilanzgewinn		433.019,55	17.600.000,00

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

DEUTSCHE WOHNEN AG, FRANKFURT AM MAIN

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

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

Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

erforderlich ist. Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen bzw. dem niedrigeren Barwert (Wandelschuldverschreibungen) angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(1) Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der Gesellschaft besteht ausschließlich aus Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Die Deutsche Wohnen AG hat am 2. Juli 2007 einen Einbringungsvertrag mit der OCM Luxembourg Real Estate Investments S.à.R.L. und der OCM Luxembourg Opportunities Investments S.à.R.L. (im Folgenden »den OCM-Gesellschaften«), die gemeinsam das Stammkapital der Gehag Acquisition Co. GmbH hielten, geschlossen. Die Gehag Acquisition Co. GmbH hielt ihrerseits ca. 85 Prozent an der GEHAG GmbH mit Sitz in Berlin, die wiederum die Konzernmuttergesellschaft der GEHAG-Gruppe ist. Gemäß dem Einbringungsvertrag brachten die OCM-Gesellschaften Beteiligungen von jeweils 30 Prozent (entspricht jeweils einem Anteil von jeweils EUR 7.500 am Stammkapital) an der Gehag Acquisition Co. GmbH in die Deutsche Wohnen AG ein. Als Gegenleistung für die Einbringung ihrer Geschäftsanteile an der Gehag Acquisition Co. GmbH in die Deutsche Wohnen AG erhielten die OCM-Gesellschaften jeweils 3.200.000 neue Inhaberaktien der Deutsche Wohnen AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und einem Kurs von EUR 28,76 je Aktie zum Stichtag des Vollzugs des Erwerbs aus einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre sowie jeweils Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 12,5 Mio.

Zur besseren Konzernsteuerung wurden am 21. Dezember 2007 diese Anteile an die 100-prozentige Konzerntochtergesellschaft Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH veräußert.

Damit sind die Restbuchwerte im Vergleich zum Vorjahr unverändert (EUR 286,3 Mio.).

Finanzanlagen	Vortrag	Anschaffungskosten		Stand	Abschreibungen	Stand	Buchwert
	1.1. 2007	Zugänge	Abgänge	31.12. 2007	Stand 31.12. 2007	31.12. 2007	Stand 31.12. 2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.263	213.308	213.308	286.263	0	286.263	286.263

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Darlehen gegen Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns in Höhe von EUR 458,6 Mio. (Vorjahr: EUR 177,5 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

(3) Eigenkapital

Die folgende Tabelle zeigt die Eigenkapitalentwicklung im Geschäftsjahr 2007:

Eigenkapital	Grundkapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 31.12.2006	20.000	170.156	1.023	17.600	208.779
Ausschüttung				- 17.600	- 17.600
Jahresergebnis 2007				433	433
Kapitalerhöhung durch Ausgaben von 6.400.000 Inhaberaktien im Rahmen der GEHAG-Transaktion zum Aktienkurs von EUR 28,76	6.400	177.664			184.064
Eigenkapitalanteil der im Rahmen der GEHAG-Transaktion ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen		1.103			1.103
Stand zum 31.12.2007	26.400	348.923	1.023	433	376.779

Gezeichnetes Kapital

Durch die Ausgabe von 6.400.000 Aktien im Rahmen der GEHAG-Transaktion beträgt das eingetragene Grundkapital EUR 26,4 Mio. (Vorjahr EUR 20 Mio.). Das Grundkapital ist eingeteilt in 26.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und voll eingezahlt.

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

Namensaktien in Inhaberaktien umgewandelt werden. Die Umwandlung bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.600.000 (in Worten: EURO drei Millionen sechshunderttausend) durch Ausgabe von bis zu 3.600.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Das ursprüngliche genehmigte Kapital betrug EUR 10.000.000. Es wurde durch die Ausgabe der 6.400.000 Aktien im Rahmen der GEHAG-Transaktion gemindert.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10.000.000,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2006 bis zum 9. August 2011 von der Gesellschaft oder einer 100-prozentigen 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. Durch die Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen im Rahmen der GEHAG-Transaktion würde sich im Fall der Wandlung das bedingte Kapital entsprechend vermindern.

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

Kapitalrücklage

Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 349,5 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 170,8 Mio.).

Die Erhöhung ist auf das Aufgeld der im Geschäftsjahr ausgegebenen 6.400.000 Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG-Transaktion (EUR 177,6 Mio.) und den Eigenkapitalanteil der ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen (EUR 1,1 Mio.) zurückzuführen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen gliedern sich in drei Bestandteile.

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

(4) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen den negativen Zeitwert eines Zinsswaps in Höhe von EUR 1,0 Mio.

(5) Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibung war im Rahmen der GEHAG-Transaktion ein Kaufpreisbestandteil. Der Nennbetrag beträgt EUR 25.000.000. Die Deutsche Wohnen AG hat insgesamt 500 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 50.000 ausgegeben. Die

Laufzeit beträgt drei Jahre bis zum 31. Juli 2010. Die Rückzahlung erfolgt zzgl. 9 Prozent des Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 45 je Aktie. Für Zwecke der Bilanzierung ist die Wandelschuldverschreibung in eine Eigenkapital- und

eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen. Die Eigenkapitalkomponente wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

(6) Verbindlichkeiten

Restlaufzeit	Bilanz	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Wandelschuldverschreibungen	24.339	0	24.339	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	338.964	12.715	90.265	235.985
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	797	797	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	92	92	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.117	4.117	0	0

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden von den Tochtergesellschaften für Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG grundpfandrechtl. Sicherheiten in Höhe von EUR 140 Mio. gestellt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen eine Restverbindlichkeit gegenüber der Hoechst AG, Frankfurt am Main, in Höhe von EUR 3,6 Mio. Darüber hinaus sind Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 428 (Vorjahr: TEUR 125) passiviert.

IV ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(7) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von EUR 19,2 Mio.

(8) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

Außerdem hat die Gesellschaft gegenüber der Deutsche Kreditbank AG, Berlin, für die Rhein-Main Wohnen und die Rhein-Mosel Wohnen sowie gegenüber der Landesbank Rheinland-Pfalz, Mainz, für die Rhein-Main Wohnen, die Rhein-Mosel Wohnen, die Rhein-Pfalz Wohnen und die Main-Taunus KG jeweils Patronatserklärungen in einer Gesamthöhe von EUR 300 Mio. abgegeben.

VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2007 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Amtszeit	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Sprecher des Vorstands	ab 1. September 2007	Sanierungs- und Gewerbebau AG, Aachen
Helmut Ullrich, Rechtsanwalt	ab 1. August 2007	
Andreas Lehner	bis 28. September 2007	BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG
Michael Neubürger	bis 19. April 2007	Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG
Dr. Michael Gellen	vom 20. April 2007 bis 31. Juli 2007	

Die Gesamtbezüge des Vorstandes der Deutsche Wohnen AG setzen sich im Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2007 wie folgt zusammen:

Vorstandsbezüge	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Gesamtbezüge
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	100	0	0	100
Helmut Ullrich	97	583	0	680
Andreas Lehner	211	0	1.450	1.661
Michael Neubürger	58	0	1.320	1.378
Dr. Michael Gellen	32	0	0	32
	498	583	2.770	3.851

Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2007 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Amtszeit	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	ab 07.09.2007	Geschäftsführer Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin Nordenia International AG, Greven Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen ESG Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire/Großbritannien OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg
Helmut Ullrich, Vorsitzender	bis 31.07.2007		
Dr. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender		Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Ein- richtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – KöR –, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel Oppenheim Immobilien-Kapitalanlage- gesellschaft mbH, Wiesbaden Private Life Biomed AG, Hamburg Biofrontera AG, Leverkusen TRITON, St. Helier/ Jersey
Jens Bernhardt		Geschäftsführer Oppenheim Vermögensstreuhand GmbH, Köln	
Matthias Hünlein		Managing Director Tishman Speyer, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main

Name	Amtszeit	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Dr. Florian Stetter		Geschäftsführer der DeTe Immobilien und Service GmbH, Frankfurt am Main	
Hans-Werner Jacob	bis 03.01.2008	Mitglied der Geschäftsleitung Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	Leoni AG, Nürnberg
Uwe E. Flach	ab 16.01.2008	Unternehmensberater, Finanzbranche, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Stada AG, Bad Vilbel, Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin, Haus und Heim Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin Andreae-Noris Zahn AG (ANZAG), Frankfurt am Main, GEHAG GmbH, Berlin, Mitglied des Beirats der DZ Bank AG, Frankfurt am Main

Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 42).

Finanzinstrumente

Die Deutsche Wohnen AG hat zur Absicherung von Cashflow-Risiken aus variabel verzinslichen Darlehen einen Zinsswap über EUR 78 Mio. abgeschlossen. Der beizulegende Zeitwert beträgt EUR – 1,0 Mio. und wurde auf Basis von Mark-to-Market ermittelt.

Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 AktG

Die Firma Newton Investment Management Limited, Mellon Financial Centre, 160 Queen Victoria Street, London EC4V 4LA, Großbritannien, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG und mit Schreiben vom 17. April 2007 mitgeteilt, dass sie am 17. Juli 2006 die Meldeschwelle von 10 Prozent der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main, überschritten hat. Der Anteil von Newton Investment Management Limited an unserer Gesellschaft beträgt

zum vorgenannten Datum nunmehr 10,02 Prozent. Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Limited nach § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Newton Investment Management Limited hat uns weiterhin gem. § 21 Abs. 1 WpHG und mit Schreiben vom 10. April 2007 mitgeteilt, dass sie am 5. April 2007 die Meldeschwelle von 10 Prozent der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main, unterschritten hat. Der Anteil von Newton Investment Management Limited an unserer Gesellschaft beträgt zum vorgenannten Datum nunmehr 9,92 Prozent. Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Limited nach § 22 Abs. 1, S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Mellon Financial Corporation, One Boston Place, Boston, MA 02108, USA, sowie die

- » MBC Investments Corp., 4001 Kennett Pike, Suite 218, Greenville, Delaware 19807, USA,
- » Mellon International Limited, Mellon Financial Centre, 160 Queen Victoria Street, London EC4V4LA, United Kingdom,
- » Neptune LLC, One Mellon Center, 500 Grant Street, Pittsburgh, Pennsylvania 15258, USA,
- » Newton Investment Management Limited, Mellon Financial Centre, 160 Queen Victoria Street, London EC4V4LA, United Kingdom sowie
- » Newton Management Limited, Mellon Financial Centre, 160 Queen Victoria Street, London EC4V4LA, United Kingdom

haben uns am 3. Mai 2007 und mit Schreiben vom 30. April 2007 gem. § 21 Abs. 1, S. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG (Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main) 17. Juli 2006 die Schwelle von 10 Prozent überschritten hat und nun 10,02 Prozent beträgt.

Diese Stimmrechte gehören Kunden der Tochtergesellschaft Newton Investment Management Limited und sind Mellon Financial Corporation sowie den oben genannten Gesellschaften nach § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 in Verbindung mit S. 2 WpHG zuzurechnen.

Weiterhin haben uns die Mellon Financial Corporation, One Boston Place, Boston, MA 02108, USA, sowie die

- » MBC Investments Corp., 4001 Kennett Pike, Suite 218, Greenville, Delaware 19807, USA,
- » Mellon International Limited, Mellon Financial Centre, 160 Queen Victoria Street, London EC4V4LA, United Kingdom,
- » Neptune LLC, One Mellon Center, 500 Grant Street, Pittsburgh, Pennsylvania 15258, USA,
- » Newton Investment Management Limited, Mellon Financial Centre, 160 Queen Victoria Street, London EC4V4LA, United Kingdom sowie
- » Newton Management Limited, Mellon Financial Centre, 160 Queen Victoria Street, London EC4V4LA, United Kingdom

am 3. Mai 2007 und mit Schreiben vom 20. April 2007 gem. § 21 Abs. 1, S. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG (Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main) am 5. April 2007 die Schwelle von 10 Prozent unterschritten hat und nun 9,92 Prozent (1.909.969 Aktien) beträgt.

Diese Stimmrechte gehören Kunden der Tochtergesellschaft Newton Investment Management Limited und sind Mellon Financial Corporation sowie den oben genannten Gesellschaften nach § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 in Verbindung mit S. 2 WpHG zuzurechnen.

OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à.R.L., 7A Rue Robert Stümper, L-2557 Luxemburg,

teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt.

OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à.R.L., 7A Rue Robert Stümper, L-2557 Luxemburg, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt.

OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG über die OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à.R.L. zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Luxembourg Real Estate Holdings, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG über die OCM Luxembourg Real Estate Investments, S.à.R.L. zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Opportunities Fund V, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche

Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG über:

- » OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à.R.L.,
- » OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Opportunities Fund VI, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG über:

- » OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à.R.L.,
- » OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Principal Opportunities Fund III, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG über:

- » OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à.R.L.,
- » OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung über:

- » OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à.R.L.,
- » OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,

die jeweils von der OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P., kontrolliert werden und deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG über:

- » OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à.R.L.,
- » OCM Luxembourg Opportunities Holdings, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Opportunities Fund V GP, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Opportunities Fund VI GP, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

Delta Master Trust, 100 Hartsfield Centre Parkway Suite 640, Atlanta, GA 30354-1371, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

Teachers' Retirement System of the City of New York, c/o NYC Office of the Comptroller / Bureau of Asset Management, One Centre Street, Room 736 New York, NY 10007, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, Cali-

fornia 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5, 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Fund GP I, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Pro-

zent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » OCM Opportunities Fund VI GP, LLC,
- » OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Fund GP II, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Capital I, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » OCM Opportunities Fund VI GP, LLC,
- » OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC,
- » Oaktree Fund GP I, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Capital II, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » Oaktree Fund GP II, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Capital Management, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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 Prozent oder mehr beträgt.

OCM Holdings I, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » OCM Opportunities Fund VI GP, LLC,

- » OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC,
- » Oaktree Fund GP I, L.P.,
- » Oaktree Capital I, L.P.,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Holdings, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 12,12 Prozent (3.200.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » OCM Opportunities Fund VI GP, LLC,
- » OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC,
- » Oaktree Fund GP I, L.P.,
- » Oaktree Capital I, L.P.,
- » OCM Holdings I, LLC,

zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Holdings, Inc., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000

Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 und Nr. 6 i.V.m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » Oaktree Fund GP II, L.P.,
- » Oaktree Capital II, L.P.,

deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 Prozent 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 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Capital Group, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 und Nr. 6 i.V.m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » OCM Opportunities Fund VI GP, LLC,
- » OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC,
- » OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, LLC,
- » 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 Prozent 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 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Capital Group Holdings, L.P., 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil

an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 und Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » OCM Opportunities Fund VI GP, LLC,
- » OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC,
- » OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, LLC,
- » 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 Prozent 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 Prozent oder mehr beträgt.

Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, 333 South Grand Avenue, 28th Floor, Los Angeles, California 90071, USA, teilt mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 9. August 2007 die Schwellen von 3, 5 und 10 Prozent, 15 und 20 Prozent überschritten hat und zu diesem Tag 24,24 Prozent (6.400.000 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte werden gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 und Nr. 6 i. V. m. S. 2 WpHG zugerechnet. Dabei erfolgt eine Zurechnung nach § 22 Abs. 1, S. 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, LLC,
- » OCM Opportunities Fund VI GP, LLC,
- » OCM Principal Opportunities Fund III GP, LLC,
- » OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, LLC,
- » 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 Prozent 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 Prozent oder mehr beträgt.

Die Asset Value Investors Limited Bennet House, 54 St James's Street, London SW1A 1JT, Großbritannien, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 15. August 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 9. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 4,15 Prozent (das entspricht 1.096.296 Stimmrechten) beträgt. 4,15 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 1.096.296 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Asset Value Investors Limited Bennet House, 54 St James's Street, London SW1A 1JT, Großbritannien, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 15. August 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 8. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,92 Pro-

zent (das entspricht 771.019 Stimmrechten) beträgt. 2,92 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 771.019 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG von der zuzurechnen.

Die Asset Value Investors Limited Bennet House, 54 St James's Street, London SW1A 1JT, Großbritannien, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 15. August 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 9. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 4,15 Prozent (das entspricht 1.096.296 Stimmrechten) beträgt. 4,15 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 1.096.296 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG von der zuzurechnen.

Die Colonia Real Estate AG 50667 Köln, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 5. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 31. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,59 Prozent (das entspricht 947.038 Stimmrechten) beträgt.

Die CMI Asset Management 8009 Strassen, Luxemburg, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 6. August 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,80 Prozent (das entspricht 560.776 Stimmrechten) beträgt.

2,80 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 560.776 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG von der CMI Asset Management (Luxembourg) SA zuzurechnen.

Die CMI Asset Management (Luxembourg) SA, 8009 Strassen, Luxemburg, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. September 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 6. August 2007 die Schwelle von 3 Prozent unterschritten hat und nunmehr 2,80 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 560.776 Stimmrechten) beträgt 2,80 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 560.776 Stimmrechten) sind der CMI Asset Management (Luxembourg) SA gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, USA, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 6. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 Prozent (das entspricht 795.223 Stimmrechten) beträgt.

3,01 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 795.223 Stimmrechten) sind Massachusetts Financial Services Company (MFS) gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen. Kein Einzelberechtigter übersteigt 3 Prozent der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG.

Die Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc., Boston, USA, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 6. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimm-

rechte überschritten hat und nunmehr 3,01 Prozent (das entspricht 795.223 Stimmrechten) beträgt.

3,01 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 795.223 Stimmrechten) sind Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc., Wellesley Hills, USA, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 6. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 Prozent (das entspricht 795.223 Stimmrechten) beträgt.

3,01 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 795.223 Stimmrechten) sind Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, USA, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 6. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 Prozent (das entspricht 795.223 Stimmrechten) beträgt.

3,01 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 795.223 Stimmrechten) sind Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Wellesley Hills, USA, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 6. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 Prozent (das entspricht 795.223 Stimmrechten) beträgt.

3,01 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 795.223 Stimmrechten) sind Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 6. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 Prozent (das entspricht 795.223 Stimmrechten) beträgt.

3,01 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 795.223 Stimmrechten) sind Sun Life Financial Inc. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Sun Life Financial Corp., Toronto, Kanada, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 6. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,01 Prozent (das entspricht 795.223 Stimmrechten) beträgt.

3,01 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 795.223 Stimmrechten) sind Sun Life Financial

Corp. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG in Verbindung mit § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Die British Empire Securities and General Trust plc. London, Großbritannien, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 29. November 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 29. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,05 Prozent (das entspricht 806.477 Stimmrechten) beträgt.

Die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Münster, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Dezember 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 30. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,21 Prozent (das entspricht 846.822 Stimmrechten) beträgt.

Die Colonia Real Estate AG Köln, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Dezember 2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 27. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,99 Prozent (das entspricht 789.258 Stimmrechten) beträgt.

Die MLP AG Wiesloch, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 6. Dezember 2007 die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem

Tag 3,33 Prozent (das entspricht 878.157 Stimmrechten) beträgt. 3,33 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 878.157 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG zu zurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der MLP AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt, gehalten: Feri Finance AG, Feri Institutional Advisors GmbH und Ferrum Pension Management S.à.R.L.

Die Ferrum Pension Management S.à.R.L., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 6. Dezember 2007 die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,33 Prozent (das entspricht 878.157 Stimmrechten) beträgt.

Die Feri Institutional Advisors GmbH, Bad Homburg, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 6. Dezember 2007 die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,33 Prozent (das entspricht 878.157 Stimmrechten) beträgt. 3,33 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 878.157 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 1 WpHG zu zurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der Feri Institutional Advisors GmbH kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt, gehalten: Ferrum Pension Management S.à.R.L.

Die Feri Finance AG, Bad Homburg, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 6. Dezember 2007 die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,33 Prozent (das entspricht 878.157 Stimmrechten) beträgt. 3,33 Prozent der Stimmrechte (das entspricht 878.157 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zu zurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von der Feri Finance AG kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt, gehalten: Feri Institutional Advisors GmbH und Ferrum Pension Management S.à.R.L.

