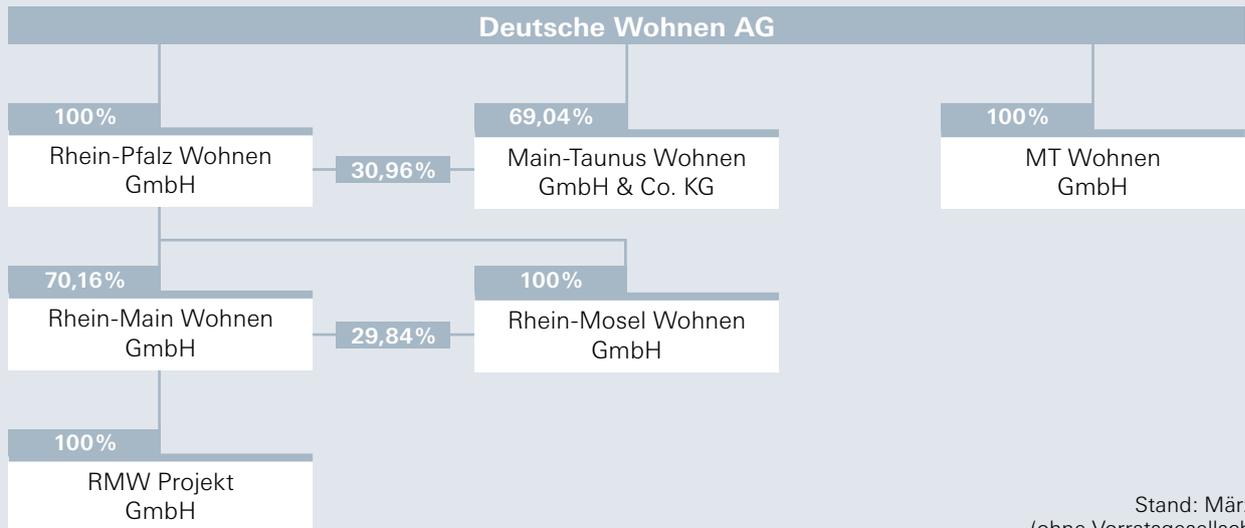




GESCHÄFTSBERICHT 2006

Deutsche Wohnen



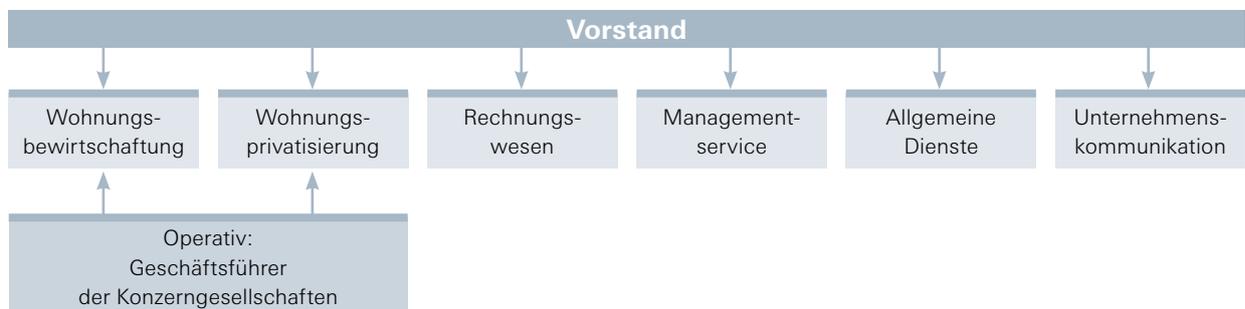


KONZERN

Der Deutsche Wohnen Konzern entstand in den Jahren 1998/99 durch den Erwerb der Wohnungsbestände der ehemaligen Hoechst AG und des Heimstätte Rheinland-Pfalz-Konzerns. Der Konzern besteht neben der Deutsche Wohnen AG aus sechs Konzerngesellschaften mit 271 fest angestellten Mitarbeitern. Zum Konzern gehören weiterhin Vorratsgesellschaften aktuell ohne Geschäftsbetrieb (hier nicht dargestellt, vgl. Lagebericht). Die Deutsche Wohnen AG selbst fungiert als Finanz- und Managementholding. Die Börseneinführung der seit September 2006 im SDAX gelisteten Deutsche Wohnen-Aktie erfolgte im November 1999.

Zum 30. Juni 2006 wurde der seit 1998 bestehende Beherrschungsvertrag der Deutsche Wohnen AG mit der DB Real Estate Management GmbH aufgehoben. Damit endete die bilanzielle Einbeziehung der Deutsche Wohnen AG in die Deutsche Bank-Gruppe.

Verantwortungsbereiche



Aktienkennzahlen		31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Aktienkurs	EUR	48,48	195,30	139,52
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	970	781	558
Free Float	%	100	100	100
Net Asset Value		31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Fair Value Konzern	EUR Mio.	1.326,00*	1.180,28*	1.226,41*
Fair Value pro m ²	EUR	872,58*	860,51*	855,78*
Net Asset Value Konzern	EUR Mio.	725,89	757,30	787,51
Net Asset Value je Aktie	EUR	36,29	189,32	196,88
Dividende		2006	2005	2004
Dividende	EUR Mio.	35,2	35,0	35,0
Dividende je Aktie	EUR	1,76**	8,75	8,75
Dividendenrendite***	%	3,63	4,48	6,27

* Berechnung entsprechend International Financial Reporting Standards (IAS 40).

** Dividende für zweites Rumpfgeschäftsjahr 2006 (1.7. bis 31. 12. 2006) i. H.v. EUR 0,88 je Aktie, vorbehaltlich der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung am 21. 6. 2007.

*** Jeweils zum Jahresschlusskurs.

Der Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 bestand aus zwei Rumpfgeschäftsjahren.
Die nachstehenden Kennzahlen stellen kumulierte Ergebnisse beider Rumpfgeschäftsjahre dar.

Konzernkennzahlen – IFRS		1.1.–31.12.2006	1.1.–31.12.2005	1.1.–31.12.2004
Segmentergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	46,0	46,2	49,3
Segmentergebnis aus Wohnungsprivatisierung	EUR Mio.	30,1	25,0	26,5
Ergebnis vor Steuern	EUR Mio.	31,3	17,0	24,7
Jahresüberschuss	EUR Mio.	31,1	16,0	16,8
EBIT	EUR Mio.	46,2	39,4	53,1
EBITDA	EUR Mio.	68,0	56,8	70,8
Operativer Brutto-Cashflow (funds from operations)*	EUR Mio.	101,8	78,2	81,6

Kennzahlen Konzernbilanz – IFRS		31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Langfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.003,4	887,6	931,9
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	136,1	125,9	154,0
Eigenkapital	EUR Mio.	395,6	416,9	436,1
Verbindlichkeiten inklusive Rückstellungen	EUR Mio.	744,0	596,7	649,8
– davon gegenüber Kreditinstituten	EUR Mio.	547,7	462,1	498,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.139,5	1.013,5	1.085,9
Eigenkapitalrendite	%	7,01	3,66	3,69
Eigenkapitalquote	%	34,71	41,13	40,16
Anlagendeckung I	%	41,16	49,34	49,04
Anlagendeckung II	%	109,12	107,33	110,32
Liquiditätsgrad	%	160,60	120,43	150,02
Zinsdeckung		2,95	2,63	2,42

* Jahresüberschuss + Abschreibungen + Buchwertabgänge – Ertrag aus Erstkonsolidierung DB Immobilienfonds 14 (DB IF 14).

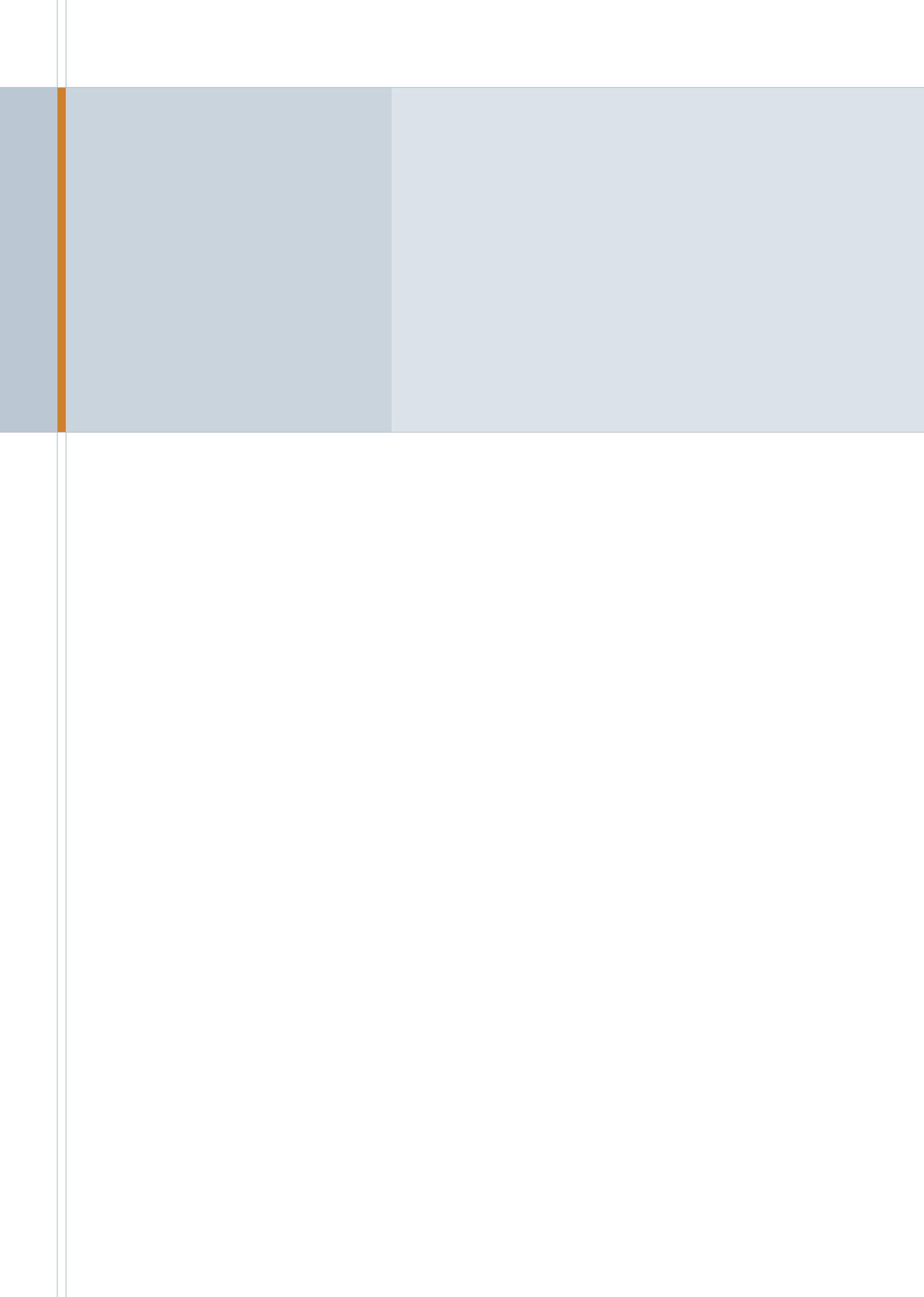
Wohnungsbestand*		31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Eigener Wohnungsbestand	Einheiten	23.630	21.780	22.779
Gesamtwohnfläche	m ²	1.508.138	1.387.923	1.452.820

* Ab 31.12.2006 inkl. DB IF 14



ZUSAMMENFASSUNG

- | Wir sind gemessen am Marktwert unserer Immobilien und der Marktkapitalisierung eine der größten deutschen börsennotierten Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften.
- | Unser Immobilienportfolio befindet sich im Schwerpunkt in überdurchschnittlich wertstabilen Regionen West-/Südwestdeutschlands.
- | Kernkompetenzen sind das Portfoliomanagement, die Wohnungsbewirtschaftung und die Wohnungsprivatisierung.
- | Wichtigste Ziele sind die strukturell-wirtschaftliche Optimierung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienportfolios.
- | Damit erhalten wir stabile Erträge und Werte und schaffen so die Grundlage für nachhaltig hohe Dividenden.





INHALT

Brief des Vorstands	4
Konzernstrategie	10
Wohnimmobilienportfolio	14
Wohnungsbewirtschaftung	20
Wohnungsprivatisierung	28
Unternehmenssteuerung	32
Jahresergebnis	36
Aktie und Dividende	42
Corporate Governance	48
Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG (HGB)	
Konzernabschluss (IFRS) und zusammengefasster Lagebericht	51
Bestätigungsvermerk	122
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vorstand und Aufsichtsrat	124
Termine 2007	126

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionäre,

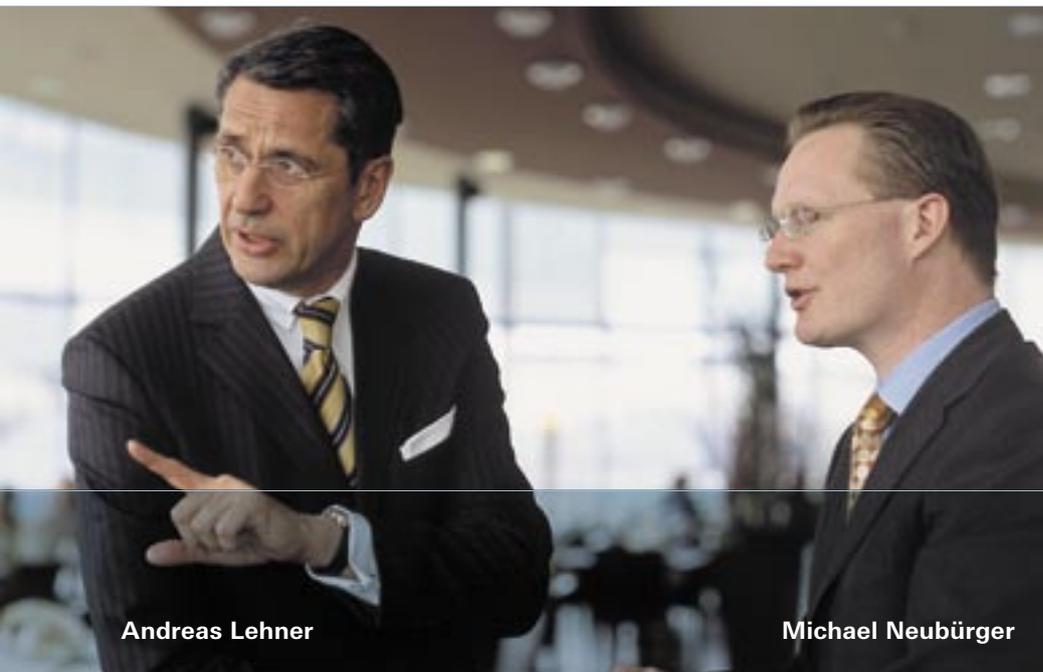
gemäß den Hauptversammlungsbeschlüssen vom März und August 2006 bestand das Jahr 2006 aus zwei Rumpfgeschäftsjahren. Dies ermöglichte abwicklungstechnisch die bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern mit Ende des ersten Rumpfgeschäftsjahres.

Der Imageteil des vorliegenden Geschäftsberichts fasst aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den Vorjahren beide Rumpfgeschäftsjahre zu einem Geschäftsjahr zusammen. Der Lagebericht und der Abschluss der Deutsche Wohnen AG sowie der Konzernabschluss nehmen hingegen Bezug auf das zweite Rumpfgeschäftsjahr 2006.

Das Geschäftsjahr 2006 war in vielerlei Hinsicht bedeutsam und erfolgreich. Nachdem in der außerordentlichen Hauptversammlung im März des Jahres 2006 rund 99% der auf der Hauptversammlung vertretenen Aktionäre für die Aufhebung des Beherrschungsvertrags votierten, haben bis heute rund 95% der Aktionäre ihren Verzicht auf das Andienungsrecht erklärt. Damit wurden die Voraussetzungen für das weitere Wachstum der Gesellschaft geschaffen.

Nach Umplatzierung unserer Namens- in Inhaberaktien sind wir seit Juli 2006 im Amtlichen Handel in Frankfurt am Main sowie im Prime Standard der Deutschen Börse AG notiert. Dies kennzeichnet die Erfüllung höchster Transparenzanforderungen des Kapitalmarkts. Durch einen Beschluss des Indexkomitees der Deutschen Börse AG notieren die Inhaberaktien nunmehr im SDAX. Die Hauptversammlung vom August 2006 beschloss im Hinblick auf eine verbesserte Handelbarkeit der Aktien einen Aktiensplit im Verhältnis 1:5. Dieser Aktiensplit wurde im September 2006 umgesetzt.

Für 2006 errechnet sich aus Kursanstieg und Dividenden für Aktionäre ein Total Return von derzeit rund 30%. Auch die Aktienliquidität hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht, und zwar von rund 650 Tsd. Stück im Jahr 2003 auf rund 2.650 Tsd. Stück im Jahr 2005. Auch die gehandelten Stücke des Jahres 2006 werden sich knapp auf dem Vorjahresniveau bewegen. Nach dem Aktiensplit und der Notierung im SDAX setzen wir derzeit täglich auf XETRA durchschnittlich rund EUR 2,2 Mio. um.



Andreas Lehner

Michael Neubürger

Die Erwartungshaltung des Kapitalmarkts an die weitere Entwicklung der Deutsche Wohnen ist nach wie vor hoch. Wir werden als geschäftsfeldfokussierte, kompetente und kapitalstarke Gesellschaft gesehen. Dabei ist bei einem Verschuldungsgrad von rund 40% zum Fair Value des Wohnimmobilienbestands auch auf das genehmigte und bedingte Kapital der Gesellschaft zu verweisen.

Zusammenfassend kann das Geschäftsjahr 2006 wie folgt charakterisiert werden:

| Das Vorsteuerergebnis mit EUR 31,3 Mio. liegt rund 84% über dem Vorsteuerergebnis des Vorjahres von EUR 17,0 Mio. Das Nachsteuerergebnis mit EUR 31,1 Mio. liegt rund 94% über dem Nachsteuerergebnis 2005 mit EUR 16,0 Mio.

| Der EBIT nahm gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund EUR 6,8 Mio. zu.

| Das Segmentergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 46,0 Mio. Die Wohnungsprivatisierung hingegen verbesserte sich deutlich auf ein Segmentergebnis von EUR 30,1 Mio. gegenüber EUR 25,0 Mio. im Vorjahr.

| Das negative Finanzergebnis hat sich infolge eines optimierten Darlehensmanagements gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,2 Mio. auf rund EUR 23,0 Mio. deutlich verringert.

Das noch zur Hauptversammlung im Dezember des Jahres 2006 erwartete Ergebnis konnte somit deutlich gesteigert werden. Unsere Dividendenpolitik wird sich stets an den steuerlichen Rahmenbedingungen, der Höhe des steuerlichen Einlagekontos, der Ertragslage sowie an unserem Bestreben zur Stärkung unserer Innenfinanzierung orientieren. Gemäß unserer Liquiditätsplanung werden wir weiter attraktive Dividenden zahlen können.

Die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien als Teil des Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns erfolgt immer in wirtschaftlicher Abwägung mit der Privatisierung. Über vier regionale Geschäftsstellen wird besonderer Wert auf Mieterbindung gelegt. Eine klare Aufgabenstrukturierung mit Kundenbetreuung vor Ort und Teamservice stellt die direkte Ansprechbarkeit für die Mieter sicher.

Die Wohnungsprivatisierung ist ein weiterer Teil des Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns. Zielgruppen im Vertrieb sind Mieter, private Selbstnutzer sowie Privatinvestoren. Die Deutsche Wohnen ist in der Wohnungsprivatisierung weitgehend mit eigenen Mitarbeitern aufgestellt. Dies gewährleistet eine hohe Marktnähe und ermöglicht differenzierte Zielgruppenstrategien. Durch portfoliobereinigende Verkäufe im Westen und Südwesten von Rheinland-Pfalz wurde im ersten Halbjahr 2006 ein geringeres Preisniveau in Kauf genommen.

Einen nachhaltigen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Deutsche Wohnen wird die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland nehmen. Seit Jahren sind hier nahezu konstante Wohnimmobilienpreise im Endkundengeschäft zu verzeichnen. Im internationalen Vergleich gilt der deutsche Wohnimmobilienmarkt als deutlich unterbewertet. Darauf haben bislang nur die Einkaufspreise reagiert. Seit dem Jahr 2000 sind diese um rund 50% gestiegen. Im Einkauf ist somit eine erwartete Wertentwicklung in der Wohnungsbewirtschaftung bereits eingepreist.

Weiterer Werttreiber ist nach unserer Bewertung die Privatisierung mit einem Mengen- und Preiseffekt. Ein Mengeneffekt lässt sich aus dem ersten Halbjahr 2006 ableiten. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang sind Kaufimpulse zum Auf- und Ausbau der privaten Altersversorgung. Hinsichtlich des Preiseffekts darf jedoch nicht vernachlässigt werden, dass sich in den letzten Jahren auch die Realeinkommen der Bevölkerung als Motor der Wohnimmobilienpreisentwicklung schwach gesteigert haben. Dies gilt im Übrigen auch für die Mietpreisentwicklung. Bei Beobachtung des wirtschaftlichen und politischen Umfelds ist eine positive Grundstimmung erkennbar. Bei realistischer Einschätzung fundamentaler Daten ist nunmehr durchaus auch mit einem Anstieg der verfügbaren Einkommen breiter Schichten der Bevölkerung zu erwarten.

In diesem vielschichtigen Umfeld hat die Deutsche Wohnen einiges zu bieten. Sie ist nach wie vor eine der wenigen börsennotierten Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland mit langfristigem Investmentfokus. Dabei verfügt sie über eine nachgewiesene Leistungsfähigkeit auf Basis eines überdurchschnittlich ertragsfähigen Bestands im Rhein-Main-Raum und in

Rheinland-Pfalz. Diese Eigenschaften sind insbesondere für institutionelle Wohnimmobilien-eigentümer von Interesse, die ihren direkten in indirekten Besitz umwandeln wollen. Insbesondere die Versicherungswirtschaft stellt in dieser Hinsicht eine für uns interessante Zielgruppe dar.

Weiterhin mehren sich die Anzeichen dafür, dass sich verschiedene Finanzinvestoren wieder aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt verabschieden wollen. Auch hierfür bietet sich die Deutsche Wohnen als Kapitalmarktplattform und damit als Alternative zu einem eigenen Börsengang an. Die angestrebten Investments zielen darauf ab, die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen in den kommenden drei Jahren zu verdoppeln. Wir streben verschiedene Ankerinvestments in Deutschland an, die über unsere Kerngebiete hinausgehen. Dies eröffnet uns einen breiteren Zugang zu Gebietskörperschaften als weitere Akquisitionsbasis.

Wachstum ist für die Deutsche Wohnen jedoch kein Selbstzweck um jeden Preis nur für die Börsenstory. In den letzten zwei Jahren wurden rund 2.400 Wohneinheiten zu einer internen Verzinsung („internal rate of return“) von 10 bis 24% nach Steuern auf Basis von 75% Fremdkapital akquiriert. Diese Akquisitionen werden wir nahtlos in das bisherige Kernportfolio in der Region Rhein-Main/Rheinland-Pfalz integrieren.

Für den Vorstand der Deutsche Wohnen zählt auch weiterhin der Grundsatz: Profitabilität vor Quantität. Vorschnelle und überteuerte Akquisitionen würden dazu führen, dass die Erwartungshaltung des Kapitalmarkts an die Deutsche Wohnen hinsichtlich der angestrebten internen Verzinsung nicht erfüllt werden könnte. In diesem Zusammenhang ist 2007 für die Deutsche Wohnen ein entscheidendes Jahr.

Der Vorstand bedankt sich bei den Aktionären, Mitarbeitern und Geschäftspartnern für ihre Unterstützung in den vergangenen Monaten und ist davon überzeugt, dass die durchgeführte Neupositionierung der Deutsche Wohnen in den kommenden Jahren zu Wachstum und zu Mehrwert für die Aktionäre führen wird.



Andreas Lehner
Vorstandsvorsitzender



Michael Neubürger
Vorstand





NEUANFANG

Jedem neuen Anfang wohnt ein Zauber inne, sagt Herrmann Hesse.
Schön, dass privates Wohneigentum keine Zauberei ist,
sondern die solide Grundlage für Ihr Leben sein kann, sagen wir.

KONZERNSTRATEGIE

Die Konzernstrategie umfasst im Rahmen des Portfoliomanagements, der Wohnungsbewirtschaftung und der Wohnungsprivatisierung alle Maßnahmen zur strukturell-wirtschaftlichen Optimierung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienportfolios.



- | Die Konzernstrategie kann in wenigen Stichworten wie folgt zusammengefasst werden:
 - Fokussierung auf eigene Wohnungsbestände
 - Konzentration auf Portfoliomanagement, Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung
 - Unternehmenswertsteigerung durch Optimierung, Bereinigung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienportfolios
 - Konsequente Ausschüttung freier Cashflows im Rahmen einer ausbalancierten Finanzierungsstruktur

| **Fokussierung**

Die Deutsche Wohnen ist auf den Wohnimmobilienmarkt fokussiert. Dabei geht es immer um die Bestände, an denen sie finanziell und unternehmerisch beteiligt ist. Diese Fokussierung macht die Deutsche Wohnen frei von eventuellen Interessenkollisionen und fit für die weitere Markt- und Geschäftsentwicklung.

| **Konzentration**

Die Konzentration auf Portfoliomanagement, Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung unterstützt die Markt- und Geschäftsfokussierung. Weitere Aktivitäten in benachbarten Geschäftsfeldern, beispielsweise denen des Neubaus oder der Projektentwicklung, werden vermieden. Alle Mitarbeiter, Geschäftsprozesse, Instrumente und Verfahren sind auf ein Ziel ausgerichtet.



| **Unternehmenswertsteigerung**

Das Ziel der Deutsche Wohnen ist die Steigerung des inneren Unternehmenswerts.

Die risiko- und nachfrageadjustierte Entwicklung des eigenen Bestands und die Privatisierung von Wohnungen durch Verkauf an Mieter, andere Selbstnutzer und kleinere regional agierende Investoren führen zur Realisierung stiller Reserven und zu ausschüttungsfähigen Cashflows.

Die Akquisition von Wohnungsbeständen mit Entwicklungspotenzial muss zur Steigerung des Net Asset Values führen.

| **Konsequente Ausschüttung**

Unser Markt ist der Kapitalmarkt. Aktuell vertrauen uns rund 2.200 institutionelle und private Aktionäre ihr Geld an. Insofern fühlen wir uns verpflichtet, dieses Engagement unter Aufrechterhaltung einer ausbalancierten Finanzierungsstruktur überdurchschnittlich zu verzinsen.

The background image shows a bright, minimalist living room. A brown, textured sofa is positioned in the lower half of the frame. In the foreground on the right, a large, light-colored paper bag is partially visible, leaning against a dark surface. The overall aesthetic is clean and modern.

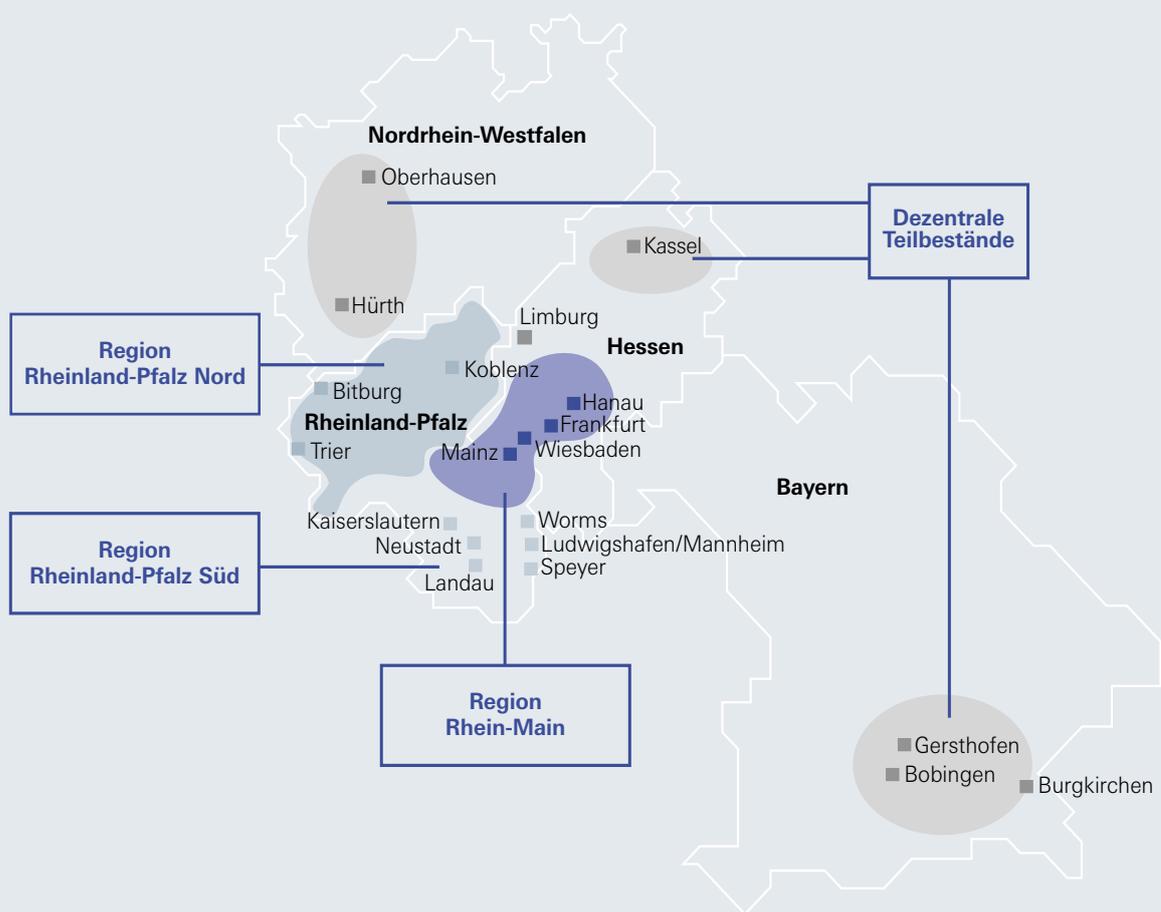
KREATIVITÄT

Ist Ihr Raum zum Wohnen vor allem der Raum für Ihre Ideen?
Dann fangen Sie an. Für Ihr Bild vom Leben bieten wir den
passenden Rahmen. Und Sie können sich den Stil aussuchen.



WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO

Das Wohnimmobilienportfolio des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht derzeit aus drei Kern- und verschiedenen Randregionen (siehe Karte); insgesamt zählen die Kernregionen zu den überdurchschnittlich wertstabilen Gebieten in Deutschland.

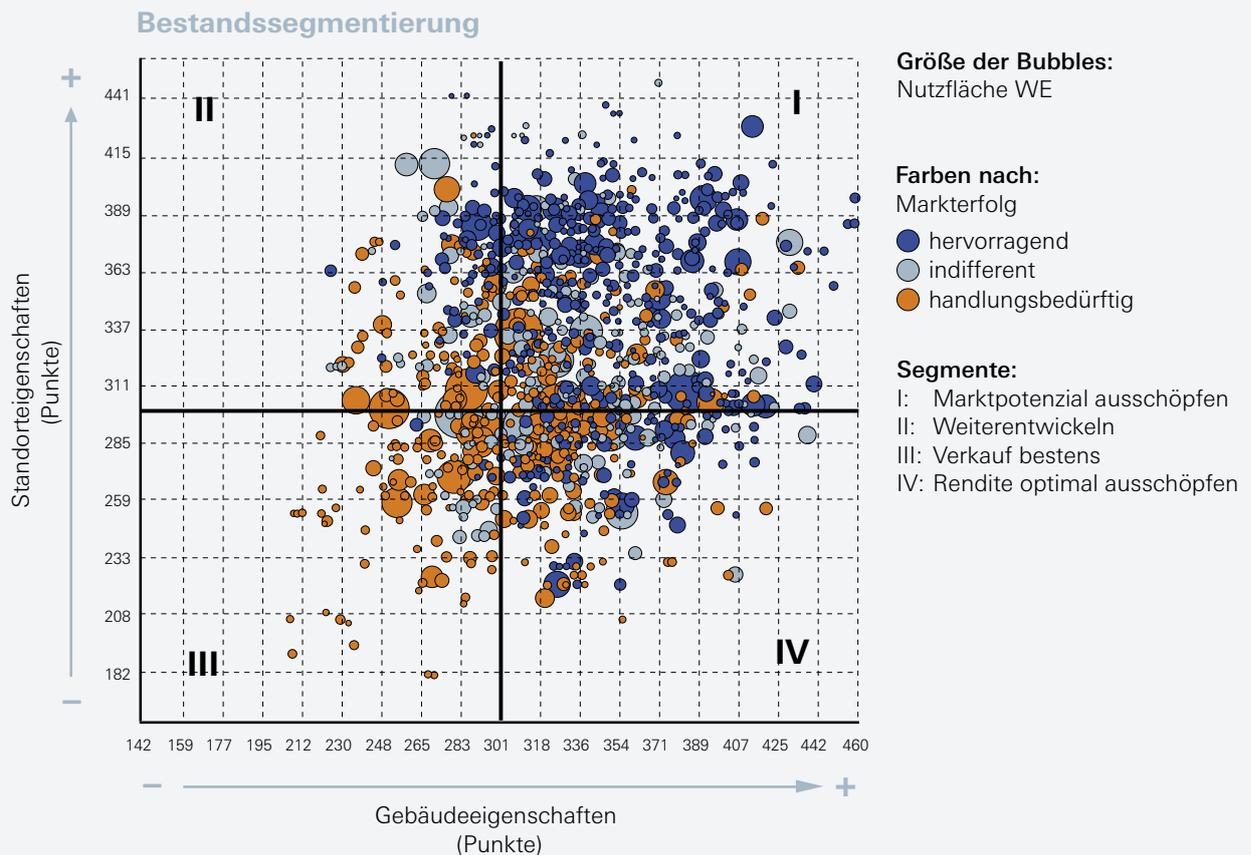


Regionale Verteilung		Rheinland-Pfalz Süd	Rheinland-Pfalz Nord	Rhein-Main	Dezentrale Teilbestände	Konzern
Eigener Wohnungsbestand inkl. DB IF 14						
Anzahl eigener Wohneinheiten (inkl. DB IF 14)	Einheiten	7.329	4.823	9.992	1.486	23.630
Wohnfläche	m ²	450.458	309.883	657.866	89.931	1.508.138
Zukauf eigener Wohneinheiten	Einheiten	184	0	699	0	883
Zukauf Wohnfläche	m ²	9.254	0	35.548	0	44.802
Verkehrswert Kernbestand	TEUR	332.423	225.680	721.663	46.216 ¹	1.325.982 ¹
Verkehrswert Kernbestand	EUR pro m ²	728,71	727,05	1.037,09	808,41 ¹	872,58 ¹
Verkehrswert sonstige	TEUR	1.657	2.292	22.005	7.271	33.225
Buchwert Kernbestand	TEUR	271.314	172.022	460.300	28.418 ¹	932.054 ¹
Buchwert sonstige	TEUR	1.151	2.136	19.414	3.094	25.795
Mieterlöse³						
Durchschnittliche Sollmiete	EUR pro m ²	4,33	4,51	5,80 ²	4,03	5,05 ^{1,2}
Mietrendite Sollmiete	%	8,01	7,69	6,44 ²	6,79 ¹	6,99 ^{1,2}
Leerstand³						
Leerstand wegen Vermietung (inkl. Modernisierung)	%	5,42	2,66	3,06 ²	17,72	3,72 ^{1,2}
Leerstand wegen Verkauf (inkl. Entwicklung)	%	4,23	4,14	2,42 ²	10,13	3,58 ^{1,2}
Gesamter Leerstand	%	9,65	6,80	5,49 ²	27,85	7,29 ^{1,2}
Instandhaltung Bestandsobjekte³						
Instandhaltung insgesamt	TEUR	4.822	4.163	8.204	510	17.699
Instandhaltung	EUR pro m ²	13,05	15,01	13,89 ²	5,05	13,43 ^{1,2}
Aktivierung insgesamt	TEUR	1.214	323	1.491	136	3.164
Aktivierung	EUR pro m ²	3,29	1,17	2,52 ²	1,35	2,43 ^{1,2}
Baujahresklassen³						
< 1950	%	5,94	4,27	16,75	22,95	11,51
1951–1970	%	51,96	58,34	55,66	71,00	56,21
1971–1990	%	38,08	33,69	20,97	5,45	27,44
> 1991	%	4,02	3,71	6,61	0,61	4,84
Wohnungsgrößen³						
< 39 m ²	%	6,65	0,89	3,65	6,59	4,17
40–54 m ²	%	34,42	33,03	23,99	33,58	29,55
55–74 m ²	%	41,70	45,30	48,70	48,52	45,96
75–89 m ²	%	14,09	17,03	16,32	7,60	15,20
> 90 m ²	%	3,14	3,75	7,35	3,70	5,13
Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten³	%	39,44	38,68	22,14 ²	0,94	29,28 ²
Anzahl bilanzierter Verkäufe 2006³	Einheiten	183	230	877	355	1.645

¹ Ohne Portfolio Nordhessen.

² Ohne Hanau.

³ Ohne DB IF 14.



■ Außerdem haben wir den Wohnungsbestand des Kernportfolios Rhein-Main/Rheinland-Pfalz strategisch in einer 4-Felder-Matrix strukturiert. Die Ausdifferenzierung erfolgt dabei nach den Objekteigenschaften (ein Objekt ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex) sowie dem baulichen Zustand, dem optischen Eindruck und nach Ausstattungsmerkmalen. Weiterhin werden in der Matrix Standorteigenschaften wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Lärmbelastung und Wohnimage dargestellt.

■ Die Grafik zeigt das Kernportfolio mit insgesamt rund 1.400 Objekten (Gebäude jeweils als Kreise dargestellt). Je größer die Kreise, desto höher die nutzbare Wohnfläche. Die Farben signalisieren das wirtschaftliche Potenzial (blau = hervorragend). Die Segmentierung ist Grundlage sowohl der laufenden Bestandsbewertung als auch der Ausprägung differenzierter Handlungsstrategien. In dem wertstabilsten Segment rechts oben befinden sich 48% aller Wohneinheiten. Weitere rund 14% des entwicklungsfähigen Portfolios befinden sich in dem Segment links oben. Hier liegt der Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren. Im unteren Teil des Portfolios erfolgen zunehmend auch Blockverkäufe an Kunden, die mit Nachbarschaftshilfe selbst die Renovierung der Gebäude – in der Regel – zum Selbstbezug vornehmen.



Der folgenden Tabelle sind Kennzahlen des Kernportfolios nach der grafisch dargestellten Segmentverteilung in Anlehnung an die oben aufgeführten Kennzahlen nach Regionen zu entnehmen:

Kennzahlen zur 4-Felder-Portfoliomatrix (nur Kernportfolio, ohne Portfolio Nordhessen)		Segment I	Segment II	Segment III	Segment IV	Ohne Zuordnung	Gesamt
Anzahl eigener Wohneinheiten (inkl. DB IF 14)	Einheiten	11.098	3.222	2.404	5.398	870	22.992
Anzahl eigener Wohneinheiten (inkl. DB IF 14)	%	48	14	10	23	4	100
Wohnfläche (inkl. DB IF 14)	m ²	734.165	204.901	149.243	340.819	45.116	1.474.244
Verkehrswert Kernbestand (inkl. DB IF 14)	EUR Mio.	785,7	156,1	75,1	254,9	54,2	1.326,0
Verkehrswert Kernbestand (inkl. DB IF 14)	EUR pro m ²	1.045	752	502	741	807	873
Buchwert Kernbestand (inkl. DB IF 14)	EUR Mio.	514,5	106,8	62,5	208,0	40,3	932,1
Buchwert Kernbestand (inkl. DB IF 14)	EUR pro m ²	685	515	418	604	600	613
Durchschnittliche Sollmiete*	EUR pro m ²	5,39	4,81	4,05	4,47	4,01	5,05
Mietrendite Sollmiete*	%	6,23	7,70	9,70	7,84	3,82	6,99
Leerstand wegen Vermietung (inkl. Modernisierung)*	%	2,48	4,45	5,86	4,46	20,16	3,72
Leerstand wegen Verkauf (inkl. Entwicklung)*	%	3,20	1,68	6,06	4,45	8,52	3,58

* Ohne Hanau, ohne DB IF 14.



INDIVIDUALITÄT

Mode, die Farbe einer Wand, eine seltene Antiquität oder Omas alter Ohrensessel.
Was passt wohl am besten in die neuen Räume, die bald zu Ihrem Eigentum werden können?
Denken Sie in Ruhe darüber nach, wir kümmern uns um alles andere.



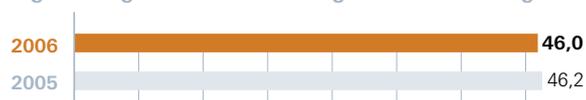
WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Innerhalb der Wohnungsbewirtschaftung umfasst das Aufgabenspektrum der Mitarbeiter alle mit der Modernisierung und Instandhaltung, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter zusammenhängenden Tätigkeiten.

SEGMENTERGEBNIS

Das Segmentergebnis der Wohnungsbewirtschaftung hängt der Höhe nach von der Entwicklung und vom Erfolg der Wohnungsprivatisierung ab. Dies beruht darauf, dass verkaufte Wohneinheiten auch anteilig für die aktuelle Periode keine Mieterlöse mehr für die Wohnungsbewirtschaftung erbringen können. Insbesondere deshalb hat sich das Segmentergebnis 2006 gegenüber 2005 von EUR 46,2 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 46,0 Mio. verringert.

Segmentergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung nach IFRS (EUR Mio.)



MIETERLÖSE

Innerhalb der Gewinn-und-Verlust-Rechnung des Deutsche Wohnen-Konzerns sind die Sollmieterlöse wesentlicher Teil der Position Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung.

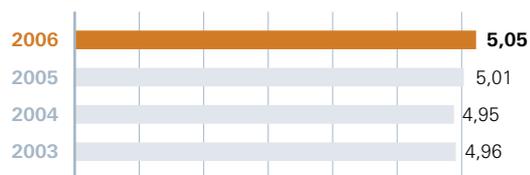
Sollmieten sind die Mieten, die von Mietern auf Basis der bestehenden Mietverträge an das Unternehmen gezahlt werden. Die Mieterlöse verkaufter Wohneinheiten werden in der Folgeperiode nicht mehr für die Sollmieten berücksichtigt. Die Differenz zwischen Sollmieten und Leerstand ergibt die tatsächlich erzielten Istmieten.



| Bei privatisierungsbedingt verringerten Sollmieten von EUR 85,2 Mio. (2005: EUR 89,1 Mio.) haben sich die Istmieten des Geschäftsjahres 2006 aufgrund der Erlösschmälerungen auf EUR 77,5 Mio. verringert. Beide Einflussfaktoren konnten durch erhöhte Mieten teilweise kompensiert werden.

| Der kontinuierliche Rückgang der Mieterlöse war Bestandteil des Unternehmenskonzepts, allerdings kann der beabsichtigte künftige Zukauf von Wohnungsbeständen den bislang von Jahr zu Jahr gesunkenen Miet-Cashflow wieder erhöhen.

Durchschnittsmiete (EUR pro m²)



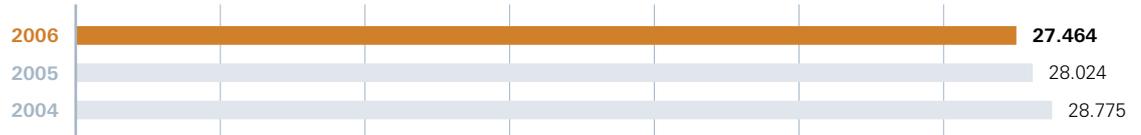
| Neben den Istmieten von EUR 77,5 Mio. stellen die im Berichtsjahr abgerechneten Heiz- und Betriebskosten von EUR 28,9 Mio. die zweite wesentliche Position der Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung (gesamt 2006: EUR 106,4 Mio.; 2005: EUR 110,4 Mio.) dar.

Mieten (nach IFRS, inkl. Nordhessen, in EUR Mio.)	2006	2005
Sollmieten	85,2	89,1
Erlösschmälerungen	7,7	8,1
Istmieten	77,5	81,0

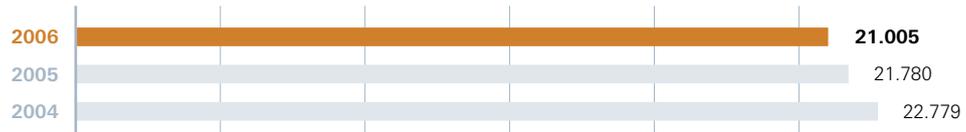


ZUSAMMENSETZUNG IMMOBILIENPORTFOLIO

Wohnungsbestand insgesamt

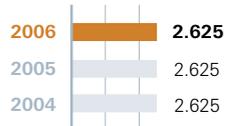


Davon eigene Wohnungen (ohne DB IF 14)

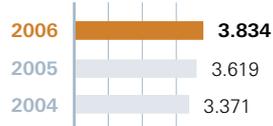




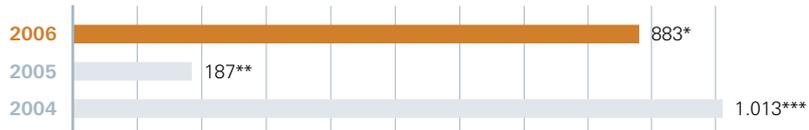
Davon DB Immobilienfonds 14



Davon fremdverwaltete Wohnungen



Im eigenen Wohnungsbestand enthaltene Zukaufsportfolios



* Hanau, Mannheim, Kandel.
 ** Landau.
 *** Nordhessen.



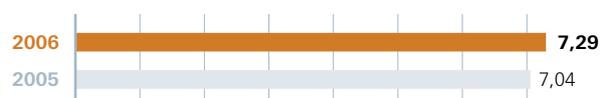
Flächen		2006	2005
Gesamtwohnfläche (eigene Wohnungen)	Mio. m ²	1,33	1,39
Durchschnittliche Wohnungsgröße (eigene Wohnungen)	m ²	63	64
Gewerbefläche	m ²	26.539	24.804
Unbebaute Fläche	m ²	423.162	451.725

LEERSTAND

Am 31. Dezember 2006 stand im Kernportfolio eine Fläche von 92.090 m² leer; bezogen auf die Gesamtwohnfläche eigener Wohneinheiten entsprach dies einer Leerstandsquote von rund 7,29%. Diese gliedert sich in vermietungsbedingten Leerstand in Höhe von 3,72% und verkaufsbedingten Leerstand in Höhe von 3,58%.

Das Leerstandsniveau ist nicht besorgniserregend. Im Gegenteil, der Leerstand wird bewusst in Kauf genommen und dient der Steigerung der Erträge sowohl in der Wohnungsbewirtschaftung als auch in der Wohnungsprivatisierung.

Leerstandsquote in % (stichtagsbezogen nach Wohnfläche):





INSTANDHALTUNG

Das Instandhaltungsvolumen im Kernportfolio Rhein-Main/Rheinland-Pfalz betrug EUR 17,5 Mio. (EUR 13,43 pro m²; 2005: EUR 17,5 Mio. bzw. EUR 12,82 pro m²). Die Veränderung je m² liegt zunächst in der allgemeinen, jahresübergreifenden Schwankungsbreite. Das Instandhaltungsprogramm wird anhand laufender Portfolioanalysen festgelegt. Dabei werden Einzelmaßnahmen über 40 TEUR anhand der „Discounted Cashflow-Methodik“ im Geschäftsführungsgremium diskutiert und dort beschlossen. Maßnahmen unterhalb dieses Schwellenwerts werden mittels einer vereinfachten, jedoch ebenfalls standardisierten Rechenmethodik beurteilt und von den regionalen Geschäftsbereichen innerhalb jährlicher Budgets verantwortet.

Portfoliostrategisch sowie auf Basis laufender und systematischer Markt- und Nachfragestudien des Portfoliomanagements wird schwerpunktmäßig nur noch in diejenigen Gebäude investiert, die innerhalb eines zehnjährigen Zeitraums eine Refinanzierung über die Mieterlöse sichern. Diese Situation finden wir in der Regel in überdurchschnittlich guten Makro- und Mikrolagen unseres Portfolios bei noch ungenutzten Entwicklungspotenzialen der dortigen Gebäude (vgl. Portfoliomatrix auf Seite 16).

Diese Investitionsstrategie zugrunde gelegt, konnte das Instandhaltungsniveau (gemessen in EUR pro m²) seit 2000 laufend an die Bewirtschaftungs- und Privatisierungspotenziale angepasst werden. Wie die erwirtschafteten Miet- und Verkaufserlöse zeigen, führte dies zu keiner qualitativen Verschlechterung des Wohnungsbestands.

Instandhaltung Kernportfolio (ab 2005 IFRS)	EUR Mio.	pro m ²
2006	17,5	13,43
2005	17,5	12,82
2004	19,1	12,90
2003	22,6	14,44





FOKUSSIERUNG

Renovieren Sie Ihre Vorstellungen modernen Wohnungsmanagements. Denn viele Aufgaben und Probleme rund um Ihre Immobilie übernehmen wir – Sie sollen mit uns genießen können, was die eigenen vier Wände ausmacht: Sicherheit, Gemütlichkeit, Platz zum Leben und Gestalten.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

Die Mitarbeiter der Wohnungsprivatisierung befassen sich mit der Vorbereitung und Durchführung des Privatisierungsprozesses. Hierzu gehören die Aufgabenbereiche Kundengruppenrecherche, grundbuchrechtliche Aufbereitung der Gebäude, Steuerung der eigenen und externen Mitarbeiter in der Kundenansprache und Vertragsabwicklung.

SEGMENTERGEBNIS

| Die Verbesserung des Verkaufsergebnisses ist auf die um rund 40% gestiegenen Wohnungsverkäufe zurückzuführen. 1.645 bilanzierte Privatisierungen stellen die höchste Zahl seit 1999 dar.

| Das Segmentergebnis 2006 der Wohnungsprivatisierung betrug nach IFRS EUR 30,1 Mio. Dies bedeutet eine Ergebnisverbesserung gegenüber 2005 (EUR 25,0 Mio.) von rund EUR 5,1 Mio. bzw. rund 20%. Das gesamte Segmentergebnis der Privatisierung berücksichtigt Buchgewinne aus der Privatisierung von Wohneinheiten des Kernportfolios (EUR 36,3 Mio.), das Ergebnis Nordhessen (EUR 1,4 Mio.), der Entwicklungsliegenschaften (EUR 5,4 Mio.) sowie Verkaufsvorbereitungskosten (EUR 8,0 Mio.). Diese beinhalten sowohl privatisierungsbezogene Instandsetzung und Modernisierung als auch Provisionszahlungen an externe Vertriebspartner.

Kennzahlen Wohnungsprivatisierung (inkl. Nordhessen)		2006	2005
Anzahl bilanzierter Wohnungsverkäufe	Einheiten	1.645	1.177
Durchschnittlicher Verkaufspreis im Kernportfolio	EUR pro m ²	1.027	1.009
Buchgewinne Verkäufe	EUR Mio.	43,2	36,4
Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungskosten	EUR Mio.	8,0	6,5
Kosten Vertriebsleerstand	EUR Mio.	5,0	4,9
Segmentergebnis Verkauf gesamt	EUR Mio.	30,1	25,0



PRIVATISIERUNGSERFOLG

| Mit 1.645 bilanzierten Wohnungsprivatisierungen wurde eine deutlich höhere Zahl verkaufter Einheiten als im Jahr 2005 (1.177 Verkäufe) erreicht. Die hohe Zahl der bilanzierten Wohnungsprivatisierungen ist auch eine Folge der 173 im Jahr 2005 notariell beurkundeten Wohnungsprivatisierungen, die jedoch nicht mehr in den Konzernabschluss 2005 eingingen, sondern auf das Jahr 2006 vorgetragen wurden. Wie schon in den Vorjahren ist es dem Engagement der Mitarbeiter und dem Mix aus überwiegend internem sowie externem Vertrieb zu verdanken, dass dieser Privatisierungserfolg realisiert werden konnte.

| Mit EUR 1.027 pro m² im Kernportfolio bewegte sich der durchschnittliche Verkaufspreis bilanzierter Verkäufe etwas über dem letztjährigen Niveau von EUR 1.009 pro m². Dies hängt mit der regionalen Verteilung des Privatisierungsprogramms zusammen. Im Rhein-Main-Gebiet werden wesentlich höhere Verkaufspreise als in den Mittel- und Unterzentren des Landes Rheinland-Pfalz erzielt.

| Erneute portfoliobereinigende Verkaufsmaßnahmen in Rheinland-Pfalz dienen der strukturellen Optimierung des Wohnungsportfolios.



UNABHÄNGIGKEIT

Wie Sie sich wie neugeboren fühlen? Indem Sie unabhängig werden und jeden Morgen in Ihrer eigenen Immobilie aufwachen. Wir helfen mit ausgeschlafenen Ideen und Lösungen, die Ihre Träume wahr werden lassen.

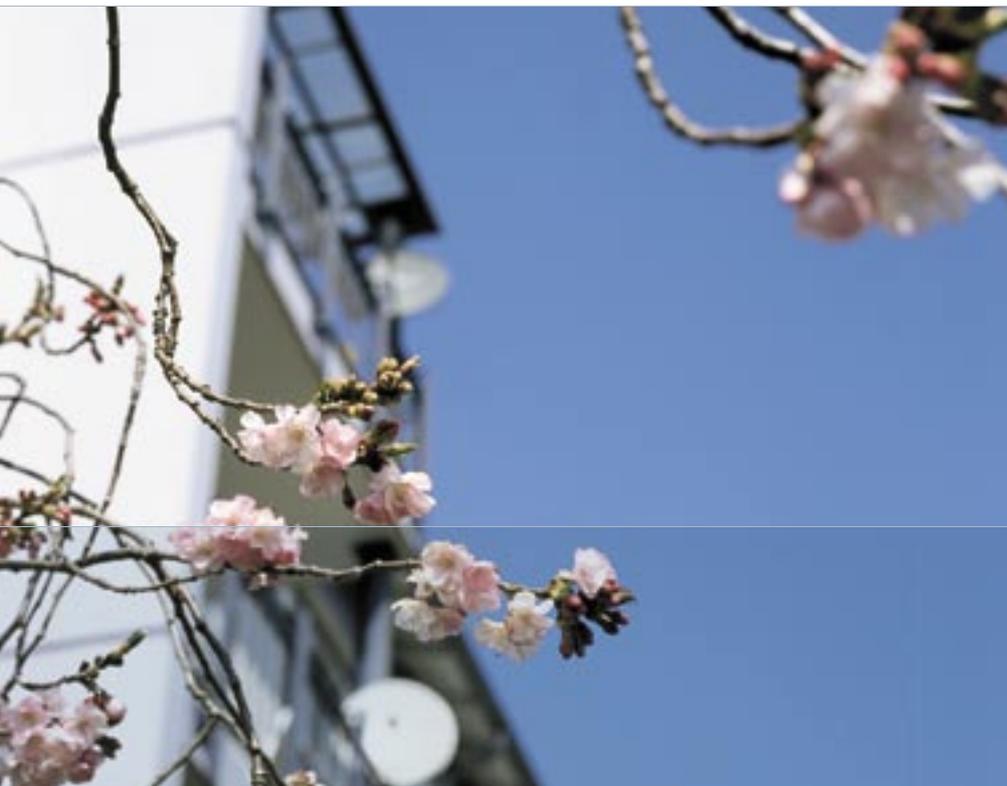


UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Die Aktivitäten der Unternehmenssteuerung erwirtschaften per se keinen unmittelbar bezifferbaren Ergebnisbeitrag für den Konzern. Dennoch sind sie essentiell, da sowohl langfristige Erfolgspotenziale als auch mögliche Risiken transparent gemacht werden.

PORTFOLIOMANAGEMENT

- | Mit Hilfe der Instrumente und Verfahren des Portfoliomanagements lassen sich über das Gesamtportfolio Handlungsstrategien zur Bewirtschaftung und Privatisierung ableiten. Weiterhin ist es möglich, szenarisch aufzuzeigen, welchen Einfluss diese Handlungsstrategien auf die Businessplanung ausüben.
- | Die bereits dargestellte Portfoliomatrix (siehe Seite 10) illustriert einen Ausschnitt der Arbeit des Portfoliomanagementsystems. Infolge dieser Erkenntnisse, die nur durch enge Zusammenarbeit des Portfoliomanagements mit der Bewirtschaftung und der Privatisierung möglich sind, können gemeinsam Investitions- und Privatisierungsprogramme erstellt werden.
- | Das Portfoliomanagement arbeitet an der jährlichen Ermittlung des Marktwerts des Immobilienbestands (Fair Value) und des inneren Werts (Net Asset Value) des Konzerns. Der Bereich wird im Hinblick auf die bereits durchgeführte und weiterhin angestrebte Erweiterung des Wohnungsimmobilienportfolios verstärkt in Due-Diligence-Aktivitäten eingebunden.



RISIKOMANAGEMENT UND CONTROLLING

| Controlling und Risikomanagement sind weitere Bereiche zur Unterstützung der Unternehmenssteuerung. Das Controlling umfasst die operative und die strategische Businessplanung (rollierende 5-Jahres-Planung), führt Planungsrechnungen sowie Abweichungs- und Risikoanalysen durch.

| Schwerpunkte sind im operativen Geschäft das Mieterlös-, Instandsetzungs- und das Vertriebscontrolling sowie in enger Zusammenarbeit mit dem Personalbereich das Controlling der Personal- und Verwaltungsaufwendungen. In Verbindung mit den themenspezifischen Arbeitsergebnissen des Portfoliomanagements und des Bereichs Finanzierung erfolgt das Monitoring der Markt- und Finanz- bzw. Liquiditätsrisiken.

| Das Risikomanagement unterliegt einer stetigen Weiterentwicklung und Adjustierung an interne Entwicklungen und die Veränderung externer Rahmenbedingungen. Im Rahmen der Konzernabschlussprüfung erfolgt eine jährliche Prüfung des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer.



PARTNERSCHAFT

Geben Sie Ihrer Beziehung doch mal einen neuen Anstrich. Gemeint ist natürlich Ihr neues Zuhause, das Ihnen gehört. Diesen Partner fürs Leben werden Sie lieben. Und wir sorgen für das Verlieben und ein glückliches Zusammenleben.



JAHRESERGEBNIS

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2006 wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Gemäß den Hauptversammlungsbeschlüssen vom März und August 2006 bestand das vergangene Jahr aus zwei Rumpfgeschäftsjahren. Dies ermöglichte abwicklungstechnisch die bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern mit Ende des ersten Rumpfgeschäftsjahres zum 30. Juni 2006.