1) The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, hat uns namens und im Auftrag von Newton Investment Management Ltd. London, Großbritannien, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Newton Investment Management Ltd. an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 4. Dezember 2006 die Schwelle von 10 Prozent der Stimmrechte überschritten und zu diesem Tag 10,26 Prozent (das entspricht 2.052.430 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Ltd. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zu zurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation (vorher: Mellon Financial Corporation), Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 namens und im Auftrag mitgeteilt, dass ihr sowie der Anteil jeder der nachstehenden Gesellschaften am 4. Dezember 2006 die Schwelle von 10 Prozent der Stimm-

rechte überschritten und zu diesem Tag 10,26 Prozent (das entspricht 2.052.430 Stimmrechten) betragen hat:

- » MBC Investment Corp., Greenville, USA
- » Neptune LLC, Pittsburgh, USA
- » Mellon International Holdings S.à.R.L., Luxemburg
- » Mellon International Limited, London, Großbritannien

Diese Stimmrechte sind The Bank of New York Mellon Corporation sowie jeder der genannten Gesellschaften gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

2) The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, hat uns namens und im Auftrag von Newton Investment Management Ltd. London, Großbritannien, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Newton Investment Management Ltd. an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 12. Dezember 2006 die Schwelle von 10 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 9,89 Prozent (das entspricht 1.977.671 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Ltd. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zu zurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation (vorher: Mellon Financial Corporation), Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG namens und im Auftrag am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr sowie der Anteil jeder der nachstehenden Gesellschaften am 12. Dezember 2006 die Schwelle von 10 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 9,89 Prozent (das entspricht 1.977.671 Stimmrechten) betragen hat:

- » MBC Investment Corp., Greenville, USA
- » Neptune LLC, Pittsburgh, USA
- » Mellon International Holdings S.à.R.L., Luxemburg
- » Mellon International Limited, London, Großbritannien

Diese Stimmrechte sind The Bank of New York Mellon Corporation sowie jeder der genannten Gesellschaften gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

3) The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, hat uns namens und im Auftrag von Newton Investment Management Ltd. London, Großbritannien, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Newton Investment Management Ltd. an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 15. Dezember 2006 die Schwelle von 10 Prozent der Stimmrechte überschritten und zu diesem Tag 10,01 Prozent (das entspricht 2.001.237 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Ltd. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zu zurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation (vorher: Mellon Financial Corporation), Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG namens und im Auftrag am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr sowie der Anteil jeder der nachstehenden Gesellschaften am 15. Dezember 2006 die Schwelle von 10 Prozent der Stimmrechte überschritten und zu diesem Tag 10,01 Prozent (das entspricht 2.001.237 Stimmrechten) betragen hat:

- » MBC Investment Corp., Greenville, USA
- » Neptune LLC, Pittsburgh, USA
- » Mellon International Holdings S.à.R.L., Luxemburg
- » Mellon International Limited, London, Großbritannien

Diese Stimmrechte sind The Bank of New York Mellon Corporation sowie jeder der genannten Gesellschaften gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

4) The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, hat uns namens und im Auftrag von Newton Investment Management Ltd. London, Großbritannien, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Newton Investment Management Ltd. an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 29. März 2007 die Schwelle von 10 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 9,78 Prozent (das entspricht 1.955.324 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Ltd. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zu zurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation (vorher: Mellon Financial Corporation), Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG namens und im Auftrag am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr sowie der Anteil jeder der nachstehenden Gesellschaften am 29. März 2007 die Schwelle von 10 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 9,78 Prozent (das entspricht 1.955.324 Stimmrechten) betragen hat:

- » MBC Investment Corp., Greenville, USA
- » Neptune LLC, Pittsburgh, USA
- » Mellon International Holdings S.à.R.L., Luxemburg
- » Mellon International Limited, London, Großbritannien

Diese Stimmrechte sind The Bank of New York Mellon Corporation sowie jeder der genannten Gesellschaften gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

5) The Bank of New York Mellon Corporation, New York, USA, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 1. Juli 2007 die Schwelle von 3 Prozent und von 5 Prozent der Stimmrechte überschritten und zu diesem Tag 7,72 Prozent (das entspricht 1.543.761 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind The Bank of New York Mellon Corporation gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

6) The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, hat uns namens und im Auftrag von Newton Investment Management Ltd. London, Großbritannien, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Newton Investment Management Ltd. an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 8. August 2007 die Schwelle von 5 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 4,17 Prozent (das entspricht 1.100.466 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Ltd. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zu zurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG namens und im Auftrag am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Anteil jeder der nachstehenden Gesellschaften

am 8. August 2007 die Schwelle von 5 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 4,17 Prozent (das entspricht 1.100.466 Stimmrechten) betragen hat:

- » MBC Investment Corp., Greenville, USA
- » Neptune LLC, Pittsburgh, USA
- » Mellon International Holdings S.à.R.L., Luxemburg
- » Mellon International Limited, London, Großbritannien

Diese Stimmrechte sind jeder der genannten Gesellschaften gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 8. August 2007 die Schwelle von 5 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 4,37 Prozent (das entspricht 1.154.680 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind The Bank of New York Mellon Corporation gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

7) The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, hat uns namens und im Auftrag von Newton Investment Management Ltd. London, Großbritannien, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil von Newton Investment Management Ltd. an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C, am 31. August 2007 die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 2,48 Prozent (das entspricht 655.692 Stimmrechten) betragen hat.

Diese Stimmrechte sind Newton Investment Management Ltd. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG zu zurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG namens und im Auftrag am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass der Anteil jeder der nachstehenden Gesellschaften am 31. August 2007 die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 2,48 Prozent (das entspricht 655.692 Stimmrechten) betragen hat:

- » MBC Investment Corp., Greenville, USA
- » Neptune LLC, Pittsburgh, USA
- » Mellon International Holdings S.à.R.L., Luxemburg, Luxemburg
- » Mellon International Limited, London, Großbritannien

Diese Stimmrechte sind jeder der genannten Gesellschaften gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Weiter hat uns The Bank of New York Mellon Corporation, Pittsburgh, USA, gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Anteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. August 2007 die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte unterschritten und zu diesem Tag 2,71 Prozent (das entspricht 716.308 Stimmrechten) betragen hat. Diese Stimmrechte sind The Bank of New York Mellon Corporation gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG und § 22 Abs. 1, S. 2 WpHG zuzurechnen.

Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 28. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C) am 25. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3 Prozent der Stimmrechte überschritten hat und nun-

mehr 3,09 Prozent (das entspricht 815.188 Stimmrechten) beträgt. Diese Stimmrechte sind Cohen & Steers, Inc. gem. § 22 Abs. 1, S. 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. S. 2 zuzurechnen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 100 und für sonstige Leistungen auf TEUR 971. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen die Prüfungskosten im Zusammenhang mit dem Börsenprospekt und Due Diligence Leistungen im Rahmen der GEHAG Transaktion.

Konzernabschluss

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

Corporate Governance

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

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 433.019,55 auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt am Main, den 25. März 2008

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Sprecher des Vorstands



Helmut Ullrich
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Eschborn / Frankfurt am Main, den 26. März 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Völker
Wirtschaftsprüfer



Spall
Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

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

Frankfurt am Main, den 25. März 2008

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Sprecher des Vorstands



Helmut Ullrich
Vorstand

**>> KONZERNABSCHLUSS DER
DEUTSCHE WOHNEN AG**

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007

		2007	2006 (angepasst)
Aktiva	Anhang	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	3.271.205	1.341.596
Sachanlagen	D.2	27.948	3.898
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	370	189
Sonstige langfristige Vermögenswerte		168	318
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.4	435	0
Aktive latente Steuern	D.16	86.614	38.559
Langfristige Vermögenswerte		3.386.740	1.384.560
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	21.887	8.388
Andere Vorräte		1.725	366
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	18.562	52.459
Derivative Finanzinstrumente	D.7	32.231	0
Forderungen aus Ertragsteuern		2.879	1.652
Sonstige Vermögenswerte		3.907	1.596
Zahlungsmittel	D.8	47.874	33.516
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		129.065	97.977
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	4.597	3.340
Kurzfristige Vermögenswerte		133.662	101.317
Summe Aktiva		3.520.402	1.485.877

		2007	2006 (angepasst)
Passiva	Anhang	TEUR	TEUR
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	26.400	20.000
Kapitalrücklage	D.9	349.521	170.754
Kumuliertes Konzernergebnis	D.9	559.902	545.666
		935.823	736.420
Minderheitsanteile		302	0
Summe Eigenkapital		936.125	736.420
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	2.034.087	562.186
Wandelschuldverschreibung	D.11	24.339	0
Pensionsverpflichtungen	D.12	41.562	5.084
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	46.631	49.783
Steuerschulden	D.15	68.126	0
Sonstige Verbindlichkeiten		0	255
Sonstige Rückstellungen	D.14	11.375	219
Passive latente Steuern	D.16	135.835	79.669
Summe langfristige Verbindlichkeiten		2.361.955	697.196
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	145.468	11.504
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		25.420	10.618
Sonstige Rückstellungen	D.14	9.440	599
Derivative Finanzinstrumente	D.7	3.804	55
Steuerschulden	D.15	13.739	4.184
Sonstige Verbindlichkeiten		24.451	25.301
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		222.322	52.261
Summe Passiva		3.520.402	1.485.877

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Konzerngewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2007

Rumpfgeschäftsjahr
1.07.-31.12.2006
(angepasst)

	Anhang	2007 TEUR	2006 TEUR (angepasst)
Umsatzerlöse	E.18	204.354	62.085
Ergebnis der Wohnungsprivatisierung			
Verkaufserlöse		58.501	78.474
Buchwertabgänge		- 53.216	- 70.338
		5.285	8.136
Sonstige betriebliche Erträge		6.291	1.868
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	B.1	64.099	0
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	30.948	12.941
Summe Erträge		310.978	85.030
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	E.19	- 96.914	- 28.746
Personalaufwand	E.20	- 31.729	- 8.354
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.21	- 27.268	- 11.784
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	E.22	- 9.989	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenzulassungsprospekt	E.23	-1.810	0
Summe Aufwendungen		- 167.710	- 48.884
Zwischenergebnis		143.268	36.146

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
 Konzerngewinn- und Verlustrechnung
 für das Geschäftsjahr 2007 (Fortsetzung)

Rumpfgeschäftsjahr
 1.07.-31.12.2006
 (angepasst)

	Anhang	2007 TEUR	1.07.-31.12.2006 TEUR (angepasst)
Abschreibungen		- 1.689	- 249
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D.4	18	0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		141.597	35.897
Finanzerträge		4.736	733
Finanzaufwendungen	E.24	- 80.584	- 16.293
Ergebnis vor Steuern		65.749	20.337
Ertragsteuern	E.25	- 35.963	- 9.412
Periodenergebnis		29.786	10.925
Davon entfallen auf			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		29.786	10.925
Minderheitsanteile		0	0
		29.786	10.925
Ergebnis je Aktie			
unverwässert		1,32	0,55
verwässert		1,32	0,55

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2007

Rumpf-
geschäftsjahr
01.07. – 31.12.2006
(angepasst)

	Anhang	2007	Rumpf- geschäftsjahr 01.07. – 31.12.2006 (angepasst)
		TEUR	TEUR
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		141.596	35.897
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Zahlungsunwirksamer Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung	B.1	- 64.099	0
Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	- 30.948	- 12.941
Abschreibungen		1.689	249
Ergebnis von assoziierten Unternehmen		- 18	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2.178	- 7.941
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		45.099	10.333
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		- 43.023	- 21.355
Operativer Cashflow			
Gezahlte Zinsen	E.25	- 62.472	- 11.294
Erhaltene Zinsen		1.396	0
Gezahlte Steuern		- 1.878	- 2.626
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit			
		- 10.479	- 9.678

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)
**Rumpf-
geschäfts-
jahr
01.07. – 31.12.2006
(angepasst)**

	Anhang	2007	TEUR
			TEUR
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		96.397	34.771
Auszahlungen für Investitionen		- 165.452	- 23.276
Sonstige Auszahlungen		- 497	- 508
Auszahlungen für den Erwerb einer Forderung im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen	B.1	- 78.000	0
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	B.1	- 146.261	0
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen des DB 14	D.13	- 5.195	- 6.399
Cashflow aus Investitionstätigkeit		- 299.007	4.588
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		380.989	34.878
Tilgung von Darlehen		- 39.545	- 8.799
Ausschüttung an Aktionäre		- 17.600	- 52.600
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		323.844	- 26.521
Nettozunahme von Zahlungsmitteln		14.358	- 31.611
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		33.516	65.127
Zahlungsmittel zum 31. Dezember		47.874	33.516

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2007

	Aktien	Grund- kapital
Anhang	TStück D.9	TEUR D.9
Eigenkapital zum 30. Juni 2006	20.000	10.226
Effekt aus der Fair Value Umstellung ¹		
Korrektur des Erstkonsolidierungszeitpunkts des DB 14 ²		
Eigenkapital zum 30. Juni 2006 (angepasst)	20.000	10.226
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge		
Periodenergebnis		
Gesamtertrag für die Periode		
Einstellungen		9.774
Entnahmen		
Ausschüttungen		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2006	20.000	20.000
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge		
Periodenergebnis		
Gesamtertrag für die Periode		
Ausgabe von 6.400.000 Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG-Transaktion	6.400	6.400
Eigenkapitalanteil der im Zusammenhang mit der GEHAG-Transaktion ausgegebenen Wandelschuldverschreibung		
Zugang von Minderheiten aus Unternehmenserwerb		
Ausschüttungen		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2007	26.400	26.400

1) vgl. Anhang A.6

2) vgl. Anhang A.5

Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe	Minderheits- anteile	Eigenkapital
TEUR D.9	TEUR D.9	TEUR	TEUR B	TEUR
207.053	201.383	418.662	0	418.662
	350.506	350.506		350.506
	8.779	8.779		8.779
207.053	560.668	777.947	0	777.947
	149	149		149
	10.925	10.925		10.925
	11.074	11.074		11.074
	26.524	36.298		36.298
- 36.298	0	- 36.298		- 36.298
	- 52.600	- 52.600		- 52.600
170.755	545.666	736.421	0	736.421
	2.050	2.050		2.050
	29.786	29.786	0	29.786
	31.836	31.836		31.836
177.664	0	184.064		184.064
1.102	0	1.102		1.102
			302	302
	- 17.600	- 17.600		- 17.600
349.521	559.902	935.823	302	936.125

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2007

A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN GRUPPE

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

(1) Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG, (die »Deutsche Wohnen«) zum 31. Dezember 2007 wurde am 25. März 2008 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 8. April 2008 billigen. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige, börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

(2) Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich ausschließlich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und –privatisierung der hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main- bzw. Rhein-Pfalz-Gebiet befindlichen Immobilien. Deutsche Wohnen ist nach dem Erwerb der GEHAG Gruppe das zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland.

(3) Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Als Vergleichsperiode dient der Konzernabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum

31. Dezember 2006. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die GEHAG Gruppe im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 nicht enthalten war und dadurch die Vergleichbarkeit weiter eingeschränkt ist.

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

(7) Aus der Anwendung der neu überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Sie führten jedoch zu zusätzlichen Angaben. Folgende neue/geänderte IFRS/IAS sowie Interpretationen werden erstmals in 2007 angewendet:

» IFRS 7 Finanzinstrumente

(8) Dieser Standard verlangt zusätzliche Angaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen, die Bedeutung der Finanzinstrumente für die Finanzlage und die Ertragskraft des Konzerns sowie die Art und das Ausmaß der aus diesen Finanzinstrumenten resultierenden Risiken zu beurteilen. Die hieraus resultierenden Angaben werden insbesondere bei den Erläuterungen zu den Bilanz- und GuV-Posten, die Finanzinstrumente betreffen, gegeben.

» IAS 1 Darstellung des Abschlusses

(9) Aus dieser Änderung resultieren neue Angaben, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, die Ziele, Methoden und Prozesse des Konzerns zum Kapitalmanagement zu beurteilen.

» IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2

(10) Diese Interpretation fordert die Anwendung von IFRS 2 für alle Unternehmenstransaktionen über an Mitarbeiter gewährte Eigenkapitalinstrumente, bei denen ein Unternehmen einige oder alle erhaltenen Güter oder Dienstleistungen nicht spezifisch identifizieren kann.

» IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate

(11) Gemäß dieser Interpretation muss das Unternehmen einen Vertrag über ein strukturiertes Instrument stets zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses daraufhin beurteilen, ob ein eingebettetes Derivat vorliegt. Eine Neubeurteilung ist nur zulässig bei einer erheblichen Änderung von Vertragsbedingungen, wenn es dadurch zu einer signifikanten Änderung der Zahlungsströme kommt.

» IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderung

(12) Darin wird geregelt, dass ein im Rahmen eines Zwischenabschlusses erfasster Wertminderungsaufwand für den Geschäfts- oder Firmenwert, für gehaltene

Eigenkapitalinstrumente oder finanzielle Vermögenswerte, die zu Anschaffungskosten bilanziert werden, im Folgeabschluss nicht rückgängig gemacht werden darf.

Erstmals in folgenden Geschäftsjahren anzuwendende (neue/geänderte) IFRS/IAS sowie Interpretationen: Aus der Anwendung der folgenden überarbeiteten Standards und Interpretationen werden sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben. Sie werden jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben führen.

» IFRS 8 Geschäftssegmente

(13) IFRS 8 ersetzt IAS 14 Segmentberichterstattung. IFRS 8 erfordert vom Unternehmen die Berichterstattung von finanziellen und beschreibenden Informationen bezüglich seiner berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente stellen operative Segmente oder Zusammenfassungen von operativen Segmenten dar. Operative Segmente stellen Komponenten eines Unternehmens dar, zu welchen getrennte Finanzinformationen verfügbar sind, die regelmäßig durch das Management des operativen Bereiches überprüft werden. IFRS 8 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, anzuwenden.

(14) Der Konzern hat auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 8 verzichtet und wendet weiterhin IAS 14 Segmentberichterstattung an. Der neue Standard wird Einfluss auf die Art und Weise der Veröffentlichung von Finanzinformationen über die Geschäftsbereiche des Konzerns haben, jedoch nicht auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss.

» IAS 1 (überarbeitet) Darstellung des Abschlusses

(15) Nach dem überarbeiteten IAS 1 sind künftig nicht eigentümerbezogene Eigenkapitalveränderungen von den eigentümerbezogenen Änderungen zu trennen und erweiterte Angaben zum sonstigen kumulierten Eigenkapital zu machen. Der überarbeitete IAS 1 ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen.

» IFRS 2 Aktienbasierte Vergütungen

(16) Die Änderung des IFRS 2 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung betrifft zum einen die Klarstellung, dass der Begriff der Ausübungsbedingungen ausschließlich die Dienst- und die Leistungsbedingungen beinhaltet. Zum anderen werden die Regelungen zur Bilanzierung einer vorzeitigen Beendigung von anteilsbasierten Vergütungsplänen auch auf Fälle einer Beendigung durch die Mitarbeiter ausgeweitet. Die Übergangsbestimmungen sehen eine retrospektive Anwendung der Neuregelung vor.

» IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

(17) Der geänderte Standard IFRS 3 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Der Standard wurde im Rahmen des Konvergenzprojekts von IASB und FASB einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. Die wesentlichen Änderungen betreffen insbesondere die Einführung eines Wahlrechts bei der Bewertung von Minderheitsanteilen zwischen der Erfassung mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen (sog. Purchased-Goodwill-Methode) und der sog. Full-Goodwill-Methode, wonach der gesamte, auch auf die Minderheitsgesellschafter entfallende Teil des Geschäfts- oder Firmenwerts des erworbenen Unternehmens zu erfassen ist. Weiterhin sind die erfolgswirksame Neubewertung bereits bestehender Beteiligungsanteile bei erstmaliger Erlan-

gung der Beherrschung (sukzessiver Unternehmenserwerb), die zwingende Berücksichtigung einer Gegenleistung, die an das Eintreten künftiger Ereignisse geknüpft ist, zum Erwerbszeitpunkt sowie die ergebniswirksame Behandlung von Transaktionskosten hervorzuheben. Die Übergangsbestimmungen sehen eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus Unternehmenszusammenschlüssen vor der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich keine Änderungen.

» IAS 27 Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS

Der geänderte Standard IAS 27 wurde im Januar 2008 veröffentlicht. Die vorgenommenen Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Änderungen resultieren aus dem gemeinsamen Projekt von IASB und FASB zur Überarbeitung von für Unternehmenszusammenschlüsse geltenden Bilanzierungsvorschriften. Die Änderungen betreffen primär die Bilanzierung von Anteilen ohne Beherrschungscharakter (Minderheitsanteile), die künftig in voller Höhe an den Verlusten des Konzerns beteiligt werden, und von Transaktionen, die zum Beherrschungsverlust bei einem Tochterunternehmen führen und deren Auswirkungen erfolgswirksam zu behandeln sind. Auswirkungen von Anteilsveräußerung, die nicht zum Verlust der Beherrschung führen, sind demgegenüber erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Die Übergangsbestimmungen, die grundsätzlich eine retrospektive Anwendung vorgenommener Änderungen fordern, sehen für oben aufgelistete Sachverhalte eine prospektive Anwendung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus solchen Transaktionen vor dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich daher keine Änderungen.

» IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung und IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Die Änderung des IAS 32 und des IAS 1 wurde im Februar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung betrifft die Klassifizierung von kündbaren Gesellschaftereinlagen als Eigen- oder als Fremdkapital. Nach bisheriger Regelung waren Unternehmen teilweise gezwungen, das gesellschaftsrechtliche Kapital aufgrund gesetzlich verankerter Kündigungsrechte der Gesellschafter als finanzielle Verbindlichkeiten auszuweisen. Künftig sollen diese Gesellschaftereinlagen in der Regel als Eigenkapital klassifiziert werden, sofern eine Abfindung zum beizulegenden Zeitwert vereinbart wird und die geleisteten Einlagen den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen.

» IAS 23 Fremdkapitalkosten

Der überarbeitete Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Der Standard fordert eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Entsprechend den Übergangsvorschriften des Standards wird der Konzern diese Änderung prospektiv anwenden. Demnach werden Fremdkapitalkosten ab dem 1. Januar 2009 auf qualifizierte Vermögenswerte aktiviert. Für bisher angefallene Fremdkapitalkosten, die sofort aufwandswirksam erfasst wurden, ergeben sich hieraus keine Änderungen.

» IFRIC 11 IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien im Konzernunternehmen

(18) Nach IFRIC 11 sind Vereinbarungen, wonach Mitarbeitern Rechte an Eigenkapitalinstrumenten eines Unternehmens gewährt werden, auch dann als aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch

Eigenkapitalinstrumente zu bilanzieren, wenn das Unternehmen die Instrumente von einem Dritten erwirbt oder wenn die Anteilseigner die benötigten Eigenkapitalinstrumente bereitstellen. IFRIC 11 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. März 2007 beginnen, anzuwenden.

(19) Da in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen keine aktienbasierten Vergütungen i. S. d. IFRS 2 gewähren, hat diese Interpretation keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

» IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen (erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen). Die Interpretation hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss.

» IFRIC 13 Kundenbonusprogramme

(20) Die Interpretation ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. Gemäß dieser Interpretation sind den Kunden gewährte Vorteile (Prämien) als eigener Umsatz separat von der Transaktion zu bilanzieren, im Rahmen derer sie gewährt wurden. Daher wird ein Teil des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung den gewährten Vorteilen (Prämien) zugeordnet und passivisch abgegrenzt. Die Umsatzrealisierung erfolgt in der Periode, in der die gewährten Vorteile (Prämien) ausgeübt werden oder verfallen. Aus der Anwendung der folgenden überarbeiteten Interpretationen werden sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben, da die diesen Standards und Interpretationen zugrunde liegenden Sachverhalte nicht vorliegen.

» IFRIC 14 Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung (erstmals

für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen). Die Interpretation hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

(23) Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buch-

werte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 3.271,2 Mio. (Vorjahr EUR 1.341,6 Mio.).

Schätzungen und Annahmen

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

(25) Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 30. Juni 2007 anhand einer Portfoliobewertung durch einen externen unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Zum 31. Dezember 2007 fand eine Plausibilisierung der Werte statt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 3.271,2 Mio. (Vorjahr EUR 1.341,6 Mio.).

Aktive latente Steuern

(26) Die Deutsche Wohnen bilanziert aktive latente Steuern nur im Umfang vorhandener miteinander verrechenbarer passiver latenter Steuern. Eine darüber hinaus gehende Aktivierung von aktiven latenten Steuern erfolgte nicht.

Minderheitsanteile

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

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

(28) Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2007 EUR 41,6 Mio. (Vorjahr EUR 5,1 Mio.).

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

(29) Die Kommanditisten des DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co.KG, Eschborn (im Folgenden »DB 14«), haben die Möglichkeit, ihre Anteile bis 2019 anzudienen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeit wurde die volle Andienung im Folgejahr unterstellt. Die Verbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2007 EUR 46,6 Mio. (Vorjahr EUR 49,8 Mio.).

5 Verfahren bei der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR)

(30) Das Prüfungsverfahren vor der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e. V. in Bezug auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG für das Rumpf-

geschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 ist abgeschlossen. Die DPR kommt zum Ergebnis, dass der DB 14 schon in den Vorjahren in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe einzubeziehen war. Wir stimmen dieser Feststellung zu und haben den Konzernabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 entsprechend angepasst.

(31) Die Korrektur erfolgte zum 30. Juni 2006. Damit sind alle Vermögenswerte und Schulden des DB 14 bereits zum 30. Juni 2006 einzubuchen. Weiterhin sind die in der Konzernbilanz enthaltenen Vermögenswerte und Schulden, insbesondere die derivativen Finanzinstrumente und die daraus resultierenden latenten Steuern, zu eliminieren. Ein sich daraus ergebender Unterschiedsbetrag ist erfolgsneutral im kumulierten Konzernergebnis zu erfassen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 sind zum einen die Aufwendungen und Erträge des DB 14 für das zweite Halbjahr zu erfassen und zum anderen die sich aus der Konsolidierung ergebenden Anpassungen.

(32) Die daraus resultierenden Änderungen in der Konzernbilanz werden im folgenden Kapitel in einer Tabelle zusammen mit den Änderungen aus der Fair Value Umstellung dargestellt.

6 Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(33) Die Deutsche Wohnen wendet im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an. Mit folgenden Ausnahmen:

Umstellung auf das Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value Methode genannt) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

(34) Die Deutsche Wohnen hat, wie bereits in der im Rahmen des Erwerbs der GEHAG Gruppe erfolgten Unternehmenskommunikation, ihre Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von der Anschaffungskostenmethode zum Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert umgestellt. Die Umstellung auf das Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgte retrospektiv (IAS 8.19, 23). Der vorangegangene Konzernabschluss der Deutsche Wohnen war ein Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006. Damit erfolgte die rückwirkende Anpassung auf den 1. Juli 2006.

Bezogen auf die historischen Ausgangszahlen der Deutsche Wohnen ergibt sich aus dieser Bewertungsanpassung gegenüber den für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006 veröffentlichten historischen Finanzinformationen eine Erhöhung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, eine Erhöhung der aktiven und passiven latenten Steuern und eine Ausbuchung des langfristigen Rechnungsabgrenzungspostens. Der Rechnungsabgrenzungsposten für den Zinsvorteil aus geförderten Darlehen war auszubuchen, da die Restriktionen aus der Vermietung der betreffenden Immobilien bereits bei der Fair Value-Bewertung der Immobilien berücksichtigt worden sind. Neben den bilanziellen Änderungen ergibt sich eine Reduzierung des Privatisierungsergebnisses (Ergebnis aus Wohnungsverkäufen), eine Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen durch den Instandhaltungsanteil der Hausgelder, eine Reduzierung der Abschreibungen, eine Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge, als Folge der Ausbuchungen des langfristigen Rechnungsabgrenzungspostens sowie

eine ergebniswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006. Die geänderte Bilanzierung führt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ebenfalls zu einer Änderung der erfassten latenten Steuern. Der bislang als Vermögenswert bilanzierte Instandhaltungsanteil der Hausgelder wurde im Zusammenhang mit der Fair Value-Umstellung als Aufwand erfasst.

(35) Im Folgenden werden die bilanziellen Effekte zum Umstellungszeitpunkt (1. Juli 2006) zusammen mit einer Fehlerkorrektur des DB 14 dargestellt:

	01.07.2006 Anschaffungs- kosten Mio. EUR	Anpassung Fair Value Methode Mio. EUR	01.07.2006 Fair Value Mio. EUR	Anpassung DB 14 Mio. EUR	01.07.2006 angepasst Mio. EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	799,4	372,9	1.172,3	186,1	1.358,4
sonstige langfristige Vermögenswerte	23,8		23,8	- 23,6	0,2
Aktive latente Steuern	40,4	- 12,5	27,9	- 1,6	26,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	18,0	- 2,3	15,8	2,7	18,5
Derivative Finanzinstrumente	6,1		6,1	-6,1	0,0
Zahlungsmittel	54,4		54,4	10,8	65,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8,5	11,3	19,8		19,8
Finanzverbindlichkeiten	407,2		407,2	111,4	518,6
Sonstige Rückstellungen	4,2		4,2	- 3,9	0,3
Verbindlichkeiten gegen- über Fonds-Kommanditisten	0,0		0,0	54,8	54,8
Passive latente Steuern	2,2	55,0	57,2	3,5	60,7
Rechnungsabgrenzung (langfristig)	36,2	- 36,2	0,0		0,0
Sonstige Rückstellungen	11,9		11,9	0,3	12,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	24,7		24,7	0,4	25,1
Derivative Finanzinstrumente	7,1		7,1	- 7,1	0,0
Kumuliertes Konzernergebnis	201,4	350,5	551,9	8,8	560,7

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 ergeben sich bei folgenden Posten Änderungen:

	2. RGj. 2006 Anschaffungs- kosten	Anpassung Fair Value Umstellung	2. RGj. 2006 Fair Value	Anpassung DB 14 2. RGj. 2006	2. RGj. 2006 (angepasst)
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	57,3		57,3	4,8	62,1
Buchwertabgänge	- 44,4	- 25,9	- 70,3		- 70,3
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	- 0,8	1,6	0,3	1,9
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	8,8		8,8	- 8,8	0,0
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	12,9	12,9		12,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 27,8	- 0,6	- 28,4	- 0,3	- 28,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 11,0		- 11,0	- 0,8	- 11,8
Abschreibungen	- 14,8	14,6	- 0,2		- 0,2
Finanzerträge	0,9		0,9	- 0,2	0,7
Finanzaufwendungen	- 12,6		- 12,6	- 3,8	- 16,4
Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten	- 0,3		- 0,3	0,3	0,0
Ertragsteuern	0,7	- 9,8	- 9,1	- 0,4	- 9,4
Auswirkung auf das Periodenergebnis	29,3	- 9,6	19,7	- 8,8	10,9
Ergebnis je Aktie	1,47	- 0,48	0,99	- 0,44	0,55

Aus der Fehlerkorrektur des DB 14 ergeben sich darüber hinaus Änderungen in der Kapitalflussrechnung:

	01.07. – 31.12.2006	Anpassung DB 14	01.07. – 31.12.2006 angepasst
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus operativer Tätigkeit	- 11,6	1,9	-9,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	15,7	- 11,1	4,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 25,0	- 1,5	- 26,5
Änderungen im Geschäftsjahr	- 20,9	- 10,7	- 31,6
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	54,4	10,7	65,1
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	33,5	0,0	33,5

Aus der Fair Value Umstellung ergaben sich keine Anpassungen in der Konzern-Kapitalflussrechnung.

Für die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006 ergaben sich aus der Fair Value Umstellung folgende Anpassungen:

	Anschaffungs- kostenmethode	Vortrag Anpassung	Anpassung 01.07. – 31.12.2006	Fair Value Methode
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Als Finanzinvestiton gehaltene Immobilien	956,6	372,8	12,1	1.341,6
Aktive latente Steuern	51,8	-12,5	- 0,7	38,6
Sonstige Vermögenswerte	10,2	-2,3	- 0,6	7,3*
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2,7	11,3	- 10,5	3,4
Rechnungsabgrenzungsposten – langfristig	- 35,4	36,2	-0,8	0,0
Passive latente Steuern	- 15,6	-55,0	- 9,1	-79,7
		350,5	- 9,6	

*) Durch die unten beschriebenen Ausweisänderung hinsichtlich der Hausgelder als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden in der Bilanz EUR 1,6 Mio. ausgewiesen (EUR 7,3 Mio. ./ . EUR 5,7 Mio. = EUR 1,6 Mio.).

Aus der Fehlerkorrektur des DB 14 ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz, da dieser bereits zum 31. Dezember 2006 konsolidiert worden war.

Ausweis der Betriebskosten

Die Deutsche Wohnen weist abweichend zum Vorjahr die unfertigen Leistungen aus Betriebskosten unter den Forderungen aus Vermietung saldiert mit erhaltenen

Anzahlungen für Betriebskosten aus. Aus der Änderung ergeben sich keine ergebniswirksamen Effekte.

Zusammenfassen von Bilanzposten

(36) Weiterhin wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Wesentlichkeit Bilanzposten, die zum

31. Dezember 2006 noch als separater Bilanzposten ausgewiesen wurden, zusammengefasst.

Die folgende Tabelle fasst die vorgenommenen Ausweisänderungen zusammen:

Bilanzgliederung	alt	neu
	2006	2006
	TEUR	TEUR
Finanzanlagen	173	173
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	145	145
Sonstige langfristige Vermögenswerte		318
Grundstücke ohne Bauten	2.480	2.480
Grundstücke mit fertigen Bauten	5.908	5.908
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		8.388
unfertige Leistungen, andere Vorräte	28.153	28.153
Ausweis Betriebskosten als Forderungen aus Vermietung		- 27.787
Sonstige Vorräte		366
Forderungen aus Vermietung	4.284	4.284
Betriebskosten aus unfertige Leistungen, andere Vorräte		27.787
Hausgelder aus den sonstigen Vermögenswerten		5.775
Erhaltene Anzahlungen		-32.547
		5.299
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	47.160	47.160
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		52.459
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.250	10.250
Aufwandwirksame Erfassung des Instandhaltungsanteils der Hausgelder		-2.879
		7.371
Ausweis Hausgelder als Forderungen aus Vermietung		-5.775
Sonstige Vermögenswerte		1.596
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – langfristig	503.587	503.587
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern – langfristig	58.599	58.599
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		562.186

Bilanzgliederung (Fortsetzung)

	alt 2006	neu 2006
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – kurzfristig	9.004	9.004
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern – kurzfristig	2.500	2.500
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		11.504
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	10.401	10.401
Erhaltene Anzahlungen	32.764	32.764
Ausweis Betriebskosten als Forderung aus Vermietung		– 32.547
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.618

(37) Die freiwillige Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (Fair Value Umstellung und Zusammenfassen von Bilanzposten) wurden vorgenommen, um zuverlässigere und relevantere Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und Cashflows der Deutsche Wohnen Gruppe zu vermitteln. Darüber hinaus entspricht die neue Bilanzierungs- und Bewertungsmethode gängiger Branchenpraxis, so dass die Vergleichbarkeit mit Wettbewerbern deutlich erhöht wird.

B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1 Konsolidierungskreis

(38) Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung

der Deutsche Wohnen Gruppe ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Änderungen im Konsolidierungskreis

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

(40) Dabei liegen dem Erwerb der Anteile an der GEHAG-Gruppe durch die Deutsche Wohnen im Einzelnen die folgenden vertraglichen Vereinbarungen zugrunde:

» Die Deutsche Wohnen AG hat am 2. Juli 2007 einen Einbringungsvertrag mit der OCM Luxembourg Real Estate Investments S. à R. L. und der OCM Luxembourg Opportunities Investments S. à R. L. (im Folgenden »den OCM-Gesellschaften«), die gemeinsam das Stammkapital der Gehag Acquisition Co. GmbH hielten, geschlossen. Die Gehag Acquisition Co. GmbH hält ihrerseits fast 85 Prozent an der GEHAG GmbH mit Sitz in Berlin, die wiederum die Konzernmuttergesellschaft der GEHAG-

Gruppe ist. Gemäß dem Einbringungsvertrag brachten die OCM-Gesellschaften Beteiligungen von jeweils 30 Prozent (entspricht jeweils einem Anteil von EUR 7.500 am Stammkapital) an der Gehag Acquisition Co. GmbH in die Deutsche Wohnen AG ein. Als Gegenleistung für die Einbringung ihrer Geschäftsanteile an der Gehag Acquisition Co. GmbH in die Deutsche Wohnen AG erhielten die OCM-Gesellschaften jeweils 3.200.000 neue Inhaberaktien der Deutsche Wohnen AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und einem Kurs von EUR 28,76 je Aktie zum Stichtag des Vollzugs des Erwerbs aus einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre sowie jeweils Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 12,5 Mio.

» Ebenfalls mit Vertrag vom 2. Juli 2007 (dem »Anteilskaufvertrag«) verkauften die OCM-Gesellschaften Beteiligungen von jeweils 20 Prozent an der Gehag Acquisition Co. GmbH an die Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, eine mittelbare 100-prozentige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen AG. Der vertraglich vereinbarte Barkaufpreis als Gegenleistung für den Verkauf der restlichen Geschäftsanteile der OCM-Gesellschaften an der Gehag Acquisition Co. GmbH an die Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH betrug insgesamt rund EUR 179 Mio. Im Rahmen des Anteilskaufvertrags erwarb die Deutsche Wohnen AG zudem Forderungen aus Gesellschafterdarlehen der OCM-Gesellschaften an die GEHAG GmbH im Nennbetrag von insgesamt EUR 78 Mio. zu einem dem Forderungsbetrag entsprechenden Kaufpreis. Weiterhin sah der Vertrag eine Kaufpreisanpassung für den Fall der Einführung einer verpflichtenden EK02 Besteuerung vor. Durch das Steueränderungsgesetz 2008 ist diese verpflichtende EK 02 Besteuerung in Kraft getreten, so dass sich der Barkaufpreis um einen Teilbetrag in Höhe von EUR 25 Mio reduzierte.

» Nach Eintritt sämtlicher aufschiebender Bedingungen gemäß dem Einbringungsvertrag und dem Anteilskaufvertrag sind die Geschäftsanteile an der Gehag Acquisition Co. GmbH am 9. August 2007 auf die Deutsche Wohnen AG bzw. die Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH übergegangen und auch die sonstigen im Einbringungsvertrag und im Anteilskaufvertrag vereinbarten Transaktionen durchgeführt worden.

[41] Die weiteren Gesellschafter der GEHAG GmbH sind zu 9,9 Prozent die HSH Real Estate AG, zu 5,1 Prozent deren Tochtergesellschaft KALAIS GmbH und zu 0,0004 Prozent (entsprechend einem Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 50) das Land Berlin. Mit Kaufvertrag vom 12. Juni 2007 haben die Gehag Acquisition Co. GmbH sowie deren 99,99-prozentige Tochtergesellschaft GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG mit der HSH Real Estate AG sowie der KALAIS GmbH die Übertragung der von diesen gehaltenen Geschäftsanteile an der GEHAG GmbH vereinbart.

[42] Im Ergebnis hält die Deutsche Wohnen Gruppe 99,99 Prozent an der GEHAG Gruppe. Im Folgenden wird die, aufgrund der noch nicht vollständig abgeschlossenen Analyse, vorläufige Kaufpreisaufteilung dargestellt.

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

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

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

Die vorläufigen Anschaffungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung der vorläufigen Anschaffungskosten

	TEUR
Einbringungsvertrag vom 02.07.2007	
- Ausgabe von 6.400.000 Aktien zum beizulegenden Zeitwert (Schlusskurs 28,76 EUR/Aktie zum Erwerbszeitpunkt)	184.064
- Wandelschuldverschreibung	25.000
	209.064
Anteilskaufvertrag vom 02.07.2007	
- Barkaufpreis	179.145
- Korrektur um EK02 Garantie	- 25.000
	154.145
Anschaffungsnebenkosten	7.733
	370.942

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

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

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

Nettokaufpreis

	TEUR
Kaufpreis	154.145
Anschaffungsnebenkosten	7.733
Erworbene Zahlungsmittel	- 15.617
	146.261

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

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

2 Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

[55] Zum 30. Juni 2007 erfolgte eine Bewertung durch Catella Property Valuation GmbH. Diese wurde zum 31. Dezember 2007 nochmals plausibilisiert. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Wertänderungen.

[56] Bei der Bewertung zum 30. Juni 2007 ist wie folgt verfahren worden. Die Immobilien wurden geclustert. Dabei wurden in sich homogene Gruppen (Cluster) gebildet, die sich untereinander in Bezug

auf die Lage und Qualität der Verwaltungseinheiten und damit ihr jeweiliges Risiko unterscheiden.

(57) Die Clusterbildung erfolgte nach folgendem Schema:

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

(58) Für die Bewertung zum 30. Juni 2007 wurden folgende Grundsätze angewandt:

(59) Auf Basis der Cluster:

- » Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (0,75 bis 3,4 Prozent),
- » Ableitung von Zielleerständen (2 bis 10 Prozent) in einem Zeitraum von ein bis vier Jahren
- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

(60) Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- » Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- » Entwicklung des Leerstandes bei clusterspezifischen Annahmen zum Zielleerstand,

- » Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen soweit einschlägig),
- » Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Values am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11, oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten
- » Ermittlung eines VE-bezogenen Fair Values zum Stichtag.

(61) Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (10-jähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 4,5 Prozent) sowie der clusterspezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden je nach Cluster Diskontierungszinssätze zwischen 5,5 und 8,75 Prozent sowie Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,75 und 8,0 Prozent genutzt.

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

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

(64) Bei einer Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien entsprechen die

Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegendem Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung.

2 Sachanlagen

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

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

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

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

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

3 Immaterielle Vermögenswerte

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

4 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

(72) Nach der Equity-Methode werden die Anteile an assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Bei der Anwendung der Equity-Methode stellt der Konzern fest, ob hinsichtlich der Nettoinvestition des Konzerns beim assoziierten Unternehmen die Berücksichtigung eines zusätzlichen Wertminderungsaufwands erforderlich ist. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens. Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse des assoziierten Unternehmens und des Konzerns stimmen überein.

5 Fremdkapitalkosten

[73] Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

6 Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

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

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

[75] Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat.

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

7 Finanzielle Vermögenswerte

[76] Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 im Sinne von IAS 39 werden entweder

- » als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- » als Kredite und Forderungen,
- » als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder
- » als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen klassifiziert.

[77] Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwid-

mungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

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

(79) In der Deutschen Wohnen Gruppe werden, über die derivativen Finanzinstrumente hinaus (Zinsswaps), bislang keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen bilanziert.

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

(81) Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und

Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

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

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

(83) Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt und im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält und auch die Verfügungsmacht an dem übertragenen Vermögenswert zurückbehält, erfasst der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiter im Umfang seines anhaltenden Engagements.

8 Vorräte

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

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

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

(88) Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden entweder

- » als finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet oder
- » als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzverbindlichkeiten

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

Genussrechte

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

Wandelschuldverschreibungen

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

(91) Die Eigen- und Fremdkapitalkomponente sind gesondert durch einen unabhängigen Sachverständigen bewertet worden. Die Summe aus beiden repräsentiert den Gesamtwert der Wandelschuldverschreibungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

auszuweisen. Gem. IAS 32.35 (rev 2003) sind als Folge dessen Ergebnisanteile der Kommanditisten und Minderheitsgesellschafter im Finanzaufwand auszuweisen.

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

(95) Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von TEUR 46.631 (Vorjahr TEUR 49.783).

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

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

(97) Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus lau-

fenden Leistungen an berechnigte aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet.

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

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

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

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

Die von der BVK erhobene Umlage bemisst sich nach dem Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter.

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

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

13 Rückstellungen

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

ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der gegebenenfalls die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendungen erfasst.

14 Leasingverhältnisse

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

15 Ertragsrealisierung

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

Mieterträge

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

Verkauf von Immobilien

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

Dienstleistungen

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

Zinserträge

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

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

(113) Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam

erfasst. Der Ausweis erfolgt in den Umsatzerlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

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

17 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

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

Latente Steuern

(116) Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang

mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

- » Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- » Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

(118) Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang

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

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

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

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

Änderung von Steuersätzen

(122) Mit der Unternehmensteuerreform 2008 haben sich unter anderem die Steuersätze ab dem 1. Januar 2008 geändert. Der Körperschaftsteuersatz ist von 25 auf 15 Prozent gesenkt worden. Weiterhin hat sich die Gewerbesteuermesszahl von 5 auf 3,5 Prozent

reduziert. Bei der Berechnung der latenten Steuern sind die neuen Steuersätze angewandt worden.