Nachfolgend einige Erläuterungen zu wesentlichen Veränderungen von Konzern-GuV-Positionen (IFRS) gegenüber dem Vorjahr. Die nachstehenden Zahlen sind kumulierte Zahlen aus beiden Rumpfgeschäftsjahren:

| **Umsatzerlöse Wohnungsbewirtschaftung**

Neben abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (EUR 28,9 Mio.) stellen die erzielten Sollmieten (EUR 85,2 Mio.) die größte Position innerhalb der gesamten Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung (EUR 106,4 Mio.) dar; die Sollmieterlöse haben sich insbesondere aufgrund der laufenden Wohnungsprivatisierungen gegenüber 2005 um rund EUR 3,9 Mio. vermindert (vgl. Kapitel Wohnungsbewirtschaftung).

| **Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung**

Die GuV-Position „Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung“ (EUR 41,8 Mio.) ergibt sich als Differenz zwischen den erzielten Verkaufserlösen (EUR 97,2 Mio.) und den Buchwertabgängen (EUR 55,4 Mio.). Verkaufserlöse und Privatisierungsergebnis haben sich infolge der um rund 40% erhöhten Anzahl bilanzierter Wohneinheiten gegenüber 2005 deutlich verbessert.

| **Aufwendungen Wohnungsbewirtschaftung**

Die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung von insgesamt EUR 50,4 Mio. beinhalten im Wesentlichen Betriebskosten von EUR 31,5 Mio. (2005: EUR 30,9 Mio.) und Instandhaltungsaufwendungen von EUR 17,7 Mio. (2005: EUR 17,8 Mio.).



| **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr (EUR 33,5 Mio.) um EUR 12,7 Mio. auf EUR 20,8 Mio. im Jahr 2006 verringert. Dies beruht auf dem Wegfall des Sondereffekts der vororganschäftlichen Mehrabführung im Jahr 2005. Unter die wesentlichen Positionen fallen hier EUR 8,0 Mio. für Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungskosten sowie EUR 10,3 Mio. an allgemeinen Verwaltungskosten.

| **Ergebnis aus Vollkonsolidierung**

Das positive Ergebnis der Vollkonsolidierung des DB IF 14 (EUR 8,8 Mio.) entsteht im Rahmen der Kaufpreisallokation unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten, der Zeitwerte der Vermögensgegenstände und Schulden sowie der latenten Steuerposition.

| **Zinsergebnis**

Das Zinsergebnis (Saldierung von Zinserträgen und -aufwendungen) hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,2 Mio. auf EUR –23,0 Mio. verbessert. Dies beruht insbesondere auf der Bereinigung und Tilgung externer Darlehensbeziehungen.

| **Ergebnis vor Steuern**

Das Konzernergebnis vor Steuern des Jahres 2006 hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR 17,0 Mio.) um rund EUR 14,3 Mio. auf EUR 31,3 Mio. gesteigert. Dies entspricht einer Steigerung von 84% gegenüber dem Vorjahr.



| Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Einkommen- und Ertragsteuern führten im Jahr 2006 in der Konzern-GuV zu einem Aufwand von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr Ertrag EUR 11,9 Mio.). Ein positiver Effekt ergab sich aus den Veränderungen latenter Steuerposten von EUR 3,1 Mio. Bezogen auf das operative Geschäft hat sich die Ertragsteuerbelastung gegenüber dem Jahr 2005 (EUR 3,0 Mio.) um EUR 0,5 Mio. auf EUR 3,5 Mio. erhöht.

| Jahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2006 wurde ein Konzernergebnis nach Steuern von EUR 31,1 Mio. erwirtschaftet. Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 2005 (EUR 16,0 Mio.) eine Steigerung um EUR 15,1 Mio. oder 94%. Um eine Vergleichbarkeit zum Vorjahr herzustellen, kann der Einmaleffekt bezüglich der erforderlichen „DB IF 14“-Vollkonsolidierung in Höhe von EUR 8,8 Mio. abgezogen werden, dies ergibt dann ein Konzernergebnis von EUR 22,3 Mio.

Konzernkennzahlen nach IFRS (in EUR Mio.)	1. 1. – 31.12. 2006	1. 1. – 31.12. 2005
EBIT	46,2	39,4
EBITDA	68,0	56,8
Ergebnis vor Steuern	31,3	17,0
Jahresüberschuss	31,1	16,0
Operativer Brutto-Cashflow (inkl. Privatisierung)	101,8	78,2

| Die deutliche Erhöhung der Kennzahlen EBIT, EBITDA und des operativen Brutto-Cashflows (funds from operations, FFO) beruht im Wesentlichen auf dem verbesserten Vertriebsergebnis 2006. Die Verbesserung des Ergebnisses vor Steuern als auch des Jahresüberschusses ist sowohl dem verbesserten Vertriebsergebnis als auch dem Sonderertrag aus der Vollkonsolidierung des DB IF 14 zuzuschreiben.



| Deutsche Wohnen AG (Holding)

Die Einzelgesellschaft Deutsche Wohnen AG verzeichnete in den zwölf Monaten 2006 mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 13,0 Mio. ein um EUR 1,8 Mio. niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr (2005: Jahresfehlbetrag von EUR 11,2 Mio.), im Wesentlichen bedingt durch erhöhte Personal- und Verwaltungsaufwendungen aufgrund der zwei Rumpfgeschäftsjahre sowie der Dekonsolidierung aus dem Deutsche Bank-Konzern.

| Im Rahmen der GuV ergab sich per 31. Dezember 2006 (zweites Rumpfgeschäftsjahr 2006) über eine Entnahme aus der Kapitalrücklage ein Bilanzgewinn von EUR 17,6 Mio. Dieser Bilanzgewinn ist in voller Höhe als Ausschüttung an die Aktionäre vorgesehen. Die Hauptversammlung am 21. Juni 2007 wird über den diesbezüglichen Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat beschließen.

ERNEUERUNG

Das Gute zu erhalten ist immer wieder Voraussetzung für ein Zuhause, in dem man sich wirklich zu Hause fühlt. Mit Modernisierung und Instandhaltung reagieren wir auf aktuelle Bedürfnisse und Situationen.





AKTIE UND DIVIDENDE

Die Investor- und Public Relations-Aktivitäten umfassen das externe Reporting (Geschäfts- und Zwischenberichte), die Organisation und Durchführung der Hauptversammlung, die zeitnahe und umfassende Beantwortung aller Anfragen von Aktionären, Investoren, Journalisten und Analysten.

HERAUSLÖSUNG AUS DER DEUTSCHE BANK-GRUPPE

| Die ersten sechs Monate 2006 standen ganz im Zeichen der Herauslösung der Deutsche Wohnen aus der Deutsche Bank-Gruppe. Zum 30. Juni 2006 wurde der seit 1998 bestehende Beherrschungsvertrag der Deutsche Wohnen AG mit der DB Real Estate Management GmbH aufgehoben. Hierzu war die Aufteilung des Jahres 2006 in zwei Rumpfgeschäftsjahre erforderlich. In 2006 fanden unter anderem aus diesem Grund insgesamt drei Hauptversammlungen statt (im März, August und Dezember).

AKTIE

| Aktionärsstruktur

Rund 80% der Deutsche Wohnen-Aktien werden von institutionellen Aktionären gehalten, die verbleibenden 20% von Privataktionären. Rund 60% aller 20 Mio. Inhaber- und Namensaktien der Deutsche Wohnen sind im Besitz von ausländischen Aktionären. Der Anteil insbesondere anglo-amerikanischer Aktionäre mit einem überwiegend mittel- bis langfristigen Anlagehorizont ist im Jahr 2006 weiter angestiegen.

| Aktienkursentwicklung

Nach der Umplatzierung von bis heute rund 96 Prozent der Namens- in Inhaberaktien werden seit dem 27. März 2006 sowohl die Inhaber- als auch die verbliebenen Namensaktien gelistet. Nach Herauslösung der Deutsche Wohnen aus der Deutsche Bank-Gruppe bewegte sich der Kurs der Inhaberaktien in der Bandbreite zwischen EUR 45,0 bis EUR 53,0. In den ersten drei Monaten des Jahres 2007 zeigte sich die Deutsche Wohnen-Aktie mit dem Gesamtsektor Wohnungswirtschaft vergleichsweise volatil. Mitte März 2007 notierte die Inhaberaktie bei rund EUR 46,0.



NET ASSET VALUE

| Zum 31. Dezember 2006 wurde der innere Wert der Gesellschaft (Net Asset Value) als Ausdruck des betrieblichen Reinvermögens des Konzerns ermittelt.

| Die Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios erfolgte in Übereinstimmung mit den IFRS (IAS 40) nach der Discounted Cashflow-Methode über einen zehnjährigen Planungszeitraum. Die Objekte im Verkaufsprogramm (rund 20% des Wohnungsbestands) wurden wie nachhaltige Bewirtschaftungsobjekte behandelt. Der Restwert wurde über die „ewige Rente“ unter Berücksichtigung des baulichen Zustands ermittelt.

| Entsprechend den IFRS-Anforderungen wurde der Diskontierungszins aus dem Marktzins abgeleitet. Dieser basiert auf einer inflationsbereinigten Umlaufrendite, einem immobilienwirtschaftlichen Risikozuschlag sowie einer regional differenzierten Marktrisikoprämie. Damit erhöhte sich der Diskontierungszins von bisher 4,74% auf durchschnittlich 4,98% mit einer Ausdifferenzierung zwischen 4,76% und 5,26%.

| Die Bewertung stimmt mit einer von Jones Lang LaSalle zum 31. Dezember 2006 unabhängig vorgenommenen Bewertung überein. Weiterhin wurde die Bewertung im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2006 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young einer Stichprobenprüfung unterzogen.

| Im Ergebnis berechnete sich damit ein Fair Value von EUR 872,58 je m² (Vorjahr: EUR 860,51 je m²) und ein Net Asset Value von EUR 36,29 je Aktie (Vorjahr: EUR 37,86 je Aktie). Dabei wurden die Vollkonsolidierung der DB IF 14-Objekte (2.625 Wohneinheiten) sowie die Zukäufe von rund 900 Wohneinheiten im Jahr 2006 berücksichtigt.



Der geringfügig verminderte Net Asset Value je Aktie ist im Wesentlichen auf die erhöhte Dividendenzahlung im Rahmen der beiden Rumpfgeschäftsjahre in 2006 zurückzuführen. Die positiven Wirkungen der erfolgten Zukäufe auf den Net Asset Value werden sich im Zuge der Bestandsentwicklung in den kommenden Jahren entfalten.

Bei einem Jahresschlusskurs 2006 von EUR 48,48 ergab sich eine Prämie auf den Net Asset Value von rund 34%. Dieser Aufschlag hat sich infolge der Kursentwicklung bis Ende März 2007 auf eine Prämie von rund 30% reduziert.

NAV zum 31. Dezember 2006 (inkl. DB IF 14)

		31. 12. 2006	31. 12. 2005
Vermietbare Fläche (Kerngeschäft)	m²	1.519.608	1.371.600
Fair Value der Immobilien (Kerngeschäft)	EUR pro m²	872,58	860,51
Fair Value der Immobilien (Kerngeschäft)	EUR	1.325.982.000,00	1.180.282.000,00
zuzüglich:			
anderes Anlagevermögen und Umlaufvermögen	EUR	164.656.000,00	189.946.000,00
davon: Entwicklungsliegenschaften	EUR	33.225.000,00	46.809.000,00
Aktiva gesamt	EUR	1.490.638.000,00	1.370.228.000,00
abzüglich: Verbindlichkeiten	EUR	737.781.000,00	594.764.000,00
abzüglich: Barwert der Overhead-Kosten	EUR	26.965.000,00	18.168.000,00
Net Asset Value	EUR	725.892.000,00	757.296.000,00
geteilt durch Anzahl umlaufender Aktien			
	EUR	20.000.000	20.000.000*
Net Asset Value je Aktie	EUR	36,29	37,86

* Aus Gründen der Vergleichbarkeit.



FREIRAUM

Freiräume im Kopf entstehen am besten durch Freiräume mit vier Wänden. Die Möglichkeiten sind so groß wie unser Angebot, gemeinsam mit Ihnen den richtigen Platz zum Leben und leben lassen zu finden.



CORPORATE GOVERNANCE

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



„Corporate Governance“ hat sich in den letzten Jahren national und international zu einem der meistdiskutierten Managementthemen entwickelt. Das System der Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Voraussetzung einer guten Corporate Governance sind interne Regeln und Kontrollmechanismen, die im Zusammenspiel mit der externen Kontrollinstanz des Markts eine verantwortliche Unternehmensführung sichern.

Die konsequente Ausrichtung an den Rahmenbedingungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gewährleistet eine auf die Schaffung von Wert ausgerichtete Leitung und Kontrolle des Deutsche Wohnen-Konzerns. Transparenz ist dabei die Voraussetzung für das Vertrauen unserer Investoren, Kunden und Partner sowie für eine angemessene Bewertung unserer Aktie. Durch Verlässlichkeit und Kontinuität waren wir in der Vergangenheit in der Lage, das Vertrauenskapital aufzubauen, das mittlerweile zu einem unserer wichtigsten Wettbewerbsvorteile zählt.

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.

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 orientieren. Derzeit halten Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder keine Aktien der Deutsche Wohnen.



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

Den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (unter Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 12. Juni 2006) wurde und wird von der Deutsche Wohnen AG entsprochen, dies mit folgenden vier Ausnahmen:

- | Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besteht eine Directors & Officers Gruppenversicherung der CNA Insurance Company Ltd. (Kodex Ziffer 3.8).
- | Auf die Einrichtung eines Aufsichtsratsausschusses, der sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung und Abschlussprüfung befasst, wird verzichtet. Wir halten es für sachgerecht, dass alle sechs Aufsichtsräte sich mit diesen befassen (Kodex Ziffer 5.3.2).
- | Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüsse (AG und Konzern) werden in den gesetzlich geregelten Fristen veröffentlicht. 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).
- | Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten am Jahresende eine angemessene Vergütung, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgestellt wird. Eine erfolgsorientierte Aufsichtsratsvergütung wird im Hinblick auf die Funktion des Aufsichtsrats als Kontrollorgan nicht gezahlt (Kodex Ziffer 5.4.7 Satz 4).



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

Aktiva in EUR	31.12.2006	30.6.2006
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.262.676,03	285.556.890,59
Anlagevermögen	286.262.676,03	285.556.890,59
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	177.880.522,06	240.429.938,61
2. Sonstige Vermögensgegenstände	109.772,83	225.720,27
II. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	2.004.025,28	737.551,59
Umlaufvermögen	179.994.320,17	241.393.210,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	70.756,78
Summe Aktiva	466.256.996,20	527.020.857,84

Passiva in EUR	31.12.2006	30.6.2006
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00	10.225.837,62
II. Kapitalrücklage	170.156.470,37	206.454.487,62
III. Gewinnrücklagen gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	17.600.000,00	52.600.000,00
	208.779.054,13	270.307.909,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.624.896,00	1.733.206,40
	1.624.896,00	1.733.206,40
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.977.834,65	251.215.667,73
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.606,20	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.130,09	28.079,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.836.475,13	3.740.994,85
	255.853.046,07	254.984.742,44
Summe Passiva	466.256.996,20	527.020.857,84

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG 1. JULI BIS 31. DEZEMBER 2006

In EUR	1. 7. bis 31. 12. 2006	1. 1. bis 30. 6. 2006
1. Sonstige betriebliche Erträge	95.616,61	602.273,97
2. Personalaufwand	1.055.640,17	859.092,13
a) Löhne und Gehälter EUR 1.051.270,00 (im Vorjahr EUR 864.860,00)		
b) Soziale Abgaben EUR 4.370,17 (im Vorjahr EUR 4.232,13)		
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.252.620,96	1.990.480,19
4. Erträge aus Beteiligungen	0,00	4.778.073,65
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (im Vorjahr EUR 4.778.073,65)		
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111.644,17	99.089,42
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 82.590,42 (im Vorjahr EUR 93.969,43)		
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.175.716,52	6.688.155,81
– davon an verbundene Unternehmen EUR 27.833,52 (im Vorjahr EUR 235,55)		
7. Erträge aus Gewinnabführung	352.862,00	0,00
8. Jahresfehlbetrag	-8.923.854,87	-4.068.291,09
9. Gewinnvortrag	0,00	35.000.000,00
10. Entnahmen aus Kapitalrücklage	26.523.854,87	21.668.291,09
11. Bilanzgewinn	17.600.000,00	52.600.000,00

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Die Deutsche Wohnen AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auch nach der zum 30. Juni 2006 vollzogenen Entflechtung von der Deutsche Bank AG auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die Deutsche Wohnen AG war bis zum 30. Juni 2006 in den Konzernabschluss der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Mit dem Ausscheiden aus dem Konsolidierungskreis der Deutsche Bank AG entfallen die Angaben zu Positionen der Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung, die sich auf ehemals verbundene Unternehmen in diesem Konsolidierungskreis beziehen.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 wurde das Geschäftsjahr der Gesellschaft geändert. Es begann am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des darauf folgenden Jahres. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 wurde ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 10. August 2006 die erneute Änderung des Geschäftsjahres. Es beginnt nunmehr am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines Jahres. Für den Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006 wird wiederum ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

Aufgrund der angeführten Beschlüsse setzt sich das Kalenderjahr 2006 aus Sicht der Deutsche Wohnen AG aus zwei Rumpfgeschäftsjahren zusammen.

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

Die Ertragslage der Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch das negative Zinsergebnis in Höhe von EUR 7,1 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 6,6 Mio.). Ursächlich ist neben der Verzinsung der Bankverbindlichkeiten die Finanzierung der mittelbaren und unmittelbaren Tochtergesellschaften anhand von kurzfristigen, niedrigverzinslichen Darlehen.

Aufgrund der beiden Rumpfgeschäftsjahre werden die Ausweise in den Gewinn-und-Verlust-Rechnungen der beiden Halbjahre des Jahres 2006 gegenübergestellt.

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 gemäß § 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 Betrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Bilanzstichtag erforderlich ist. Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Im Anlagevermögen der Gesellschaft werden unter der Position „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen bilanziert. Der Zugang im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 resultiert aus dem Ankauf von Geschäftsanteilen an der Tochtergesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH.

ANLAGENSPIEGEL

In TEUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			Abschreibungen		Buchwert	
	Vortrag 1. 7. 2006	Zugänge	Abgänge	Stand 31. 12. 2006	Stand 31. 12. 2006	31. 12. 2006	30. 6. 2006
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	285.557	706	0	286.263	0	286.263	285.557

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 177,5 Mio. (30. Juni 2006: EUR 226,6 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

Eigenkapital

Das eingetragene Grundkapital beträgt nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nunmehr EUR 20,0 Mio. (30. Juni 2006: EUR 10,2 Mio.). Die Kapitalerhöhung wurde am 10. August 2006 durch die ordentliche Hauptversammlung beschlossen und durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 9.774.162,38 ermöglicht. Die Kapitalerhöhung wurde ohne Ausgabe neuer Aktien durchgeführt.

Nach einem Aktiensplit im Verhältnis 1:5 ist das Grundkapital in 20.000.000 Stückaktien neu eingeteilt. Die Aktien befanden sich zum Stichtag vollständig in Streubesitz.

Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 werden gemäß der geänderten Satzung neue Aktien nur noch als Inhaberaktien ausgegeben. Die Aktionäre der Gesellschaft konnten auf schriftliches Verlangen mit Zustimmung des Vorstands Namensaktien in Inhaberaktien umwandeln.

Seit dem 3. Juli 2006 sind die aus der Aktienumwandlung hervorgegangenen Inhaberaktien an der Börse notiert. Von den insgesamt 20.000.000 umlaufenden Aktien sind derzeit rund 96% Inhaberaktien und 4% Namensaktien.

Vom Bilanzgewinn zum 30. Juni 2006 wurden gemäß dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Dezember 2006 EUR 17,6 Mio. als Dividende ausgeschüttet.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 gleichfalls eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. auszuschütten. Der dafür notwendige Bilanzgewinn wurde der Kapitalrücklage entnommen.

Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis EUR 10,0 Mio. genehmigtes Kapital durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Der Vorstand ist ebenso dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechte im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 10.000.000 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 10,0 Mio. nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

Das Grundkapital kann um bis zu EUR 10,0 Mio. durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht werden (bedingtes Kapital). Die Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 9. Februar 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bis zu 2.000.000 Aktien der Gesellschaft, entsprechend 10% des Grundkapitals, zu erwerben.

Von den nachfolgend aufgeführten Aktionären wurde mitgeteilt, dass sie einen Aktienbestand von mehr als 5% an der Deutsche Wohnen AG halten:

Aktionär	Bestandsmeldung zum	Beteiligungs-/ Stimmrechtsanteil in %	Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital in TEUR
Deutscher Herold Lebensversicherung AG, Bonn	8. April 2002	6,70	1.340
Newton Investment Management Limited, London	12. Januar 2006	5,88	1.176
Insight Investment Management (Global) Limited, Edinburgh	3. Januar 2007	6,53	1.306

Julius Bär Investment Management LLC, New York, hat uns über die Julius Bär Holding AG, Zürich, gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 22. Dezember 2006 folgenden Wortlaut mitgeteilt:

„Hiermit teilen wir Ihnen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 18. Dezember 2006 die Schwelle von 5% unterschritten hat und 4,97% betrug. Die Stimmrechte sind uns nach §§ 21 Abs. 1, 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.“

Die HBOS plc., Edinburgh, und deren Tochtergesellschaften HBOS Insurance & Investment Group Limited, West Yorkshire, Insight Investment Management Limited, London, sowie Insight Investment Management (Global) Limited, London, haben uns über Linklaters, Frankfurt am Main, gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 3. Januar 2007 folgende Wortlaute mitgeteilt: Meldung im Namen der HBOS plc:

Im Namen der HBOS plc möchten wir folgende Meldung gemäß § 21 Abs. 1 und § 22 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) vornehmen:

„Am 28. Dezember 2006 überstieg der Stimmrechtsanteil der HBOS plc an der Deutsche Wohnen AG 5% und betrug 6,53%. Die Stimmrechte werden unserer Mandantin gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, Abs. 1 Satz 2 WpHG zugerechnet.“

Meldung im Namen der HBOS Insurance & Investment Group Limited:

„Am 28. Dezember 2006 überstieg der Stimmrechtsanteil der HBOS Insurance & Investment Group Limited an der Deutsche Wohnen AG 5% und betrug 6,53%. Die Stimmrechte werden der HBOS Insurance & Investment Group Limited gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, Abs. 1 Satz 2 WpHG zugerechnet.“

Meldung im Namen der Insight Investment Management Limited:

„Am 28. Dezember 2006 überstieg der Stimmrechtsanteil der Insight Investment Management (Global) Limited an der Deutsche Wohnen AG 5% und betrug 6,53%. Die Stimmrechte werden der Insight Investment Management (Global) Limited gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.“

Asset Value Investors Limited, London, hat uns gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 16. Januar 2007 folgenden Wortlaut mitgeteilt (übersetzt):

„Infolge des Verkaufs von 42.854 Aktien geben wir hiermit gemäß § 21 Absatz 1 WpHG bekannt, dass am 17. August 2006 der Stimmrechtsanteil die Melde-schwelle von 5% unterschritten hat und 4,95% beträgt. 4,95% dieser Stimmrechte sind der Asset Value Investors in Übereinstimmung mit § 22 Absatz 1 Nr. 6 des WpHG zuzurechnen.“

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen unter anderem variable Vergütungen für die Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 1,04 Mio. (30. Juni 2006: EUR 0,7 Mio.).

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeitspiegel (in TEUR)	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr bis 30. Juni 2006)	251.978 (251.216)	1.189 (427)	91.061 (91.061)	159.728 (159.728)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr bis 30. Juni 2006)	32 (28)	32 (28)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr bis 30. Juni 2006)	3.843 (3.741)	3.843 (3.741)	0 (0)	0 (0)
Gesamt (Vorjahr bis 30. Juni 2006)	255.853 (254.985)	5.064 (4.196)	91.061 (91.061)	159.728 (159.728)

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird im Wesentlichen nach wie vor eine Restverbindlichkeit gegenüber der Hoechst AG, Frankfurt am Main, abgebildet (EUR 3,6 Mio.). Darüber hinaus sind Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 125 TEUR (30. Juni 2006: 116 TEUR) passiviert.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem periodenfremde Erträge in Höhe von 35 TEUR (30. Juni 2006: 15 TEUR).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen (EUR 0,4 Mio.; 30. Juni 2006: EUR 1,0 Mio.) und Kosten für die Ausrichtung der Hauptversammlung und die Führung des Aktienbuchs (EUR 0,2 Mio.; 30. Juni 2006: EUR 0,2 Mio.) enthalten. Des Weiteren enthält der Posten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 47 TEUR.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Um den Anforderungen des § 8a Körperschaftsteuergesetz (Gesellschafter-Fremdfinanzierung) zu entsprechen, sind in den Vorjahren die konzerninternen Zinssätze verringert worden.

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH und die MT Wohnen GmbH in Höhe von gesamt EUR 1,14 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 301 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.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Das für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Jahresabschlussprüfung auf 108 TEUR.

Die Gesamtbezüge des Vorstands der Deutsche Wohnen AG setzen sich für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006 wie folgt zusammen (in TEUR):

In TEUR	Gesamtbezüge	Bestandteil an Vergütung	
		fest	variabel
Andreas Lehner	644	93	551
Michael Neubürger	448	84	364

Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr auf 42 TEUR.

AUFSICHTSRAT

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Helmut Ullrich

– Vorsitzender –

Managing Director DB Real Estate Management GmbH, Eschborn

a) DB Real Estate Spezial Invest GmbH, Eschborn

(bis 31. Juli 2006)

JADE Residential Property AG, Eschborn

– Vorsitzender –

(seit 18. Juli 2006)

b) Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn

(bis 26. September 2006)

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

(bis 26. September 2006)

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

(bis 26. September 2006)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz

(bis 26. September 2006)

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

(bis 26. September 2006)

Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer

– stellvertretender Vorsitzender –

Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe
Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –

a) BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel

Oppenheim Immobilien-Kapitalanlage-

gesellschaft mbH, Wiesbaden

Private Life Biomed AG, Hamburg

b) TRITON, St. Helier/Jersey

Jens Bernhardt

Geschäftsführer

Oppenheim Vermögenstreuhand GmbH,
Oberursel

Matthias Hünlein

Managing Director Tishman Speyer, Frankfurt am Main

Hans-Werner Jacob

Mitglied der Geschäftsleitung Deutsche Bank AG,
Private Banking

a) Leoni AG, Nürnberg

Dr. Florian Stetter

Geschäftsführer der DeTe Immobilien GmbH,
Frankfurt am Main

VORSTAND

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Andreas Lehner

– Vorsitzender –

a) **BIH Berliner Immobilien Holding GmbH**, Berlin

b) **Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG**,

Eschborn

– Vorsitzender –

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

– Vorsitzender –

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

– Vorsitzender –

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz

– Vorsitzender –

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

– Vorsitzender –

Michael Neubürger

b) **Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG**,

Eschborn

– stellvertretender Vorsitzender –

(ab 27. September 2006)

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

– stellvertretender Vorsitzender –

(ab 27. September 2006)

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

– stellvertretender Vorsitzender –

(ab 27. September 2006)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz

– stellvertretender Vorsitzender –

(ab 27. September 2006)

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

– stellvertretender Vorsitzender –

(ab 27. September 2006)

KONZERNABSCHLUSS

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

CORPORATE GOVERNANCE

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

Frankfurt am Main, 9. Februar 2007

Deutsche Wohnen AG



Andreas Lehner

– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger

– Vorstand –

ANTEILSBESITZ ZUM 31. DEZEMBER 2006 GEMÄSS § 285 NR. 11 HGB

	Anteil am Kapital in %		Eigenkapital	Ergebnis*
	insgesamt	unmittelbar	TEUR	TEUR
1. Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	100,00	69,03	12.617,6	8.271,5
2. MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main**	100,00	100,00	25,6	352,8
3. Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	100,00	37.823,7	901,5
4. Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz***	100,00	0,00	94.946,6	8.890,6
5. Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main***	100,00	0,00	230.248,7	49.943,7
6. RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main****	100,00	0,00	11.034,0	-10,5
7. Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0,00	23,9	-1,1
8. Deutsche Wohnen Beteiligung Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0,00	23,9	-1,1
9. Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0,00	23,9	-1,1
10. Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0,00	23,9	-1,1
11. Deutsche Wohnen Eigentum Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	0,00	23,9	-1,1
12. DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	24,59	0,00	40.212,9	-538,0

* Gemäß Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006.

** Gewinnabführungsvertrag mit Deutsche Wohnen AG.

*** Große Kapitalgesellschaft, an der der Stimmrechtsanteil 5% überschreitet.

**** Ergebnisabführungsvertrag mit Rhein-Main Wohnen GmbH.

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

Aktiva in EUR	Anhang	31.12. 2006	30.6. 2006
A. Langfristige Vermögenswerte			
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1)	956.579.764,60	799.434.870,60
II. Sachanlagen	(2)	3.897.897,89	4.067.833,85
III. Immaterielle Vermögenswerte	(3)	188.805,00	31.643,00
IV. Finanzanlagen	(4)	172.921,87	23.845.180,63
V. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		145.326,00	2.216.850,70
VI. Aktive latente Steuern	(16)	42.420.000,00	40.417.000,00
Summe langfristiges Vermögen		1.003.404.715,36	870.013.378,78
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	(5)		
a) Grundstücke ohne Bauten		2.479.657,75	2.503.417,92
b) Grundstücke mit fertigen Bauten		5.907.943,42	7.545.573,15
c) unfertige Leistungen, andere Vorräte		28.152.724,93	30.835.566,79
		36.540.326,10	40.884.557,86
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(6)		
a) Forderungen aus Vermietung		4.284.329,28	4.087.612,73
b) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		47.160.064,98	3.458.371,15
c) Forderungen aus Ertragsteuern		1.652.277,65	1.067.680,08
d) Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10.249.862,73	18.023.183,19
e) Derivative Finanzinstrumente		0,00	6.144.000,00
		63.346.534,64	32.780.847,15
III. Bankguthaben und Kassenbestand	(7)	33.515.685,27	54.356.434,35
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte			
	(8)	2.709.053,66	8.505.438,77
Summe kurzfristiges Vermögen		136.111.599,67	136.527.278,13
Bilanzsumme		1.139.516.315,03	1.006.540.656,91

Passiva in EUR	Anhang	31.12.2006	30.6.2006
A. Eigenkapital	(9)		
I. Gezeichnetes Kapital		20.000.000,00	10.225.837,62
II. Kapitalrücklage		170.754.317,92	207.052.559,57
III. Gewinnrücklagen		29.702.430,21	29.553.878,21
IV. Konzernbilanzgewinn		175.098.444,00	171.830.233,52
Summe Eigenkapital		395.555.192,13	418.662.508,92
B. Langfristige Schulden			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(10)	503.587.203,03	407.160.671,16
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(10)	58.599.066,68	20.703.195,48
III. Derivative Finanzinstrumente	(11)	54.795,07	0,00
IV. Pensionsverpflichtungen	(12)	5.083.618,00	5.121.280,00
V. Sonstige Rückstellungen	(13)	254.480,27	4.180.493,86
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(14)	49.783.237,83	0,00
VII. Sonstige Verbindlichkeiten	(15)	219.139,70	5.341.389,79
VIII. Passive latente Steuern	(16)	6.179.849,51	2.190.000,00
IX. Rechnungsabgrenzung	(10)	35.446.554,16	36.189.965,46
Summe langfristige Schulden		659.207.944,25	480.886.995,75
C. Kurzfristige Schulden			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(10)	9.004.049,09	6.132.837,57
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(10)	2.499.798,29	1.405.276,00
III. Steuerschulden	(13)	4.184.292,00	6.278.661,89
IV. Sonstige Rückstellungen	(13)	599.197,02	881.340,33
V. Erhaltene Anzahlungen	(17)	32.763.820,82	41.276.916,32
VI. Verbindlichkeiten aus Vermietung	(18)	10.401.092,18	8.219.781,02
VII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(19)	25.300.929,25	35.683.339,11
VIII. Derivative Finanzinstrumente	(20)	0,00	7.113.000,00
Summe kurzfristige Schulden		84.753.178,65	106.991.152,24
Bilanzsumme		1.139.516.315,03	1.006.540.656,91

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 1. JULI BIS 31. DEZEMBER 2006

In EUR	Anhang	2. Rumpf- geschäftsja vom 1.7. bis 31.12.2006	1. Rumpf- geschäftsja vom 1.1. bis 30.6.2006
1. Umsatzerlöse	(21)		
a) aus der Wohnungsbewirtschaftung		59.857.079,53	46.592.380,00
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		2.790.888,00	526.000,00
c) aus Betreuungstätigkeiten		962.775,61	1.177.635,84
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		21.061,60	47.875,12
		63.631.804,74	48.343.890,96
2. Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung	(22)		
a) Verkaufserlöse		78.473.527,84	18.728.995,44
b) Buchwertabgänge		44.391.366,76	10.987.137,93
		34.082.161,08	7.741.857,51
3. Bestandsveränderungen	(23)	-6.343.612,34	6.263.729,91
4. Sonstige betriebliche Erträge	(24)	2.347.102,36	2.435.936,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(25)		
a) Wohnungsbewirtschaftung		26.086.404,55	24.310.820,22
b) Verkaufsgrundstücke		1.665.552,85	286.044,70
		27.751.957,40	24.596.864,92
Rohergebnis		65.965.498,44	40.188.550,03
6. Personalaufwand	(26)	8.354.117,06	8.995.318,50
7. Abschreibungen	(27)	14.757.639,92	7.096.420,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(28)	10.961.379,87	9.815.242,30
9. Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	(29)	8.779.377,52	0,00
10. Erträge aus Finanzanlagen	(30)	317.674,74	318.436,48
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(31)	570.658,30	783.220,52
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	(32)	691,63	163.107,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(33)	12.574.539,42	12.411.126,25
14. Finanzergebnis	(34)	-11.686.898,01	-11.472.576,25
15. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten		344.000,00	167.000,00
16. Ergebnis vor Steuern		28.640.841,10	2.641.992,63
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertrag; im Vorjahr Aufwand)		726.988,55	904.726,07
18. Sonstige Steuern		23.474,04	31.289,75
19. Konzernjahresüberschuss		29.344.355,61	1.705.976,81
Unverwässertes/verwässertes Ergebnis je Aktie		1,47	0,09

Der beigefügte Konzernanhang ist wesentlicher Bestandteil des Konzernabschlusses.