Umsatzsteuer

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

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

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

18 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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

(126) Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder

Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

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

D ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

Langfristige Vermögenswerte

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR
Periodenbeginn	1.341.596	1.358.413
Zugang durch Unternehmenserwerb	1.790.248	0
Zugang durch Portfolioerwerb	138.936	18.850
Sonstige Zugänge	22.692	21.730
Abgang durch Verkauf	- 53.215	- 70.338
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	30.948	12.941
Periodenende	3.271.205	1.341.596

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

(128) Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Opera-

ting-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 144,6 Mio. (2. RGj. 2006 (angepasst): EUR 43,2 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 89,7 Mio. (2. RGj. 2006 (angepasst): EUR 27,1 Mio.).

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

2 Sachanlagen

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

	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	8.184	8.212
Änderung des Konsolidierungskreises	25.773	0
Zugänge	4.752	38
Abgänge	- 4.635	- 66
Umbuchungen	- 2.147	0
Ende der Periode	31.927	8.184
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	4.286	4.145
Zugänge	1.514	207
Abgänge	- 1.529	- 66

Umbuchungen	- 292	0
Ende der Periode	3.979	4.286
Restbuchwerte	27.948	3.898

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

3 Immaterielle Vermögenswerte

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

	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	845	645
Änderung des Konsolidierungskreises	198	0
Zugänge	157	199
Ende der Periode	1.200	844
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	655	613
Zugänge	175	42
Ende der Periode	830	655
Restbuchwerte	370	189

4 Anteile an assoziierten Unternehmen

(131) Folgende Unternehmen werden in den Konzernabschluss »at equity« einbezogen:

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

(132) Beide Unternehmen mit Sitz in Berlin sind durch die Erstkonsolidierung der GEHAG Gruppe erstmalig in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogen worden.

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

	31.12.2007
	TEUR
Anteil an den Bilanzen der assoziierten Unternehmen	
Kurzfristige Vermögenswerte	2.646
Langfristige Vermögenswerte	5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.786
Eigenkapital	865
Umsatz- und Ergebnisanteil der assoziierten Unternehmen	
Umsatzerlöse	27
Ergebnis	18

5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

(134) Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ist im Wesentlichen auf die Erstkonsolidierung der GEHAG Gruppe (TEUR 13.976) zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2007 wurden Erlöse in Höhe von TEUR 812 (2. RGj. 2006: TEUR 2.791) erzielt. Dem standen Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 480 (2. RGj. 2006: TEUR 1.666) gegenüber.

6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

(135) Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	7.569	5.299
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	9.264	47.160
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1.729	0
	18.562	52.459

	31.12.2007	31.12.2006	30.06.2006
	TEUR	TEUR	TEUR
Gebildete Wertberichtigung	8.072	1.710	1.463
Zugang aus Unternehmenserwerb	- 6.467	0	0
	1.605	1.710	1.463
Nettozuführung/ -auflösung	- 105	247	

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von ein bis 90 Tagen auf. Auf die Forderungen aus Ver-

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

Die Wertberichtigungen für die Forderungen aus Vermietung haben sich wie folgt entwickelt:

kauf von Grundstücken wurde im Geschäftsjahr 2007 in Höhe von EUR 2,1 Mio. eine Wertberichtigung gebildet.

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

	davon: zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon: zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
		weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 60 Tagen	zwischen 61 und 90 Tagen	mehr als 91 Tage
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2007	4.391	291	1.392	181	2.209
2006	45.841	381	790	0	148

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

7 Derivative Finanzinstrumente

(136) Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Sofern die Zinsswaps zu besichern sind, erfolgt dies über ein Grundgeschäft. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen Vertragsbedingungen dar:

Nominalbetrag	Strike	Laufzeit ab	Fälligkeit	31.12.2007	31.12.2006
TEUR				TEUR	TEUR
230.000	3,9 %	01.07.2003	01.07.2013	6.855	0
125.000	3,4 %	10.04.2006	31.12.2015	8.421	0
101.700	4,1 %	08.12.2006	30.12.2016	3.833	0
75.000	3,2 %	10.04.2006	31.12.2012	3.918	0
50.000	4,2 %	18.01.2007	30.12.2016	1.096	0
50.000	4,1 %	10.04.2007	30.12.2016	1.659	0
35.000	3,5 %	30.06.2003	30.06.2013	1.075	0
34.250	3,4 %	10.04.2006	31.12.2015	2.457	0
30.000	3,5 %	10.04.2006	31.12.2015	2.143	0
31.307	3,5 % – 4,5 %	29.07.2005	30.12.2016	739	0
2.596	5,0 %	02.10.2006	03.10.2016	35	– 55
764.853				32.231	– 55
172.000	4,7 %	20.09.2007	29.12.2017	– 2.308	0
78.000	4,7 %	20.09.2007	29.12.2017	– 1.045	0
50.000	4,7 %	20.03.2008	29.12.2017	– 451	0
300.000				– 3.804	0
1.064.853				28.427	– 55

Im Geschäftsjahr wurden Finanzaufwendungen aus der Anpassung in Höhe von TEUR 7.845 (Vorjahr: TEUR 55) im Finanzergebnis erfasst. Der Ausweis des Zinsswaps des Vorjahres (TEUR 55) erfolgt nunmehr unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Im März 2008 sind noch einmal Zinsswaps über einen Nominalbetrag von EUR 120,0 Mio. zu Zinssätzen zwischen 3,88 Prozent und 4,06 Prozent abgeschlossen worden.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps mit Großbanken erstklassiger Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend.

Erträge und Aufwendungen werden im laufenden Ergebnis erfasst. Sollte sich das Zinsniveau um 50 Basispunkte erhöhen/vermindern, erhöht/vermindert sich der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps um ca. EUR 30 Mio. (Vorjahr EUR 0,1 Mio.).

8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 47,9 Mio. (Vorjahr EUR 33,5 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschied-

liche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Zum Bilanzstichtag standen der Deutschen Wohnen Gruppe Zahlungsmittel in Höhe von EUR 21,1 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen die Zahlungsmittel des DB 14 und Mietkautionen

9 Eigenkapital

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

a) Gezeichnetes Kapital

(138) Durch die Ausgabe von 6.400.000 Aktien im Rahmen der GEHAG-Transaktion beträgt das eingetragene Grundkapital EUR 26,4 Mio. (Vorjahr EUR 20 Mio.). Das Grundkapital ist eingeteilt in 26.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und voll eingezahlt.

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

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

(141) Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der

Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.600.000 durch Ausgabe von bis zu 3.600.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Das ursprüngliche genehmigte Kapital betrug EUR 10.000.000. Es wurde durch die Ausgabe der 6.400.000 Aktien im Rahmen der GEHAG-Transaktion gemindert.

(142) Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10.000.000 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2006 bis zum 9. August 2011 von der Gesellschaft oder einer 100-prozentigen 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. Durch die Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen im Rahmen der GEHAG-Transaktion würden sich im Fall der Wandlung das bedingte Kapital entsprechend vermindern.

(143) Der Vorstand wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 20. Dezember 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53 a Aktiengesetz) eigene Aktien

der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 Prozent des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

b) Kapitalrücklage

(144) Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 349,5 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 170,8 Mio.). Die Erhöhung ist auf das Aufgeld der im Geschäftsjahr ausgegebenen 6.400.000 Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG-Transaktion (EUR 177,6 Mio.) und dem Eigenkapitalanteil der ausgegebenen Wandelschuldverschreibung (EUR 1,1 Mio.) zurückzuführen.

c) Kumuliertes Konzernergebnis

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

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

(147) Weiterhin werden hier die Bewertungsunterschiede zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS (EUR 28,9 Mio.), dem Effekt aus der Umstellung der Bilanzierung der als Finanzinvestition

gehaltenen Immobilien von der Anschaffungskosten auf die Fair Value Methode (EUR 350,5 Mio.) und die Korrektur des DB 14 (EUR 8,8 Mio.) ausgewiesen.

(148) Die direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen (SORIE) berücksichtigen den Anteil der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionsverpflichtungen abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern (EUR 2,1 Mio.; Vorjahr EUR 0,2 Mio.).

(149) Für das Geschäftsjahr 2007 schlägt der Vorstand vor, den Bilanzgewinn der Deutsche Wohnen AG in Höhe von TEUR 433 auf neue Rechnung vorzutragen.

d) Minderheitsanteile

(150) Die Minderheitsanteile resultieren aus der Erstkonsolidierung der GEHAG Gruppe.

LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

10 Finanzverbindlichkeiten

(151) Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung der GEHAG-Transaktion und von Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen. Durch die gestiegene Fremdfinanzierung haben sich auch die Finanzaufwendungen entsprechend erhöht.

(152) Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Buchwert	31.12.2007 Nominal	Buchwert	31.12.2006 Nominal
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Unternehmensbezogene Darlehen	1.632.172	1.632.172	250.789	250.789
Objektbezogene Darlehen	547.075	668.907	322.901	417.416
Genussrechte	308	308	0	0
	2.179.555	2.301.387	573.690	668.205
davon langfristig	2.034.087		562.186	
davon kurzfristig	145.468		11.504	
	2.179.555		573.690	

Die unternehmensbezogenen Darlehen sind Darlehen, die im Rahmen von Portfoliokäufen aus 2007 bzw. 2006 oder im Zusammenhang mit Unternehmensakquisitionen aufgenommen wurden. Diese Darlehen sind variabel verzinslich und weisen eine Restlaufzeit zwischen vier und acht Jahren auf. Die durchschnittlichen Zinssätze betragen 4,61 bis 5,69 Prozent. Die Darlehen sind gegen das zinsbedingte Cashflow-Risiko mit Zinsswaps zu ca. 86 Prozent abgesichert. Im März 2008 sind noch einmal Zinsswaps über einen Nominalbetrag von EUR 120,0 Mio. zu Zinssätzen zwischen 3,88 und 4,06 Prozent abgeschlossen worden.

(153) Die folgende Übersicht listet die Darlehen größer EUR 10,0 Mio. auf:

	Nominalbetrag	Restvaluta	Laufzeit	Zinskondition
Konsortialdarlehen	440.000	396.166	31.12.2012	EURIBOR + Marge
Akquisition GEHAG	410.000	385.000	31.12.2017	EURIBOR + Marge
Darlehen 1				
Darlehenstranche (a)	127.823	127.823	06.05.2014	5,79 %
Darlehenstranche (b)	51.129	51.129	06.05.2009	5,37 %
Darlehenstranche (c)	71.837	71.837	06.05.2014	5,74 %
Ankaufsdarlehen 1	183.000	183.000	31.12.2015	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 2	230.000	225.086	31.12.2016	EURIBOR + Marge
Darlehen 2	270.000	89.400	30.09.2008	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 3	45.000	43.125	31.12.2015	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 4	19.000	19.000	31.12.2013	EURIBOR + Marge
Sonstige < EUR 10,0 Mio.		40.606		
	1.847.789	1.632.172		

(154) Im Rahmen eines Down-Stream Mergers in 2002 hat die GEHAG Darlehen in Höhe von EUR 421 Mio. übernommen. Mit Kreditvertrag vom 15. Oktober 2003 wurden die übernommenen Kreditverbindlichkeiten sowie weitere Finanzverbindlichkeiten in langfristige Objektfinanzierungen umgeschuldet (Konsortialdarlehen EUR 440 Mio.). Das Konsortialdarlehen wird als Roll-over-Kredit in Anspruch genommen und auf Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge verzinst. Vom Gesamtkreditvolumen werden EUR 340 Mio. über drei Payer-Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die Kreditlaufzeit ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Als Sicherheiten sind Grundschulden, persönlich vollstreckbare Zahlungsverprechungen und Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie Kaufverträgen vereinbart.

(155) Für die Finanzierung der GEHAG-Transaktion wurde ein Darlehensvertrag über EUR 410 Mio. abgeschlossen.

Das Darlehen ist in vier Fazilitäten aufgeteilt. Die Zinsen werden auf EURIBOR-Basis zuzüglich einer Marge ermittelt. Die Laufzeit ist bis zum 31. Dezember 2017. Das Darlehen ist zu 78 Prozent über Zinsswaps gegen das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert.

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

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

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

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

(160) Die objektbezogenen Darlehen sind Darlehen, die unmittelbar Immobilien zugeordnet werden können. Diese sind in der Vergangenheit im Wesentlichen für

den Ankauf oder Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen worden. Im Falle einer Veräußerung sind diese zurückzuführen. Die Darlehen weisen durchschnittliche Zinssätze zwischen 0,0 und 7,5 Prozent auf. Die un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen, für die im Gegenzug Mieten zu Konditionen unterhalb der Marktmiete gewährt werden, werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Insgesamt sind in der Deutsche Wohnen Gruppe ca. 23 Prozent im preisgebundenen Bestand.

(161) Die Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	Summe	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2007	2.179.555	145.468	255.917	1.778.170
Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2006	573.690	11.504	128.766	433.420

(162) Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von EUR 1.616,0 Mio. (Vorjahr EUR 376,9 Mio.) durch die Immobilien besichert.

11 Wandelschuldverschreibungen

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

	31.12.2007
	TEUR
Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen	25.000
Eigenkapitalkomponente	- 1.102
	23.898
Schuldkomponente am Begebungstag	23.898
Abgegrenzte Zinsen	441
Schuldkomponente am 31.12.2007	24.339

(164) Falls die Wandelschuldverschreibungen nicht in Stammaktien umgewandelt werden, so werden sie am 31. Juli 2010 zum Nennwert zuzüg-

lich Zinsen von 9 Prozent zurückgenommen. Bis zum Erfüllungstag werden keine Zinsen gezahlt.

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

(166) Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibung entspricht im Wesentlichen aufgrund der kurzen Restlaufzeit und dem seit Begebung im Wesentlichen unveränderten Marktparametern dem Buchwert. Die Wandelschuldverschreibung ist am 31. Juli 2010 fällig und wird als langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen.

12 Pensionsrückstellungen

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

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

(169) Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis folgender Annahmen berechnet:

	31.12.2007	31.12.2006
	%	%
Abzinsungsfaktor	5,60	4,40
Gehaltsdynamik	2,00	3,00
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,00	2,75
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

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

	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand	- 1.021	- 113
Dienstzeitaufwand ausgewiesen im Personalaufwand	- 268	- 14
Plankürzung	310	0
Versicherungsmathematische Gewinne ausgewiesen im SORIE	2.933	63
	1.954	- 64

Die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital im kumulierten Konzernergebnis (EUR 2,1 Mio., Vorjahr EUR 0,2 Mio.) ausgewiesen.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	5.084	5.121
Pensionszahlungen	- 1.306	- 160
Änderung des Konsolidierungskreises	39.686	0
Zinsaufwand	1.021	113
Dienstzeitaufwand	268	14
Plankürzung	- 310	0
Anpassung laufende Renten	52	59
Versicherungsmathematische Gewinn/Verluste	- 2.933	- 63
Pensionsverpflichtung, Periodenende	41.562	5.084

(172) Die Erhöhung der Pensionsverpflichtung ist im Wesentlichen auf die Pensionsverpflichtung gegenüber den Mitarbeitern der GEHAG Gruppe zurückzuführen. Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, Witwen/r- und Waisenrente. Bezugsbasis ist das letzte feste Jahres-Bruttogehalt. Je nach Stellung im Unternehmen gibt es unterschiedliche Leistungspläne.

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

(174) Die in den versicherungsmathematischen Gewinnen enthaltenen erfahrungsbedingten Anpassungen im Geschäftsjahr 2007 betragen TEUR - 174. In den Vorjahren ergaben sich keine wesentlichen erfahrungsbedingten Anpassungen.

(175) Die Beträge der laufenden und vorangegangenen vier Berichtsperioden stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2007	31.12.2006	30.06.2006	31.12.2005
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	41.562	5.084	5.121	5.355

(176) Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.601 (Vorjahr: TEUR 911) angefallen. Für das Jahr 2008 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 3,4 Mio. anfallen.

13 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

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

	31.12.2007	31.12.2006
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	49.783	54.817
Auszahlung für Andienung	- 5.195	- 6.399
Ausschüttungen	- 497	0
Aufzinsung	2.540	1.365
Verbindlichkeiten zum Ende der Periode	46.631	49.783

(179) Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten erfolgt unter den langfristigen Schulden, da zum 31. Dezember 2007 noch kein weiterer Kommanditist von seinem Andienungsrecht Gebrauch gemacht hat. Aufgrund des tatsächlichen Andienungsverhaltens können sich Verschiebungen in den Fristigkeiten ergeben.

14 Rückstellungen

(180) Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Revitali- sierung	Restruk- turierung	Sonstige	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beginn der Periode	0	0	818	818
Änderung des Konsolidierungskreises	10.994	0	4.702	15.696
Inanspruchnahme	- 131	0	- 231	- 362
Auflösung	0	0	- 805	- 805
Zuführung	180	3.444	1.844	5.468
Ende der Periode	11.043	3.444	6.328	20.815
langfristig	11.043	0	332	11.375
kurzfristig	0	3.444	5.996	9.440

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

(182) Die Restrukturierungsrückstellung berücksichtigt Verpflichtungen aus einem Sozialplan, Abfindungen und Gehälter für freigestellte Mitarbeiter.

15 Steuerschulden

(183) Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden beinhalten im Wesentlichen den Barwert (TEUR 77.397; Vorjahr TEUR 0) aus der Abgeltung der EK 02 Bestände im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wird die bisherige Regelung zur Behandlung der EK02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung

eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3 Prozent verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK02-Bestand der Deutsche Wohnen Gruppe beläuft sich auf EUR 3,2 Mrd. Bei der Bewertung wurde ein Zinssatz von 4,2 Prozent zugrunde gelegt. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Auszahlung in zehn Jahresraten und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt.

16 Latente Steuern

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

	31.12.2006	Zugang durch Unternehmens- erwerb	Veränderung	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktive latente Steuern				
Immobilien	9.400	47.889	- 10.123	47.166
Verlustvorträge	28.629	9.619	- 7.494	30.754
Sonstige Rückstellungen	266	2.571	1.057	3.894
Pensionsverpflichtungen	254	2.682	- 653	2.283
Zinsswaps	10	0	1.234	1.244
Sonstiges	0	2.123	- 850	1.273
	38.559	64.884	- 16.829	86.614
Passive latente Steuern				
Immobilien	64.089	42.995	219	106.865
Zinsswaps	0	10.882	1.169	9.713
Darlehen	15.580	9.976	6.581	18.975
Sonstiges	0	280	- 2	282
	79.669	64.133	7.966	135.835
Latente Steuern – netto	- 41.110	751	- 8.863	- 49.222

	2007	2. RGj. 2006
	TEUR	TEUR
Ergebnisneutral als Veränderung des SORIE	- 883	- 86
Ergebniswirksam als Steueraufwand	- 7.980	3.439
	- 8.863	3.353

(185) Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen werden ergebnisneutral im Eigenkapital (SORIE) erfasst. Die

darauf resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral im SORIE erfasst.

Die Deutsche Wohnen hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.090,1 Mio. (Vorjahr EUR 199,2 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 908,8 Mio. (Vorjahr EUR 73,9 Mio.). Der unbewertete körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 1,0 Mrd., der gewerbesteuerliche Verlustvortrag ca. EUR 0,9 Mrd. Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Eine Aktivierung aktiver latenter Steuern auf die steuerlichen Verlustvorträge erfolgte nur im Umfang vorhandener passiver latenter Steuern.

17 Leasing

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

(187) Aus bestehenden Operating Leasing Verhältnissen mit Dritten und mit den derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen Gruppe Mindestleasingzahlungen in 2008 in Höhe von ca. EUR 193,0 Mio. (Vorjahr EUR 90,0 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen Gruppe aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2008 in Höhe von EUR 31 Mio., zwischen einem und fünf Jahre von ca. EUR 124 Mio. und mehr als fünf Jahre ca. EUR 155 Mio. erhalten. Dabei wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt. Die Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet und enden mit dem Ableben der Mieter bzw. bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich. Weiterhin bestanden noch im Vorjahr Leasingverträge für Immobilien aus denen die Deutsche Wohnen Zahlungen erhalten hätte (bis zu einem Jahr: EUR 1,2 Mio., zwischen einem und fünf Jahren EUR 3,2 Mio., länger als fünf Jahre EUR 0,7 Mio.).

E Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

(188) Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

18 Umsatzerlöse

(189) Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	180.784	58.310
Pflege und betreutes Wohnen	16.124	0
Betreuungstätigkeit	3.124	963
Telekommunikations- leistungen	2.981	0
Sonstige Leistungen	1.341	2.812
	204.354	62.085

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Sollmieten und sonstige Erlöse	144.564	47.019
Erlösschmälerungen	- 12.383	- 3.862
Istmieten und sonstige Erlöse	132.181	43.157
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	48.603	15.153
	180.784	58.310

(190) Die Umsatzerlöse aus Pflege und betreutes Wohnen werden durch die Katharinenhof GmbH

erzielt. Diese waren erstmalig durch die Erstkonsolidierung der GEHAG Gruppe zu berücksichtigen.

19 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Wohnungsbewirtschaftung	89.718	27.080
Aufwendungen für Pflege und betreutes Wohnen	3.312	0
Telekommunikationsleistungen	2.267	0
Sonstige Aufwendungen	1.617	1.666
	96.914	28.746

Die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	52.625	16.474
Instandhaltungen	32.162	9.624
Sonstige Aufwendungen	4.931	982
	89.718	27.080

20 Personalaufwand

(192) Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.361 Mitarbeiter (Vorjahr 271 Mitarbeiter) beschäftigt. In den assoziierten Unternehmen waren acht Mitarbeiter beschäftigt.

21 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(193) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.462	995
Wertberichtigungen auf Forderungen	4.214	378
Raumkosten	3.859	588
Vertriebskosten	3.296	5.597
Kosten der Datenverarbeitung und Kommunikation	2.752	773
KFZ- und Reisekosten	1.035	384
Versicherungen	238	107
Kosten der Verwaltung und sonstiges	9.412	2.962
	27.268	11.784

Die Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten die Wertberichtigung auf eine Forderung im Zusammenhang mit einer Veräußerung aus dem Jahr 2005 (EUR 2,1 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.).

22 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen

(194) Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (EUR 7,3 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.) für Abfindungen und Gehaltszahlungen an ausgeschiedene bzw. freigestellte Mitarbeiter sowie damit zusammenhängende Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,4 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Integration und Reorganisation (EUR 1,1 Mio., Vorjahr EUR 0,0 Mio.).

23 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenprospekt

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

24 Finanzaufwendungen

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

(197) Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2007	2. RGj. 2006
	TEUR	TEUR
Laufende Zinsen	62.506	14.017
Anpassung der Zinsswaps	7.845	55
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	10.233	2.221
	80.584	16.293

25 Ertragsteuern

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

(199) Mit Beschluss des Bundesrates vom 6. Juli 2007 wurde das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 verabschiedet. Das Gesetz sieht im Wesentlichen eine Senkung

der Steuersätze sowie – zu Gegenfinanzierungszwecken – eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage vor; so wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf 30 Prozent des steuerlichen EBITDA beschränkt, die Gewerbesteuer stellt zukünftig keine steuerlich abziehbare Ausgabe mehr dar. Der für 2008 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93 Prozent belaufen. Bei der Berechnung der latenten Steuern zum 31. Dezember 2007 wurde bereits dieser Steuersatz zugrunde gelegt.

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

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufende Ertragsteuern	- 1.824	2.626
EK 02 Versteuerung	29.808	0
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	9.904	9.130
Verlustvorträge	7.494	- 2.951
Darlehen	- 6.581	398
Zinsswaps	- 2.403	- 10
Sonstige Rückstellungen	- 1.057	737
Pensionen	- 230	- 18
Sonstiges	852	- 500
	35.963	9.412

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2007 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr Aufwendungen EUR 0,1 Mio.).

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

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis vor Steuern	65.749	20.337
Anzuwendender Steuersatz	40,86 %	40,86 %
Erwarteter Steueraufwand	26.865	8.310
Passivischer Unterschiedsbetrag	- 26.191	0
Steueraufwand aus EK 02	29.808	0
Effekt aus Steuersatzänderung	3.483	0
Sonstige Effekte	1.998	1.102
	35.963	9.412

F Segmentberichterstattung

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

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

Wohnungsbewirtschaftung

(203) Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements.

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

Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden diesem Segment zugeordnet.

Wohnungsprivatisierung

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

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

(206) Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb

von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

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

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

Dienstleistungen

(209) Mit dem Erwerb der Mehrheit an der GEHAG-Gruppe ist der Betrieb von Seniorenimmobilien und das Erbringen von Telekommunikationsdienstleistungen zu einer weiteren Säule der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen geworden. Der Bereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH (Katharinenhof) betrieben und umfasst die Vermarktung

und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren. Die Telekommunikationsdienstleistungen werden über die AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH erbracht.

(210) Durch die Umstellung der Bilanzierungsmethode von Anschaffungskosten auf Fair Value sind die Werte des Vorjahres angepasst worden.

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

(212) Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigelegt.

(213) Die Segmentberichterstattung für das Vorjahr wurde im Wesentlichen aufgrund der Fair Value Umstellung und der Korrektur des DB 14 angepasst. Die wesentlichen Anpassungen werden im Folgenden beschrieben. Danach sind die Abschreibungen im Segment der Wohnungsbewirtschaftung entfallen. Die Umsatzerlöse in der Wohnungsbewirtschaftung sind von EUR 52,7 Mio. um die Erlöse des DB 14 (EUR 4,8 Mio.) auf EUR 57,5 Mio. gestiegen. Das Ergebnis der Wohnungsprivatisierung ist aufgrund der Fair Value Umstellung von EUR 35,3 Mio. auf EUR 8,1 Mio. gesunken. Die Umgliederung des Vertriebsleiterstands entfällt.

(214) Die Überleitung vom Segmentvermögen bzw. den Segmentschulden zur Konzernbilanz sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2007	31.12.2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Segmentvermögen	3.430.909	1.445.666
Latente Steuern	86.614	38.559
Forderungen aus Ertragsteuern	2.879	1.652
	3.520.402	1.485.877

	2007	2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Segmentschulden	2.366.576	665.605
Latente Steuern	135.835	79.669
Schulden aus Ertragsteuern	81.865	4.184
	2.584.276	749.458

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

(217) Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 212,3 Mio. (Vorjahr EUR 270,0 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

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

H Ergebnis je Aktie

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

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

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

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnis je Aktie	29.786	10.925
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	309	0
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnis je Aktie	30.095	10.925

	2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	20.000	20.000
Ausgegebene Aktien zum 9. August 2007	6.400	0
Ausgegebene Aktien, Periodenende	26.400	20.000
Durchschnittliche ausgegebene Aktien, unverwässert	22.525	20.000
+ Wandlungsrecht	231	0
Durchschnittliche ausgegebene Aktien, verwässert	22.756	20.000
Ergebnis je Aktie		
unverwässert	1,32	0,55
verwässert	1,32	0,55

Folgende Dividenden sind ausgeschüttet worden:

		2007	2. RGj. 2006 an- gepasst
Dividende	TEUR	17.600	52.600
Anzahl Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung	Tausend Stück	20.000	20.000
Dividende je Aktie	EUR/Aktie	0,88	2,63

I Sonstige Angaben

Risikomanagement

Allgemeines zum Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

		Wertansatz Bilanz nach IAS 39			
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2007	Fortgeführte An- schaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2007
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	18.562	18.562		18.562
Sonstige Vermögenswerte	(1)	3.907	3.907		3.907
Zahlungsmittel	(1)	47.874	47.874		47.874
Derivative Finanzinstrumente	(2)	32.231		32.231	32.231
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	2.179.555	2.179.555		2.179.555
Wandelschuldverschreibung	(3)	24.339	24.339		24.339
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(4)	46.631		46.631	46.631
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	25.420	25.420		25.420
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	24.451	24.451		24.451
Derivative Finanzinstrumente	(4)	3.804		3.804	3.804
(1) Darlehen und Forderungen		70.343			
(2) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte		32.231			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.253.765			
(4) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		50.435			

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39			
		Buchwert 31.12.2006	Fortgeführte An- schaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2006
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	52.459	52.459		52.459
Sonstige Vermögenswerte	(1)	1.596	1.596		1.596
Zahlungsmittel	(1)	33.516	33.516		33.516
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	573.690	573.690		573.690
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(4)	49.783		49.783	49.783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	10.618	10.618		10.618
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	25.301	25.301		25.301
Derivative Finanzinstrumente	(4)	55	55	55	55
(1) Darlehen und Forderungen		87.571			
(2) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte		0			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		609.609			
(4) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		49.838			

(228) Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen Auszahlungen (undiskontierte Zins- und Tilgungszahlungen).

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

	Buchwert 31.12.2006	2007	2008	2009	2010
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Finanzverbindlichkeiten ¹	573,7	27,5	37,9	83,9	35,8
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	49,8	49,8 ²			
Verbindlichkeiten aus Steuern	4,2	4,2			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10,6	10,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	25,3	25,0	0,3		

- 1) Die Auszahlungen aus den Zinsswaps sind bei den Auszahlungen der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt.
- 2) Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.

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

2. RGj. 2006	Zinsen	Wert- berichtigung	Fair Value	Netto- verlust
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Darlehen und Forderungen		247		247
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	14.873			14.873
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	1.365		55	1.420
	16.238	247	55	16.540

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

Ausfallrisiko

(230) Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Aus-

fallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Liquiditätsrisiko

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

(232) Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 73 Prozent (Vorjahr: 50 Prozent) bzw. eine Loan-to-Value-Ratio (= Summe der Finanzverbindlichkeiten dividiert durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) von 67 Prozent (Vorjahr: 43 Prozent).

Zinsbedingte Cashflow-Risiken

(233) Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablen Zinssatz.

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

Marktrisiken

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

(236) Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert auf Grund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zu Grunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

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

Kapitalsteuerung

(238) Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass es zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

(239) Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Wandelschuldverschreibung berücksichtigt. Dabei wird auf die Restvaluta abgestellt.

(240) Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

» Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad
Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 30 Prozent an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt.

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

	2007	2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	2.179.555	573.690
Wandelschuldverschreibung	24.339	0
	2.203.894	573.690
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.271.205	1.341.596
Loan-to-Value-Ratio	67,4 %	42,8 %

Sicherungsbeziehungen

[241] Zum 31. Dezember 2007 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

[242] Der Vorstand hat am 11. Februar 2008 ein Restrukturierungsprogramm für die gesamte Gruppe veröffentlicht. Davon sind ca. 140 Mitarbeiter betroffen. Das Restrukturierungsprogramm soll zu Personalkosteneinsparungen

in Höhe von EUR 10 Mio. p. a. führen. Die Kosten für die Umsetzung werden auf ca. EUR 10 Mio. geschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

[243] Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2007 in Höhe von insgesamt EUR 8,5 Mio. (Vorjahr EUR 3,4 Mio.) Sie resultieren im Wesentlichen Bürgschaften zur Abwicklung von Alters-
teilzeitguthaben sowie zur Besicherung von einem Kreditinstitut gewährte Darlehen und Zuschüsse.

[244] Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 11,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,7 Mio.).

[245] Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.).

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

[247] Zum 31. Dezember 2007 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 0,4 Mio. zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen. Eine Umschreibung der Bankkonten erfolgt im Jahr 2007. Die Gesell-

schaft hat in diesem Zusammenhang als Treuhänder Kredite für Gemeinden in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) aufgenommen. Ein Risiko hieraus besteht nicht; die Umschreibung erfolgte in 2007.

(248) Die Konzerngesellschaften verwalten treuhänderisch auf den Namen der Mieter eingerichtete Kautionskonten in Höhe von EUR 29,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

Leasingverhältnisse

Folgende Leasingzahlungen werden in Zukunft fällig:

2007	bis zu 1 Jahr	länger als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Erbbaupacht- verträge	62	304	3.448
Leasingverträge	2.194	4.928	0
	2.256	5.232	3.448

2. RGj. 2006	bis zu 1 Jahr	länger als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	länger als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Erbbaupacht- verträgen	51	253	2.859
Leasingverträge	1.200	4.555	0
	1.251	4.808	2.859

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

(249) Das für den Abschlussprüfer Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 393 und für sonstige Leistungen auf TEUR 980. Die sonstigen Leistungen sind im Wesentlichen die Prüfungskosten im Zusammenhang mit dem Börsenprospekt und Due Diligence Leistungen im Rahmen der GEHAG-Transaktion.

Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

(250) Als nahe stehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Deutsche Wohnen Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahe stehende Personen bzw. nahe stehende Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurde die bestehenden Beherrschungsverhältnissen berücksichtigt.

Nahe stehende Unternehmen

(251) Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahe stehende Unternehmen zu betrachten.

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

(253) Zwischen dem Hauptaktionär und der Deutsche Wohnen AG besteht ein Beratungsvertrag. Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Vergütung erfolgt in Abhängigkeit der erbrachten Leistungen und ist auf TEUR 300 p. a. zzgl. Umsatzsteuer beschränkt. Anfallende Reisekosten werden gesondert erstattet. Im Jahr 2007 sind TEUR 50 (Vorjahr TEUR 0) abgerechnet worden.

Nahe stehende Personen

(254) Folgende Personen sind als nahe stehende Personen zu betrachten:

Vorstand der Deutsche Wohnen AG

- » Michael Zahn, Berlin, Sprecher des Vorstands
- » Helmut Ullrich, Königstein

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

Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG

- » Hermann T. Dambach, Bad Homburg, Vorsitzender (seit 7. September 2007)
Geschäftsführer Oaktree GmbH, Frankfurt am Main

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten

- » GEHAG GmbH, Berlin
- » Nordenia International AG, Greven
- » Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen
- » ESG Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin
- » OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg
- » R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire/Großbritannien

- » Dr. rer. pol. Andreas Kretzschmer,
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe
Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –, Münster

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien

- » BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel
- » Biofrontera AG, Leverkusen
- » Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH, Wiesbaden
- » Private Life Biomed AG, Hamburg
- » TRITON, St. Helier/Jersey

- » Uwe E. Flach, Frankfurt am Main (ab 16. Januar 2008)
Unternehmensberater, Finanzbranche,
Frankfurt am Main

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten

- » Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- » Stada AG, Bad Vilbel,
- » Andreae-Noris Zahn AG (ANZAG), Frankfurt am Main,
- » GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats),
- » Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin,
- » Haus und Heim Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats),
- » Mitglied des Beirats der DZ Bank AG,
Frankfurt am Main

- » Dr. Florian Stetter, Geschäftsführer der DeTe Immobilien und Service GmbH, Frankfurt am Main

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien

- » GEHAG GmbH, Berlin
gep Global Equity Partners, Wien,
Conject.com, München

» Matthias Hünlein Managing Director
Tishman Speyer, Frankfurt am Main

**Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten
und anderen Kontrollgremien**

» A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine
Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main

» Jens Bernhardt, Geschäftsführer, Oppen-
heim Vermögenstreuhand GmbH, Köln

**Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten
und anderen Kontrollgremien**

GEHAG GmbH, Berlin

» Hans-Werner Jacob (bis 3. Januar 2008)
Mitglied der Geschäftsleitung Deutsche Bank AG,
Private Banking, Frankfurt am Main

**Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten
und anderen Kontrollgremien**

» GEHAG GmbH, Berlin

» Helmut Ullrich (bis 31. Juli 2007)
Managing Director DB Real Estate Manage-
ment GmbH, Eschborn (bis 31. Juli 2007)

Transaktionen mit nahe stehenden Personen

[255] Im Geschäftsjahr fanden keine Geschäfts-
transaktionen zwischen den nahe stehenden Per-
sonen und der Deutsche Wohnen statt.

Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

2007	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn, seit 01.09.2007	100	0	0	100
Helmut Ullrich, seit 01.08.2007	97	583	0	680
Andreas Lehner, bis 31.10.2007	211	0	1.450	1.661
Michael Neubürger, bis 19.04.2007	58	0	1.320	1.378
Dr. Michael Gellen, von 20.04.2007 bis 31.07.2007	32	0	0	32
	498	583	2.770	3.851

2. RGj. 2006

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Andreas Lehner	93	551	0	644
Michael Neubürger	84	364	0	448
	177	915	0	1.092

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

(258) Der Aufsichtsrat hat Vergütungen in Höhe von TEUR 79 (2006: TEUR 42) erhalten.

Corporate Governance

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

Frankfurt am Main, den 25. März 2008



Michael Zahn
Sprecher des Vorstands



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

Deutsche Wohnen AG Frankfurt am Main
ANTEILSBESITZ - NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT
Anlage 1 zum Konzernanhang

	Anteil am Kapital	Eigen- kapital*	Ergebnis*
	%	TEUR	TEUR
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin (GEHAG-Aufbau)	100,00	434,2	- 994,7
ESG Grundwert Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	24,9	- 0,1
GEHAG GmbH	100,00	131.107,0	- 74.133
ESG Grundwert I GmbH & Co. KG	100,00	0,9	- 0,1
ESG Grundwert II GmbH & Co. KG	100,00	0,9	- 0,1
ESG Grundwert III GmbH & Co. KG	100,00	0,9	- 0,1
Gehag Akquisition Co. GmbH	100,00	2.125,0	-6,5
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	100,00	23,9	-1,1
GEHAG Erwerbs GmbH & Co KG	99,99	19.193	-2,0
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	23,7	- 1,0
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	494,0	- 6.623,8
GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	19,2	0,0
GEHAG Immobilien Vertriebs GmbH, Berlin	100,00	17,7	0,0
GEHAG Versicherungsvermittlungs- und Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin	100,00	25,6	0,0
GEHAG Wohnungsverwaltungs- und Vertriebs-GmbH, Berlin	100,00	79,9	0,0
GEHAG Service Technik GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	36,0	16,0
Pflegedienst Daheim GmbH, Berlin	100,00	4,6	- 19,3
BWi Berliner Wohnimmobilien GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs GmbH, Berlin (Katharinenhof)	100,00	1.950,0	0,0
Fortimo GmbH, Berlin	100,00	4.284,6	0,0
AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH, Frankfurt	100,00	3.483,0	0,0
AKF – Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	621,1	- 203,9
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	100,00	8.252	3.906
Deutsche Wohnen Management- u. Servicegesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,00	26	0

* Angaben basieren auf HGB Rechnungslegung

Deutsche Wohnen AG Frankfurt am Main
ANTEILSBESITZ - NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT
 Anlage 1 zum Konzernanhang

	Anteil am Kapital	Eigen- kapital*	Ergebnis*
	%	TEUR	TEUR
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	31.017	- 6.807
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	239.190	8.801
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00	93.629	- 1.318
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00	16.231	0
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	24	0
Deutsche Wohnen Beteiligung Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 905	- 928
Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	21	- 3
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	133	- 891
Deutsche Wohnen Eigentum Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	21	- 3
Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen	99,44	2.193,0	0,0
Sanierungs- und Gewerbebau-AG & Co. KG, Aachen	99,55	1.405,0	0,0
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin	94,90	1.019,4	- 6.226,7
Haus und Heim AG, Berlin	97,29	761,9	26,1
Kabel Service Prenzlau GmbH, Prenzlau	90,00	25,0	0,0
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	32,17	38.881	- 751
SES Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH, Berlin	50,00	687,6	36,9
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	44,26	563	- 32
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG	100,00	k.A.	k.A.

* Angaben basieren auf HGB Rechnungslegung

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2007, Anlage 2 zum Konzernanhang

	Wohnungsbewirtschaftung		Wohnungsprivatisierung	
	31.12.2007	2. RGj. 2006 (angepasst)	31.12.2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmenterlöse von Dritten	180.784	57.510		
Ergebnis aus Privatisierung			5.285	8.136
Übrige Erträge	30.948	12.941		
Transaktion mit anderen Segmenten	501	98		
Segmenterlöse	212.233	70.549	5.285	8.136
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 89.718	- 27.080		
Aufwendungen der Vertriebstätigkeit				
Personalaufwand				
Übriger betrieblicher Aufwand			- 4.254	- 5.573
Abschreibungen				
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen				
Finanzerträge				
Finanzaufwendungen				
Ertragsteuern				
Segmentaufwendungen	- 89.718	- 27.080	- 4.254	- 5.573
Segmentergebnis	122.515	43.469	1.031	2.563
Segmentvermögen	3.280.499	1.347.260	35.748	50.500
Segmentschulden				
Segmentinvestitionen	161.628	3.701	0	0

Dienstleistungen		Sonstiges und Konzernfunktion		Überleitung		Konzern	
31.12.2007	2. RGj. 2006 (angepasst)	31.12.2007	2. RGj. 2006 (angepasst)	31.12.2007	2. RGj. 2006 (angepasst)	31.12.2007	2. RGj. 2006 (angepasst)
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
19.105	0	4.465	4.575			204.354	62.085
						5.285	8.136
		70.390	1.868			101.338	14.809
		40.320	12.514	- 40.821	- 12.612	0	0
19.105	0	115.175	18.957	- 40.821	- 12.612	310.978	85.030
- 5.579	0	- 1.617	- 1.666			- 96.914	- 28.746
- 8.057	0	- 23.672	- 8.354			- 31.729	- 8.354
		- 34.813	- 6.211			- 39.067	- 11.784
- 1.180	0	- 509	- 249			- 1.689	- 249
		18	0			18	0
300	0	4.436	733			4.736	733
- 509	0	- 80.075	- 16.293			- 80.584	- 16.293
- 11	0	- 35.952	- 9.412			- 35.963	- 9.412
- 15.036	0	- 172.184	- 41.452			- 281.192	- 74.105
4.069	0	- 57.008	- 22.495			29.786	10.925
30.553	0	84.109	47.906			3.430.909	1.445.666
20.514	0	2.346.063	665.604			2.366.577	665.604
0	0	3.824	26.505			165.452	30.206

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und den Konzernanhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Eschborn / Frankfurt am Main, den 26. März 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Völker
Wirtschaftsprüfer



Spall
Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

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

Frankfurt am Main, den 25. März 2008

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Sprecher des Vorstands



Helmut Ullrich
Vorstand

>> ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Zusammengefasster Lagebericht der
Deutsche Wohnen AG und des Deutsche
Wohnen-Konzerns für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

I. GESCHÄFT- UND RAHMENBEDINGUNGEN

A ORGANISATORISCHE UND RECHTLICHE STRUKTUR IN GRUNDZÜGEN

Die Deutsche Wohnen¹ ist nach dem Zusammenschluss mit der GEHAG-Gruppe gegenwärtig eine der größten börsennotierten Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland. Sie konzentriert sich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des konzerneigenen Wohnungsbestands. Der Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung umfasst alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Modernisierung, dem Mietvertragsmanagement und der Mieterbetreuung. Ein weiterer Geschäftsbereich ist der kleinteilige Verkauf von Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer sowie Blockverkäufe an institutionelle Investoren zur Bestandsoptimierung.

Die Deutsche Wohnen AG fungiert innerhalb der Deutsche Wohnen, die unter Berücksichtigung der GEHAG-Gruppe aus insgesamt mehr als 40 Konzerngesellschaften besteht, als Finanz- und Management Holding. Die auf Basis neuer Arbeitsverträge seit Februar/März 2008 direkt in der Muttergesellschaft angestellten Mitarbeiter bilden die direkt dem Vorstand unterstellten Stabsbereiche (Asset-Management, Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, IT, Kommunikation/Investor Relations und Marketing).