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG ist in Anwendung von § 315a HGB nach den Vorschriften der am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) sowie den ergänzenden Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) aufgestellt. Der Begriff International Financial Reporting Standards (IFRS) wird seit dem Jahr 2002 für alle Rechnungslegungsstandards verwendet, die durch das International Accounting Standards Board erstellt wurden. Damit wird der Begriff International Accounting Standards (IAS) ersetzt. Rechnungslegungsstandards, die das IASB vor diesem Namenswechsel herausgegeben hat, werden weiterhin als IAS bezeichnet und im Rahmen der Konzernabschlusserstellung berücksichtigt.

Es werden alle zum Bilanzstichtag in der EU gültigen und anzuwendenden Standards, Interpretationen und Auslegungen uneingeschränkt berücksichtigt. Die Vorjahreszahlen sind nach den gleichen Grundsätzen ermittelt worden.

Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388. Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich ausschließlich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die Tochtergesellschaften konzentrieren sich im Rahmen ihrer operativen Tätigkeit auf die Wohnungsbewirtschaftung, das Portfoliomanagement und die Wohnungsprivatisierung, das heißt den Verkauf von Wohnungen an Mieter und Investoren.

Nach der Aufhebung des mit der DB Real Estate Management GmbH geschlossenen Beherrschungsvertrags mit Ablauf des 30. Juni 2006 hat die Deutsche Wohnen AG ihr Immobilienportfolio durch den Ankauf von insgesamt 883 Wohneinheiten, vier Gewerbeeinheiten sowie 57 Garagen und Stellplätze erweitert. Diese Wohnungsportfolios verteilen sich auf attraktive Lagen der Standorte Hanau, Mannheim und Kandel.

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen war bis zum 30. Juni 2006 in den Konzernabschluss der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Mit dem Ausscheiden aus dem Konsolidierungskreis der Deutsche Bank AG entfallen die Angaben zu Positionen der Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung, die sich auf ehemals verbundene Unternehmen in diesem Konsolidierungskreis beziehen.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 wurde das Geschäftsjahr der Gesellschaft geändert. Es begann am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des darauf folgenden Jahres. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 wurde ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet, welches Bedingung für die Aufhebung des Beherrschungsvertrags war.

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 10. August 2006 die erneute Änderung des Geschäftsjahres. Es beginnt nunmehr am 1. Januar eines Jahres und endet am 31. Dezember. Für den Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006 wird wiederum ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

Aufgrund der angeführten Beschlüsse setzt sich das Kalenderjahr 2006 aus Sicht der Deutsche Wohnen-Konzerns aus zwei Rumpfgeschäftsjahren zusammen. Bedingt durch die Geschäftstätigkeit im Rahmen der Wohnungsprivatisierung und des damit verbundenen stärkeren Abverkaufs im zweiten Halbjahr 2006 sind die Vergleichszahlen der Gewinn-und-Verlust-Rechnung nicht vollständig vergleichbar.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die derivativen Finanzinstrumente. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) bzw. Millionen (EUR Mio.) kaufmännisch gerundet. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 basiert auf folgenden für den Deutsche Wohnen-Konzern relevanten Standards:

International Financial Reporting Standards (IFRS):

IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

International Accounting Standards (IAS):

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 7	Kapitalflussrechnung
IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderung von Schätzungen und Fehlern
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 12	Ertragsteuern
IAS 14	Segmentberichterstattung
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 18	Erträge
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer
IAS 20	Zuwendungen der öffentlichen Hand
IAS 23	Fremdkapitalkosten
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 33	Ergebnis je Aktie
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 37	Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Klarheit zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Es sind zusätzliche Posten aus den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen berücksichtigt.

Nach IAS 1 wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Positionen angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können.

Aufgrund der ehemaligen Gemeinnützigkeit einzelner Tochterunternehmen wird auf steuerschädliche Ausschüttungen verzichtet.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG wird den Konzernabschluss am 9. März 2007 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

III. ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

- Im Berichtsjahr wurde eine Aufteilung der im Vorjahr unter der Position „sonstige kurzfristige Rückstellungen“ ausgewiesenen Sachverhalte in die Positionen Rückstellungen und Verbindlichkeiten vorgenommen. Dabei wurde ein Betrag in Höhe von EUR 11,0 Mio. aus den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen in die Verbindlichkeiten umgegliedert. Im Vorjahr war die Auflösung der sonstigen Rückstellungen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen (EUR 0,3 Mio.). Aufgrund der Umgliederung wurden die Erträge aus der Auflösung der kurzfristigen Rückstellungen den korrespondierenden Aufwandspositionen zugewiesen.
- In Übereinstimmung mit den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung das Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung von als Finanzinvestition

gehaltenen Immobilien in einer gesonderten Position dargestellt (31. Dezember 2006: EUR 34,1 Mio.; 30. Juni 2006: EUR 7,7 Mio.). Dabei wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 7,9 Mio. und sonstige betriebliche Aufwendungen von EUR 0,2 Mio. dieser Position zugeordnet.

Neben den für das Geschäftsjahr 2006 verpflichtend anzuwendenden IFRS wurden vom International Accounting Standards Board (IASB) bzw. International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) noch weitere IFRSs und IFRICs veröffentlicht, die das Endorsement der EU bereits durchlaufen haben, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Nachfolgend werden jedoch nur Standards bzw. Interpretationen aufgeführt, die eine Relevanz für die Deutsche Wohnen haben könnten. Von der Möglichkeit einer freiwilligen vorzeitigen Anwendung dieser Standards/Interpretationen wird kein Gebrauch gemacht.

Am 18. August 2005 hat das IASB den Standard IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ veröffentlicht. Dieser ersetzt den bestehenden IAS 30 und übernimmt aus dem IAS 32 sämtliche Vorschriften hinsichtlich Anhangsangaben. Ferner wurden in diesem Zusammenhang noch Änderungen bzw. Ergänzungen in IAS 1 hinsichtlich der Angabepflichten zum Kapital („capital disclosures“) vorgenommen. Der Standard führt zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Offenlegungspflichten für Finanzinstrumente. Im Wesentlichen werden Angaben zu den Zielen, Methoden, Risiken, Sicherheiten und Prozessen des Managements gefordert. Die Offenlegungspflichten nach IFRS 7 sowie die geänderten Angabepflichten zum Kapitel nach IAS 1 sind erstmals auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, anzuwenden; eine frühere Anwendung wird empfohlen. Für die Deutsche Wohnen haben die Neuregelungen des IFRS 7 keine Bewertungsänderungen zur Folge, jedoch sind detaillierte Anhangsangaben und ausführliche Darstellungen gefordert.

Aus der Anwendung der bis zum 31. Dezember 2006 das Endorsement der EU bereits durchlaufenden, neu veröffentlichten und von der Gesellschaft noch nicht freiwillig vorab angewandten IFRIC 7, IFRIC 8 und IFRIC 9 werden zukünftig keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

Grundlagen des Konzernabschlusses

IV. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind die Deutsche Wohnen AG und alle Tochterunternehmen einbezogen. Die Deutsche Wohnen verfügt bei diesen Unternehmen direkt oder indirekt über die Mehrheit der Stimmrechte bzw. trägt die Mehrheit der wirtschaftlichen Risiken der betreffenden Gesellschaft.

Der Konsolidierungskreis umfasst 13 Gesellschaften. Davon wurden zum 31. Dezember 2006 sechs Gesellschaften erstmals konsolidiert.

In der folgenden Tabelle sind die konsolidierten Beteiligungsgesellschaften aufgeführt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	100,00
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00

Erstmals in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00
Deutsche Wohnen Beteiligung Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00
Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00
Deutsche Wohnen Eigentum Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	24,59

Der Deutsche Wohnen-Konzern hält zum 31. Dezember 2006 insgesamt 24,59% (nominal EUR 14,3 Mio.) der Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB IF 14). Der DB IF 14 ist eine Zweckgesell-

schaft (special purpose entity) im Sinn von SIC 12.10 d und wird aufgrund der Erlangung der wirtschaftlichen Beherrschung erstmalig mit Ablauf des 31. Dezember 2006 im Rahmen einer Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogen.

Die Erstkonsolidierung des DB IF 14 mit Ablauf des 31. Dezember 2006 erfolgte aufgrund einer Neueinschätzung des Vorstands hinsichtlich des Andienungsverhaltens der Kommanditisten des Fonds. Zusätzlich hat der Vorstand entschieden, dass angediente Kommanditanteile nicht am Zweitmarkt platziert und weiterveräußert werden sollen.

Im Rahmen der Konsolidierung werden zunächst die Aktiv- und Passivposten der Fondsbilanz in die Konsolidierung einbezogen; Auswirkungen auf die Positionen der Gewinn-und-Verlust-Rechnung aufgrund der Erstkonsolidierung ergeben sich in 2006 mit Ausnahme des Ergebnisses aus dem Unternehmenszusammenschluss nicht.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des DB IF 14 stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

In EUR Mio.	31.12.2006
Langfristige Vermögenswerte	
– als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	+186,1
– Forderungen und sonstige Vermögenswerte	+2,7
Kurzfristige Vermögenswerte	
– Bankguthaben	+11,1
Vermögen	199,9

In EUR Mio.	31.12.2006
Langfristige Schulden	
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	+123,3
– Verbindlichkeiten gegenüber Fondskommanditisten	+49,8
– passive latente Steuern	+6,2
Kurzfristige Schulden	
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	+3,2
– Sonstige	+0,7
Schulden	183,2
Beizulegender Zeitwert des Nettovermögens	16,7

Die Anschaffungskosten beliefen sich auf EUR 7,9 Mio. und setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Buchwert 31.12.2006
Kommandit-/Komplementäranteile	13.780
Derivative Finanzinstrumente (aktivisch)	5.862
Langfristige Rückstellungen	– 3.782
Derivative Finanzinstrumente (passivisch)	– 7.175
Latente Steuern	– 754
Anschaffungskosten	7.931

Aufgrund des Unternehmenserwerbs sind dem Konzern mit dem DB IF 14 erworbene Zahlungsmittel in Höhe von EUR 11,1 Mio. zugeflossen.

Die Komplementär-/Kommanditanteile an dem DB IF 14 sind bei Gründung des Fonds im Jahr 1999 sowie aufgrund von Erwerben der angedienten Kommanditanteile Deutsche Wohnen-Konzern zugegangen.

Der DB IF 14 hat bisher nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften bilanziert. Die IFRS-Buchwerte unmittelbar vor dem Unternehmenszusammenschluss sind nicht in einer angemessenen Zeit praktikabel ermittelbar gewesen. Der Ertrag aus dem Unternehmenszusammenschluss entsteht dadurch, dass das übernommene Nettovermögen bewertet zu beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt über den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Kommandit-/Komplementäranteilen und den gegenüber dem Fonds abgegebenen Garantien und Verpflichtungen lag.

Der Umsatz und der Gewinn für das komplette Geschäftsjahr unter der Prämisse, dass der Unternehmenszusammenschluss bereits zum 1. Juli 2006 erfolgt wäre, kann nicht praktikabel ermittelt werden, da der DB IF 14 keinen Zwischenabschluss nach IFRS zum 30. Juni 2006 aufgestellt hat und dazu auch nicht verpflichtet war.

Die Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Deutsche Wohnen Beteiligung Immobilien GmbH, Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH sowie Deutsche Wohnen Eigentum Immobilien GmbH wurden im Oktober 2006 als Vorratsgesellschaften neu gegründet und seitdem in den Konzernabschluss einbezogen.

V. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Einzelabschlüsse der Beteiligungen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen, Erträge und andere Transaktionen sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden in voller Höhe eliminiert.

VI. WESENTLICHE ERMESSENS-ENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Ermessensentscheidungen

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

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben.

Konsolidierung des DB IF 14

Das Management qualifiziert den DB IF 14 als Zweckgesellschaft (special purpose entity) im Sinn von SIC 12.10 d und der Fonds wird aufgrund der Erlangung der wirtschaftlichen Beherrschung erstmalig mit Ablauf des 31. Dezember 2006 im Rahmen einer Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogen.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen 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.

Wertminderung von Sachanlagen

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lagen solche Anhaltspunkte vor. Die Wertminderungen beziehen sich auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der Segmentberichterstattung nach IAS 14 dem Segment I (Wohnungsbewirtschaftung) zugeordnet sind. Die Wertminderung auf ein unbebautes Grundstück in Frankfurt am Main-Unterliederbach ist dem Segment III zugeordnet (EUR 7,2 Mio.).

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maß erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür in Zukunft zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich.

Zum 31. Dezember 2006 wurden aktive latente Steuern auf nutzbare Verlustvorträge sowie Unterschiede zwischen Werten der IFRS- und Steuerbilanz in Höhe von EUR 42,4 Mio. (30. Juni 2006: EUR 40,4 Mio.) gebildet. Die passiven latenten Steuern auf Unterschiede zwischen IFRS- und Steuerbilanz belaufen sich auf EUR 6,2 Mio. (30. Juni 2006: EUR 2,2 Mio.).

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen in Bezug auf die Abzin-

sungssätze, erwartete Erträge aus Planvermögen, künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen, die Sterblichkeit und die künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betrug zum 31. Dezember 2006 EUR 5,1 Mio. (30. Juni 2006: EUR 5,1 Mio.). Weitere Einzelheiten hierzu sind in der Anhangangabe 12 zu finden.

VII. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Diese Immobilien sind nach IAS 40.20 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten zu bewerten.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien nach dem sogenannten Anschaffungskostenmodell (cost model), das heißt die Bilanzierung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen. Das Wertaufholungsgebot wird beachtet.

Die Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt planmäßig linear unter Zugrundelegung einer geschätzten Nutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Restbuchwerte, Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethoden jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Zum Stichtag 31. Dezember 2006 wurde bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geprüft, ob Anzeichen für eine Wertminderung von Vermögenswerten vorlagen. Sofern Anhaltspunkte für einen Wertminderungsbedarf im Sinne des IAS 36 vorlagen, wurde der erzielbare Betrag eines Vermögensgegenstands mit dessen Buchwert verglichen. Als der erzielbare Betrag wurde der Nutzungswert der Immobilie herangezogen.

Sofern der Nutzungswert der Immobilie unter dessen Buchwert lag, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Der Komponentenansatz wird insoweit beachtet, als dass die bereits nach den bisherigen deutschen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Bilanzierungsvorschriften vorgenommene Aufteilung der Immobilien in Grund und Boden, Gebäude, Betriebsvorrichtungen und Mieterbauten weiter fortgeführt wurde. Eine weitergehende Zerlegung der Gebäude in die wesentlichen Komponenten wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand zu erreichen und führt daneben aufgrund der Altersstruktur der Immobilien zu keinem Informationsgewinn.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden ausschließlich dann als Vermögenswert angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Immobilie verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Unternehmen zufließen wird.

Von der Möglichkeit des Einbezugs von Fremdkapitalkosten in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten wird gemäß IAS 23 Gebrauch gemacht. Solche Kosten sind in 2006 nicht angefallen.

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

Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3)

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Dies beinhaltet die Erfassung von identifizierbaren Vermögenswerten, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Geschäftsbetriebs zum beizulegenden Wert. Minderheitenanteile, sofern vorhanden, werden in Höhe ihres Anteils an den beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden angesetzt.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus einem Unternehmenszusammenschluss werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über die Anteile des Erwerbers an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des Erwerbers diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten oder Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

Übersteigt der Anteil an der Summe der zu beizulegenden Zeitwerten angesetzten identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs, wird der Überschuss nach erneuter Beurteilung sofort erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte (IAS 38) und Sachanlagen (IAS 16)

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten ab dem Zeitpunkt der Nutzung vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt planmäßig linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die in der Regel drei Jahre beträgt. Es erfolgt eine Prüfung auf eine mögliche Wertminderung, sofern ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethode werden im Fall von immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode und der Nutzungsdauer werden als Änderung von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung unter der Aufwands-

kategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht. Die Gesellschaft besitzt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und – soweit zutreffend – kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt (Anschaffungskostenmodell). Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen neben dem Kaufpreis auch alle direkt dem Erwerb zurechenbaren Kosten sowie die geschätzten Kosten der Rückbauverpflichtungen. Zuwendungen Dritter mindern die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Die Abschreibungen erfolgen linear auf Basis folgender geschätzter Nutzungsdauern:

Gebäude	25 bzw. 50 Jahre
Büro- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Kosten für die Reparatur von Sachanlagen, wie z. B. laufende Unterhaltungsaufwendungen, werden grundsätzlich im Jahr des Entstehens erfolgswirksam verrechnet.

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 dem Abgang des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz aus Nettoveräußerungserlösen und Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen ausgewiesen.

Eigengenutzte Immobilien innerhalb des Konzerns werden als Sachanlagen gemäß IAS 16 klassifiziert und als solche bewertet. Beträgt der eigengenutzte Anteil weniger als 5%, so werden diese Immobilien insgesamt unter der

Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (IAS 40) ausgewiesen und auch als solche bewertet. Ebenfalls unter den Sachanlagen, die nach IAS 16 zu bilanzieren sind, werden die Mietereinbauten (Bauten auf fremdem Grund und Boden) ausgewiesen.

Finanzanlagen/Finanzielle Vermögenswerte (IAS 39)

Die Finanzanlagen umfassen zum 31. Dezember 2006 sonstige Ausleihungen an verschiedene Grundstückserwerber. Sie werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet, da sie nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden und feste oder bestimmbare Zahlungen aufweisen.

Der Ansatz der Finanzanlagen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren Barwerts der erwarteten künftigen Cashflows jeweils unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Die bisher unter den Finanzanlagen bilanzierten Anteile an dem DB IF 14 sowie sonstige Ausleihungen an diesen Fonds sind im Rahmen der erstmaligen Vollkonsolidierung eliminiert worden und werden zum 31. Dezember 2006 nicht mehr bilanziert.

Steuern

Tatsächliche Ertragsteuerschulden und Ertragsteueransprüche für die laufende Periode und für frühere Perioden sind im Sinn des IAS 12 mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Zahlung an die Steuerbehörden bzw. eine Erstattung von den Steuerbehörden erwartet wird.

Weiter werden latente Steueransprüche und latente Steuerschulden für alle temporären Differenzen zwischen dem Wert in der IFRS-Bilanz und dem steuerlichen Buchwert angesetzt, und zwar in der Höhe, in der es wahrscheinlich ist, dass die Vorteile aus den temporären Differenzen mit künftigen positiven zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Latente Steuern werden für alle noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die noch nicht genutzten Verlustvorträge verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein

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

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden (Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sogenannten „SORIE“ – statement of recognised income and expense), werden nicht in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

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

Die latenten Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze bewertet, die am Bilanzstichtag gelten, wobei gesellschaftsindividuelle Besonderheiten, wie die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung, berücksichtigt werden.

Basis für die Berechnung der latenten Steuern ist die strategische Mehrjahresplanung mit einem Planungshorizont von sechs Jahren.

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden unter Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

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

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (IAS 2)

Unter den Vorräten werden gemäß IAS 2 diejenigen Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf bestimmt sind. Die Bewertung der Grundstücke mit und ohne Bauten erfolgt zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der bezogenen Lieferungen und Leistungen oder dem Nettoveräußerungswert (Verkaufserlös abzüglich Vertriebskosten).

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte umfassen noch nicht mit dem Mieter abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie Heizölvorräte; die Bewertung erfolgt zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den an die Mieter weiterbelastbaren Betrag.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte, Bankguthaben und Kassenbestand

Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Barwert der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes angesetzt, da sie der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet werden.

Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen erfolgen bei den Mietforderungen pauschalierte Einzelwertberichtigungen auf Basis einer Portfoliobetrachtung, da die Forderungen homogen und einzeln betrachtet von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Wertminderung auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind.

Eventualforderungen werden nicht im Abschluss bilanziert; sie werden jedoch nach IAS 37.89 im Anhang angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

Kassenbestände und Bankguthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert ausgewiesen, der aufgrund der Kurzfristigkeit dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Derivative Finanzinstrumente (IAS 39)

Der unter den langfristigen derivativen Finanzinstrumenten bilanzierte Sachverhalt resultiert aus dem den Kommanditisten des DB IF 14 gewährten Andienungsrecht (Put-Option) und einem Termingeschäft (zum 31. Dezember 2006 ausgeübte Andienungsrechte). Diese Derivate wurden bis zum Erstkonsolidierungszeitpunkt des DB IF 14 in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen (31. Dezember 2006) erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Zeitwert wurde ermittelt aus dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows unter Anwendung des aktuellen Marktinzses für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Tafel SUD 129 der Deutschen Bundesbank). Diese betragen zum Bilanzstichtag 4,89% p. a. (30. Juni 2006: 4,72% p. a.) zuzüglich eines Risikoabschlages bei dem Andienungsrecht.

Die bis zum Erstkonsolidierungszeitpunkt aktivisch bilanzierten Miet- und Darlehensgarantien sowie die passivisch bilanzierten Derivate aufgrund der Andienungsrechte der Kommanditisten sind im Rahmen der Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2006 eliminiert worden. Der entsprechende Ausweis unter den kurzfristigen derivativen Finanzinstrumenten ist entfallen.

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)

Langfristige Vermögenswerte werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn der Verkauf sehr wahrscheinlich ist und sich das Management zur Veräußerungsabsicht bekannt hat. Dies betrifft im Deutsche Wohnen-Konzern derzeit nur Immobilien, die bislang nach IAS 40 bilanziert wurden und für die zum

Stichtag ein notarieller Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten nach dem Bilanzstichtag geschlossen wurde.

Die Bewertung erfolgt zum Buchwert oder, sofern dieser niedriger ist, mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Die planmäßige Abschreibung auf die Immobilie wird ab dem Zeitpunkt der Umgliederung ausgesetzt.

Verbindlichkeiten (IAS 39)

Bankverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten (Kategorie „übrige finanzielle Verpflichtungen“) werden bei dem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Zugangszeitpunkt entspricht der beizulegende Zeitwert in der Regel den Anschaffungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (unter anderem Gebühren und Provisionen).

Die Folgebewertung dieser Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten wird der ursprüngliche Effektivzinssatz angewendet.

Im Deutsche Wohnen-Konzern wurden verschiedene Immobilien anhand zinsbegünstigter Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung durch die öffentliche Hand finanziert. Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen entsteht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen.

Eventualschulden werden im Konzernabschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Anhang angegeben, sofern der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen möglich ist.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, Rechnungsabgrenzung (IAS 20)

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.

Aufwandsbezogene Zuwendungen werden planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist,

um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Zuwendungen werden in der Konzernbilanz als passivischer Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Der passivische Abgrenzungsposten wird über den Zeitraum der Verpflichtung zur Vermietung zu begünstigten Konditionen aufgelöst. Die Zuordnung des Postens nach Fristigkeit erfolgt vollständig unter den langfristigen Schulden, da eine Aufteilung dieser Position nach Fälligkeit keinen zusätzlichen Informationsgewinn darstellen würde.

Zuwendungen für einen Vermögenswert werden in der Bilanz bei der Feststellung des Buchwerts von diesem abgesetzt.

Pensionsverpflichtungen (IAS 19)

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt gemäß IAS 19 nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung von erwarteten zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Jahr ihres Entstehens ergebnisneutral mit dem Eigenkapital verrechnet und in der Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Spalte „SORIE“ (statement of recognised income and expense) ausgewiesen. Somit entspricht die Rückstellung der tatsächlichen Verpflichtung zum jeweiligen Bilanzstichtag. Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlust-Rechnung unter dem Posten Zinsaufwand erfasst.

Sonstige Rückstellungen (IAS 19, IAS 37)

Rückstellungen werden für Verpflichtungen gebildet, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, die wahrscheinlich zu einer wirtschaftlichen Belastung führen werden und deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 und gegebenenfalls auch nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs zum Abschlussstichtag. Im Fall einer wesentlichen Auswirkung von Zinseffekten wird die Rückstellung in Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt.

Gewinnrealisierung (IAS 18)

Umsätze werden zum Zeitpunkt der Leistungserbringung realisiert und zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet; sie stellen die Beträge dar, die für Nettomieten, Umlagenerlöse und Dienstleistungen im normalen Geschäftsablauf zu erhalten sind.

Erträge aus abzurechnenden Nebenkosten werden erst realisiert, wenn die Nebenkostenabrechnungen erfolgen. Vorher werden unter den unfertigen Leistungen die Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Die in den noch nicht abgerechneten gezahlten Hausgeldern für Wohnungseigentümergeinschaften enthaltenen Betriebs- und Heizkostenanteile sind mit diesen Hausgeldern zusammen unter den kurzfristigen sonstigen Vermögenswerten erfasst. Beiden Sachverhalten stehen Vorauszahlungen der Mieter gegenüber, die unter den kurzfristigen erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen werden. Angesichts der Unsicherheiten, dass die bilanzierten Nebenkosten gegenüber den Mietern in der ausgewiesenen Höhe abgerechnet werden können, sind auch die betreffenden Erlöse und Aufwendungen zum Stichtag noch nicht realisiert. Die Abrechnung der Umlagen gegenüber den Mietern erfolgt zwischen dem zweiten und vierten Quartal des Folgejahres. Erst dann sind die endgültig abrechenbaren Nebenkosten vollständig bekannt und es erfolgt die Umsatzrealisierung.

Die Ertragsrealisierung bei Veräußerung von Immobilien erfolgt, wenn die Kriterien gemäß IAS 18.14 a-e erfüllt sind. Der Übergang der Eigentumsrisiken und -chancen korrespondiert mit den in der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegung etablierten Realisierungsgrundsätzen bei Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten sowie Risiken und Chancen. Sofern der Kaufvertrag zivilrechtlich unter einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 158 BGB steht, werden Erträge nur erfasst, wenn mit hinreichender Sicherheit der mit dem Kaufvertrag verbundene wirtschaftliche Nutzen zufließt. Dabei wird von einer Wahrscheinlichkeit von mind. 90% ausgegangen.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der aufgrund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die Entwicklung und Aufgliederung der unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Posten (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte und Finanzanlagen) sowie die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sind dem in der Anlage A beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Position beinhaltet alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme derjenigen Immobilien, die innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns eigengenutzt werden.

Für Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie für den erstmaligen Einbau neuer bzw. die Vergrößerung vorhandener Komponenten wurden im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 Aktivierungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. (1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 3,3 Mio.) vorgenommen. Alle Maßnahmen führen zu einer Erhöhung des aus dem Vermögenswert zu erwartenden künftigen Nutzens und wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006 wurden Wertminderungsaufwendungen in Höhe von EUR 7,7 Mio. (1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 0,04 Mio.) auf den niedrigeren erzielbaren Betrag der Immobilien erfasst.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer umfassenden Portfoliobewertung.

Die Bewertung des Portfolios erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 40.46c nach der Discounted-Cashflow-Methode über einen zehnjährigen Detailplanungszeitraum. Die Gebäude im Verkaufsprogramm werden dabei wie nachhaltige Bewirtschaftungsgebäude behandelt.

Clusterspezifisch werden Annahmen über die Höhe bzw. die Entwicklung zukünftiger Aufwendungen und Erträge getroffen. Die Annahmen orientieren sich an markttypischen Benchmarks und marktbezogenen Ableitungen. Die laufenden Instandhaltungsaufwendungen orientieren

sich grundsätzlich an den bewerteten Gebäudeeigenschaften. Für Neubauobjekte (Baujahr jünger 1996) werden signifikant unterdurchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen unterstellt. Mit zunehmendem Alter ordnen sich diese Verwaltungseinheiten jedoch dem jeweiligen Cluster zu. Die Verwaltungskosten sind entsprechend den Nutzungsarten differenziert. Bezogen auf den prognostizierten Leerstand werden marktüblich die Hälfte der Betriebskosten als nicht umlegbar kalkuliert.

Der Restwert nach Ablauf des Detailplanungszeitraums wird als ewige Rente ermittelt. Die ewige Rente setzt auf den Bewirtschaftungsüberschüssen des letzten Jahres der Detailplanungsperiode auf. Um den verschiedenen Objektqualitäten gerecht zu werden und um der fortschreitenden Alterung der Objekte innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraums Rechnung zu tragen, wird der Kapitalisierungszinssatz um einen objektzustandsspezifischen Aufschlag erhöht.