1) »Deutsche Wohnen« umfasst die Deutsche Wohnen Gruppe

B ERGÄNZENDE ANGABEN NACH §§ 289 ABS. 4, 315 ABS. 4 HGB

Gezeichnetes Kapital und Stimmrechte

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 26.400.000 und ist eingeteilt in 26.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie. Rund 97,4 Prozent der Aktien sind Inhaberaktien (25.720.921 Stück), die verbleibenden 2,6 Prozent der Aktien sind Namensaktien (679.079 Stück).

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Hiervon ausgenommen sind von der Gesellschaft zukünftig ggf. gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft dann keine Rechte zustehen würden. 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.

Wesentliche Beteiligungen

Die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, ist über die OCM Luxembourg Real Estate Investments S.à.R.L. und der OCM Luxembourg Opportunities Investments S.à.R.L. mit 24,2 Prozent an der Deutsche Wohnen AG beteiligt. Weitere Kapitalbeteiligungen, die die 10-Prozent-Grenze der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

Aktien mit Sonderrechten

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Kontrollrechte durch Arbeitnehmer

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und Satzungsänderungen

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

Gem. § 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. 4 der Satzung ermächtigt. Gem. § 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 vorschreibt. Laut § 4 Abs. 4 der Satzung bedarf eine Satzungsänderung, aufgrund derer die Umwandlung von Inhaberaktien in Namensaktien unmittelbar erfolgt oder nach vorhergehendem Verlangen der Aktionäre gem. § 24 AktG erfolgen kann, eines Hauptversammlungsbeschlusses, der mit einer Mehrheit von 95 Prozent des vertretenen Grundkapitals zu

fassen ist. Dasselbe gilt für eine Änderung des § 4 Abs. 3. § 4 a Abs. 4 der Satzung bestimmt, dass der Aufsichtsrat ermächtigt ist, die Fassung der Satzung der Gesellschaft nach Durchführung der Kapitalerhöhung oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist ohne Erhöhung neu zu fassen.

Aktienemission und -rückkauf

Der Vorstand wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 20. Dezember 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53 a Aktiengesetz) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 Prozent des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilen, einmalig oder mehrmalig, ausgeübt werden. Der Erwerb kann innerhalb des Ermächtigungszeitraums bis zur Erreichung des maximalen Erwerbsvolumens in Teiltranchen, verteilt auf verschiedene Erwerbszeitpunkte, erfolgen. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots.

Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.600.000 durch Ausgabe von bis zu 3.600.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (sogenanntes genehmigtes Kapital; ursprüngliches genehmigtes Kapital: EUR 10.000.000). Nähere Bestimmungen

ergeben sich aus § 4 a der Satzung. Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: EURO zehn Millionen) durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilsberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2006 bis zum 9. August 2011 von der Gesellschaft oder einer 100-prozentigen 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.

C WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IM BETEILIGUNGSBEREICH

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Durch verschiedene, miteinander zusammenhängende Einzeltransaktionen hat die Deutsche Wohnen im August 2007 die Mehrheit der Geschäftsanteile an der GEHAG-Gruppe von den ehemaligen Gesellschaftern erworben. Dabei liegen dem Erwerb der Anteile an der GEHAG-Gruppe durch die Deutsche Wohnen

vertragliche Vereinbarungen zugrunde, auf die im Konzernanhang 2007 im Einzelnen eingegangen wird.

D IMMOBILIENBESTAND

Durch die GEHAG-Transaktion hat sich der Immobilienbestand der Deutsche Wohnen in 2007 gegenüber dem Bilanzstichtag 2006 deutlich vergrößert. Die nachstehende Tabelle zeigt wesentliche Bestandskennzahlen:

	31.12.2007	31.12.2006
Anzahl eigener Wohneinheiten	51.127	23.630
Anzahl fremdverwalteter Wohneinheiten	11.779	3.834
Anzahl Gewerbeeinheiten	522	113
Anzahl Seniorenwohnungen, Wohn- und Pflegeplätze	2026	0
Unbebaute Flächen	613.045 m ²	423.162 m ²
Anzahl Parkplätze und Garagen	16.481	13.607

Am 31. Dezember 2007 standen 51.127 Wohneinheiten im Eigentum der Deutsche Wohnen. Der so genannte fremdverwaltete Wohnungsbestand bestand am Jahresende 2007 aus 11.779 Wohnungen, die von Mitarbeitern der Deutsche Wohnen für andere Eigentümer gegen Zahlung einer Vergütung verwaltet wurden.

Die Gewerbeeinheiten der Gruppe (kleine Geschäfte und Büros) dienen dem Produkt Wohnen, so dass die Bewirtschaftung der Gewerbeeinheiten nicht als Kerngeschäft der Deutsche Wohnen zu qualifizieren sind.

Mit dem Erwerb der GEHAG-Gruppe ist der Betrieb von Seniorenimmobilien zu einem weiteren Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen geworden. Der Bereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (nachfolgend auch »KATHARINENHOF«) betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren.

Die unbebauten Flächen beziehen sich im Wesentlichen auf sogenannte Entwicklungsliegenschaften mit noch zu schaffenden Planungsrechten beziehungsweise mit planungsrechtlichen Potenzialen.

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

Der Deutsche Wohnen-Konzern hält zum 31. Dezember 2007 insgesamt rund 32 Prozent der Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB 14). Der DB 14 ist eine Zweckgesellschaft (special purpose entity) im Sinn von SIC 12.10 d.

Die Deutsche Wohnen besitzt zwar nicht mehr als die Hälfte der Stimmrechte, trägt jedoch auf der Basis der mit dem DB 14 geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen die mit dieser Zweckgesellschaft verbundenen wesentlichen Residual- oder Eigentümerrisiken (SIC 12.10 d). Der DB 14 wurde daher zunächst erstmalig mit Ablauf des 31. Dezember 2006 im Rahmen einer Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die ca. 2.600 Wohnimmobilien des DB 14 sind in der obigen Übersicht zur Zusammensetzung

des Immobilienbestands der Deutsche Wohnen infolgedessen im eigenen Wohnungsbestand erfasst.

Ein Prüfungsverfahren vor der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR) in Bezug auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 ist inzwischen inhaltlich abgeschlossen. Die DPR kommt zum Ergebnis, dass der DB 14 nicht erst zum 31. Dezember 2006, sondern bereits in den Vorjahren in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einzubeziehen war. Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG stimmt dieser Feststellung zu und hat die Korrektur im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007 vorgenommen.

E STRATEGIE

Die Unternehmensstrategie der Deutsche Wohnen ist auf die nachhaltige Steigerung des inneren Unternehmenswertes ausgerichtet. Oberstes Ziel ist profitables, internes und externes Wachstum.

Das im Fokus der operativen Geschäftstätigkeit stehende, aktive Asset- und Portfoliomanagement zielt auf die Werterhöhung des Immobilienportfolios durch eine höhere Wertschöpfung pro Einheit. Auch der kleinteilige Verkauf von Wohnungen an Mieter und andere Selbstnutzer sowie künftige Blockverkäufe an institutionelle Investoren führen zur Bestandsoptimierung.

Wir verstehen uns als Manager von Wohnungsbeständen überdurchschnittlicher Qualität an ausgesuchten Standorten in Ballungszentren mit überdurchschnittlichem Entwicklungspotential. Ausgangspunkt für die kommenden Jahre sind die derzeitigen Kernmärkte Berlin und Rhein-Main.

Die Steigerung der Unternehmenswerte erfolgt durch

- » Fokussierung auf Wohnimmobilien: Wir konzentrieren uns auf die Entwicklung unserer eigenen Wohnungsbestände und bilden hier die gesamte Wertschöpfungskette ab.
- » Klare Produktstrategie: Angestrebt sind obere Preissegmente. Dabei liegt unser Fokus auf preisfreie, innerstädtische Lagen und zusammenhängende Beständen.
- » Regionale Portfoliostrategie: Im Frühjahr 2008 konzentriert sich unser Wohnungsportfolio auf die beiden Kernmärkte Berlin und Rhein-Main. Portfoliozukäufe in anderen Ballungszentren werden angestrebt; der Abverkauf unserer nicht in den Kernmärkten liegenden Einheiten ist geplant.
- » Realisierung vorhandener Mietpotenziale und Leerstandssenkung: Unsere Mietsteigerungen sind heute bereits beachtlich. Kontinuität im täglichen Vermietungsgeschäft und Fokus auf effiziente Instandhaltungen und Modernisierungen werden Mietzahlungsströme langfristig auf einem hohen Niveau halten.
- » Verbesserung der Kostenstruktur zur Steigerung der Rentabilität: Kostensenkungen im Personal- und Verwaltungsbereich werden durch den zügigen Abschluss des Integrations- und Restrukturierungsprozesses im Nachgang zum Zusammenschluss der Deutsche Wohnen und der GEHAG Gruppe erfolgen.
- » Wertorientierte Ausschüttungspolitik: Wir sehen eine am erwirtschafteten Brutto-Cash-flow und dem Gedanken der steten Wertsteigerung orientierte Ausschüttungspolitik vor.

F SEGMENTE

Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung der konzerneigenen Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden über regional ansässige Geschäftsstellen sämtliche Tätigkeiten erbracht: Instandhaltung und Modernisierung, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Wohnungsvermarktung.

Mieterlösoptimierung und die daraus resultierende Wertsteigerung im Portfolio stehen im Vordergrund der Aktivitäten von Management und Mitarbeitern. Das konsequente Miteinander von mietrechtlich konformen Mietanpassungen (Anpassung an das Niveau des Miet spiegels und Umlagefähigkeit von Investitionen in die Modernisierung) und Neuvermietung sorgt für beachtliche Mietsteigerungen innerhalb des Wohnungsbestands. Konzernweit hat sich die stichtagsbezogene, durchschnittliche Nettokaltmiete für den Wohnimmobilienbestand gegenüber dem 31. Dezember 2006 (EUR 4,72 pro m²) um 3,6 Prozent auf EUR 4,89 pro m² am 31. Dezember 2007 erhöht. Im Portfolio der Deutsche Wohnen vor der Übernahme der GEHAG-Gruppe (Rhein-Main-Gebiet und Rheinland-Pfalz) liegt der Zuwachs bei 2,9 Prozent (Anstieg von EUR 4,91 pro m² auf EUR 5,05 pro m²) und im GEHAG-Portfolio bei 4,4 Prozent (Anstieg von EUR 4,55 pro m² auf EUR 4,75 pro m²).

Im Berichtszeitraum wurden im Konzern gesamte Sollmieterlöse (Nettokaltmieten) und sonstige Erlöse von EUR 144,6 Mio. (Vergleichszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 47,0 Mio.) erzielt. Der leerstandsbedingte Mietausfall betrug EUR 12,4 Mio.

(Vergleichszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 3,9 Mio.). Die Istmieterlöse und sonstigen Erlöse beliefen sich auf EUR 132,2 Mio. (Vergleichszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 43,2 Mio.).

An Betriebskosten wurden EUR 48,6 Mio. umgelegt (Vergleichszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 15,2 Mio.).

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 wurden rund 4.600 neue Mietverträge bei der Deutsche Wohnen und der GEHAG-Gruppe (volle 12 Monate) abgeschlossen. In Berlin lag die durchschnittliche Neuvermietungsmiete 17 Prozent oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete unseres Berliner Wohnungsbestands; in Rhein-Main / Rheinland-Pfalz ergab sich ein Wert oberhalb von 9 Prozent, so dass die durchschnittliche Neuvermietungsmiete mit EUR 5,54 pro m² konzernweit 13 Prozent oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,89 pro m² lag.

Wesentliche Bedeutung für die Aufrechterhaltung der Portfolioqualität und das Ergebnis der Neuvermietung haben kontinuierliche und zielgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen und Einzelmodernisierungen. In 2007 belief sich die ergebniswirksame Instandhaltung auf EUR 11,31 pro m² bzw. EUR 36,9 Mio.

Über die Instandhaltung hinaus besteht die mietrechtliche Möglichkeit, die Wohnqualität verbessernde Modernisierungsmaßnahmen mit einer jährlichen 11-prozentigen Umlage auf die Mieter umzulegen. Das aktivierungspflichtige Modernisierungsvolumen lag in 2007 bei EUR 5,12 pro m² bzw. EUR 16,7 Mio.

Wohnungsprivatisierung

Der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung ist eine weitere, der Wohnungsbewirtschaftung nachgeordnete Säule des operativen Geschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns. Die Privatisierung erfolgt zum einen im Wege der Einzelprivatisierung und zum anderen durch Blockverkäufe.

Aufgrund der geänderten Ausrichtung der Geschäftspolitik sollen künftig im Rahmen der kleinteiligen Privatisierung weniger Wohnungen als in den vergangenen Jahren (ca. 500 Wohnungen pro Jahr) an Privatpersonen verkauft werden. Blockverkäufe dienen in erster Linie der Portfoliobereinigung.

Vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007 wurden in Einzel- und Blockverkauf zusammen 883 Wohnungen bilanzwirksam veräußert. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei EUR 1.105 pro m².

Dienstleistungen

Im Segment Dienstleistungen werden der Betrieb von Seniorenimmobilien sowie Telekommunikationsdienstleistungen zusammengefasst.

Betrieb von Seniorenimmobilien

Mit dem Erwerb der GEHAG-Gruppe wurde der Betrieb von Seniorenimmobilien zu einem weiteren Geschäftsfeld der Deutsche Wohnen. Der Geschäftsbereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren (rund 2.000 Seniorenwohnungen sowie Wohn- und Pflegeplätze) sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren. Die im Geschäfts-

bereich Seniorenwohnen bewirtschafteten Immobilien stehen im Eigentum der Deutsche Wohnen-Gruppe und werden von der Katharinenhof-Gruppe bewirtschaftet.

Die Umsatzerlöse aus betreutem Wohnen beliefen sich auf EUR 16,1 Mio.

Telekommunikationsdienstleistungen

Telekommunikationsdienstleistungen gehören seit der GEHAG-Akquisition ebenfalls zur Produktpalette der Deutsche Wohnen und werden über die AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH (AKF) erbracht. AKF kümmert sich bundesweit um 75.600 Kabelverbindungen im triple play-Standard und verfügt über eine hochmoderne technische Infrastruktur.

Die Umsatzerlöse aus Telekommunikationsdienstleistung beliefen sich auf EUR 3,0 Mio.

Abweichungen von prognostizierten Umsätzen und Aufwendungen

Aufgrund der Akquisition der GEHAG-Gruppe in 2007 und der daraus resultierenden Umstellung des Geschäftsmodells haben sich frühere Umsatz-, Aufwands- und Ergebnisprognosen vollständig überholt. Aus diesem Grund ist es wenig sinnvoll, in diesem Lagebericht Stellung zu Abweichungen der Prognosewerte zu Istwerten 2007 zu nehmen.

G WESENTLICHE RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft ist auch 2007 dynamisch gewachsen. Allerdings verstärkte sich im Jahresverlauf der Einfluss der Krise am US-Hypothekenmarkt. In den meisten Industriestaaten verlor der Aufschwung daher an Kraft. In den Schwellenländern dagegen setzte er sich nahezu ungebremsst fort.

Die deutsche Wirtschaft ist 2007 wiederum kräftig gewachsen. Um 2,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) höher als im Vorjahr.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2007 von gut 39,7 Mio. Erwerbstätigen erbracht, das waren 649.000 Personen mehr (+1,7 Prozent) als ein Jahr zuvor. Die Erwerbstätigkeit erreichte damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Erwerbslosen (internationale Abgrenzung) sank nach vorläufigen Ergebnissen der Arbeitserhebung um 641.000 (-15,1 Prozent) auf 3,6 Mio. Personen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt) trugen alle Wirtschaftsbereiche positiv zum Wachstum bei. Ein kräftiges Plus verzeichnete insbesondere das produzierende Gewerbe, dessen Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 5,2 Prozent zulegen konnte. Deutlich gestiegen ist die Wirtschaftsleistung auch in den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr (+2,3 Prozent), Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen (+3,1 Prozent) sowie in der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei (+2,7 Prozent). Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes

verbesserte sich um 1,7 Prozent. Der im Jahr 2006 einsetzende Aufschwung – die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg seinerzeit um 5,4 Prozent – hat sich damit allerdings deutlich abgeflacht. Die Bruttowertschöpfung der öffentlichen und privaten Dienstleistungen nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozent zu.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2007 die Wachstumsimpulse sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Die ungebrochene Nachfrage des Auslands nach deutschen Waren und Dienstleistungen bescherte dem Export einen Zuwachs von 8,3 Prozent. Das Wachstum der Importe blieb mit einem Plus von 5,7 Prozent deutlich hinter dem der Exporte zurück. Der daraus resultierende preisbereinigte Exportüberschuss (Außenbeitrag) trug mit 1,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum bei. Die inländische Verwendung lieferte einen Wachstumsbeitrag von einem Prozentpunkt, der in erster Linie von den Bruttoanlageinvestitionen getragen wurde; sie waren preisbereinigt um 4,9 Prozent höher als 2006. Als Wachstumstreiber erwiesen sich erneut die Ausrüstungsinvestitionen: Die Unternehmen investierten in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge 8,4 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen stiegen demgegenüber lediglich um 2,0 Prozent. Dieser Zuwachs geht fast ausschließlich auf das Konto der Investitionen in Nichtwohnbauten, die mit einem Plus von 4,3 Prozent an das gute Ergebnis des Jahres 2006 (ebenfalls +4,3 Prozent) anknüpfen konnten. Die preisbereinigten Wohnungsbauinvestitionen stiegen demgegenüber lediglich um 0,3 Prozent und blieben deutlich hinter der Zuwachsrate des Vorjahres (+4,3 Prozent) zurück.

Deutscher Wohnungsmarkt

Die besondere volkswirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsmarktes in Deutschland belegt der Anteil der Wohnbauten von 47 Prozent am gesamten Bruttoanlagevermögen. Dies entspricht einer Summe von EUR 5,1 Bill. was mehr als das Doppelte des deutschen Bruttoinlandsproduktes eines Jahres ausmacht. Den größten Anteil an diesem Immobilienvermögen halten mit 40,3 Prozent die privaten Haushalte als Selbstnutzer ihrer Wohnungen. Auf gewerbliche Anbieter entfielen im Jahr 2006 23,3 Prozent der Wohneinheiten. Bei den gewerblichen Anbietern stellen private Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit 44,6 Prozent den größten Anteil, gefolgt von öffentlichen Wohnungsunternehmen mit 25 Prozent und Genossenschaften mit 22,8 Prozent, die verbleibenden 7,6 Prozent entfallen auf sonstige Anbieter. Wichtige Anbieter an Wohnungen für institutionelle Anleger sind Unternehmen und die öffentliche Hand. Diese verfügen über umfangreiche Wohnungsportfolios, welche in den letzten Jahren zunehmend an international tätige Investoren veräußert wurden. Mit den insgesamt 39,7 Mio. Wohnungen (Stand 2006) ist der deutsche Wohnungsmarkt der größte Wohnungsmarkt in der Europäischen Union.

Im europäischen Vergleich ist die deutsche Wohneigentumsquote mit insgesamt 43 Prozent äußerst niedrig. In Frankreich beträgt sie beispielsweise ca. 57 Prozent, in Norwegen und Spanien sogar 85 Prozent. Die Ursache für die niedrige Eigentumsquote liegt darin, dass die Entscheidung zum Erwerb einer Immobilie in Deutschland eher eine »Lebensentscheidung« darstellt als in anderen europäischen Staaten. Dort werden durch einen Haushalt viel eher Immobilien erworben und veräußert. Damit ist bei unseren europäischen Nachbarn neben anderen Faktoren eine sehr viel höhere »Eigentumsmobilität« für die höhere Eigentumsquote verantwortlich. In Westdeutsch-

land liegt sie mit 45 Prozent dabei um zehn Prozentpunkte über der Eigentumsquote von Ostdeutschland.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist in Deutschland in der letzten Dekade durch zurückgehende Fertigstellungen gekennzeichnet. In Ostdeutschland nahmen die Fertigstellungszahlen seit 1997 kontinuierlich ab, in Westdeutschland folgten sie seit 2007 ebenfalls diesem Trend. Für 2004 und 2006 waren noch einmal steigende Fertigstellungszahlen zu beobachten. Von Januar bis Dezember 2007 wurden dann allerdings nur noch rund 157.000 Baugenehmigungen im Wohnungsneubau erteilt, ein Minus von 26,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Mit rund 35 Prozent fallen die Einbußen bei Ein- und Zweifamilienhäusern besonders drastisch aus. Aber selbst der Rückgang im Geschosswohnungsneubau war mit rund 12 Prozent erheblich.

Ausschlaggebend für den Bedarf und damit die Nachfrage nach Wohnungen ist die Anzahl der Haushalte. Diese wiederum wird maßgeblich von der demographischen Entwicklung und den Veränderungen der Lebensgewohnheiten der Bevölkerung beeinflusst. Der gesellschaftliche Trend zu kleineren Haushalten verschont derzeit die Nachfrage am Wohnungsmarkt zunächst vor den direkten Wirkungen der sinkenden Bevölkerungszahl. Parallel mit der Bevölkerungszahl wird sich auch die Altersstruktur der deutschen Bevölkerung deutlich verändern. Der Anteil älterer Menschen wird bedingt durch die höhere Lebenserwartung und die geringe Geburtenrate zunehmen.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zusammenschluss der Deutsche Wohnen AG mit der GEHAG-Gruppe

Die Deutsche Wohnen AG hatte sich am 2. Juli 2007 mit der OCM Luxembourg Real Estate Investments S. à R. L. und der OCM Luxembourg Opportunities Investments S. à R. L. in einem notariellen Vertrag über einen Zusammenschluss des Deutsche Wohnen-Konzerns mit der GEHAG-Gruppe, Berlin, geeinigt. Die beiden genannten Verkäuferparteien werden durch Oaktree Capital Management LLC, Los Angeles, USA, verwaltet.

Der rechtswirksame Vollzug der Transaktion erfolgte am 9. August 2007.

Im Zuge des Zusammenschlusses übernahm der Deutsche Wohnen-Konzern indirekt knapp 85 Prozent der GEHAG GmbH. Die Übernahme von weiteren 15 Prozent von der HSH Real Estate AG erfolgte ebenfalls in 2007, so dass die Deutsche Wohnen nunmehr zu 99,99 Prozent Eigentümerin der GEHAG-Gruppe ist. Das Land Berlin ist mit einem Geschäftsanteil von 0,0004 Prozent an der GEHAG GmbH beteiligt.

Die GEHAG-Gruppe ist Eigentümerin von rund 27.000 in Berlin und Brandenburg gelegenen Wohneinheiten. Durch den Zusammenschluss mit der GEHAG-Gruppe erweiterte die Deutsche Wohnen ihr Wohnimmobilienportfolio von rund 23.600 auf insgesamt rund 51.000 Wohneinheiten. Zur GEHAG-Gruppe gehören außerdem 20 Senioren- und Pflegeheime sowie das eigenständige Telekommunikationsdienstleistungsgeschäft.

Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen und -ergebnisse 2007

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen AG und des Deutsche Wohnen-Konzerns hat sich infolge der Akquisition und des Zusammenschlusses mit der GEHAG-Gruppe deutlich verändert. Die Vergleichbarkeit der Finanzkennzahlen und -ergebnisse 2007 mit denen der Vorjahre ist nur sehr eingeschränkt möglich.

Der rechtliche Vollzug der GEHAG-Transaktion war am 9. August 2007. Der Konzernabschluss der neuformierten Deutsche Wohnen-Gruppe berücksichtigt die Geschäftszahlen der GEHAG-Gruppe daher nur über fünf Monate.

Zudem bestand die 12-Monats-Periode 2006 aus zwei Rumpfgeschäftsjahren, vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 und vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006. Die Finanzkennzahlen und -ergebnisse 2007 werden in der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Deutsche Wohnen-Konzerns daher denen des zweiten Rumpfgeschäftsjahres 2006 (1. Juli bis 31. Dezember 2006) gegenübergestellt. Auch im Hinblick auf den lediglich sechsmonatigen Vergleichszeitraum ergibt sich eine nur sehr eingeschränkt mögliche Vergleichbarkeit der Zahlen des Geschäftsjahres 2007.

A Vermögenslage der Deutsche Wohnen AG (Management-Holding)

Die Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch ihre Funktion als Finanz- und Management-Holding.

Im gesamten Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG von EUR 286,3 Mio. werden zum Bilanzstichtag 2007 unter der Position »Finanzanlagen«

Anteile an verbundenen Unternehmen in gleicher Höhe bilanziert (31. Dezember 2006: EUR 286,3 Mio.).

Das gesamte Umlaufvermögen belief sich auf EUR 460,5 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 180,0 Mio.) und bestand zum größten Teil aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen; diese beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Darlehen gegen Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns in Höhe von EUR 458,6 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 177,9 Mio.).

Die Bilanzsumme betrug EUR 746,8 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 466,3 Mio.).

B Finanzlage der Deutsche Wohnen AG (Management-Holding)

Das eingetragene Grundkapital beträgt nach einer Sachkapitalerhöhung (Nutzung des von der ordentlichen Hauptversammlung 2006 ausgesprochenen genehmigten Kapitals) nunmehr EUR 26,4 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 20 Mio.).

Die Rückstellungen betreffen unter anderem variable Vergütungen für die Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 0,2 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 1,04 Mio.) sowie eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 1,0 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 0,0 Mio.).

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG beliefen sich am 31. Dezember 2007 auf EUR 368,3 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 255,9 Mio.). Davon sind 64 Prozent langfristige Verbindlichkeiten mit mehr als fünf Jahren, 31 Prozent mittelfristige (ein bis fünf Jahre) und 5 Prozent kurzfristige Verbindlichkeiten (kürzer als ein Jahr). Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen

AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 50 Prozent (31. Dezember 2006: 55 Prozent).

C Ertragslage der Deutsche Wohnen AG (Management-Holding)

Nachstehend Hinweise zu ausgewählten Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche Wohnen AG:

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem konzerninternen Verkauf von Finanzanlagen in Höhe von EUR 19,2 Mio.

Im Personalaufwand sind Abfindungen an ausgeschiedene Vorstandsmitglieder von EUR 2,8 Mio. enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen in Höhe von EUR 2,3 Mio. (1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 0,3 Mio.) und Kosten für die Ausrichtung der Hauptversammlung in Höhe von EUR 0,1 Mio. (1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 0,1 Mio.) enthalten. Des Weiteren enthält die Position Aufwendungen für die Erstellung von Geschäfts- und Zwischenberichten in Höhe von EUR 0,8 Mio. (1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 0,1 Mio.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2007 belief sich auf EUR 0,4 Mio. (1. Juli bis 31. Dezember 2006: – EUR 8,9 Mio.).

Der Vorschlag des Vorstands hinsichtlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2007 sieht keine Dividendenzahlung an die Aktionäre sondern eine Thesaurierung vor, so dass anders als in den vorherigen Geschäftsjahren keine Entnahme aus der Kapitalrücklage vorgenommen wurde.

Der Bilanzgewinn ergab sich daher mit EUR 0,4 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 17,6 Mio.).

D Vermögenslage des Konzerns

Die Aktivseite der Konzernbilanz ist wesentlich von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 3.271,2 Mio.) geprägt (93 Prozent der gesamten Aktiva von EUR 3.520,4 Mio.). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme derjenigen, die innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns eigengenutzt werden. Sie sind mit einem Konzernbuchwert von EUR 3.271,2 Mio. aufgrund des Portfoliowachstums durch die Akquisition der GEHAG-Gruppe gegenüber dem 31. Dezember 2006 (EUR 1.341,6 Mio.) deutlich angestiegen.

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2007 vom Anschaffungskostenmodell auf das Modell der Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert umgestellt. Die Umstellung auf Fair Value erfolgte retrospektiv. Umfassende Informationen zu diesem Themenkomplex finden Sie im Konzernanhang 2007.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer zum 30. Juni 2007 vorgenommenen Neubewertung des Immobilienportfolios der neuformierten Deutsche Wohnen-Gruppe. Die Werte zum 30. Juni 2007 wurden im Hinblick auf den Konzernbilanzwert zum 31. Dezember 2007 plausibilisiert.

Neben den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich die aktiven latenten Steuern (EUR 86,6 Mio. gegenüber EUR 38,6 Mio. am 31. Dezember 2006) und die

Zinsswaps (EUR 32,2 Mio. gegenüber EUR 0,0 Mio. am 31. Dezember 2006) ebenfalls aufgrund der Akquisition und Finanzierung der GEHAG-Gruppe wesentlich erhöht.

E Finanzlage des Konzerns

1. Eigenkapital des Konzerns

Durch die Ausgabe von 6.400.000 Aktien im Rahmen der GEHAG-Transaktion (Aktienkomponente für OCM Luxembourg Real Estate Investments S.à.R.L. und OCM Luxembourg Opportunities Investments S.à.R.L.) beträgt das eingetragene Grundkapital EUR 26,4 Mio. (Vorjahr EUR 20 Mio.). Das Grundkapital ist eingeteilt in 26.400.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie.

Die Kapitalrücklage belief sich zum Bilanzstichtag 2007 auf EUR 349,5 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 170,8 Mio.). Die Erhöhung ist auf das Aufgeld der im Geschäftsjahr ausgegebenen 6.400.000 Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG-Transaktion (EUR 177,6 Mio.) und die Eigenkapitalkomponente der ausgegebenen Wandelschuldverschreibung (EUR 1,1 Mio.) zurückzuführen.

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

Die gesetzliche Rücklage betrug, gegenüber dem 31. Dezember 2006 unverändert, EUR 1,0 Mio.

Weiterhin werden hier die Bewertungsunterschiede zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS (EUR 28,9 Mio.), dem Effekt aus der Umstellung der Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von der Anschaffungskosten- auf

die Fair Value Methode (EUR 350,5 Mio.) und die Korrektur des DB 14 (EUR 8,8 Mio.) ausgewiesen.

Die direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen berücksichtigen den Anteil der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionsverpflichtungen abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern (EUR 2,1 Mio.; Vorjahr EUR 0,2 Mio.).

Das gesamte Konzern-Eigenkapital belief sich auf EUR 936,1 Mio. (31. Dezember 2006: EUR 736,4 Mio.).

2. Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Deutsche Wohnen-Konzerns beliefen sich am 31. Dezember 2007 auf EUR 2.034,1 Mio.; sie haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2006 (EUR 562,2 Mio.) infolge der Akquisition der GEHAG-Gruppe und der damit verbundenen Übernahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten der GEHAG-Gruppe deutlich erhöht.

In der GEHAG-Akquisition waren eine Kaufpreiskomponente Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 25,0 Mio. Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen der GEHAG-Akquisition am 31. Juli 2007 ausgegeben. Sie können zu jedem beliebigen Zeitpunkt zwischen dem Tag der Ausgabe und dem Rückzahlungstermin in Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Zum Ausgabezeitpunkt waren die Wandelschuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von EUR 45 je Aktie wandelbar.

Wandelschuldverschreibungen

	TEUR
Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen	25.000
Eigenkapitalkomponente	- 1.102
	23.898
Schuldkomponente am Begebungstag	23.898
Abgegrenzte Zinsen	441
Schuldkomponente am 31.12.2007	24.339

Auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten der Deutsche Wohnen-Gruppe haben sich durch die Akquisition der GEHAG-Gruppe und weiterer Zukäufe erhöht (EUR 145,5 Mio. am 31. Dezember 2007 gegenüber EUR 11,5 Mio. am 31. Dezember 2006).

Die Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	Summe	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2007	2.179.555	145.468	255.917	1.778.170
Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2006	573.690	11.504	128.766	433.420

F ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Wesentliche Positionen der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung:

	01.01. – 31.12.2007	01.07. – 31.12.2006 [angepasst]
Umsatzerlöse	204,4	62,1
Davon: Umsatzerlöse Wohnungsbewirtschaftung	180,8	58,3
Sollmieterlöse (Nettokaltmieten)	144,6	47,0
Ergebnis aus Wohnungsprivatisierung	5,3	8,1
Instandhaltungsaufwendungen	- 32,2	- 9,6
Betriebskostenergebnis (Umlagen-Kosten)	17,6	5,0
Personalaufwand	- 31,7	- 8,4
Abschreibungen	- 1,7	- 0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 27,3	- 11,8
Operatives Ergebnis	48,2	23,2
Ergebnis aus der Erstkonsolidierung der GEHAG-Gruppe	64,1	0,0
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	30,9	12,9
Finanzergebnis	- 75,8	- 15,6
Ergebnis vor Steuern	65,7	20,3
Ertragsteuern	- 36,0	- 9,4
Konzernjahresüberschuss	29,8	10,9

Die Vergleichsperiode 2006 ist lediglich ein 6-Monats-Zeitraum (Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006).

Es ist an dieser Stelle zudem noch einmal darauf hinzuweisen, dass die in diesem zusammengefassten Lagebericht dargestellte Ertragslage die GEHAG-Gruppe nur für fünf Monate (August bis Dezember 2007) berücksichtigt.

Neben den Umsatzerlösen der Wohnungsbewirtschaftung sind Umsatzerlöse aus betreutem Wohnen (EUR 16,1 Mio.), Telekommunikationsdienstleistung (EUR 3,0 Mio.;;) und Betreuungstätigkeit (sogenannte WEG-Verwaltung; EUR 3,1 Mio.; Vergleichszeit-

raum 1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 1,0 Mio.) Bestandteile der gesamten Umsatzerlöse.

Aus den in der Tabelle genannten Sollmieterlösen resultieren infolge des Leerstandsbedingten Mietausfalles (EUR - 12,4 Mio.; Vergleichszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR - 3,9 Mio.) Istmieterlöse in Höhe von EUR 132,2 Mio. (Vergleichszeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006: EUR 43,1 Mio.).

Soll- und Istmieterlöse haben sich infolge des deutlichen Portfoliowachstums (GEHAG-Akquisition) wesentlich erhöht. Dies hat einen nachhaltigen positiven Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns.

Das gegenüber dem Vergleichszeitraum und den Vorjahren deutlich verringerte Ergebnis der Wohnungsprivatisierung resultiert aus der reduzierten Anzahl der privatisierten Wohnungen (siehe auch Kapitel »Wohnungsprivatisierung«).

Die Positionen Instandhaltungsaufwendungen (EUR – 32,2 Mio. gegenüber EUR – 9,6 Mio. im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006), Personalaufwendungen (EUR – 31,7 Mio. gegenüber EUR – 8,4 Mio. im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006) und sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR – 27,3 Mio. gegenüber EUR – 11,8 Mio. im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006) haben sich ebenfalls aufgrund des Zusammenschlusses der Deutsche Wohnen mit der GEHAG-Gruppe erhöht.

Das verminderte Abschreibungsvolumen resultiert aus der Bilanzierungsumstellung; Fair Values werden nach IFRS nicht planmäßig abgeschrieben. Die verbliebenen Abschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf Büro- und Geschäftsausstattung.

Umstellung auf das Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value Methode genannt) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Deutsche Wohnen stellte ihre Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von der Anschaffungskostenmethode zum 31. Dezember 2007 auf das Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert um. Die Umstellung auf das Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgte retrospektiv (IAS 8.19, 23). Der vorangegangene Konzernabschluss der Deutsche Wohnen war ein Rumpfgeschäftsjahr

vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006. Damit erfolgte die rückwirkende Anpassung auf den 1. Juli 2006.

Bezogen auf die historischen Ausgangszahlen der Deutsche Wohnen ergibt sich aus dieser Bewertungsanpassung gegenüber den für die Zeiträume 1. Juli bis 31. Dezember 2006 veröffentlichten historischen Finanzinformationen eine Erhöhung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, eine Erhöhung der aktiven und passiven latenten Steuern und eine Ausbuchung des langfristigen Rechnungsabgrenzungspostens.

Der Rechnungsabgrenzungsposten für den Zinsvorteil aus geförderten Darlehen war auszubuchen, da sowohl die Restriktionen aus der Vermietung der betreffenden Immobilien als auch der Zinsvorteil aus den geförderten Darlehen bereits bei der Fair Value Bewertung der Immobilien berücksichtigt worden sind.

Ferner ergibt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung eine Reduzierung des Privatisierungsergebnisses (Ergebnis aus Wohnungsverkäufen), eine Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, eine Reduzierung der Abschreibungen, eine Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge als Folge der Ausbuchung des langfristigen Rechnungsabgrenzungspostens sowie eine ergebniswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006.

Die geänderte Bilanzierung führt in den Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen ebenfalls zu einer Änderung der erfassten latenten Steuern. Der bislang als Vermögenswert bilanzierte Instandhaltunganteil der Hausgelder wurde im Zusammenhang mit der Fair Value Umstellung als Aufwand erfasst.

Ertrag aus dem Erwerb der GEHAG-Gruppe

Durch den Erwerb der GEHAG-Gruppe ist im Rahmen der Kaufpreisallokation ein passivischer Unterschiedsbetrag entstanden, der ergebniswirksam erfasst wurde. Dieser ist unter anderem auf die Entwicklung des Aktienkurses zwischen dem Zeitpunkt der Unterzeichnung der Kaufverträge und dem tatsächlichen Übertragungstichtag zurückzuführen. Dieser hat sich zwischen dem 2. Juli 2007 und dem 9. August 2007 von ca. EUR 39 je Aktie auf ca. EUR 29 je Aktie verringert. Dies entspricht bei 26,4 Mio. umlaufenden Aktien einer Reduzierung des GEHAG-Kaufpreises von ca. EUR 64 Mio.

Zusätzliche Steuerbelastungen durch EK02

Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wird die bisherige Regelung zur Behandlung der EK 02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3 Prozent verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK 02-Bestand der Deutsche Wohnen beläuft sich auf EUR 3,2 Mrd. Das Konzernergebnis nach Steuern wurde mit EUR 30 Mio. belastet. Der Anteil der GEHAG-Gruppe (ca. EUR 44,7 Mio.) ist im Rahmen der Kaufpreisallokation bereits erfasst gewesen.

III. NACHTRAGSBERICHT

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG hat am 11. Februar 2008 die Neustrukturierung der Deutsche Wohnen beschlossen. Die Folge sind Standortschließungen und Personalabbau. Bis 2009 sollen von derzeit rund 490 Arbeitsplätzen insgesamt ca. 140 Arbeitsplätze eingespart und jährlich insgesamt Personaleinsparungseffekte in Höhe von EUR 10 Mio. realisiert werden.

Die Realisierung der Kosteneinsparpotenziale kann die Ertragslage der Deutsche Wohnen deutlich positiv beeinflussen (siehe auch im Prognosebericht).

Die DPR hat uns eine Fehlerfeststellung hinsichtlich des Zeitpunktes der Konsolidierung des DB 14 mitgeteilt. Hierzu ist auf die obigen Ausführungen (siehe oben im Kapitel Immobilienbestand) zu verweisen.

Weitere beachtliche und nach dem 31. Dezember 2007 eingetretene Sachverhalte bestehen nicht.

IV. RISIKOBERICHT / UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Unternehmerische Tätigkeit bedeutet auch das Eingehen von Risiken, von deren frühzeitiger Erkennung und professioneller Bewältigung der Erfolg des Deutsche Wohnen Konzerns abhängt. Nur wer seine wesentlichen Risiken rechtzeitig erkennt und ihnen systematisch begegnet, ist in der Lage, sich bietende Chancen unternehmerisch verantwortlich zu nutzen.

Im Konzern Deutsche Wohnen ist ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den

Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Hauptsächlichste Bestandteile dieses Systems sind die ausgereifte Reportingstruktur relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen mit Bezug zu den von der Gesellschaft identifizierten Risikofeldern und die starke Verzahnung der Führungsmannschaft durch ein System intensiver Kommunikation. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis erlangen und für potenziell bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die Risikofrüherkennung ist dabei integraler Bestandteil. Nach Einschätzung des Vorstands existieren keine bestandsgefährdenden Risiken.

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

Strategische Risiken

Aus der Neuausrichtung des Geschäftsmodells im Zuge der Neuformierung der Deutsche Wohnen-Gruppe können sich grundsätzlich Risiken ergeben.

Generell könnten sich strategische Risiken aus Kooperationen und weiteren Unternehmenszusammenschlüssen sowie Risiken aus der Nichterkennung von Marktentwicklungen oder Trends, aus fehlender Akzeptanz der Strategie am Kapitalmarkt oder aus Imageverlusten/Rufschädigungen ergeben. Um diesen strategischen Risiken entgegenzuwirken, werden im

konkreten Falle frühzeitig alle in Betracht kommenden internen und externen Analysen vom Vorstand in Auftrag gegeben. Der Vorstand ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass ein strategisches, externes Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

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

Für die Gesellschaft ist eine ausreichende Überwachung von Schadensfällen und Versicherungen, um eine Über- oder Unterdeckung im Versicherungsschutz zu verhindern wichtig, da etwaige Defizite in der Vermeidung oder Abwendung dieser Risiken eine verschlechterte Ertragslage der Gesellschaft zur Folge haben können. Die Gesellschaft hat durch die Einschaltung eines Versicherungsmaklers dafür Sorge getragen, dass derartige Risiken professionell überwacht werden.

Einen negativen Effekt könnten weiterhin Baustop-Verfügungen und gegebenenfalls fehlende Baugenehmigungen haben, da diese zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen können. Beseitigungen von Kontaminationen und die Umsetzung von geänderten gesetzlichen Grundlagen können erhöhte Aufwendungen mit

sich ziehen. Die Gesellschaft schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken allerdings als gering ein.

Risiken aus Nichteinhaltung Corporate Governance

Ein langwieriger Integrationsprozess der Deutsche Wohnen und der GEHAG-Gruppe sowie unklare Aufbau- und Ablaufstrukturen inkl. Rahmenbedingungen (Aufgaben, Verantwortung, Zuständigkeiten, Kompetenz, Schnittstellen) können zu einer ineffizienten Erfüllung der Arbeitsaufgaben führen. Dies könnte sich negativ auf den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen auswirken. Die Gesellschaft ordnet daher den Integrationsprozess und setzt ihn über 23 Projekte um, die jeweils von Führungskräften geleitet und von einem externen Berater gesteuert und überwacht werden.

Dieselbe Folge könnte eine mögliche Über- oder Unterschreitung eines im Rahmen der Wirtschaftsplanung ermittelten Plan-Budgets haben, die zu deutlichen Mehr-Aufwendungen oder Mindererträgen führen könnte. Zur Überwachung und frühzeitigen Gegensteuerung dieser Risiken hat die Gesellschaft ein effizientes Controlling-System etabliert. Ein weiteres, nach Unternehmensseinschätzung aber geringes Risiko, stellen Risiken aus Mitarbeiterverhalten, wie Untreue oder Korruption, dar.

IT-Risiken

In 2008 wird bei der Deutsche Wohnen ein konzernweites, neues IT-System (SAP) eingeführt. Der Übergang von den beiden bisherigen, unterschiedlichen IT-Systemen der Deutsche Wohnen einerseits und der GEHAG-Gruppe andererseits könnte vorübergehende Betriebsbeeinträchtigungen mit sich bringen. Vorteile der SAP-Migration sind effizientere Prozess- und Berichtsstrukturen, die einen schnelleren Informations- und Datenfluss ermöglichen.