Entsprechend den Anforderungen von IFRS wurde der Diskontierungszins aus dem Marktzins abgeleitet. Die Grundlage bildet dabei ein um die Inflation bereinigter risikoloser Kapitalmarktzins (10-jährige Bundesanleihe), der um einen Risikozuschlag für die Asset-Klasse Wohnimmobilien von 0,25% und eine objektspezifische Marktrisikoprämie (nach Lagequalität) zwischen 0,25% und 0,75% erhöht wird. Im Ergebnis ergibt sich dadurch ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von 4,98%. Sachverständigengutachten liegen in der Regel nicht vor.

Die Mieteinnahmen sowie die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung dieser Immobilien können der Segmentberichterstattung entnommen werden.

Die beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2006 sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

In TEUR	Fair-Value-Kernbestand	Fair-Value-Grundstücke	Summe
Konzern Deutsche Wohnen (ohne DB IF 14)	1.139.889	29.883	1.169.772
Abzgl. nach IAS 16 bilanzierte Immobilien	5.119	–	5.119
Zugang aus Erstkonsolidierung DB IF 14	186.086	–	186.086
Fair Value nach IAS 40 bilanzierter Immobilien zum			
31.12.2006	1.320.856	29.883	1.350.739
30.06.2006	1.151.454	42.373	1.193.827

Vertragliche Vereinbarungen

Gegenüber den ehemaligen Eigentümern haben sich die Gesellschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns unter anderem dazu verpflichtet, Sozialbindungen zu beachten bzw. bei einer Privatisierung von Wohnungen vorrangig die Mieter anzusprechen. Andere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln, liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

2. Sachanlagen

Innerhalb der Sachanlagen sind zwei von Konzerngesellschaften eigengenutzte Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Mainz enthalten (Buchwert zum 31. Dezember 2006: EUR 3,3 Mio.; 30. Juni 2006: EUR 3,4 Mio.). Der Fair Value der beiden Immobilien beläuft sich auf EUR 5,1 Mio. (30. Juni 2006: EUR 5,6 Mio.).

Weiterhin werden unter dieser Position die von den Konzerngesellschaften eigengenutzten Bauten auf fremden Grundstücken sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen (EUR 0,5 Mio.; 30. Juni 2006: EUR 0,6 Mio.).

Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2006 wie im Vorjahr nicht vor.

3. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich entgeltlich erworbene Software. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände sind im Konzernverbund nicht vorhanden. Etwaige aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen in der Vergangenheit resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerte sind bereits vollständig abgeschrieben.

4. Finanzanlagen

Die Beteiligung an dem DB IF 14 sowie die sonstigen Ausleihungen an diesen Fonds wurden im Rahmen der Erstkonsolidierung des DB IF 14 eliminiert und deshalb als Abgang ausgewiesen.

Der verbleibende Ausweis betrifft Ausleihungen an Käufer aufgrund Kaufpreisstundungen aus veräußerten Mietkaufwohnheimen (längste Laufzeit bis 31. Dezember 2013), die grundbuchlich besichert sind. Sie werden gemäß IAS 39 der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet.

In TEUR	Beteiligung DB IF 14	Sonstige Ausleihungen an DB IF 14	Sonstige Ausleihungen Käufer	Bilanzausweis
Buchwert Stand 1. 7. 2006	7.166	16.469	210	23.845
Zugang	6.399	0	8	6.407
Veränderung Folgebewertung	215	108	0	323
Abschreibung aufgrund Impairment-Test	0	0	1	1
Abgang aufgrund Tilgung/Rückzahlung/Konsolidierung	13.780	16.577	44	30.401
Buchwert Stand 31. 12. 2006	0	0	173	173

5. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Zum 31. Dezember 2006 beläuft sich der Bilanzausweis für zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten auf EUR 5,9 Mio. (30. Juni 2006: EUR 7,6 Mio.). Es handelt sich um Bestände in Nordhessen (Anzahl Wohneinheiten zum 31. Dezember 2006: 638). Der Rückgang resultiert aus Verkäufen im zweiten Rumpfgeschäftsjahr.

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 27,8 Mio. (30. Juni 2006: EUR 30,5 Mio.) ausgewiesen. Die anderen Vorräte betreffen Heizölbestände von EUR 0,4 Mio. (30. Juni 2006: EUR 0,3 Mio.). In den unfertigen Leistungen sind erstmalig aufgrund der Erstkonsolidierung des DB IF 14 Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für Fondsobjekte in Höhe von EUR 3,5 Mio. enthalten.

Der Ausweis erfolgte bisher unter der Position Forderungen und sonstige Vermögenswerte, da die noch nicht abgerechneten Betriebskosten gegenüber Mietern des

DB IF 14 und nicht gegenüber Mietern von Deutsche Wohnen-Gesellschaften bestanden. Nach der Konsolidierung des DB IF 14 erfolgt der Ausweis zum 31. Dezember 2006 gleichlautend unter den unfertigen Leistungen.

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Der Posten Forderungen aus Vermietung (EUR 4,3 Mio.; 30. Juni 2006: EUR 4,1 Mio.) enthält Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen (EUR 6,0 Mio.; 30. Juni 2006: EUR 5,6 Mio.). Auf die Bruttoforderungen aus Vermietung sind Wertberichtigungen wegen Uneinbringlichkeit von EUR 1,7 Mio. (30. Juni 2006: EUR 1,5 Mio.) vorgenommen worden.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind von EUR 3,5 Mio. zum 30. Juni 2006 auf EUR 47,2 Mio. zum 31. Dezember 2006 angestiegen. Die Erhöhung resultiert aus zum Bilanzstichtag notariell beurkundeten Verkäufen mit Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten zum 31. Dezember 2006, bei denen die Kaufpreiszahlungen im Jahr 2007 erfolgen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2006	30.6.2006
a) Forderungen aus Bewirtschaftung, Fondsobjekte DB IF 14	0	4.411
b) Noch nicht abgerechnete Hausgelder bei WEG	5.251	6.482
c) Anteile an Instandhaltungsrücklagen WEG	2.879	2.265
d) Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.120	4.865
	10.250	18.023

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

- a) Die unter dieser Position ausgewiesenen Forderungen aus der Bewirtschaftung der Fondsobjekte des DB IF 14 betreffend unfertige Leistungen sowie Forderungen aus Vermietung und sonstige Forderungen wurden zum Erstkonsolidierungszeitpunkt des Fonds den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet.
- b) Diese betrifft die an Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geleisteten Vorauszahlungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die bis zur Abrechnung durch den Verwalter als sonstiger Vermögenswert bilanziert werden. Für Abrechnungs- und Leerstandsrisiken besteht zum 31. Dezember 2006 eine Wertberichtigung von EUR 0,6 Mio. (30. Juni 2006: EUR 0,8 Mio.).
- c) Die Position betrifft Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen für Wohnungseigentümergeinschaften, die bis zur Inanspruchnahme oder dem Objektverkauf als sonstiger Vermögenswert ausgewiesen werden.
- d) Auf die sonstigen Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (30. Juni 2006: EUR 0,3 Mio.) gebildet.

Die Forderungen sind nicht verzinslich und sind in der Regel sofort fällig.

Unter den **Derivativen Finanzinstrumenten** wurden bis zur Erstkonsolidierung des DB IF 14 die gegenüber dem Fonds abgegebenen Garantien für Miete und Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 ausgewiesen. Diese wurden einzeln bewertet und zum Fair Value bilanziert. Die Unterschiedsbeträge aus der Folgebewertung sind bis zum Erstkonsolidierungszeitpunkt in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst worden.

In TEUR	31.12.2006	30.6.2006
Derivate aus		
– Mietgarantie	5.389	5.653
– Darlehensgarantie	473	491
Zwischenergebnis Fair Value	5.862	6.144
– Abgang aufgrund Erstkonsolidierung	– 5.862	0
Bilanzausweis	0	6.144

7. Bankguthaben und Kassenbestand

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (30. Juni 2006: EUR 0,4 Mio.) enthalten. Bei den Guthaben bei Kreditinstituten handelt es sich im Wesentlichen um täglich kündbare Guthaben; die variablen Zinssätze betragen zwischen 1,94% p. a. und 3,69% p. a. Daneben besteht eine Festgeldanlage in Höhe von EUR 0,1 Mio., die zu 3,29% p. a. verzinst wird und eine Laufzeit bis zum 7. Februar 2007 hat.

Aus der Erstkonsolidierung des DB IF 14 sind EUR 11,1 Mio. als Bankguthaben zugegangen.

Zum 31. Dezember 2006 verfügte der Konzern über nicht in Anspruch genommene Kreditlinien, für die alle für die Inanspruchnahme notwendigen Bedingungen bereits erfüllt waren, in Höhe von EUR 270,0 Mio.

8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Hierunter werden die Buchwerte der Immobilien (im Wesentlichen Wohneinheiten) ausgewiesen, für die zum 31. Dezember 2006 ein wirksamer notarieller Kaufvertrag mit späterem wirtschaftlichem Eigentumsübergang abgeschlossen wurde. Die Vermögenswerte sind schuldenfrei.

Bis Ende Dezember 2006 wurden Kaufverträge mit Besitzübergang ab Januar 2007 über 45 Wohnungen/ Einfamilienhäuser, drei unbebaute Grundstücke sowie 37 Garagen und Stellplätze protokolliert. Die Summe der vereinbarten Kaufpreise beträgt insgesamt EUR 3,1 Mio.

9. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung ergeben sich aus der Darstellung der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das eingetragene Grundkapital beträgt nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nunmehr EUR 20 Mio. (30. Juni 2006: EUR 10,2 Mio.). Die Kapitalerhöhung wurde am 10. August 2006 durch die ordentliche Hauptversammlung beschlossen und durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 9.774.162,38 ermöglicht. Die Kapitalerhöhung wurde ohne Ausgabe neuer Aktien durchgeführt. Nach einem Aktiensplit im Verhältnis 1:5 mit Wirkung zum 25. August 2006 und unter Berücksichtigung dieser Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ist das Grundkapital in 20.000.000 Stückaktien (vorher 4.000.000 Stückaktien) neu eingeteilt. Vor dem Aktiensplit belief sich der Nennwert einer Aktie auf EUR 2,56 (DM 5,00). Nach der Kapitalerhöhung beträgt der Nennwert einer Aktie EUR 1,00. Die Aktien befanden sich zum Stichtag vollständig in Streubesitz. Die angegebenen Anteile sind vollständig einbezahlt.

Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 werden gemäß der geänderten Satzung neue Aktien nur noch als Inhaberaktien ausgegeben. Die Aktionäre der Gesellschaft konnten auf schriftliches Verlangen mit Zustimmung des Vorstands Namensaktien in Inhaberaktien umwandeln.

Seit dem 3. Juli 2006 sind die aus der Aktienumwandlung hervorgegangenen Inhaberaktien an der Börse notiert. Von den insgesamt 20.000.000 umlaufenden

Aktien sind derzeit rund 96% Inhaberaktien und 4% Namensaktien.

Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 170,8 Mio. (30. Juni 2006: EUR 207,1 Mio.).

Die Gewinnrücklagen gliedern sich in drei Bestandteile. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 1,0 Mio., die anderen Gewinnrücklagen (EUR 28,8 Mio.), die aus erstmaligen Bewertungsunterschieden zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS entstanden sind, sowie den Anteil der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionsverpflichtungen (EUR 0,1 Mio.), die erfolgsneutral in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen („SORIE“) dargestellt werden.

Aus dem Bilanzgewinn des Mutterunternehmens für das erste Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 in Höhe von EUR 52,6 Mio. wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Dezember 2006 ein Betrag in Höhe von EUR 17,6 Mio. ausgeschüttet. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, für das zweite Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 gleichfalls eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. (EUR 0,88 je Aktie) auszuschütten. Der dafür notwendige Bilanzgewinn wurde der Kapitalrücklage entnommen.

Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis EUR 10,0 Mio. genehmigtes Kapital durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Der Vorstand ist ebenso dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechte im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 10.000.000 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu

EUR 10,0 Mio. nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

Das Grundkapital kann um bis zu EUR 10,0 Mio. durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht werden (bedingtes Kapital). Die Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen

gen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 9. Februar 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bis zu 2.000.000 Aktien der Gesellschaft, entsprechend 10% des Grundkapitals, zu erwerben.

Von den nachfolgend aufgeführten Aktionären wurde mitgeteilt, dass sie einen Aktienbestand von mehr als 5% an der Deutsche Wohnen AG halten:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Beteiligungs-/ Stimmrechtsanteil in %	Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital in TEUR
Deutscher Herold Lebensversicherung AG, Bonn	8. April 2002	6,70	1.340
Newton Investment Management Limited, London	12. Januar 2006	5,88	1.176
Insight Investment Management Limited, Edinburgh	3. Januar 2007	6,53	1.306

Julius Bär Investment Management LLC, New York, hat uns über die Julius Bär Holding AG, Zürich, gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 22. Dezember 2006 folgenden Wortlaut mitgeteilt:

„Hiermit teilen wir Ihnen gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mit, dass unser Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 18. Dezember 2006 die Schwelle von 5% unterschritten hat und 4,97% betrug. Die Stimmrechte sind uns nach §§ 21 Absatz 1, 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.“

Die HBOS plc., Edinburgh, und deren Tochtergesellschaften HBOS Insurance & Investment Group Limited, West Yorkshire, Insight Investment Management Limited, London, sowie Insight Investment Management (Global) Limited, London, haben uns über Linklaters, Frankfurt am Main, gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 3. Januar 2007 folgende Wortlaute mitgeteilt:

Meldung im Namen der HBOS plc:

Im Namen der HBOS plc möchten wir folgende Meldung gemäß § 21 Absatz 1 und § 22 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) vornehmen:

„Am 28. Dezember 2006 überstieg der Stimmrechtsanteil der HBOS plc an der Deutsche Wohnen AG 5% und betrug 6,53%. Die Stimmrechte werden unserer Mandantin gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6, Absatz 1 Satz 2 WpHG zugerechnet.“

Meldung im Namen der HBOS Insurance & Investment Group Limited:

„Am 28. Dezember 2006 überstieg der Stimmrechtsanteil der HBOS Insurance & Investment Group Limited an der Deutsche Wohnen AG 5% und betrug 6,53%. Die Stimmrechte werden der HBOS Insurance & Investment Group Limited gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6, Absatz 1 Satz 2 WpHG zugerechnet.“

Meldung im Namen der Insight Investment Management Limited:

„Am 28. Dezember 2006 überstieg der Stimmrechtsanteil der Insight Investment Management (Global) Limited an der Deutsche Wohnen AG 5% und betrug 6,53%. Die Stimmrechte werden der Insight Investment Management (Global) Limited gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.“

Asset Value Investors Limited, London, hat uns gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG am 16. Januar 2007 folgenden Wortlaut mitgeteilt (übersetzt):

„Infolge des Verkaufs von 42.854 Aktien geben wir hiermit gemäß § 21 Absatz 1 WpHG bekannt, dass am 17. August 2006 der Stimmrechtsanteil die Melde-schwelle von 5% unterschritten hat und 4,95% beträgt.

4,95% dieser Stimmrechte sind der Asset Value Investors in Übereinstimmung mit § 22 Absatz 1 Nr. 6 des WpHG zuzurechnen.“

Vorschlag zur Gewinnverwendung:

Der Deutsche Wohnen-Konzern erzielte im Rumpfgeschäftsjahr 2006 vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 einen Konzernjahresüberschuss von EUR 29,3 Mio. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage (EUR 26,5 Mio.) beträgt der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2006 EUR 175,1 Mio.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. auszuschütten.

10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern; Rechnungsabgrenzung

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	31. 12. 2006*						30. 6. 2006*	
	Kreditinstitute	Zugang Erstkons. DB IF 14 KI	Summe KI	Andere Kreditgeber	Zugang Erstkons. DB IF 14 andere KG	Summe andere KG	KI	Andere KG
< 1 Jahr	6.896	2.108	9.004	1.385	1.115	2.500	6.133	1.405
1–2 Jahre	17.401	2.171	19.572	1.145	1.156	2.301	16.895	1.361
2–3 Jahre	63.495	2.203	65.698	1.037	1.207	2.244	63.049	1.281
3–4 Jahre	15.085	2.072	17.157	967	1.261	2.228	14.580	1.191
4–5 Jahre	15.148	2.138	17.286	975	1.305	2.280	14.658	1.159
> 5 Jahre	361.715	57.323	419.038	13.953	35.876	49.829	332.844	17.036
	479.740	68.015	547.755	19.462	41.920	61.382	448.159	23.433
Marktwert	479.800	68.015	547.815	19.500	41.920	61.420	–	–

* Jeweils inkl. der unter der Position „Rechnungsabgrenzung“ ausgewiesenen Beträge.

Bei den Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzung handelt es sich unter anderem um Darlehen, die zur Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf diesen Immobilien in Höhe von EUR 376,9 Mio. (30. Juni 2006: EUR 210,6 Mio.).

	Zinssatz %	Fälligkeit	31. 12. 2006 EUR Mio.
Darlehen über EUR 50,0 Mio.			
EUR 127.822.970,30	5,79	6. 5. 2014	127,8
EUR 71.836.509,31	5,74	6. 5. 2014	71,8
EUR 51.129.188,12	5,37	6. 5. 2009	51,1
Darlehen unter EUR 50,0 Mio.	0,25 – 7,00	28. 2. 2007 – 31. 12. 2019	358,3

Die Darlehen über EUR 50,0 Mio. betreffen Finanzierungen bezüglich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die langfristigen Darlehen bestehen seit dem Jahr 1998 gegenüber der Hessischen Landesbank. Vor dem Hintergrund der Aufhebung des Beherrschungsvertrags mit der DB Real Estate Management GmbH wurden die Darlehen mit der Hessischen Landesbank zum 1. Juli 2006 neu verhandelt. In diesem Zusammenhang hat die Naspa Dublin die an sie abgetretenen Teile der Namensschuldverschreibungen an die Hessische Landesbank zurückübertragen. Gleichzeitig hat sich die Nassauische Sparkasse, Wiesbaden, an den Darlehen nach Umstrukturierung mit einem Anteil von insgesamt EUR 15,0 Mio. beteiligt. Für die Darlehen wurden grundbuchliche Sicherheiten in Höhe von EUR 140,0 Mio. geleistet.

Die Fremdfinanzierung der Immobilien erfolgt langfristig, das heißt über einem Jahr. Im Berichtsjahr bis 31. Dezember 2006 wurden EUR 5,0 Mio. (30. Juni 2006: EUR 11,2 Mio.) außerplanmäßig getilgt. Die durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten gegenüber externen Kreditgebern betrug – ohne Berücksichtigung der Zugänge aus Erstkonsolidierung DB IF 14 – im Berichtsjahr 4,64 % p. a. (30. Juni 2006: 4,47 % p. a.). Das Zinsänderungsrisiko ist im Konzern durch Vereinbarung langfristiger Zinsbindungsfristen vermindert. Bei Abschluss variabel verzinslicher Darlehen mit Laufzeit über einem Jahr werden in der Regel entsprechende Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) vereinbart.

Der Posten Rechnungsabgrenzung zeigt die bewerteten Zuwendungen der öffentlichen Hand. Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen ent-

steht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen. Der Posten beinhaltet den Zinsvorteil aus den niedrig verzinslichen Darlehen.

11. Derivative Finanzinstrumente

Bei Abschluss variabel verzinslicher Darlehen mit Laufzeit über einem Jahr werden in der Regel entsprechende Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) vereinbart. Zinsänderungsrisiken bestehen auf Grund potenzieller Änderungen des Marktzins und können bei variabel verzinslichen Darlehen zu Zinszahlungsschwankungen führen. Zur Absicherung eines in 2006 aufgenommenen variabel verzinslichen Darlehens wurde eine Zinsswapvereinbarung getroffen. Der Marktwert des vereinbarten Zinsswaps ist zum Bilanzstichtag negativ und beläuft sich auf EUR 0,05 Mio. Der Nominalwert des Zinsswaps beläuft sich auf EUR 2,7 Mio. Die Bewertung des Zinsswaps erfolgte nach der Marktbewertungsmethode. Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Zinsswaps werden sofort erfolgswirksam erfasst.

12. Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Verpflichtung des Unternehmens besteht darin, zugesagte Leistungen (betriebliche Firmenrenten) an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen.

MT Wohnen GmbH/Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG

Bei der MT Wohnen GmbH bestehen einzelvertragliche Zusagen (Entgeltumwandlungs-Direktzusage) auf Kapitaleistungen bei Erreichen der Altersgrenze, Invalidität oder Tod. Die Höhe des Alterskapitals bestimmt sich durch versicherungsmathematische Umrechnung des Versorgungsaufwands eines jeden Kalenderjahres in Kapitalbausteine entsprechend einer der Versorgungszusage beigefügten Leistungstabelle. Bei vorgezogener Kapitalzahlung ab Vollendung des 60. Lebensjahres erfolgt eine Kürzung um den in der Versorgungszusage festgelegten Prozentsatz für jeden Monat zwischen der Auszahlung und der Vollendung des 65. Lebensjahres.

Das Hinterbliebenenkapital beträgt 60% der bei Ableben erreichten Anwartschaft auf Alterskapital. Das Invalidenkapital bemisst sich an dem bis zum Eintritt des Versorgungsfalls insgesamt erbrachten Versorgungsaufwand zuzüglich einer zwischenzeitlichen Verzinsung mit dem zugesagten Zinssatz.

Bei der MT Wohnen GmbH und der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG sind Leistungsumfang und Leistungsarten in der „Ordnung der betrieblichen Grundversorgung“, in der „Ordnung der betrieblichen Zusatzversorgung“ sowie in einzelvertraglichen Versorgungszusagen geregelt. Gemäß Grund- und Zusatzversorgung, Einzelverträgen bzw. Betriebsvereinbarungen werden nach Ausscheiden aus den Diensten der Firma folgende Leistungen gewährt:

- Altersrenten nach Vollendung des 65. Lebensjahres
- Vorgezogene Altersrenten nach Vollendung des 60. Lebensjahres
- Invalidenrenten bei Vorliegen von Dienstunfähigkeit
- Hinterbliebenenrenten nach Ableben eines versorgungsberechtigten Mitarbeiters oder eines Rentenbeziehers in Form von Witwen-, Witwer-, Waisen- und Elternrenten
- Sonstige Versorgungsleistungen in Form von Übergangsbezügen im Todesfall, Jahresprämie/Erfolgsbeteiligung bei Übergang in den Ruhestand und Aufstockungszahlungen bei Frühpensionierung.

Die Grundversorgung berücksichtigt Einkommensteile bis zur jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung; Versorgungsträger ist

im Wesentlichen die „Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe VVaG“.

Bei Eintritt des Versorgungsfalls vor Vollendung des 55. Lebensjahres gewährt die Firma eine Aufstockung der Pensionskassenrente für die bis zum 55. Lebensjahr fehlende Dienstzeit. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche Monatsbeitrag, den der Mitarbeiter während der letzten 12 Monate vor Eintritt des Versorgungsfalls an die Pensionskasse entrichtet hat; dieser Monatsbeitrag wird mit der Zahl der Monate multipliziert, die auf die Zurechnungszeit entfallen, und mit 42% verrentet.

Die Zusatzversorgung wird von der Firma für Teile des pensionsfähigen Einkommens oberhalb der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung gewährt. Pensionsfähiges Einkommen ist das monatliche Bruttoregeleinkommen einschließlich über tariflicher Zulagen.

Die Leistungen bemessen sich aus dem Versorgungsaufwand; dieser beträgt

- 11,5% vom pensionsfähigen Einkommen zwischen 100 und 133 $\frac{1}{3}$ %,
- 12,5% vom pensionsfähigen Einkommen zwischen 133 $\frac{1}{3}$ und 166 $\frac{2}{3}$ %,
- 15,0% vom pensionsfähigen Einkommen oberhalb 166 $\frac{2}{3}$ %

der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Alters- bzw. Invalidenrente errechnen sich mit 20% des gesamten Versorgungsaufwands, der bis zum Eintritt des Versorgungsfalls zur Verfügung gestellt wird. Bei vorzeitigen Versorgungsfällen durch Dienstunfähigkeit und Tod vor Vollendung des 55. Lebensjahres wird ebenso wie bei der Grundversorgung eine Zurechnungszeit bis zur Vollendung des 55. Lebensjahres berücksichtigt.

Der Anspruch auf Grund- und Zusatzversorgung entsteht, wenn der Mitarbeiter bei Eintritt des Versorgungsfalls eine Dienstzeit von mindestens fünf Jahren (ab Alter 20) in der Firma zurückgelegt hat, frühestens nach Ablauf der Probezeit.

Mitarbeiter, deren Arbeitsverhältnis vor dem 1. Januar 1984 begonnen hat, erhalten entsprechend der Betriebsvereinbarung zur Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung für Dienstzeiten bis zum 31. Dezember 1983 eine Besitzstandsrente aus der früheren Zusatzversorgung, die nach § 2 des Gesetzes zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung vom 19. Dezember 1974 errechnet wurde. Darüber hinaus hat die Firma Zulagen zur Besitzstandsrente zugesagt, die sich jährlich entsprechend der Einkommensentwicklung des Mitarbeiters erhöhen.

Die Höhe der Besitzstandsrente und die Zulagen wurden jedem Mitarbeiter schriftlich mitgeteilt.

Des Weiteren erhalten Mitarbeiter, bei denen das Arbeitsverhältnis aufgrund Frühpensionierung endet, einzelvertragliche Zusagen über Gewährung von Übergangsgeldern bzw. Aufstockungszahlungen. Diese sehen für die Zeit nach dem Ausscheiden aus der Firma weitere Steigerungen der betrieblichen Altersversorgung bzw. Aufstockungszahlungen zur Arbeitslosen- und Rentenversicherung sowie zur betrieblichen Altersversorgung vor.

Ferner gewährt die Firma bei Tod eines aktiven Mitarbeiters eine Fortzahlung der Bezüge für den Sterbemonat und einen bzw. drei weitere Monate. Darüber hinaus erhalten Mitarbeiter, die durch Pensionierung ausscheiden, eine Jahresprämie bzw. Erfolgsbeteiligung für das Jahr des Ausscheidens.

Die Aufnahme von neuen Mitgliedern in die Grund- und Zusatzversorgung wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 1998 beendet.

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH/Rhein-Main Wohnen GmbH/Rhein-Mosel Wohnen GmbH

In diesen Gesellschaften bestehen unverfallbare Anwartschaften und laufende Renten aus Leistungszusagen der betrieblichen Altersversorgung gegenüber ehemaligen Geschäftsführern, Prokuristen und deren Hinterbliebenen. Die Pensionsverpflichtungen sind einzelvertraglich geregelt. Weiterhin besteht eine Anwartschaft auf Witwenrente in Höhe von 60% der laufenden Rente.

Bewertung der Pensionsverpflichtungen

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

	verwendete Parameter	
	31.12. 2006 %	30. 6. 2006 %
Rechnungszinsfuß p. a.	4,40	4,50
Erwartete Einkommensentwicklung p. a.	3,00	3,00
Erwartete Rentenentwicklung p. a.	1,75	2,00
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze p. a.	2,75	3,00

Hinsichtlich der Lebenserwartung der Anspruchsberechtigten wurden die Richttafeln 2005 G nach Dr. Klaus Heubeck angewandt. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden vollumfänglich bilanziert und einschließlich der hierauf entfallenden latenten Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst und in der Aufstellung der erfassten Aufwendungen und Erträge („SORIE“) ausgewiesen.

Die Änderungen der Barwerte der leistungsorientierten Verpflichtungen (entspricht Bilanzansatz) stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	2. Rumpfgeschäftsjahr 2006	1. Rumpfgeschäftsjahr 2006
Leistungsorientierte Verpflichtungen zum Beginn des Geschäftsjahres	5.121	5.355
Zinsaufwand	113	104
Servicekosten	14	24
Anpassungen laufende Renten	59	0
Gezahlte Leistungen	-160	-188
Versicherungsmathematische Gewinne	-63	-174
Leistungsorientierte Verpflichtungen zum Ende des Geschäftsjahres	5.084	5.121

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

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

In TEUR	31.12.2004	31.12.2005	30.6.2006	31.12.2006
Leistungsorientierte Verpflichtungen	5.249	5.355	5.121	5.084

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

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

Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf den Deutsche Wohnen-Konzern 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. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

A. Langfristige Rückstellungen

In TEUR	1.7.2006	Auflösung	Zuführung	Abgang aufgrund Konsolidierung	31.12.2006
Rückstellung Instandhaltung DB IF 14	3.930	148	0	-3.782	0
Rückstellung für Rückbauverpflichtungen	251	0	3	0	254
	4.181	148	3	-3.782	254

Die Rückstellung für Instandhaltung resultierte aus dem mit dem DB IF 14 geschlossenen Instandhaltungsvertrag, der eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 hat. Dem Garantiebetrags für Instandhaltung wurde der prognostizierte Betrag aus der erwarteten künftigen Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen gegenübergestellt und mit dem derzeitigen Effektivzinssatz (4,89% p. a.; 30. Juni 2006: 4,72% p. a.) abgezinst. Die Rückstellung wurde im Rahmen der Konsolidierung des DB IF 14 eliminiert und ist zum 31. Dezember 2006 entsprechend abgegangen.

B. Kurzfristige Rückstellungen

In TEUR	1.7.2006	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2006
Rückstellung für					
1. Verpflichtung aus noch abzuführenden Vertragsüberschüssen	544	430	0	120	234
2. Prozessrisiken	337	26	18	72	365
	881	456	18	192	599

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

- Die Verpflichtung resultiert aus noch abzuführenden Ertragsüberschüssen auf Basis vertraglicher Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit der Verschmelzung der Landsiedlung Rheinland-Pfalz auf die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH im Jahr 1995 getroffen wurden.
- Die Rückstellungen für Prozessrisiken betreffen im Wesentlichen eine Schadensersatzforderung aufgrund eines rückabgewickelten Wohnungskaufvertrags. Weiterhin ist eine Rückstellung für eine mögliche Inanspruchnahme aus der Tätigkeit einer Konzerngesellschaft im Rahmen einer Projektsteuerung für Konversionsmaßnahmen aus Vorjahren enthalten. Die weiteren Prozesskostenrückstellungen betreffen Mietstreitigkeiten.

C. Steuerschulden

Die Steuerschulden betreffen überwiegend für die Jahre 2005 und 2006 zu erwartende Ertragsteuerbelastungen (jeweils inklusive Solidaritätszuschlag) und wurden mit den Ansprüchen aus Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag auf Zinserträge bzw. mit geleisteten Vorauszahlungen verrechnet.

14. Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten erfolgt unter den langfristigen Schulden, da zum 31. Dezember 2006 noch kein weiterer Kommanditist von seinem Andienungsrecht Gebrauch gemacht hat. Aufgrund des tatsächlichen Andienungsverhaltens können sich Verschiebungen in den Fristigkeiten ergeben.

15. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die bislang unter dieser Position ausgewiesenen Beträge betrafen mit EUR 5,2 Mio. im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem DB IF 14, die im Rahmen der Schuldenkonsolidierung zum 31. Dezember 2006 eliminiert wurden.

16. Latente Steuern

Latente Steueransprüche und -schulden haben sich zum Bilanzstichtag wie folgt entwickelt:

In TEUR	30.6.2006 (31.12. 2005)	Veränderung Folgebewertung (Vorperiode)	Zugang/Abgang aufgrund Konsolidierung DB IF 14	31.12. 2006
aktive latente Steuern				
– nutzbare Verlustvorräte	17.995 (17.995)	269 (0)	0	18.264
– Unterschiede zwischen Werten der IFRS- und Steuerbilanz	22.422 (22.845)	3.317 (– 23)	–1.583	24.156
davon:				
– als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.216 (20.360)	3.410 (–144)	0	23.626
– Finanzanlagen	880 (894)	33 (–14)	–913	0
– Pensionsverpflichtungen	322 (472)	– 68 (–150)	0	254
– sonstige Rückstellungen langfristig	699 (724)	– 26 (– 25)	– 670	3
– sonstige Rückstellungen kurzfristig	305 (395)	– 42 (– 90)	0	263
– Derivative Finanzinstrumente kurzfristig	0 (0)	10 (0)	0	10
Bilanzausweis aktive latente Steuern	40.417 (40.840)	3.586 (– 423)	–1.583	42.420
passive latente Steuern				
– Unterschiede zwischen Werten der IFRS- und Steuerbilanz	2.190 (2.278)	147 (– 88)	– 2.337	0
davon:				
– Derivative Finanzinstrumente langfristig	2.190 (2.278)	147 (– 88)	– 2.337	10
– Zugang Erstkonsolidierung	0	0	6.180	6.180
Bilanzausweis passive latente Steuern	2.190 (2.278)	147 (– 88)	3.843	6.180

Aus der Veränderung der latenten Steuern ergeben sich folgende Effekte auf die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung:

In TEUR	2. Rumpf- geschäfts- jahr 2006	1. Rumpf- geschäfts- jahr 2006
Veränderung der aktiven latenten Steuern	- 3.586	423
Veränderung der passiven latenten Steuern	147	- 88
Veränderung der latenten Steuern auf SORIE	86	- 67
Ergebniswirksame Veränderung latenter Steuerposten	- 3.353	268

Auf steuerliche Verlustvorträge der Konzerngesellschaften in Höhe von EUR 121,0 Mio. für Körperschaftsteuer und in Höhe von EUR 62,8 Mio. für Gewerbesteuer wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da diese innerhalb des der Ermittlung der Steuerlatenz zugrunde liegenden Planungshorizonts von sechs Jahren nicht genutzt werden können. Eine konkrete Aussage zur Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten steuerlichen Verlust-

vorträge kann aufgrund dieses Betrachtungszeitraums nicht getroffen werden.

Die auf Unterschiede zwischen Werten der IFRS- und Steuerbilanz gebildeten aktiven und passiven latenten Steuern betreffend Positionen der Beziehungen zum DB IF 14 (Beteiligungen, sonstige Ausleihungen und Derivative Finanzinstrumente) vor Konsolidierung wurden im Rahmen der Erstkonsolidierung des Fonds eliminiert und finden somit zum 31. Dezember 2006 keinen Ansatz mehr.

Die Bildung von Steuerlatenzen aufgrund von Vermögensunterschieden berücksichtigt alle Bilanzpositionen, bei denen es zu Abweichungen zwischen den IFRS- und Steuerbilanzansätzen kommt.

Von der Veränderung/Folgebewertung der latenten Steuern sind EUR 3,4 Mio. erfolgswirksam erfasst. Wir verweisen auf die Erläuterungen (34) der Gewinn-und-Verlust-Rechnung.

Die steuerliche Überleitungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12. 2006	30.6. 2006
Konzernergebnis vor Steuern	28.617	2.611
Anzuwendender Steuersatz	40,86 %	40,86 %
Erwarteter Steueraufwand	11.693	1.067
a) Steuereffekte aus Abweichungen der Steuersätze bei den Einzelgesellschaften im Konzern	- 85	- 355
b) Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage	- 6.655	1.316
c) Steuereffekte aus tatsächlich genutzten Verlustvorträgen	- 2.304	- 1.330
d) Gewerbesteuerliche Effekte	173	61
e) Aperiodische Effekte	- 120	- 126
f) Veränderung latente Steuern auf nicht angesetzte temporäre Differenzen und nicht angesetzte Verlustvorträge	- 3.593	268
g) Sonstige Effekte	164	4
In der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesener Ertragsteueraufwand (zweites Rumpfgeschäftsjahr: Ertrag)	-727	905

Der anzuwendende Steuersatz von 40,86% stellt den Steuersatz der Muttergesellschaft Deutsche Wohnen AG dar, der als Basis für die Ermittlung des zu erwartenden Steueraufwands genutzt wurde.

Erläuterungen zur steuerlichen Überleitungsrechnung:

- a) Die Abweichungen resultieren aus unterschiedlichen Gewerbesteuerhebesätzen der für die Veranlagung zur Gewerbesteuer zuständigen Gemeinden.
- b) Die Überleitungsrechnungen der Einzelgesellschaften basieren auf den Ertragsteuerberechnungen für das Jahr 2006. Die tatsächlichen Bemessungsgrundlagen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer weichen aufgrund von Bewertungsunterschieden und gewerbesteuerlichen Besonderheiten zum Teil erheblich von dem Ergebnis nach IFRS ab. Darüber hinaus können bei den Einzelgesellschaften laufende Verluste im Rahmen der steuerlichen Veranlagung 2006 nicht genutzt werden und führen nicht zu einer Reduzierung der tatsächlichen Steuerbelastung. Die laufenden Verluste führen bei diesen Gesellschaften zu einer Erhöhung der vortragsfähigen Verluste.
- c) Die tatsächlich genutzten Verlustvorträge leiten sich aus den individuellen Ertragsteuerberechnungen der Konzerngesellschaften ab.
- d) Die gewerbesteuerlichen Effekte resultieren aus den Hinzurechnungen und Kürzungen gemäß §§ 8 und 9 GewStG.
- e) Die aperiodischen Effekte resultieren aus Ertragsteuergutschriften für Vorjahre.
- f) Die Position beinhaltet den Ansatz zukünftig nutzbarer Vermögensunterschiede zwischen IFRS- und Steuerbilanz auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 3.410 sowie von TEUR 269 für andere zukünftig nutzbare körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge resultierend aus der Fortschreibung der Unternehmensplanung, da eine Realisierung der Steuervorteile als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Gegenläufig wirken sich in Höhe von TEUR 86 die Vornahme von Wertberichtigungen auf in Vorjahren gebildete Steuerlatenzen auf Pensionsverpflichtungen aus, die erfolgsneutral im „SORIE“ erfasst werden.

17. Erhaltene Anzahlungen

Der Ausweis betrifft Vorauszahlungen auf:

in TEUR	31.12.2006	30.6.2006
- Abzurechnende Betriebskosten gegenüber Mietern	28.700	36.184
- Zugang Erstkonsolidierung DB IF 14 für abzurechnende Betriebskosten	3.847	0
- Erhaltene Verkaufspreise für IAS-40-Objekte	67	5.040
- Sonstige	150	53
	32.764	41.277

18. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen der Mieter von insgesamt EUR 8,5 Mio. (30. Juni 2006: EUR 7,2 Mio.) erfasst, worüber der Konzern in Höhe von EUR 8,2 Mio. (30. Juni 2006: EUR 6,7 Mio.) gemäß den Mietverträgen frei verfügen kann. Sie sind mit Ausnahme der gewerblichen Mietkautionen (EUR 0,2 Mio.) durch Bankbürgschaften gesichert. In den Mietkautionen sind erstmalig zum 31. Dezember 2006 Mietkautionen der Mieter der Objekte des DB IF 14 mit EUR 1,9 Mio. enthalten. Der Ausweis erfolgte bisher unter den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten.

19. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2006	30.6.2006
1. Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern (i. W. Grunderwerbsteuer)	9.667	10.312
2. Verbindlichkeiten für sonstige Personalaufwendungen	3.753	3.606
3. Restverbindlichkeiten aus kaufvertraglicher Verpflichtung	3.607	3.570
4. Ausstehende Rechnungen	974	3.064
5. Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	821	2.376
6. Verwaltungskostenanteile noch nicht abgerechneter Hausgelder von Wohnungseigentümergeinschaften	736	987
7. Noch zu erwartende Erschließungskosten	372	446
8. Maklerprovisionen	361	227
9. Prüfungs- und Beratungskosten	338	729
10. Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten	292	339
11. Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen	273	310
12. Bauerneuerung	215	428
13. Berufsgenossenschaftsbeiträge	82	46
14. Verbindlichkeiten aus Bewirtschaftung der Immobilien des DB IF 14	0	6.838
15. Übrige	3.529	2.405
16. Zugang aufgrund Erstkonsolidierung DB IF 14	281	0
	25.301	35.683

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

2. Die Verbindlichkeiten beinhalten unter anderem die erfolgsabhängigen Boni an Vorstand und Mitarbeiter in Höhe von EUR 1,8 Mio. (30. Juni 2006: EUR 1,5 Mio.) sowie Verbindlichkeiten für Alterszeitverpflichtungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (30. Juni 2006: EUR 1,4 Mio.).
3. Die Verbindlichkeiten betreffen eine nachträgliche Kaufpreiserhöhung aus einem im November 1998 geschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrag.
8. In den Verbindlichkeiten werden Maklerprovisionen erfasst, die für bis zum 31. Dezember 2006 protokollierte Kaufverträge angefallen, zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung jedoch noch nicht in Rechnung gestellt worden sind.
14. Die unter den Verbindlichkeiten aus Bewirtschaftung der Immobilien des DB IF 14 ausgewiesenen Beträge wurden zum Konsolidierungszeitpunkt des Fonds den Bilanzpositionen „erhaltene Anzahlungen“ sowie „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ zugeordnet.
15. Die übrigen Verbindlichkeiten beinhalten mit EUR 0,7 Mio. Verbindlichkeiten für Risiken und Verpflichtungen aus Grundstückskaufverträgen im Rahmen der Vertriebsaktivitäten. Weiterhin sind mit EUR 0,3 Mio. Verbindlichkeiten für Wärmecontracting-Verträge enthalten. Die bereits auf Mieter umgelegten Betriebskosten sind laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ohne Zustimmung der Mieter nicht weiter berechenbar.

20. Derivative Finanzinstrumente

In TEUR	31.12.2006	30.6.2006
Put-Option (Andienungsrecht)	5.714	5.688
Termingeschäft (Andienung zum 31.12.2006)	1.461	1.425
	7.175	7.113
Abgang aufgrund Konsolidierung	- 7.175	0
	0	7.113

Die unter den Derivativen Finanzinstrumenten bilanzierte Put-Option für das Andienungsrecht der Kommanditisten des DB IF 14 sowie das Termingeschäft für avisierte Andienungen wurden bis zum Erstkonsolidierungszeitpunkt des DB IF 14 erfolgswirksam zum Zeitwert bewertet und im Rahmen der Erstkonsolidierung des DB IF 14 eliminiert. Somit entfällt der Bilanzausweis der betreffenden Position zum 31. Dezember 2006.

IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

21. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

a) Wohnungsbewirtschaftung

In TEUR	2. Rumpfgeschäftsjahr 2006	1. Rumpfgeschäftsjahr 2006
- Sollmieten und sonstige Erlöse	42.222	43.009
- Istmieten und sonstige Erlöse	38.360	39.182
- Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	21.497	7.410
	59.857	46.592

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

b) Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (EUR 2,8 Mio.; 1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 0,5 Mio.) betreffen mit EUR 2,7 Mio. (1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 0,4 Mio.) Privatisierungserlöse aus dem Verkauf des Portfolios in Nordhessen.

c) In den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung in Höhe von EUR 0,7 Mio. (1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 0,7 Mio.) sowie Erlöse aus der Verwaltung des DB IF 14 in Höhe von EUR 0,3 Mio. (1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 0,5 Mio.) enthalten.

22. Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung

Abweichend zum ersten Rumpfgeschäftsjahr wird das Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (bei Buchverlusten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen) erfasst, sondern in einer gesonderten Berichtslinie ausgewiesen. Es setzt sich aus den Verkaufspreisen abzüglich Buchwertabgängen zusammen. Dadurch erhöht sich die Transparenz in Bezug auf die Darstellung und Abbildung des Verkaufsergebnisses. Der Ausweis des ersten Rumpfgeschäftsjahres wurde in der Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie in der Kapitalflussrechnung entsprechend angepasst.

23. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen betreffen ausschließlich Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen (2. Rumpfgewährjahr: Bestandsminderung in Höhe von EUR 6,3 Mio.; 1. Rumpfgewährjahr: Bestands-erhöhung von EUR 6,3 Mio.).

24. Sonstige betriebliche Erträge

In TEUR	2. Rumpfgewährjahr 2006	1. Rumpfgewährjahr 2006
– Erträge aus der Auflösung von kurzfristigen Rückstellungen	18	9
– Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	472	29
– Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen und aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	329	238
– Ertrag aus der Auflösung der Rechnungsabgrenzung zinsbegünstigter Darlehen	743	743
– Effekte aus der Folgebewertung von Finanzanlagen und langfristigen sonstigen Rückstellungen	471	452
– Übrige sonstige Erträge	314	965
	2.347	2.436

Die übrigen sonstigen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus Gestattungsgebühren und Erbbauzinsen.

Mit dem aktuellen Gewährjahr zeigt die Gesellschaft Nutzungsentschädigungen unter dem Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge. Aufgrund der Unwesentlichkeit (EUR 0,1 Mio.) erfolgt keine Anpassung des Vorjahresausweises.

Die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Buchgewinne aus Anlageabgängen werden erstmalig saldiert mit den Verlusten aus Anlageabgängen in der Berichtslinie Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung erfasst. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

25. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Wohnungsbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2. Rumpfgewährjahr 2006	1. Rumpfgewährjahr 2006
– Instandhaltungsaufwendungen	8.986	8.714
– Betriebskosten	16.474	15.007
– Sonstige Aufwendungen Wohnungsbewirtschaftung	626	590
	26.086	24.311

26. Personalaufwand

Der Personalaufwand beläuft sich im Rumpfgewährjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 auf EUR 8,4 Mio. (1. Rumpfgewährjahr: EUR 9,0 Mio.).

Nicht als Personalaufwand erfasst sind Beträge, die sich aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergeben. Sie sind als Bestandteil des Finanzergebnisses in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Zum 31. Dezember 2006 waren im Konzern der Deutsche Wohnen 271 Mitarbeiter inklusive Teilzeitkräfte ohne Auszubildende (1. Rumpfgewährjahr: 261) beschäftigt. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiterkapazitäten zum zweiten Rumpfgewährjahr betrug 234 (Teilzeitkräfte auf Vollzeitkräfte umgerechnet; 1. Rumpfgewährjahr: 250).

27. Abschreibungen

In TEUR	2. Rumpf- geschäfts- jahr 2006	1. Rumpf- geschäfts- jahr 2006
Planmäßige Abschreibungen auf		
– als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.815	6.819
– Sachanlagen	207	225
– Immaterielle Vermögensgegenstände	42	17
	7.064	7.061
Außerplanmäßige Abschreibungen	7.694	35
	14.758	7.096

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Wertberichtigungen auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der Segmentberichterstattung nach IAS 14 dem Segment I (Wohnungsbewirtschaftung) zugeordnet sind. Ausgenommen hiervon ist die Wertminderung auf ein unbebautes Grundstück in Frankfurt am Main (Unterliederbach), die dem Segment III zugeordnet ist.

28. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In TEUR	2. Rumpf- geschäfts- jahr 2006	1. Rumpf- geschäfts- jahr 2006
– Vertriebsprovisionen; Kosten der Objektverkäufe	5.597	2.461
– Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	378	1.306
– Periodenfremde Aufwendungen	145	609
– Kosten der Verwaltung; übrige Aufwendungen	4.841	5.439
	10.961	9.815

Die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Verluste aus Anlageabgängen werden erstmalig saldiert mit den Erträgen aus Anlageabgängen in der Berichtslinie Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung erfasst. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

29. Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss

Der Ausweis betrifft den Überschuss des Anteils des Konzerns an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen DB IF 14 (EUR 16,7 Mio.) über die Anschaffungskosten (EUR 7,9 Mio.) in Höhe von EUR 8,8 Mio., welcher ertragswirksam vereinnahmt wurde.

30. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Höhe der Zinserträge aus Geldanlagen beläuft sich auf EUR 0,4 Mio. (1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 0,6 Mio.).

31. Abschreibungen auf Finanzanlagen

In der Position werden die Abschreibungen im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung von Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen nach IAS 39 ausgewiesen.

32. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

In TEUR	2. Rumpf- geschäfts- jahr 2006	1. Rumpf- geschäfts- jahr 2006
Zinsaufwendungen		
– Objekt- und Unternehmensfinanzierung	11.340	11.098
– Aufzinsung zinsbegünstigte Darlehen	743	743
– Vorfälligkeitsentschädigungen	11	201
– Pensionsverpflichtungen	113	104
– Übrige	368	265
	12.575	12.411

33. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten

Das Ergebnis aus der letztmaligen Bewertung der aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem DB IF 14 bzw. den Kommanditisten dieses Fonds gebildeten derivativen Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2. Rumpfgeschäfts-jahr 2006	1. Rumpfgeschäfts-jahr 2006
Erträge/Aufwendungen (-) aus der Bewertung		
- Andienungsrechte	- 26	827
- Darlehensgarantie	- 18	- 21
- Mietgarantie	- 264	452
- Termingeschäft	- 36	- 1.425
(Aufwand)	-344	-167

34. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern werden die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Ebenso enthalten sind Steuererstattungen sowie die latenten Steuerabgrenzungen.

In TEUR	2. Rumpfgeschäfts-jahr 2006	1. Rumpfgeschäfts-jahr 2006
- Laufener Ertragsteueraufwand Berichtsjahr 2006	2.746	763
- Effekte aus Steuerbescheiden und Anpassungen Steuerberechnungen Vorjahr (periodenfremd)	-120	-126
- Veränderung latenter Steuerposten	-3.353	268
Ertrag (Vorjahr: Aufwand)	-727	905

Im Berichtsjahr wurden latente Steuern in Höhe von TEUR 86 direkt mit dem Eigenkapital verrechnet (1. Rumpfgeschäfts-jahr: TEUR 67). Diese betrafen die gebildete Steuerlatenz auf Bewertungsunterschiede zwischen IFRS- und Steuerbilanz bei den Pensionsverpflichtungen.

35. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des Konzernjahresergebnisses durch die Anzahl der Aktien errechnet.

Die Aktienanzahl beläuft sich nach dem im zweiten Halbjahr erfolgten Aktiensplit im Verhältnis 1:5 nunmehr auf 20.000.000 Aktien. Der Aktiensplit erfolgte mit Wirkung zum 25. August 2006. Da die Aktiegattungen (Stammaktien) sich nicht verändert haben, war ein verwässertes Ergebnis je Aktie sowohl für das erste Rumpfgeschäfts-jahr als auch für das zweite Rumpfgeschäfts-jahr nicht zu ermitteln.

Das Ergebnis je Aktie lag für das zweite Rumpfgeschäfts-jahr bei EUR 1,47 (1. Rumpfgeschäfts-jahr: EUR 0,09).

Durch die Neustückelung der Aktie in der Vorperiode hat sich das Ergebnis je Aktie von EUR 0,43 auf EUR 0,09 verändert.

X. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2006 in Höhe von insgesamt EUR 3,4 Mio. Sie resultieren ausschließlich aus Verpflichtungen, die gegenüber Dritten übernommen wurden.

In TEUR	31.12.2006	30.6.2006
Bürgschaften	3.356	3.257
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	0	170.546
	3.356	173.803

Die Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten betrifft Verbindlichkeiten des DB IF 14. Der Rückgang resultiert aus der Erstkonsolidierung des Fonds zum 31. Dezember 2006.

Zum Abschlussstichtag bestehen im Wesentlichen Bürgschaften zur Abwicklung von Altersteilzeitguthaben sowie zur Besicherung von einem Kreditinstitut gewährte Darlehen und Zuschüsse.

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 10,7 Mio. (30. Juni 2006: EUR 10,7 Mio.).

Aus einem bis 2007 laufenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der DB Real Estate Investment GmbH bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 1,1 Mio. (30. Juni 2006: EUR 1,7 Mio.).

Liquide Mittel in Höhe von EUR 10,3 Mio. (30. Juni 2006: EUR 10,5 Mio.) sind zum 30. Juni 2006 als Barsicherheit gegenüber einem Kreditinstitut im Rahmen der Gestellung von Bürgschaften verpfändet worden.

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

Zum 31. Dezember 2006 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 0,5 Mio. zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen. Eine Umschreibung der Bankkonten erfolgt im Jahr 2007. Die Gesellschaft hat in diesem Zusammenhang als Treuhänder Kredite für Gemeinden in Höhe von EUR 3,6 Mio. (30. Juni 2006: EUR 4,8 Mio.) aufgenommen. Ein Risiko hieraus besteht nicht; die Umschreibung erfolgt in 2007.

Die Konzerngesellschaften verwalten seit Januar 2006 treuhänderisch auf den Namen der Mieter eingerichtete Kautionskonten in Höhe von EUR 4,4 Mio. (30. Juni 2006: EUR 3,4 Mio.).

Leasingverhältnisse

Operating – Leasingverhältnisse

Die Tochtergesellschaften haben langfristige Erbbaupachtverträge mit Erbbaurechtsnehmern abgeschlossen, die unter IFRS-Gesichtspunkten als Operating Leases eingestuft werden.

Die Summe der künftigen nicht abgezinsten Mindestleasingzahlungen, die dem Konzern aus diesen Erbbaupachtverhältnissen zufließen werden, belaufen sich auf EUR 3,2 Mio. (30. Juni 2006: EUR 3,3 Mio.) und verteilen sich wie folgt auf künftige Perioden:

In TEUR

– bis zu einem Jahr	51
– länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahre	253
– länger als fünf Jahre	2.859

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Die Restlaufmietzeiten dieser unkündbaren Leasingverhältnisse liegen zwischen drei und zehn Jahren. Die Verträge enthalten in der Regel eine Klausel, die eine jährliche Erhöhung der Leasingraten entsprechend den herrschenden Marktverhältnissen erlauben.

Zum 31. Dezember 2006 bestehen folgende nicht abgezinsten Forderungen auf künftige Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating Leases-Verhältnissen:

In TEUR

– bis zu einem Jahr	1.165
– länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahre	3.230
– länger als fünf Jahre	706

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

Daneben bestehen Operating Leases-Vereinbarungen, bei denen die Konzerngesellschaften als Leasingnehmer auftreten und Büroimmobilien sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung anmieten.

Der Mindestbetrag nicht abgezinster künftiger Leasing- und Mietzahlungsverpflichtungen aus Operating Leases-Verhältnissen belief sich auf EUR 5,8 Mio. (30. Juni 2006: EUR 2,9 Mio.). Die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen werden wie folgt fällig:

In TEUR

– bis zu einem Jahr	1.200
– länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahre	4.555
– länger als fünf Jahre	52

Der Anstieg resultiert aus dem Neuabschluss eines Mietvertrags für ein Verwaltungsgebäude in Mainz, welches die Konzerngesellschaften ab Mitte 2007 als neuen Standort ausgewählt haben.

Im zweiten Rumpfgeschäftsjahr wurden EUR 0,6 Mio. (1. Rumpfgeschäftsjahr: EUR 0,5 Mio.) aus diesen Leasingverpflichtungen aufwandswirksam erfasst. Erlöse aus Untermietverhältnissen sind in unwesentlichem Umfang erfasst.

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

Währungsrisiko

Der Konzern ist keinem Währungsrisiko ausgesetzt, da sämtliche Geschäftsaktivitäten in Euro abgerechnet werden.

Kreditrisiko

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Sofern Geschäfte auf Kreditbasis abgeschlossen werden, werden die Geschäftspartner einer Bonitätsprüfung unterzogen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, so dass der Konzern keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns, wie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen und bestimmte derivative Finanzinstrumente, entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund der noch nicht in Anspruch genommenen Kreditlinie in Höhe von EUR 270,0 Mio. und der kontinuierlichen Zahlungsmittelzuflüsse aus der Wohnungsbewirtschaftung nicht. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung, in der die Laufzeiten der Finanzinvestitionen und der finanziellen Vermögenswerte sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit berücksichtigt werden.

Zinsänderungsrisiko

Der Konzern verfügt über ein derivatives Finanzinstrument (Zinsswap). Zweck dieses derivativen Finanzinstruments ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus einer Finanzierungsquelle des Konzerns resultieren können.

Wie in den Vorjahren wird kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die Steuerung des Zinsaufwands des Konzerns erfolgt durch Kombination von im Wesentlichen festverzinslichem und wenigem variabel verzinslichem Fremdkapital. Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert aus wenigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz (zwei Darlehen). Zum 31. Dezember 2006 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps ca. 99,9% (30. Juni 2006: 100%) des Fremdkapitals fest verzinslich. Richtlinien zur Festsetzung der festverzinslichen Fremdkapitalquote bestehen nicht.

Steigende Zinsen haben – im Fall von variabel verzinsten Finanzierungen – unmittelbaren Einfluss auf das Finanzergebnis in Form von höheren Zinsaufwendungen.

Die Deutsche Wohnen sichert sich – je nach Einschätzung des künftigen Zinsniveaus – durch derivative Finanzinstrumente gegen steigende Zinsen ab. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird nicht angewendet, da die Voraussetzungen derzeit nicht vorliegen. Die zum Stichtag verwendeten Sicherungsinstrumente werden nachfolgend erläutert.

Eine Konzerngesellschaft setzt erstmalig einen Zinsswap in Euro mit Beginn 2. Oktober 2006 und Ende 3. Oktober 2016 ein. Der Zinsswap besteht mit der Landesbank Rheinland-Pfalz. Der fixierte Zinssatz beträgt 4,95% p.a.; der Referenzzinssatz ist der 6-Monats-Euribor mit einem Spread von 0,55%. Der Zinsswap dient zur Absicherung eines im Juli 2007 prolongierten variabel verzinsten Darlehens (Grundgeschäft) in Höhe von EUR 2,6 Mio. mit einem Zinssatz auf Basis des 6-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 0,55%. Das Darlehen hat eine Festzinsperiode bis 2. April 2007 und eine Laufzeit bis 3. Oktober 2016. Der Zinsswap hat zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert von TEUR 55.

Weiterhin hat eine Konzerngesellschaft im Dezember 2006 ein weiteres variabel verzinsliches Darlehen in Höhe von EUR 20,0 Mio. bei der Landesbank Rheinland-Pfalz abgeschlossen. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribor. Im Februar 2007 wurde für dieses Darlehen mit Wirkung ab 1. April 2007 ein fester Zins in Höhe von 4,50% vereinbart (Laufzeit bis 28. September 2007).

Alle übrigen Darlehen sind festverzinslich. Wir verweisen bezüglich der Fristigkeiten auf unsere oben genannten Ausführungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Der Zinssatz bei festverzinslichen Finanzinstrumenten ist bis zur Fälligkeit des jeweiligen Finanzinstruments festgeschrieben. Die weiteren Finanzinstrumente des Konzerns sind nicht verzinslich und unterliegen folglich keinem Zinsänderungsrisiko.

Beizulegender Zeitwert

Bei sämtlichen im Konzernabschluss erfassten Finanzinstrumenten entspricht der Buchwert den beizulegenden Zeitwerten, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Für letztere verweisen wir auf unsere vorstehenden Ausführungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Der beizulegende Zeitwert der Darlehen wurde durch Abzinsung der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung von marktüblichen Zinssätzen ermittelt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung des Deutsche Wohnen-Konzerns zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gruppe im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Kapitalflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird gem. IAS 7.18 (b) nach der indirekten Methode ermittelt. Sämtliche erforderliche Angaben nach IAS 7 werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Unternehmenszusammenschluss mit dem DB IF 14 stellt keinen zahlungswirksamen Vorgang dar, da sich die Anschaffungskosten aus aufgegebenen Vermögenswerten und Schulden im Deutsche

Wohnen-Konzern zusammensetzen. Mit der Erstkonsolidierung des DB IF 14 sind dem Konzern liquide Mittel in Höhe von EUR 11,1 Mio. zugegangen, die in der Kapitalflussrechnung innerhalb des Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Entwicklung und Aufgliederung der Segmente mit den dazugehörigen Erlösen und Aufwendungen sowie Vermögen und Schulden ist der in der Anlage B beigefügten Segmentberichterstattung zu entnehmen.

Entsprechend den Regelungen in IAS 14 werden einzelne Jahresabschlussdaten nach Segmenten getrennt dargestellt, wobei sich die Aufgliederung an der internen Berichterstattung orientiert. Durch die Segmentierung werden Ertragskraft und Erfolgsaussichten sowie die Chancen und Risiken der Geschäftsfelder des Konzerns transparenter gemacht.

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat zum 31. Dezember 2006 unverändert folgende Segmentierung gewählt:

Segment I: Wohnungsbewirtschaftung

Dieses umfasst das Management von Mietverträgen, Modernisierungen und Instandhaltung der Mietobjekte sowie Betreuung der Mieter und enthält im Wesentlichen die nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (sog. Kernbestand) und alle damit zusammenhängenden Aufwendungen und Erträge.

Segment II: Wohnungsprivatisierung

Das Segment umfasst die Vorbereitung und Durchführung des Privatisierungsprozesses und beinhaltet die nach IFRS 5 gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sowie die mit dem Vertrieb von IAS 40-Objekten realisierten Buchgewinne. Außerdem werden hierunter sämtliche Aufwendungen und Erträge aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (IAS 2) erfasst.

Segment III: Dienstleistungen, Finanzierung und Verwaltung

Dieses umfasst die Erbringung interner Dienstleistungen, alle Personal-, Verwaltungs- und Finanzierungsaktivitäten des Konzerns.

Im Rahmen der Überleitung auf den Konzernabschluss werden konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen in voller Höhe eliminiert.