Personalwirtschaftliche Risiken

Eine unzureichende Personalplanung bzw. Einstellungspolitik könnte zu Überkapazitäten und damit zu einem Anstieg des Personalaufwandes oder zu Unterkapazitäten führen. Zudem könnte es dazu kommen, dass das ursprüngliche Wissen und Können des Personals der Deutsche Wohnen nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Arbeitsgebietes genügt. Ein Mangel an Führungskräften kann zu Ineffizienzen und Fehlern führen. Diesem als gering bewerteten Risiko begegnet die Gesellschaft jedoch durch Weiterbildungsprogramme und eine schnelle Wiederbesetzung von Schlüsselpositionen. Sie versucht damit, einen negativen Einfluss von Personalplanungsrisiken, Personalentwicklung und Quantifizierung auf die Deutsche Wohnen gering zu halten oder gar abzuwenden.

Marktrisiken

Veränderungen der konjunkturellen Lage könnten zur Stagnation oder zum Rückgang der Marktmieten führen und somit den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen. Ebenso könnte ein Rückgang des verfügbaren Netto-Einkommens der Haushalte für Miete erheblich zu einer solchen Situation beitragen (z. B. durch Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen, Nebenkostensteigerungen). Dem Eintritt eines solchen Risikos wird durch die Gesellschaft eine geringere Wahrscheinlichkeit zugemessen.

Des Weiteren können Veränderungen am Kapitalmarkt zu Risiken führen, die Bewertung der Gesellschaft am Kapitalmarkt lässt im ungünstigen Falle keine ausreichende Versorgung mit Eigenkapital zu. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit Risiken, die aus Zinsänderungen resultieren.

Ein verstärkter Wettbewerb bei der Vermietung von Mietobjekten könnte eine Stagnation oder einen Rückgang von Marktmieten oder eine Erhöhung des Leerstands zur Folge haben. Da sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage stark zugunsten der Nachfrager verschiebt und somit zu einem Wettbewerb um jeden Mieter führt, kann dies zukünftig zu Mietsenkungen oder zu anderen Anreizmaßnahmen (z. B. mietfreie Monate, bestimmte mieterveranlasste Renovierungen, Gutscheinvorgabe bei Einzug) führen. Gemeinsam konzentrierten sich die Unternehmensbereiche Wohnungsbewirtschaftung und -privatisierung im Jahr 2007 weiter erfolgreich auf die wirtschaftliche Balancierung des Leerstands mit der Miethöhe.

Objektrisiken

Klumpenbildungen in der Struktur der Bestände können verschiedene Risiken nach sich ziehen. Hierzu gehören zum Beispiel erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit. Zu den Risiken in Bezug auf Objekte gehören auch mögliche Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, Brandschutz oder Abwohnung. Eine Veränderung des Umfelds (Infrastruktur, Bevölkerung) könnte sowohl einen langfristigen (z. B. Instandhaltung) als auch kurzfristigen (z. B. Veränderungen von Flugrouten, Fahrplanausweitungen) Eintrittshorizont haben. Im Falle des Eintritts dieser Risiken könnte sich dies negativ auf die Ertragslage des Deutsche Wohnen-Konzerns auswirken. Durch eine auf Holding-Ebene etablierte Abteilung »Asset-Management« werden die Portfolios und deren Entwicklung laufend überwacht, optimiert und es wird sich abzeichnenden, negativen Entwicklungen entgegengesteuert.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen könnte zu Finanzrisiken führen. Die kontinuierliche steuerliche Beratung durch externe Steuerberater unterstützt das Management der Deutsche Wohnen regelmäßig und bringt es gleichzeitig auf den neuesten Stand hinsichtlich laufender Veränderungen, so dass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen durch das Management rechtzeitig erfolgen können. Das aus Steigerungen des Marktzinsniveaus resultierende Risiko ist im Deutsche Wohnen Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfrist- und Forwarddarlehen mit langfristig vereinbarten Zinsen weitgehend ausgeschlossen.

Weiterhin wird Finanzrisiken durch den Einsatz derivativer Instrumente in Form von Zinsswaps vorgebeugt, indem Festzinsszahlungen in variable Zinsszahlungen getauscht und dadurch gegen Marktwertänderungen gesichert werden. Weitere Informationen hierzu finden sich im Konzernanhang.

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die Deutsche Wohnen ebenso einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätseingängen führen können. Zudem könnten Schwankungen der

Bewertung von Immobilien (IAS 40) und Derivaten zu jährlichen erfolgswirksamen Korrekturen führen.

Ein weiteres Risiko stellt der Anstieg von Forderungsausfällen dar, der Ergebnis- und Liquiditätsrisiken begünstigen könnte.

Investitionsrisiken

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

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

Unternehmenssteuerung

Der Vorstand der Deutsche Wohnen steuert sämtliche Unternehmensbereiche anhand von strategischen und operativen Vorgaben sowie verschiedenen finanziellen Kenngrößen.

Das operative Ergebnis EBIT ist ein geeigneter Parameter, um die Ertragskraft der Unternehmensbereiche zu messen und berechnet sich auf Basis der Ergebnisse vor Steuern und Zinsen.

Der EBIT ist zudem die Grundlage für die Berechnung des EBITDA, das heißt des angepassten Gewinns vor Steuern, Abschreibungen und Wertminderungen.

Der sowohl für die Berechnung des EBIT als auch für das EBITDA wesentliche Gesamtumsatz setzt sich neben den Umsatzerlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung auch aus Umsatzerlösen aus betreutem Wohnen, Telekommunikationsdienstleistung und Betreuungstätigkeit, dem Verkaufsergebnis sowie den aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen.

Eine weitere durch die Deutsche Wohnen verwendete Kenngröße ist der Brutto-Cashflow (englisch: Funds from Operations, FFO). Hierbei handelt es sich um eine Bewertungskennzahl, die auf der Ebene der Ertragslage eines Unternehmens berechnet wird. Der FFO errechnet sich auf Basis des EBITDA und berücksichtigt weiterhin das Finanzergebnis sowie die Unternehmenssteuern. Sämtliche nicht nachhaltige unternehmerische Effekte (z. B. Blockverkäufe, einmalige Steueraufwendungen oder andere Sondereffekte) werden bei der FFO-Berechnung nicht berücksichtigt.

V. PROGNOSEBERICHT

Ausblick Gesamtwirtschaft und Wohnungsmarkt

Der seit fast drei Jahren andauernde Wachstumsprozess in Deutschland wird sich in diesem Jahr weiter, wenn auch möglicherweise bedingt durch die Einflüsse der weltweiten Immobilien- und Finanzkrise gebremst, fortsetzen.

Trotz der Immobilienkrise in den USA im Sommer 2007 und der daraus resultierenden Anpassungs- und Liquiditätskrise auf den internationalen Finanzmärkten sowie der teilweise erheblichen Verluste der Banken hat sich der Finanzplatz Deutschland bisher als vergleichsweise robust erwiesen. Von Ausnahmen abgesehen verfügen die Banken über ausreichende Reserven, um der deutlich veränderten Marktlage angemessen entgegenzutreten zu können. Anzeichen für eine nachhaltige, schwerwiegende Kreditklemme deutscher Unternehmen als Folge der Turbulenzen auf dem Finanzmarkt gibt es laut Angaben im Jahreswirtschaftsbericht 2008 bisher nicht.

Nach dem Jahreswirtschaftsbericht 2008 soll das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2008 um 1,5 Prozent im Vergleich zu 2007 steigen. Hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitslosenquote wird im Jahreswirtschaftsbericht 2008 eine Verringerung um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr (von 9,0 auf 8,2 Prozent) prognostiziert. Die Preise sollen im Jahresdurchschnitt um 2,3 Prozent ansteigen. Aufgrund steigender Einkommen soll der private Konsum wachsen (um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr).

Vor allem langfristig gesehen, d. h. in den kommenden Jahrzehnten wird ein Rückgang der Bevölkerungszahlen in Deutschland erwartet, ebenso wird sich die Altersstruktur ändern, denn der Anteil der älteren Bevölkerung nimmt stetig zu. Regionale Unterschiede sind hierbei jedoch zu erwarten. Bis 2050 soll, laut Angaben

von DB Research, die Einwohnerzahl in Deutschland um rund 10 Prozent sinken, der Anteil der Senioren jedoch deutlich zunehmen (um rund 170 Prozent). Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen wird dann rund ein Drittel weniger betragen als zum heutigen Zeitpunkt.

Die Anzahl der Haushalte in Deutschland wird jedoch nicht in gleichem Maße wie die Zahl der Bevölkerung zurückgehen. Der Rückgang der in einem Haushalt lebenden Personen stützt die Nachfrage nach Wohnungen, die langfristig gesehen zwar auch, aber folglich nicht so stark wie die Bevölkerungszahlen sinken wird. Auch in Bezug auf die Entwicklung der Haushaltszahlen sind regionale Unterschiede zu beachten, laut DB Research wird die Zahl der Haushalte in den neuen Bundesländern schneller sinken als in den alten.

Auf die Nachfrage nach Wohnungen positiv auswirken könnte sich auch die Änderung des gesetzlichen Rentensystems, mit der ein allgemeiner Rückgang der Rentenleistung einhergehen wird. Immobilien können hier als finanzielle Absicherung und vergleichsweise stabile Anlage dienen.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Wohnen ist durch den Zusammenschluss mit der GEHAG-Gruppe weiteren Risiken ausgesetzt. Unvorhergesehene Schwierigkeiten bzw. ausbleibende Synergieeffekte beim Zusammenschluss mit der GEHAG-Gruppe könnten sich nachteilig auswirken, zudem könnte die Deutsche Wohnen daran gehindert sein, bestimmte Unternehmensentscheidungen in Bezug auf die GEHAG-Gruppe zu treffen.

Die Deutsche Wohnen ist potenziellen finanziellen Risiken durch die Beteiligung der GEHAG-Gruppe Fonds-Gesellschaften ausgesetzt.

Die Deutsche Wohnen-Gruppe hat über die Akquisition der GEHAG-Gruppe deren Beteiligungen an Fondsgesellschaften mit erworben. Das Fondsgeschäft wurde von Konzerngesellschaften der GEHAG-Gruppe bis 2005 betrieben. Diese Fondsbeteiligungen unterliegen potenziellen finanziellen Risiken, insbesondere Haftungsrisiken aus den einzelnen Fonds. Im Jahr 2005 wurde der Geschäftsbereich »geschlossene Immobilienfonds« überwiegend auf eine Unternehmensgruppe, die nicht mit der Deutschen Wohnen verbunden ist, übertragen. Im Zuge dessen erteilte diese Unternehmensgruppe eine Freistellungserklärung zugunsten der GEHAG-Gruppe. Außerdem ist die Deutsche Wohnen potenziellen finanziellen Risiken als Beklagte von Prospekthafungsklagen ausgesetzt, deren Eintrittswahrscheinlichkeiten als gering eingeschätzt werden.

Ein weiteres Risiko besteht in Bezug auf den Geschäftsbereich Seniorenimmobilien. Hier könnte die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Reformen stärkeren Regulierungszwängen ausgesetzt sein. Auch die Nichtdurchsetzbarkeit notwendiger Entgelderhöhungen im Pflegebereich können sich nachteilig auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung dieses Geschäftsbereichs auswirken.

Im Tätigkeitsbereich Telekommunikationsdienstleistungen steht der Deutsche Wohnen-Konzern Wettbewerbern mit höheren Marktanteilen und größeren finanziellen Ressourcen gegenüber, was sich negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken könnte. Ebenfalls könnte eine Veränderung des technischen Standards zur Verbindung von Rundfunksignalen in einem Glas-

fasernetz sowie die Etablierung weiterer Übertragungstechnologien die Erträge im Tätigkeitsbereich Telekommunikationsdienstleistungen schmälern.

Die Kommanditisten des DB 14 haben die Möglichkeit, ihre Fondsanteile bis 2019 an die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH anzudienen. Es ist in diesem Zusammenhang nicht zweifelsfrei vorhersehbar, wie sich die Volumina der Andienungen ab 2008 entwickeln werden. Allerdings lassen die relative Illiquidität der Anteile an geschlossenen Immobilienfonds einerseits und mögliche Veränderungen steuerlicher Rahmenbedingungen andererseits vermuten, dass sich die Andienungsquote in 2008 und den kommenden Geschäftsjahren weiter erhöhen wird.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Wohnen hat sich durch die Akquisition der GEHAG-Gruppe insgesamt neu positioniert. Damit wird die Position der Deutsche Wohnen am deutschen Wohnungsmarkt als zweitgrößte deutsche börsennotierte Wohnungsgesellschaft nachhaltig ausgebaut. Mit dieser Fusion hat die Deutsche Wohnen eine Konsolidierungsplattform mit ausreichender kritischer Masse geschaffen, die erhebliche Synergie- und damit strategisches Wachstumspotenzial aufweist. Die jetzigen Wohnungsbestände liegen an zwei der stärksten Wachstumsmärkten Deutschlands; dies schafft die Voraussetzung für zukünftiges Ertragswachstum. Die Deutsche Wohnen wird künftig eine partnerschaftlich orientierte Plattform für potenzielle Verkäufer von Wohnimmobilien-Portfolios großer öffentlicher und privater Bestandhalter bieten.

Die Deutsche Wohnen kann in 2008 und danach weiter durch Portfolio und Firmenübernahmen wachsen. Portfolioerweiterungen können den inneren Wert des Konzerns (Net Asset Value) positiv beeinflussen.

Entwicklung der Vermögenslage

Der Vorstand sieht für die kommenden Geschäftsjahre die Chance, den vorhandenen Wohnungsbestand durch Portfolio- und Gesellschaftsakquisitionen weiter zu vergrößern. Für diesen Fall würde der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ansteigen.

Entwicklung der Finanzlage

Der Verschuldungsgrad der Gruppe, gemessen über die loan-to-value-ratio (Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Verhältnis zu den Finanzverbindlichkeiten einschließlich der Wandelschuldverschreibung), lag am 31. Dezember 2007 bei rund 67,4 Prozent (Vorjahr: 42,8 Prozent).

Die Deutsche Wohnen verfügt zur Bedienung ihrer Zahlungsverpflichtungen neben den frei verfügbaren liquiden Mitteln zusätzlich insgesamt über frei verfügbare Kreditlinien von ca. EUR 212 Mio. (nicht genutzte Kreditlinien). Die Planung der nächsten zwei Jahre beinhaltet neben Auszahlungen für Restrukturierungsmaßnahmen auch zusätzliche Einzahlungen aus der Bereinigung des Immobilienportfolios. Die uns aus den geplanten Verkäufen von Immobilien zufließende Liquidität soll im Wesentlichen für die Finanzierung der Restrukturierung, der Rückführung von Finanzverbindlichkeiten und den Investitionen in den Bestand, um zukünftigeres Mietenwachstum zu generieren, dienen.

Entwicklung der Ertragslage

Es ist bekannt, dass die Ertragslage der Deutsche Wohnen wesentlich von einer nicht wettbewerbsfähigen Kostenstruktur geprägt ist. Konkret sind dies

unsere im Branchenvergleich deutlich zu hohen Personal- und allgemeinen Verwaltungsaufwendungen.

Die rasche Implementierung der neuen Strukturen, Prozesse und einer einheitlichen EDV-Plattform sollen im Wesentlichen noch in 2008 abgeschlossen sein. In den nächsten zwölf Monaten werden wir die Voraussetzung für nachhaltiges Wachstum schaffen. Wir werden unseren Wohnungsbestand auf die Wachstumsregionen ausrichten, und wir werden dem Unternehmen eine wettbewerbsfähige Kostenstruktur vermitteln. Dabei werden wir auf eine hohe Qualität in den Kernprozessen Wert legen und Standardaufgaben verstärkt outsourcen. Nach Abschluss dieses Transformationsprozesses werden wir ein hocheffizientes Unternehmen sehen mit einem perspektivisch hochattraktiven Portfolio und die Mittel haben um unser Portfolio gezielt zu vergrößern.

Die geplante Leerstandsverringerung (31. Dezember 2007: 6,4 Prozent; Ziel bis Ende 2009: ca. 4,3 bis 4,5 Prozent), nachhaltige Ergebnisbeiträge aus der Verkaufstätigkeit (ca. 500 Wohnungsverkäufe pro Jahr), ein gleichbleibendes Instandhaltungsniveau (EUR 10–11 pro m² und pro Jahr) sowie restrukturiierungsbedingt sinkende Personal- und Verwaltungsaufwendungen (Einsparung von ca. EUR 13 Mio. pro Jahr ab spätestens 2010) werden dazu beitragen, die Ertragslage der Gruppe in den kommenden beiden Geschäftsjahren positiv zu beeinflussen.

Mit diesen Ergebnissen sollten wir auch wieder das Vertrauen unserer Anteilseigner haben und damit eine solide Basis schaffen können für weiteres externes Wachstum.

VI. MITARBEITER

Die Managementholding Deutsche Wohnen AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2007 bis auf den Vorstand selbst keine Mitarbeiter.

Im Kerngeschäft Wohnen sind in den Konzerngesellschaften zum Jahresende 2007 insgesamt 514 in Vollzeit angestellte Mitarbeiter (31. Dezember 2006: 271 Mitarbeiter) beschäftigt.

Weitere 883 Mitarbeiter sind am 31. Dezember 2007 den Unternehmensbereichen Seniorenimmobilien und Telekommunikationsdienstleistung zuzuordnen.

Die leistungsorientierten Gehaltsbestandteile des Vorstands und der leitenden Mitarbeiter werden unter anderem auf Basis erzielter Ergebnisparameter bemessen. Diese Incentivierung stellte einen wesentlichen Motivationsfaktor dar und soll im Zug der laufenden Entwicklung eines konzernübergreifend einheitlichen Gehaltssystems weiter erhöht werden.

Einzelheiten der Vorstandsvergütung sind in den Vorstandsverträgen festgelegt.

Der Vorstandsvertrag von Helmut Ullrich enthielt bis zum 9. Januar 2008 eine sogenannte »Change of Control«-Klausel, die durch die am 10. Januar 2008 vorgenommene Neufassung des Vorstandsvertrages von Helmut Ullrich gegenstandslos geworden ist.

Die vollständig fixe Aufsichtsratsvergütung wird durch Hauptversammlungsbeschluss festgelegt.

Frankfurt am Main, den 25. März 2008



Der Vorstand
Michael Zahn



Helmut Ullrich

»» ZUKUNFTS- GERICHTETE AUSSAGEN

» DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind Aussagen, die nicht Tatsachen der Vergangenheit beschreiben, sie umfassen auch Aussagen über Annahmen, Erwartungen, Absichten und Meinungen der Deutschen Wohnen. Aussagen in diesem Bericht, die Annahmen, Erwartungen, Absichten oder Meinungen wiedergeben, sind zukunftsgerichtete Aussagen.

Zahlreiche bekannte und unbekannte Risiken, Unsicherheiten und andere Faktoren können dazu beitragen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Vermögenslage, oder die Entwicklung der Gesellschaft erheblich von zukunftsgerichteten Aussagen, die in diesem Bericht wiedergegeben oder impliziert werden, abweichen. Die Gesellschaft übernimmt daher keine Verantwortung dafür, dass die Annahmen, auf denen zukunftsgerichtete Aussagen beruhen, korrekt sind, oder für den Eintritt von vorhergesagten Entwicklungen.

Die in diesem Bericht getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen beruhen darüber hinaus auf Informationen, Schätzungen und Prognosen, die der Geschäftsleitung der Deutschen Wohnen zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Deutsche Wohnen übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse nach dem Zeitpunkt dieses Berichts zu revidieren.

Risikofaktoren, die sich auf die zukünftige Entwicklung und Haltbarkeit von zukunftsgerichteten Aussagen auswirken können, sind in unserem Wertpapierprospekt vom 12. November 2007 im Abschnitt „Risikofaktoren“ im Detail dargestellt. Dieses Dokument ist auf unserer Internetpräsenz unter www.deutsche-wohnen.com verfügbar.

» VORSTAND

(Stand April 2008)

Michael Zahn

» Sprecher des Vorstands
Berlin

Helmut Ullrich

» Mitglied des Vorstands
Königstein

» AUFSICHTSRAT

(Stand April 2008)

Hermann T. Dambach

» Vorsitzender
Bad Homburg

Dr. Andreas Kretschmer

» Stellvertretender Vorsitzender
Düsseldorf

Jens Bernhardt

Königstein

Matthias Hünlein

Oberursel

Dr. Florian Stetter

Erding

Uwe E. Flach

Frankfurt am Main

»SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:

Rhabanusstraße 3
55118 Mainz
Telefon: (0 61 31) 4800-301
Telefax: (0 61 31) 4800-4441

Büro Berlin:

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: (030) 89786-0
Telefax: (030) 89786-191

ir@deuwo.com
deutsche-wohnen.com

»» TERMINE

29. April 2008	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2007
28./29. Mai 2008	Kempen & Co: Konferenz in Amsterdam
29. Mai 2008	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2008
17. Juni 2008	Ordentliche Hauptversammlung 2008 in Frankfurt am Main
29. August 2008	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2008
10./11. September 2008	UBS-Konferenz in New York
23./25. September 2008	UniCredit-Konferenz in München
26. September 2008	Investor Day in Berlin
20./21. Oktober 2008	8. Konferenz „Initiative Immobilien-Aktie“ in Frankfurt am Main
12./13. November 2008	WestLB-Konferenz in Frankfurt am Main
27. November 2008	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2008 (Analysten- und Investorenkonferenz in Frankfurt am Main)

» IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

Gestaltung und Realisation

CB.e Clausecker | Bingel. Ereignisse AG

Bildnachweis

Sibylle Fendt

Jennifer Karass

Deutsche Wohnen AG



DEUTSCHE WOHNEN » ZUSAMMEN IN DIE ZUKUNFT