Die Segmentdaten wurden auf folgende Weise ermittelt:

- Bei den Außenumsätzen handelt es sich um Inlandsumsätze, die vornehmlich in Hessen und in Rheinland-Pfalz erzielt wurden. Auf eine weitergehende Aufteilung wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen verzichtet.
- Die Inneumsatzerlöse zeigen die Umsatzerlöse, die zwischen den Segmenten getätigt wurden. Die Verrechnungspreise für konzerninterne Umsatzerlöse werden marktorientiert festgelegt. Die Aufwendungen werden bei der jeweils betroffenen Aufwandsposition abgesetzt.
- Aufwendungen und Erträge sowie Vermögenswerte und Schulden, die die Bewirtschaftung der Bestände in Nordhessen betreffen, werden dem Segment II zugeordnet; der Ergebnisbeitrag wird saldiert ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgt dagegen in den jeweiligen Positionen.
- Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf die unter Segment I ausgewiesenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien; Investitionen in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung) und Immaterielle Vermögensgegenstände sind in Segment III enthalten.
- Erträge und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden wurden den einzelnen Segmenten soweit möglich direkt zugeordnet. Verbleibende Positionen, die den Segmenten I und II nicht direkt bzw. nicht verursachungsgerecht zuordenbar sind, werden unter Segment III ausgewiesen. Ebenso sind im Segment III die ertragsteuerlichen Sachverhalte abgebildet.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Gemäß IAS 24 wird der Kreis der nahestehenden Personen mit Aufsichtsrat, Vorstand und leitenden Angestellten sowie nahe Angehörige dieser Personen definiert.

Das Management der Deutsche Wohnen AG umfasst zwei Vorstände. Wir verweisen auf die nachfolgenden Ausführungen zu den Vergütungen des Vorstands. Des Weiteren besteht eine operative Führungsebene, die 15 Personen umfasst.

LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER (IAS 19)

Im Deutsche Wohnen-Konzern bestehen aufgrund der unterschiedlichen historischen Herkunft der Konzerngesellschaften verschiedene Modelle bei der betrieblichen Altersversorgung. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer Grund- und/oder Zusatzversorgung.

Die Grundversorgung wird hauptsächlich über die Höchster Pensionskasse VVaG finanziert und bezieht das Einkommen des Mitarbeiters bis zur Höhe der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung ein. Die Zusatzversorgung ist eine Direktzusage einzelner Konzernunternehmen an Mitarbeiter mit Einkommen oberhalb der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Aufnahme von neuen Mitgliedern in die Grund- und Zusatzversorgung wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 1998 beendet.

Daneben wurde Mitarbeitern eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Die Verpflichtung der Gesellschaft aus dieser Zusatzversorgung ist nicht passiviert. Wir verweisen auf unserer Erläuterungen (12) zur Konzernbilanz.

In der Konzernbilanz werden unter der Position „Pensionsverpflichtungen“ die Zusagen aus der Zusatzversorgung an ehemalige und aktive Arbeitnehmer bzw. die Verpflichtungen aus unverfallbaren Anwartschaften aus Zusagen betrieblicher Altersversorgung an ausgeschiedene Mitarbeiter ausgewiesen.

DIENSTLEISTUNGEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für den Abschlussprüfer Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 236 und für sonstige Leistungen auf TEUR 21.

Die Abschlussprüfung betraf Aufwendungen für die gesetzlich vorgesehene Prüfung der Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften mit Ausnahme der Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Deutsche Wohnen Beteiligung Immobilien GmbH, Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Deutsche Wohnen Eigentum Immobilien GmbH sowie des DB IF 14.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge des Vorstands der Deutsche Wohnen AG setzen sich für den Zeitraum 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 wie folgt zusammen:

In TEUR	Gesamtbezüge	Bestandteil an Vergütung	
		fest	variabel
Andreas Lehner	644	93	551
Michael Neubürger	448	84	364

Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 42.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat sein Immobilienportfolio am 15. Januar 2007 durch den Ankauf von 426 Wohneinheiten sowie 12 Gewerbeeinheiten erweitert. Verkäufer der Liegenschaften sind die LVM Versicherungen. Das dem Deutsche Wohnen-Konzern exklusiv zum Kauf angebotene Wohnungsportfolio verteilt sich auf überdurchschnittlich attraktive, innerstädtische Mikrolagen der Standorte Münster/Westfalen (252 Einheiten) sowie Dresden, Leipzig und Erfurt (186 Einheiten). Besitzübergang ist am 1. April 2007.

Die gesamte zugekaufte Wohnfläche beläuft sich auf 30.015 m² (durchschnittliche Wohnfläche von 71 m²). Die Sollmiete liegt bei EUR 6,70 pro m², die Leerstandsquote beträgt 3,5%. Die Wohnungen wurden überwiegend in den Neunzigerjahren erbaut oder neuwertig kernsaniert.

CORPORATE GOVERNANCE

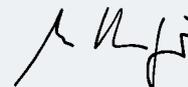
Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet (www.deutsche-wohnen.de) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 9. Februar 2007

Deutsche Wohnen AG



Andreas Lehner
– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger
– Vorstand –

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JULI BIS 31. DEZEMBER 2006

Anschaffungs- und Herstellungskosten

In TEUR	Vortrag 1.7.06	Zugang aus Unter- nehmens- erwerb	Zugänge	Abgänge	Umgliede- rungen	Um- buchungen	Stand 31.12.06
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							
Grundstücke mit Wohnbauten	853.242	186.086	3.591	-41.053	-1.583	21.055	1.021.338
Grundstücke mit Geschäftsbauten	22.593	0	0	-293	0	0	22.300
Grundstücke ohne Bauten	28.741	0	0	0	-351	161	28.551
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	431	0	0	0	0	0	431
Technische Anlagen	179	0	0	0	0	0	179
Anlagen im Bau	1.010	0	61	-35	0	-754	282
Bauvorbereitung	1.205	0	49	-372	0	0	882
Summe als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	907.401	186.086	3.701	-41.753	-1.934	20.462	1.073.963
II. Sachanlagen							
Geschäfts- und andere Bauten – Eigennutzung	5.879	0	1	0	0	0	5.880
Bauten auf fremden Grundstücken – Eigennutzung	1.192	0	0	0	0	0	1.192
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.141	0	37	-66	0	0	1.112
Geleistete Anzahlungen	0	0	19.537	0	0	-19.537	0
Summe Sachanlagen	8.212	0	19.575	-66	0	-19.537	8.184
III. Immaterielle Vermögenswerte							
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	640	0	200	0	0	0	840
Geschäfts- oder Firmenwert	5	0	0	0	0	0	5
Summe Immaterielle Vermögenswerte	645	0	200	0	0	0	845
IV. Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	24.907	-30.357	6.730	-23	-24	0	1.233
Summe Finanzanlagen	24.907	-30.357	6.730	-23	-24	0	1.233
Summe	941.165	155.729	30.206	-41.842	-1.958	925*	1.084.225
V. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte							
	9.385	0	0	-8.448	1.934	0	2.871

* Betrifft Portfolio Kandel, wurde zum 30. Juni 2006 als Anzahlung unter der kurzfristigen Position Forderungen und sonstige Vermögenswerte ausgewiesen – Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten war zum 1. Juli 2006.

							kumulierte Abschreibungen	Buchwerte	
Vortrag 1.7.06	Zugänge	Zuschrei- bung	Abgänge	Umglie- dungen	Um- buchungen	Stand 31.12.06	Stand 31.12.06	Stand 30.6.06	
101.941	6.868	0	-4.699	-148	0	103.962	917.376	751.301	
3.433	285	0	-197	0	0	3.521	18.779	19.160	
1.795	7.231	0	0	0	0	9.026	19.525	26.946	
0	0	0	0	0	0	0	431	431	
36	11	0	0	0	0	47	132	143	
0	0	0	0	0	0	0	282	1.010	
761	114	0	-48	0	0	827	55	444	
107.966	14.509	0	-4.944	-148	0	117.383	956.580	799.435	
2.497	100	0	0	0	0	2.597	3.283	3.382	
616	49	0	0	0	0	665	527	576	
1.032	58	0	-66	0	0	1.024	88	109	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4.145	207	0	-66	0	0	4.286	3.898	4.067	
608	42	0	0	0	0	650	190	32	
5	0	0	0	0	0	5	0	0	
613	42	0	0	0	0	655	190	32	
1.062	1	0	-3	0	0	1.060	173	23.845	
1.062	1	0	-3	0	0	1.060	173	23.845	
113.786	14.759	0	-5.013	-148	0	123.384	960.841	827.379	
880	0	0	-866	148	0	162	2.709	8.505	

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JULI BIS 31. DEZEMBER 2006

In TEUR	Segment I		Segment II	
	Wohnungsbewirtschaftung		Wohnungsprivatisierung	
	31.12.2006	30.6.2006	31.12.2006	30.6.2006
Außenumsatzerlöse	52.749 ²	52.252 ²		
Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung			35.349 ¹	7.955 ¹
Sonstige betriebliche Erträge				
Innenumsatzerlöse	98	98		
Segmenterlöse	52.847	52.350	35.349	7.955
Segmentaufwendungen gegenüber Dritten/ übrige Erträge				
– Aufwendungen Hausbewirtschaftung	25.130 ¹	24.235 ¹		
– Aufwendungen Vertriebstätigkeit			5.573	2.647
– Segmentumgliederung Vertriebsleerstand	– 2.550 ³	– 2.433 ³	2.550	2.433
– Personalaufwand				
– übriger sonstiger betrieblicher Aufwand				
– Zins- und Beteiligungserträge				
– Zinsaufwendungen				
– Abschreibungen/Wertminderungen auf Forderungen und unbebaute Grundstücke	7.528	7.097		
– Aufwendungen/Erträge aus Finanzderivaten				
– Steuern von Einkommen und vom Ertrag				
– Sonstige Steuern				
Segmentaufwendungen	30.108	28.899	8.123	5.080
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss				
Segmentergebnis vor Überleitung	22.739	23.451	27.226	2.875
Segmentergebnis nach Überleitung	22.641	23.353	27.226	2.875
Segmentvermögen	989.017	834.358	57.029	21.831
Segmentschulden	44.157	47.691	776	5.743
Investitionen	3.701	3.325	0	0

¹ Der Unterschiedsbetrag zur Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich durch das PF Kassel. Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung im Anhang.

² Der Unterschiedsbetrag zur Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich ebenfalls durch das PF Kassel sowie durch die Bestandsveränderungen, die in der Segmentberichterstattung den Umsatzerlösen aus Wohnungsbewirtschaftung zugeordnet sind.

³ Der Vertriebsleerstand wird dem Segment II zugeordnet; der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst

⁴ Die außerplanmäßige Wertminderungsaufwendung betrifft im Wesentlichen ein unbebautes Grundstück in Frankfurt am Main (Unterbiederbach), die dem Segment III zugeordnet ist.

Segment III		Überleitung		Konzern	
Dienstleistungen, Finanzierung und Verwaltung					
31.12.2006	30.6.2006	31.12.2006	30.6.2006	31.12.2006	30.6.2006
				52.749	52.252
				35.349	7.955
2.996	4.263			2.996	4.263
12.514	12.946	12.612	13.044	0	0
15.510	17.209	12.612	13.044	91.094	64.470
				25.130	24.235
				5.573	2.647
				0	0
8.354	8.995			8.354	8.995
17.621	18.977	12.612	13.044	5.009	5.933
1.017	1.270	129	168	888	1.102
12.703	12.579	129	168	12.574	12.411
7.609 ⁴	1.445			15.137	8.542
344	167			344	167
-727	905			-727	905
23	31			23	31
44.910	41.829	12.612	13.044	70.529	62.764
8.779	0			8.779	0
-20.621	-24.620	0	0	29.344	1.706
-20.523	-24.522	0	0	29.344	1.706
27.240	398.410	-66.230	248.058	1.139.516	1.006.541
632.798	782.502	-66.230	248.058	743.961	587.878
26.505	1.194	0	0	30.206	4.519

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 1. JULI BIS 31. DEZEMBER 2006

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand zum 31.12.2005 nach IFRS	10.226	228.340	29.446
Jahresergebnis			
Veränderung durch Anteilsrückkäufe		381	
Entnahmen		- 21.668	
Einstellungen			
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			107
Stand zum 30.6.2006 nach IFRS	10.226	207.053	29.553
Ausschüttungen			
Jahresergebnis			
Entnahmen		- 36.298	
Einstellungen	9.774		
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			149
Stand zum 31.12.2006 nach IFRS	20.000	170.755	29.702

Der beigefügte Konzernanhang ist wesentlicher Bestandteil des Konzernabschlusses.

Konzernbilanzgewinn	Zwischensumme	Minderheitenanteile	Gesamt
148.456	416.468	391	416.859
1.706	1.706		1.706
	381	-391	-10
	-21.668		-21.668
21.668	21.668		21.668
	107		107
171.830	418.662	0	418.662
-52.600	-52.600		-52.600
29.344	29.344		29.344
	-36.298		-36.298
26.524	36.298		36.298
	149		149
175.098	395.555	0	395.555

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 1. JULI BIS 31. DEZEMBER 2006

In TEUR	1.7. bis 31.12.2006	1.1. bis 30.6.2006
1. Konzernergebnis vor erhaltenen und gezahlten Zinsen sowie Ertragsteuern (soweit erfolgswirksam im Berichtsjahr)	40.600	14.283
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	14.758	7.259
3. Zunahme/Abnahme (–) der Rückstellungen	– 4.209	– 171
4. Zahlungsunwirksamer Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	– 8.779	0
5. Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung	– 34.082	– 7.742
6. Ein-/Auszahlungen (–) von Zinsen einschließlich abgegrenzte Zinsen Vorjahr	– 8.630	– 18.366
7. Ein-/Auszahlungen (–) aus Ertragsteuern	– 2.626	– 637
8. Zunahme (–)/Abnahme der latenten Steuern	– 3.439	335
9. Zunahme (–)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.333	130
10. Zunahme/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	– 21.355	12.887
11. Veränderung sonstiger Bilanzposten	5.863	98
12. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	– 11.566	8.076
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34.771	18.621
14. Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen	– 23.276	– 4.307
15. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	– 200	0
16. Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen sowie Kapitalrückzahlungen	23	90
17. Auszahlungen aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen an konsolidierten Unternehmen	0	– 10
18. Investitionen in das Finanzanlagevermögen	– 331	– 284
19. Auszahlungen für Erwerb von Kommanditistenanteilen DB IF 14	– 6.399	– 163
20. Auszahlungen aus dem Erwerb des DB IF 14 nach Abzug der vom DB IF 14 gehaltenen Zahlungsmittel	11.127	0
21. Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen	15.715	13.947
22. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	– 52.600	0
23. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	34.878	4.193
24. Auszahlungen aufgrund Tilgung von Finanzkrediten	– 6.646	– 19.063
25. Veränderung bei sonst. kurzfristiger Fremdfinanzierung	– 621	0
26. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 24.989	– 14.870
27. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	– 20.840	7.153
28. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	54.356	47.203
29. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	33.516	54.356

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 270,0 Mio. aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag noch nicht in Anspruch genommen wurden.

Der Finanzmittelfonds setzt sich, wie zum 30.6.2006, aus dem Kassenbestand (TEUR 14; 30.6.2006: TEUR 12) sowie den Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 33.502; 30.6.2006: TEUR 54.344) zusammen. Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Mietkautionen von TEUR 269 (30.6.2006: TEUR 199).

Im Geschäftsjahr 2006 sind liquide Mittel in Höhe von TEUR 10.332 (30.6.2006: TEUR 10.518) als Barsicherheit gegenüber einem Kreditinstitut verpfändet worden.

Der beigefügte Konzernanhang ist wesentlicher Bestandteil des Konzernabschlusses.

LAGEBERICHT DER DEUTSCHE WOHNEN AG UND DES DEUTSCHE WOHNEN-KONZERNS FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 1. JULI BIS 31. DEZEMBER 2006

Entflechtung der Deutsche Wohnen

Mit Ablauf des 30. Juni 2006 wurde der seit 7. Mai 1999 zwischen der Deutsche Wohnen AG und der DB Real Estate Management GmbH bestehende Beherrschungsvertrag aufgehoben, mit der Konsequenz der Entflechtung der Deutsche Wohnen AG von der Deutsche Bank AG.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 wurde das Geschäftsjahr der Gesellschaft geändert. Es begann am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des darauf folgenden Jahres. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 wurde ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet, welches Bedingung für die Aufhebung des Beherrschungsvertrags war.

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 10. August 2006 die erneute Änderung des Geschäftsjahrs. Es beginnt nunmehr am 1. Januar eines Jahres und endet am 31. Dezember. Für den Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006 wird wiederum ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

1. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamts war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2006 um 2,7% gestiegen; dies ist Bestmarke nach der Jahrtausendwende.

Die Wachstumsimpulse kamen aus dem In- und Ausland. Insbesondere die Inlandsnachfrage legte im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zu. Hierbei sind aber nicht nur die höheren Investitionen maßgeblich, sondern auch der private Konsum. Weiterhin erhöhte der Staat seine Konsumausgaben. Aber auch der Außenhandel hat weiter an Dynamik gewonnen.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat die konjunkturelle Belebung im Jahr 2006 positiv beeinflusst und erreichte mit knapp 39,1 Millionen Erwerbstätigen wieder in etwa das Niveau des Jahres 2002. Die Arbeitslosenquote verringerte sich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte und betrug im Jahresdurchschnitt 10,8%.

Die Erwartung sinkender Zinsen in den USA, das erwartete Auslaufen des Zinserhöhungstrends in Europa, ein Anstieg der M&A-Aktivitäten und hohe Unternehmensgewinne dürfte die Grundlage für eine weitere, zumindest selektiv positive Börsenentwicklung bilden. Durch die nach wie vor vorhandene Skepsis vieler privater Anleger kann von überzogener Euphorie, wie wir sie in den Jahren 1999 und 2000 gesehen haben, keine Rede sein.

Der deutschen Wirtschaft kam 2006 eine erfreuliche Führungsrolle innerhalb der Eurozone zu. Inwieweit Mehrwertsteuerbedingte Vorzieheffekte die deutsche Binnenkonjunktur in 2007 belasten werden, dürfte im ersten Quartal deutlich werden. Die wichtigen Geschäftsklimaindizes in Europa deuten auf ein fortgesetzt moderates aber dennoch robustes Wachstum hin. Auch der niedrigere Ölpreis dürfte die Erwartungen günstig beeinflusst haben.

Daraus ergibt sich, dass die aktuelle konjunkturelle Lage von Finanzmarktexperten insgesamt positiv eingeschätzt wird.

2. Der deutsche Wohnungsmarkt

Der gesamtdeutsche Wohnungsmarkt zählt heute rund 39 Millionen Wohneinheiten. Davon sind rund neun Millionen Einheiten in der Hand institutionell-gewerblicher Anbieter. Infolge wirtschaftlichen Drucks stellen insbesondere Gebietskörperschaften und Industrieunternehmen ihre Engagements in Wohnungsbeständen infrage. Dabei spielt auch der erhebliche Investitionsstau in Beständen der Fünfziger- und Sechzigerjahre eine Rolle. Hierfür sind finanzwirtschaftliche Mittel erforderlich, die aus dem laufenden Geschäft der Gesellschaften nicht ohne Weiteres zu generieren sind. Investoren mit direktem (Eigen-)Kapitalmarktzugang wie die Deutsche Wohnen sind hier im Vorteil.

Bestimmungsfaktor der Wohnungsnachfrage ist neben der Bevölkerungsentwicklung der Flächenbedarf der Wohnbevölkerung. Zumindest für die kommenden zehn Jahre kann von einer insgesamt stabilen Nachfrage nach Wohnungen ausgegangen werden. Jedoch ist in

Deutschland eine weitere Konzentration der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage auf wirtschaftlich stabile, urbane Verdichtungscentren erkennbar. Dies erfolgt nicht hochdynamisch, jedoch nachhaltig. Allerdings bedeutet dies nicht automatisch Wertverluste für periphere Städte und Regionen. Die Attraktivität des Wohnungsangebots wird hier zunehmend über die Mikrolage bestimmt.

Nach übereinstimmenden Marktbeobachtungen führender Institute werden in den nächsten Jahren allein im Erstverkauf weitere rund 0,5 bis 1,0 Millionen Wohneinheiten der Wohnungsportfolios oder -unternehmen den Besitzer wechseln. Als nachlaufender Effekt aus einer Phase außergewöhnlich niedrigerer Finanzierungskosten im Jahr 2005 und einer nach wie vor hohen Liquidität im Markt, bewegen sich jedoch die Einkaufspreise weiter auf hohem Niveau. Allerdings erwarten wir ein Auslaufen dieses Preistrends, da nunmehr langfristige Investoren das kurzfristige Handelsgeschäft ablösen und daher wohnungswirtschaftliche Fundamentalfaktoren wieder in den Vordergrund treten.

Im Markt der Wohnungsprivatisierung sind weitere Wachstumspotenziale klar erkennbar. Die Politik hat breiten Schichten der Bevölkerung deutlich machen können, dass eine stabile Altersvorsorge ohne einen persönlichen Beitrag nicht selbstverständlich ist. Der Kauf einer Gebrauchtwohnung ist für viele Bevölkerungsgruppen eine wirtschaftlich attraktive Handlungsalternative.

3. Allgemeine Angaben

Am 31. Dezember 2006 gehörten unverändert folgende Gesellschaften zum Deutsche Wohnen-Konzern:

- | Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
- | Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn
- | MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
- | Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
- | RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main
- | Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
- | Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

Erstmals in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen:

- | Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- | Deutsche Wohnen Beteiligung Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- | Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- | Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- | Deutsche Wohnen Eigentum Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- | DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn (DB IF 14)

Die Deutsche Wohnen Beteiligung Immobilien GmbH, die Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, die Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH sowie die Deutsche Wohnen Eigentum Immobilien GmbH sind reine Vorratsgesellschaften.

Das Immobilienportfolio des Deutsche Wohnen-Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2006	30.6.2006
Verwalteter Wohnungsbestand insgesamt	27.464 Einheiten	27.694 Einheiten
– davon eigene Wohnungen (ohne DB IF 14)	21.005 Einheiten	21.438 Einheiten
– davon DB Immobilienfonds 14	2.625 Einheiten	2.625 Einheiten
– davon fremdverwaltete Wohnungen	3.834 Einheiten	3.631 Einheiten
Verwaltete Gewerbeeinheiten insgesamt	113 Einheiten	118 Einheiten
Gesamtwohnfläche	1,33 Mio. m ²	1,37 Mio. m ²
Durchschnittliche Wohnungsgröße	63,3 m ²	63,8 m ²
Gewerbefläche	26.539 m ²	27.047 m ²
Unbebaute Flächen	423.162 m ²	443.678 m ²

Der Vorstand der als Finanz- und Management-Holding im Konzernverbund aufgestellten Deutsche Wohnen AG sowie die Geschäftsführung der Konzerngesellschaften besteht aus jeweils zwei Mitgliedern.

Am 31. Dezember 2006 standen 21.005 Wohneinheiten im Eigentum des Deutsche Wohnen-Konzerns. Der sogenannte fremdverwaltete Wohnungsbestand bestand am Jahresende 2006 aus 3.834 Wohnungen, die von Mitarbeitern der Deutsche Wohnen für andere Eigentümer gegen Zahlung einer Vergütung verwaltet wurden. Weitere 2.625 Wohneinheiten bilden die Immobilienbasis des geschlossenen Immobilienfonds DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB IF 14).

Der Deutsche Wohnen-Konzern hält zum 31. Dezember 2006 insgesamt 24,59% (nominal EUR 14,3 Mio.) der Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB IF 14). Der DB IF 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 IF 14 geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen die mit dieser Zweckgesellschaft verbundenen wesentlichen Residual- oder Eigentümersrisiken (SIC 12.10 d) und wurde daher erstmalig mit Ablauf des 31. Dezember 2006 im Rahmen einer Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Die unbebauten Flächen beziehen sich im Wesentlichen auf sogenannte Entwicklungsliegenschaften mit noch zu schaffenden Planungsrechten beziehungsweise mit planungsrechtlichen Potenzialen.

4. Geschäftsaktivitäten im Rumpfgeschäftsjahr 1. Juli bis 31. Dezember 2006

a) Wohnungsbewirtschaftung

Ein wesentlicher Teil des Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. In vier regionalen Geschäftsstellen wird besonderer Wert auf Mieterbindung gelegt. Eine klare Aufgabenstrukturierung und direkte Kundenbetreuung vor Ort sowie Teamservice stellen die direkte Ansprechbarkeit für die Mieter sicher.

Ein operativer Schwerpunkt lag auch im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 im Vergleich der alternativen Weiterbewirtschaftung oder Abverkauf. Am 31. Dezember 2006 setzte sich die Leerstandsquote nach Wohnfläche von rund 7,29% (92.090 m² Wohnfläche, ohne DB IF 14) im Vergleich zum Vorjahresstichtag wie folgt zusammen:

In %	31.12.2006	30.6.2006
Leerstandsquote gesamt	7,29	7,54
– davon aus Vermietung/ Modernisierung	3,71	2,78
– davon aus Verkauf/ Entwicklung	3,58	4,76

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete lag am 31. Dezember 2006 im Kernportfolio (ohne DB IF 14) um EUR 0,07 pro m² über dem Niveau vom 30. Juni 2006 (EUR 4,98 pro m²) und betrug bilanzstichtagsbezogen EUR 5,05 pro m². Der aus dem gesamten Leerstand resultierende Mietausfall belief sich im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 auf insgesamt rund EUR 3,5 Mio. Die privatisierungsbedingt verringerten Istmieterlöse beliefen sich im Kernportfolio Rhein-Main/Rheinland-Pfalz auf EUR 38,0 Mio.

Die Instandhaltungsaufwendungen für das Kernportfolio betragen im Rumpfgeschäftsjahr 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006 durchschnittlich EUR 6,67 pro m². Daneben wurden im Bereich der aktivierungspflichtigen Modernisierung weitere EUR 1,22 pro m² investiert. Die gesamten im Kernportfolio vorgenommenen Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf EUR 8,5 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 9,0 Mio.). Auf Basis der Portfoliostrategie wurde im Bereich der Instandhaltung erneut ausschließlich in die Einheiten investiert, die zumindest mittelfristig Ertragspotenzial in der Vermietung oder in der Privatisierung besitzen.

Eine weitere wesentliche Position des Segments Wohnungsbewirtschaftung bilden Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten im Anlagevermögen (EUR 7,5 Mio.). Die Sonderabschreibung für eine unbebaute Grundstücksfläche in Frankfurt am Main-Unterliederbach wird dem Segment Dienstleistung, Finanzierung und Verwaltung zugeordnet.

Das aus diesen Erlösen und Aufwendungen resultierende Segmentergebnis der Wohnungsbewirtschaftung belief sich im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 auf EUR 22,6 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 23,4 Mio.).

b) Wohnungsprivatisierung

Die Wohnungsprivatisierung ist ein weiterer wesentlicher Teil des operativen Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns. Zielgruppen im Vertrieb sind Mieter, private Selbstnutzer sowie Privatinvestoren. Die Deutsche Wohnen ist in der Wohnungsprivatisierung mit eigenen Mitarbeitern aufgestellt. Dies gewährleistet eine hohe Marktnähe und ermöglicht differenzierte Zielgruppenstrategien. Im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2006 bis 31. Dezember 2006 wurden 1.300 Wohnungsprivatisierungen bilanzwirksam (1. Januar bis 30. Juni 2006: 345).

Wohnungsverkäufe	1.7. bis 31.12. 2006	1.1. bis 30.6. 2006
Anzahl bilanzierter Wohnungsverkäufe	1.300	345
– davon: Kernportfolio	989	316
– davon: Nordhessen-Portfolio	185	29
– davon: Entwicklungseinheiten	126	0
Durchschnittlicher Verkaufs- preis im Kernportfolio (EUR pro m ²)	1.060	872
Überhang Folgegeschäftsjahr: Anzahl Wohneinheiten	45	245

Rund 40% der Privatisierungen betreffen die Region Rheinland-Pfalz, rund 46% der Verkäufe erfolgten im Rhein-Main-Gebiet. Die verbleibenden 14% beziehen sich auf das Portfolio in Nordhessen.

Insgesamt resultierten aus dem Segment der Wohnungsprivatisierung inklusive Portfolio Nordhessen Verkaufserlöse von EUR 81,3 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 19,2 Mio.) und Buchgewinne von EUR 35,2 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 8,0 Mio.), welche unter anderem Buchgewinne aus dem Portfolio Nordhessen in Höhe von EUR 1,1 Mio. und Buchgewinne aus der Veräußerung von Entwicklungsobjekten in Höhe von EUR 5,4 Mio. beinhalten.

Bei Aufwendungen für Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungsmaßnahmen von insgesamt EUR 5,6 Mio. ergab sich für die Wohnungsprivatisierung zum 31. Dezember 2006 ein Segmentergebnis von EUR 27,2 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 2,9 Mio.).

c) Dienstleistung, Finanzierung und Verwaltung

Die Positionen, die diesem Segment zugeordnet sind und die insgesamt einen wesentlichen Beitrag zum Konzernergebnis leisten, sind folgende:

- | Personal- und Verwaltungsaufwand (EUR 13,4 Mio.),
- | Finanzierungsergebnis (EUR –11,7 Mio.),
- | Ertrag aus dem Unternehmenszusammenschluss mit dem DB IF 14 (EUR 8,8 Mio.),
- | Wertminderungen auf unbebaute Grundstücke (EUR 7,2 Mio.) und Wertminderungen von Forderungen (EUR 0,3 Mio.).

Das Finanzierungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 12,6 Mio. und Zinserträge in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Die Wertminderung auf unbebaute Grundstücke betrifft eine Liegenschaft in Frankfurt am Main (Unterliederbach) und wird dem Segment Dienstleistung, Finanzierung und Verwaltung zugeordnet. Diese Sonderabschreibung wurde aufgrund der unsicheren bebauungsrechtlichen Situation dieser unbebauten Grundstücksfläche vorgenommen (siehe dazu auch unter Risiken der künftigen Entwicklung).

Das aus den Erträgen und Aufwendungen resultierende Segmentergebnis belief sich im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 auf EUR –20,5 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR –24,6 Mio.). Die Verbesserung des Segmentergebnisses ist auf die Überkompensation der Sonderabschreibung auf das Grundstück in Frankfurt am Main (Unterliederbach) durch den Ertrag aus dem Unternehmenszusammenschluss mit dem DB IF 14 sowie auf geringere Verwaltungskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen zurückzuführen.

5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Vermögenslage des Konzerns

Ausgewählte Positionen der Aktivseite der Konzernbilanz:

Ausgewählte Posten der Aktivseite IFRS-Konzernbilanz in EUR Mio.	31.12.2006	30.6.2006
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	956,6	799,4
Finanzanlagen	0,2	23,8
Aktive latente Steuern	42,4	40,4
Kurzfristige Aktiva	136,1	136,5
– davon: Liquide Mittel	33,5	54,4

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme derjenigen, die innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns eigengenutzt werden.

Für Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie für den erstmaligen Einbau neuer beziehungsweise der Vergrößerung vorhandener Komponenten wurden im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2006 Aktivierungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 3,3 Mio.) vorgenommen. Alle Maßnahmen führten zu einer Erhöhung des aus dem Vermögenswert zu erwartenden künftigen Nutzens und wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2006 wurden Wertminderungsaufwendungen in Höhe von EUR 7,7 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 0,04 Mio.) auf den niedrigeren erzielbaren Betrag der Immobilien erfasst.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer umfassenden Portfoliobewertung.

Die aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2006 beliefen sich auf EUR 42,4 Mio. Diese setzten sich aus latenten Steuern auf steuerlich nutzbare Verlustvorträge (EUR 18,3 Mio.) und auf temporäre Unterschiede zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz (EUR 24,1 Mio.) zusammen.

Die bislang unter den Finanzanlagen erfasste Beteiligung an dem DB IF 14 sowie die sonstigen Ausleihungen an diesen Fonds wurden im Rahmen der Erstkonsolidierung des DB IF 14 eliminiert.

Unter den Derivativen Finanzinstrumenten wurden bis zur Erstkonsolidierung des DB IF 14 die gegenüber dem Fonds abgegebenen Garantien für Miete und Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 ausgewiesen. Diese wurden einzeln bewertet und zum Fair Value bilanziert. Die Unterschiedsbeträge aus der Folgebewertung sind bis zum Erstkonsolidierungszeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst worden.

Die kurzfristigen Aktiva setzen sich neben dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten im Wesentlichen aus den Forderungen aus Verkäufen von EUR 47,2 Mio. sowie noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 27,8 Mio. zusammen.

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind von Mietern erhaltene Kauttionen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (30. Juni 2006: EUR 0,4 Mio.) enthalten.

Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit dem DB IF 14 sind EUR 11,1 Mio. als Bankguthaben zugegangen.

b) Finanzlage des Konzerns

aa) Eigenkapital

Das Eigenkapital von EUR 395,6 Mio. setzt sich aus dem gezeichneten Kapital von EUR 20,0 Mio., der Kapitalrücklage von EUR 170,8 Mio., den Gewinnrücklagen von EUR 29,7 Mio. sowie dem Bilanzgewinn von EUR 175,1 Mio. zusammen.

Das Eigenkapital im Konzern hat sich gegenüber dem 30. Juni 2006 um EUR 23,1 Mio. vermindert, da die Dividendenausschüttungen an die Aktionäre in Höhe von EUR 52,6 Mio. aus dem Bilanzgewinn zum 30. Juni 2006 den Konzernjahresüberschuss für das zweite Rumpfgeschäftsjahr übersteigen.

Das eingetragene Grundkapital beträgt nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nunmehr EUR 20,0 Mio. (30. Juni 2006: EUR 10,2 Mio.). Die Kapitalerhöhung wurde am 10. August 2006 durch die ordentliche Hauptversammlung beschlossen und durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 9,8 Mio. ermöglicht. Die Kapitalerhöhung wurde ohne Ausgabe neuer Aktien durchgeführt. Nach einem Aktiensplit im Verhältnis 1:5 und unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln ist das Grundkapital in 20.000.000 Stückaktien neu eingeteilt. Die Aktien befanden sich zum Stichtag vollständig in Streubesitz. Die angegebenen Anteile sind vollständig einbezahlt.

Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. März 2006 werden gemäß der geänderten Satzung neue Aktien nur noch als Inhaberaktien ausgegeben. Die Aktionäre der Gesellschaft konnten auf schriftliches Verlangen mit Zustimmung des Vorstands Namensaktien in Inhaberaktien umwandeln.

Seit dem 3. Juli 2006 sind die aus der Aktienumwandlung hervorgegangenen Inhaberaktien an der Börse notiert. Von den insgesamt 20.000.000 umlaufenden Aktien sind derzeit rund 96% Inhaberaktien und 4% Namensaktien.

Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage betrug zum Bilanzstichtag EUR 170,8 Mio. (30. Juni 2006: EUR 207,1 Mio.).

Die Gewinnrücklagen gliedern sich in drei Bestandteile. Die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 1,0 Mio., die anderen Gewinnrücklagen (EUR 28,8 Mio.), die aus erstmaligen Bewertungsunterschieden zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS entstanden sind, sowie den Anteil der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionsverpflichtungen (EUR 0,1 Mio.), die erfolgsneutral in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen („SORIE“) dargestellt werden.

Aus dem Bilanzgewinn der Deutsche Wohnen AG zum 30. Juni 2006 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Dezember 2006 EUR 17,6 Mio. ausgeschüttet. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Haupt-

versammlung vor, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 gleichfalls eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. auszuschütten. Der für die Darstellung des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 17,6 Mio. im Einzelabschluss der Deutsche Wohnen AG erforderliche Betrag in Höhe von EUR 26,5 Mio. wurde der Kapitalrücklage entnommen.

Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis EUR 10,0 Mio. genehmigtes Kapital durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen.

Der Vorstand ist ebenso dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2011 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechte im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 10.000.000 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 10,0 Mio. nach näherer Maßgabe der jeweiligen Optionsbeziehungsweise Wandelanleihebedingungen beziehungsweise Genussrechtsbedingungen zu gewähren. Das Grundkapital kann um bis zu EUR 10,0 Mio. durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht werden (bedingtes Kapital). Die Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 9. Februar 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bis zu 2.000.000 Aktien der Gesellschaft, entsprechend 10% des Grundkapitals, zu erwerben.

bb) Verbindlichkeiten

Rund 73,5% der gesamten Konzernverbindlichkeiten (insgesamt EUR 744,0 Mio. zum 31. Dezember 2006) bestanden gegenüber Kreditinstituten. Diese gliedern sich wie folgt:

Konzernverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in EUR Mio.	31.12.2006	30.6.2006
Objektfinanzierungsmittel	170,9	140,0
Langfristige Darlehen	250,8	250,8
Rechnungsabgrenzungsposten (zinsbegünstigte Darlehen)	35,2	34,9
Aufwendungsdarlehen	16,0	16,3
Kurzfristige Kredite und Zinsabgrenzungen	6,9	6,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten DB IF 14	68,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	547,7	448,2

Die Objektfinanzierungsmittel betreffen Finanzierungen bezüglich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die langfristigen Darlehen bestehen seit dem Jahr 1998 gegenüber der Hessischen Landesbank. Vor dem Hintergrund der Aufhebung des Beherrschungsvertrags mit der DB Real Estate Management GmbH wurden die Darlehen mit der Hessischen Landesbank zum 1. Juli 2006 neu verhandelt. In diesem Zusammenhang hat die Naspä Dublin die an sie abgetretenen Teile der Namensschuldverschreibungen an die Hessische Landesbank zurückübertragen. Gleichzeitig hat sich die Nassauische Sparkasse, Wiesbaden, an den Darlehen nach Umstrukturierung mit einem Anteil von insgesamt EUR 15,0 Mio. beteiligt. Die Verzinsung beträgt jährlich zwischen 5,37% und 5,79% mit einer Zinsfestschreibung bis zum 6. Mai 2009 beziehungsweise 6. Mai 2014.

Die durchschnittliche Verzinsung der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber externen Kreditgebern in Höhe von EUR 609,1 Mio. per 31. Dezember 2006 betrug 4,03 % p. a. inkl. DB IF 14 beziehungsweise EUR 499,2 Mio. oder 4,64% p. a. ohne DB IF 14 gegenüber 4,47% (ohne DB IF 14) per 30. Juni 2006.

c) Ertragslage des Konzerns

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns betrug im Rumpfgeschäftsjahr 1. Juli bis 31. Dezember 2006 EUR 28,6 Mio.

Ausgewählte Posten der IFRS Konzern-GuV in EUR Mio.	1.7. bis 31.12.2006	1.1. bis 30.6.2006
Umsatzerlöse aus Wohnungsbewirtschaftung	59,9	46,6
Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung	34,1	7,7
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	2,4
Personalaufwand	-8,4	-9,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11,0	-9,8
Ergebnis vor Steuern	28,6	2,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,7	-0,9
Konzernjahresüberschuss	29,3	1,7

Das Ergebnis vor Steuern ist durch den Ertrag aus dem Unternehmenszusammenschluss mit dem DB IF 14 deutlich beeinflusst. Der Ertrag in Höhe von EUR 8,8 Mio. entstand im Rahmen der Kaufpreisallokation unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten, der Zeitwerte der Vermögensgegenstände und Schulden sowie der latenten Steuerposition.

Als Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden die gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ausgewiesen. Ebenso enthalten sind Steuererstattungen sowie die latenten Steuerabgrenzungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in EUR Mio.	1.7. bis 31.12.2006	1.1. bis 30.6.2006
Laufender Ertragsteueraufwand Berichtsjahr 2006	2,8	0,7
Effekte aus Steuerbescheiden und Anpassungen Steuerberechnungen Vorjahre (periodenfremd)	-0,1	-0,1
Veränderung latenter Steuerposten	-3,4	0,3
Ertrag (Vorjahr: Aufwand)	-0,7	0,9

Im Übrigen verweisen wir zur Erläuterung der Ertragslage auf die Darstellung der Geschäftsaktivitäten der Segmente unter Punkt 4.

d) Konzernkennzahlen

Der EBIT und EBITDA sind wesentliche Steuerungs- und Ergebnisbeurteilungsgrößen im Konzern. Diese und weitere Konzernkennzahlen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Konzernkennzahlen (IFRS)		1.7. bis 31.12.2006 bzw. 31.12.2006	1.1. – 30.6.2006 bzw. 30.6.2006
EBIT	(EUR Mio.) ¹	31,9	14,3
EBITDA	(EUR Mio.) ²	46,6	21,4
Operativer Brutto-Cashflow inkl. Wohnungsprivatisierung	(EUR Mio.) ³	81,6	20,2
Eigenkapitalquote ⁴	%	34,7	41,6
Eigenkapitalrendite ⁵	%	7,0	0,4
Anlagendeckung 1 ⁶	%	41,2	50,5
Anlagendeckung 2 ⁷	%	109,1	108,2
Liquiditätsgrad ⁸	%	160,6	127,6
Zinsdeckung ⁹		3,2	2,7

¹ Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge und Erträge aus anderen Wertpapieren zuzüglich Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten zuzüglich Abschreibungen auf Finanzanlagen abzüglich Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss.

² Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge und Erträge aus anderen Wertpapieren zuzüglich Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten zuzüglich Abschreibungen auf Finanzanlagen abzüglich Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss zuzüglich Abschreibungen Anlagevermögen.

³ Konzernergebnis nach Steuern zuzüglich Abschreibungen Anlagevermögen zuzüglich Buchwertabgänge aus der Wohnungsprivatisierung abzüglich Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss.

⁴ Bilanzstichtagsbezogenes Eigenkapital des Konzerns/Konzernbilanzsumme.

⁵ Konzernjahresüberschuss nach Steuern/Eigenkapital des Konzerns zu Geschäftsjahresbeginn.

⁶ Eigenkapital des Konzerns/Langfristige Vermögenswerte des Konzerns (ohne latente Steuern).

⁷ Eigenkapital zuzüglich langfristiges Fremdkapital des Konzerns abzüglich latente Steuern/Langfristige Vermögenswerte des Konzerns.

⁸ Kurzfristige Aktiva/kurzfristige Verbindlichkeiten.

⁹ Segmentergebnis Wohnungsbewirtschaftung zuzüglich Abschreibungen Anlagevermögen/Zinserträge abzüglich Zinsaufwendungen.

e) Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch ihre Funktion als Finanz- und Management-Holding. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auch nach der zum 30. Juni 2006 vollzogenen Entflechtung vom Deutsche Bank-Konzern auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen.

Die Ertragslage der Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch das negative Zinsergebnis in Höhe von EUR 7,1 Mio. (1. Januar bis 30. Juni 2006: EUR 6,6 Mio.). Ursächlich hierfür ist die Finanzierung der mittelbaren und unmittelbaren Tochtergesellschaften anhand von kurzfristigen, niedrigverzinslichen Darlehen.

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG belief sich am 31. Dezember 2006 auf EUR 286,3 Mio. und bestand vollständig aus Anteilen an verbundenen Unternehmen. Diese wurden unter der Position „Finanzanlagen“ bilanziert. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Darlehen gegen Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns in Höhe von EUR 177,5 Mio. (30. Juni 2006: EUR 226,6 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

Das eingetragene Grundkapital beträgt nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln nunmehr EUR 20 Mio. (30. Juni 2006: EUR 10,2 Mio.). Die Kapitalerhöhung wurde am 10. August 2006 durch die ordentliche Hauptversammlung beschlossen und durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 9,8 Mio. ermöglicht. Die Kapitalerhöhung wurde ohne Ausgabe neuer Aktien durchgeführt. Da die Beteiligungen von institutionellen Aktionären > 5% (drei Aktionäre besitzen jeweils zwischen 5% und 7%) nach der maßgeblichen Begriffsdefinition der Deutschen Börse AG als Beteiligungen von Investmentgesellschaften und -fonds zu qualifizieren sind, beträgt der Streubesitz 100%.

Das gesamte Eigenkapital der Deutsche Wohnen AG stand am Bilanzstichtag 31. Dezember 2006 mit EUR 208,8 Mio. zu Buche. Dies bedeutet gegenüber dem 30. Juni 2006 (EUR 270,3 Mio.) eine Verminderung um EUR 61,5 Mio., die sich aus den Dividendenausüttungen an die Aktionäre vom 10. August und 7. Dezember 2006 und dem Jahresfehlbetrag für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 ergibt.

Der Jahresfehlbetrag der Deutsche Wohnen AG wird über eine Entnahme aus der Kapitalrücklage überkompensiert.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 eine Dividende in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. auszuschütten.

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG beliefen sich am 31. Dezember 2006 auf EUR 255,9 Mio. (30. Juni 2006: EUR 255,0 Mio.). Davon sind 62,4% langfristige Verbindlichkeiten mit mehr als fünf Jahren, 35,6% mittelfristige (ein bis fünf Jahre) und 2,0% kurzfristige Verbindlichkeiten (kürzer als ein Jahr). Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt nach Vollkonsolidierung des DB IF 14 55% (30. Juni 2006: 49% ohne DB IF 14).

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird im Wesentlichen nach wie vor eine Restverbindlichkeit gegenüber der Hoechst AG, Frankfurt am Main, abgebildet (EUR 3,6 Mio.). Darüber hinaus sind Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,1 Mio. (30. Juni 2006: EUR 0,1 Mio.) passiviert.

6. Personal

Die Holding Deutsche Wohnen AG beschäftigt bis auf den Vorstand selbst keine Mitarbeiter. In den Konzerngesellschaften sind zum Jahresende 2006 in der MT Wohnen GmbH und in der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH insgesamt 271 fest angestellte Mitarbeiter (30. Juni 2006: 261 Mitarbeiter) und 14 Auszubildende (30. Juni 2006: 11 Auszubildende) beschäftigt. In dem Unternehmensbereich der Wohnungsbewirtschaftung sind 148 Mitarbeiter und im Bereich der Wohnungsprivatisierung 36 Mitarbeiter angestellt. Die restlichen Mitarbeiter sind sonstigen Unternehmensbereichen zuzuordnen.

Die leistungsorientierten Gehaltsbestandteile des Vorstands und der leitenden Mitarbeiter werden unter anderem auf Basis des EBDIT 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. Die fixe Aufsichtsratsvergütung wird durch Hauptversammlungsbeschluss festgelegt. Die ab dem 1. Januar 2007 für die Vorstandsmitglieder einheitlichen Verträge enthalten eine sogenannte „Change of Control“-Klausel. Das heißt, wenn sich ein Anteil von mindestens 30% der Aktien „in einer Hand“ befinden und sich dadurch eine wesentliche Auswirkung auf die Position, auf die Inhalte der Arbeit, auf die zum Zeitpunkt des Kontrollverlusts bestehende Befugnisse und Aufgaben und/oder der vom Vorstand vor der Kontrollübernahme verfolgten Ausrichtung der Gesellschaft

ergibt, steht sowohl jedem einzelnen Mitglied des Vorstands als auch der Deutsche Wohnen AG innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten ab Eintreten der auslösenden Ereignisse das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrags mit sofortiger Wirkung zu.

Bei Ausübung des Rechts zur Kündigung hat das Mitglied des Vorstands einen Abfindungsanspruch in Höhe der festen Vergütung bis zum 31. Dezember 2009. Des Weiteren hat das Mitglied des Vorstands einen Anspruch auf noch nicht abgerechnete und ausgezahlte variable Vergütungsbestandteile bis zum 31. Dezember 2009.

7. Risikomanagement

Im Konzern Deutsche Wohnen ist ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Wesentliche Bestandteile dieses Systems sind die ausgereifte Reportingstruktur relevanter Finanzkennzahlen mit Bezug zu den von der Gesellschaft identifizierten Risikofeldern und die starke Verzahnung der personellen Hierarchiestufen 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.

a) Finanzrisiken

Die Liquidität des Konzerns sowie der Einzelgesellschaften unterliegt im Rahmen des Finanzmanagements einem permanenten Monitoring. Die instrumentelle Verknüpfung des im Jahresverlauf und mehrjährig gesicherten zukünftigen Cashflows aus der Bewirtschaftung und Privatisierung in Verbindung mit Schwellenwerten und einem risikoadjustiert ermittelten Grundstock an Liquidität wird als Frühwarnsystem eingesetzt.

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die kontinuierliche steuerliche Beratung durch externe Steuerberater unterstützt das Management der Deutsche Wohnen AG regelmäßig und bringt es gleichzeitig auf den neuesten Stand hinsichtlich laufender Veränderungen, sodass 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.

Aufgrund der Guthaben gegenüber Kreditinstituten zum Jahresende 2006 in Höhe von rund EUR 33,5 Mio. ergeben sich unter Liquiditätsgesichtspunkten für den Konzern keine Finanzrisiken. Der Liquiditätsgrad (kurzfristige Aktiva zu kurzfristigen Schulden) beträgt 160,6%.

b) Sonstige Geschäfts- und Marktrisiken

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt im Bereich Controlling ein laufender Abgleich des unterjährigen Geschäfts mit einer risikoadjustierten Businessplanung. Weiterhin werden die Änderungen aktueller, beispielsweise operativer, steuerlicher und/oder finanzwirtschaftlicher Einflussfaktoren im Rahmen einer fünfjährigen rollierenden Businessplanung analysiert. Negative Entwicklungen werden auf diese Weise frühzeitig erkannt, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Die wesentlichen Stellschrauben der operativen Geschäftspolitik beziehen sich auf das Investitions- und Privatisierungsprogramm.

Businessplanung und Abweichungsanalyse sind Bestandteile der themenzugeordneten Kommunikation mit dem Aufsichtsrat. Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen bilden hierbei die Miet- und Marktanalysen zur Bestimmung der optimalen Zeitkorridore zur Privatisierung und der Refinanzierungszeiträume für Investitionen im Bereich der Bestandsmodernisierung.

Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkauf auswirken können. Gemeinsam konzentrierten sich die Unternehmensbereiche Wohnungsbewirtschaftung und -privatisierung im Jahr 2006 weiter erfolgreich auf der wirtschaftlichen Balancierung des Leerstands mit der Miethöhe.

Vertraglich vereinbarte Wohnraummieten stellen für den Konzern einen stabilen Cashflow dar, sodass im Hinblick auf § 289 Absatz 2 HGB derzeit keine branchenunüblichen Preisänderungsrisiken bestehen. Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung erfolgt der zivilrechtliche Eigentumsübergang jeweils erst nach der Kaufpreiszahlung, sodass derzeit auch in diesem Bereich Ausfallrisiken nicht erwartet werden.

Im Vorfeld größerer Investitionsentscheidungen, zum Beispiel im Vorfeld von Portfolioakquisitionen und zur Ermittlung der Fair Values des konzerneigenen Wohnungsbestands werden in der Regel externe Berater und Prüfer einbezogen. Zudem überzeugt sich der Aufsichtsrat von der Wirksamkeit konzerneigener Steuerungs- und Risikomanagementsysteme. Die kontinuierliche Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat gewährleistete auch im Jahr 2006 einen laufenden und der Gesellschaft förderlichen Informationsaustausch.

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.

8. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat sein Immobilienportfolio am 15. Januar 2007 durch den Ankauf von 426 Wohneinheiten sowie 12 Gewerbeeinheiten erweitert. Verkäufer der Liegenschaften sind die LVM Versicherungen. Das dem Deutsche Wohnen-Konzern exklusiv zum Kauf angebotene Wohnungsportfolio verteilt sich auf überdurchschnittlich attraktive, innerstädtische Mikrolagen der Standorte Münster/Westfalen (252 Einheiten) sowie Dresden, Leipzig und Erfurt (186 Einheiten). Besitzübergang ist am 1. April 2007.

Die gesamte zugekaufte Wohnfläche beläuft sich auf 30.015 m² (durchschnittliche Wohnfläche von 71 m²). Die Sollmiete liegt bei EUR 6,70 pro m², die Leerstandsquote beträgt 3,5%. Die Wohnungen wurden überwiegend in den Neunzigerjahren erbaut oder neuwertig kernsaniert.

Der erworbene Immobilienbestand beinhaltet Mietentwicklungs- sowie Privatisierungspotenziale, die von dem Deutsche Wohnen-Konzern in den kommenden Jahren sukzessive gehoben werden.

9. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

a) Risiken der künftigen Entwicklung

Ein etwaiges aus dem Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen im Einzelabschluss der Deutsche Wohnen AG resultierendes Risiko innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns wird anhand einer Werthaltigkeitsanalyse (impairment test), jeweils zum Bilanzstichtag, auf Einzelgesellschaftsebene geprüft. Ein derartiges Risiko war zum 31. Dezember 2006 und ist zudem für die Geschäftsjahre 2007 und 2008 nicht erkennbar.

Größte Einzelposition innerhalb der unbebauten Entwicklungsliegenschaften ist ein Grundstück in Frankfurt am Main-Unterliederbach, das als Bauland ausgewiesen ist. Das Grundstück ist mit weiteren Dritteigentümern Teil eines rund 67 ha umfassenden Gesamtareals. Wegen der Nähe zum Industriepark Höchst ist planungsrechtlich die sogenannte Seveso-II-Richtlinie der Europäischen Union sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG). Seit Oktober 2005 liegen seitens des Bundes Abstandsempfehlungen von möglichen Störfallquellen vor. Unter Mitwirkung des Regierungspräsidiums Darmstadt strebt die Stadt Frankfurt Lösungen an, die geeignet sind, dem Gedanken der Störfallvorsorge rechtlich und tatsächlich gerecht zu werden. Aus Gründen der Planungssicherheit wurde das Grundstück auf Basis des bestehenden Bebauungsplans in Verbindung mit einer durch die Stadt Frankfurt positiv beschiedenen Bauvoranfrage neu bewertet. Dies führte aufgrund einer geringeren Grundstücksauslastung in Übereinstimmung mit den derzeit gültigen Bodenrichtwerten zu einer ergebniswirksamen Abwertung um rund EUR 7,0 Mio. auf dann rund EUR 13,0 Mio. Grundstückswert.

Die Konzerngesellschaft Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG hat Anfang Dezember 2005 eine kleinere Entwicklungsliegenschaft südwestlich von Köln veräußert. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Rechtswirksamkeit des noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bis Ende Juli 2008. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis wurde im Jahresabschluss der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG ergebniswirksam vereinnahmt. Bei Nichteintritt der Bedingung müsste die Kaufpreisforderung in 2008 unter Berücksichtigung des realisierten Buchgewinns abgeschrieben werden. In beiden vorgenannten Fällen werden wir unseren Wertansatz anhand der planungsrechtlichen Gegebenheiten zum Jahresende 2007 erneut überprüfen.

Die Kommanditisten des DB IF 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 2007 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 2007 und den kommenden Geschäftsjahren weiter erhöhen wird.

Sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Deutsche Wohnen-Konzerns sind aus heutiger Sicht sowie innerhalb eines Prognosezeitraums von zwei Jahren nicht erkennbar.

b) Chancen der künftigen Entwicklung

Nach erfolgreicher Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern ist die Deutsche Wohnen AG in der Lage, das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch weitere Portfoliozukäufe substanziell zu erweitern. Dabei kann die Gesellschaft insbesondere ihre Kapitalmarktpositionierung, ihre besondere Reputation am Wohnungsmarkt sowie die Managementkompetenz ausspielen. Zur Finanzierung der Zukäufe wird die Gesellschaft auch weiteres Fremdkapital von bis zu EUR 300,0 Mio. aufnehmen. So soll die Fremdfinanzierungsquote zum Verkehrswert unserer Wohnungsbestände von derzeit rund 45% auf 60% bis maximal 70% erhöht werden.

Portfoliozukäufe können den inneren Wert des Konzerns (Net Asset Value) und der Aktie positiv beeinflussen (31. Dezember 2006: EUR 725,9 Mio. beziehungsweise EUR 36,29 je Aktie).

c) Entwicklung der Ertragslage

Im Ausblick auf das Jahresende 2007 ist ceteris paribus von einem EBIT von rund EUR 44,0 Mio. und einem Konzernnachsteuerergebnis von rund EUR 15,0 Mio. auszugehen. Für das Geschäftsjahr 2007 geht der Vorstand auf Basis weiterer Bestandszukäufe von zusätzlichen Miet- und Verkaufserlösen aus, die das Ergebnis 2007 positiv beeinflussen werden.

d) Künftige Dividendenzahlungen

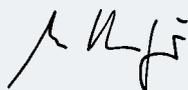
Unsere Dividendenpolitik wird sich stets an den steuerlichen Rahmenbedingungen, der Höhe des steuerlichen Einlagenkontos, der Ertragslage sowie an unserem Bestreben zur Stärkung unserer Innenfinanzierung orientieren. Gemäß unserer Liquiditätsplanung werden wir weiter attraktive Dividenden zahlen können.

Frankfurt am Main, 9. Februar 2007

Deutsche Wohnen AG

Andreas Lehner

– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger

– Vorstand –

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, hat als Mutterunternehmen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Lagebericht und den Konzernlagebericht zusammenzufassen und den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gemeinsam offen zu legen. Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlust-Rechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und den Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 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 9. Februar 2007

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



(Völker)

Wirtschaftsprüfer



(Enzenhofer)

Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 in vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand die Entwicklung der Geschäfte und der Gesellschaften des Deutsche Wohnen-Konzerns besprochen. Von besonderer Bedeutung war die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen hinsichtlich der weiteren Bestandsentwicklung.

Die dem Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte und Maßnahmen wurden beschlossen.

Die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht der Deutsche Wohnen AG und des Deutsche Wohnen-Konzerns für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat die Prüfungsberichte der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft seinerseits geprüft und sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss am 20. März 2007 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Auch der Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat am 20. März 2007 geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schloss sich zudem dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft berichtete dem Aufsichtsrat und dem Vorstand über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

Den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance-Kodex wurde von Vorstand und Aufsichtsrat Rechnung getragen. Die gemäß § 161 des Aktiengesetzes erforderliche gemeinsame Entsprechenserklärung ist auf <http://www.deutsche-wohnen.de> in der aktuellen Fassung einsehbar.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die konstruktive Zusammenarbeit und seine Leistungen im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2006.

Auch den Mitarbeitern gilt der Dank des Aufsichtsrats für ihr Engagement.

Eschborn, 20. März 2007

Für den Aufsichtsrat



Helmut Ullrich
– Vorsitzender –

VORSTAND

(Stand: März 2007)

Andreas Lehner

– Vorsitzender –
Bochum

Michael Neubürger

Bad Homburg

AUFSICHTSRAT

(Stand: März 2007)

Helmut Ullrich

– Vorsitzender –
Königstein
Managing Director
DB Real Estate Management GmbH, Eschborn
DB Real Estate Investment GmbH, Eschborn

Dr. Andreas Kretschmer

– stellvertretender Vorsitzender –
Düsseldorf
Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe

Jens Bernhardt

Oberursel
Geschäftsführer
Oppenheim Vermögenstreuhand GmbH

Matthias Hünlein

Oberursel
Managing Director
Tishman Speyer Properties

Hans-Werner Jacob

Vaterstetten
Mitglied der Geschäftsleitung
Deutsche Bank AG
Private Banking

Dr. Florian Stetter

Erding
Geschäftsführer
DeTe Immobilien GmbH

SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:

Hindenburgstraße 10–16

55118 Mainz

Telefon: (0 61 31) 63 97-0

Telefax: (0 61 31) 63 97-199

ir@deuwo.com

<http://www.deutsche-wohnen.de>

TERMINE

29. Mai 2007

Veröffentlichung des Zwischenberichts
zum 31. März 2007

30. Mai 2007

Kempen-Konferenz in Amsterdam

31. Mai 2007

HVB-Konferenz in Stockholm

20. Juni 2007

Deutsche Bank German Corporate-Konferenz
in Frankfurt am Main

21. Juni 2007

Ordentliche Hauptversammlung 2007
in Frankfurt am Main

22. Juni 2007

Dividendenzahlung für das Rumpfgeschäftsjahr
1. Juli bis 31. Dezember 2006

28. August 2007

Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2007

12./13. September 2007

UBS-Konferenz in New York

25./27. September 2007

HVB-Konferenz in München

8./10. Oktober 2007

EXPO REAL in München

25./26. Oktober 2007

7. Fachkonferenz „Initiative Immobilien-Aktie“
in Frankfurt am Main

14./15. November 2007

WestLB-Konferenz in Frankfurt am Main

27. November 2007

Veröffentlichung des Zwischenberichts
zum 30. September 2007

IMPRESSUM

| **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG

| **Gestaltung und Realisation**

von Oertzen GmbH & Co. KG

| **Bildnachweis**

spur, Nasan Tur

Deutsche Wohnen AG

Getty Images



Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:
Hindenburgstraße 10–16
55118 Mainz
Telefon: (0 61 31) 63 97-0
Telefax: (0 61 31) 63 97-199
ir@deuwo.com
<http://www.deutsche-wohnen.de>