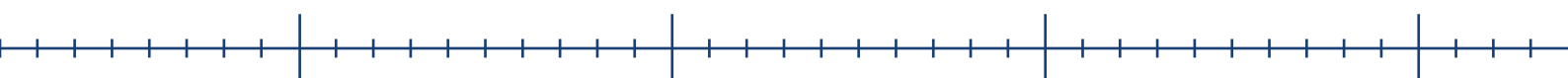




---

**Deutsche Wohnen AG**  
**Jahresabschluss und Lagebericht**  
**für das Geschäftsjahr 2009**  
» Maßstäbe für morgen





## INHALTSVERZEICHNIS

### JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Bilanz .....	4
Gewinn-und-Verlust-Rechnung .....	6
Anhang zum Jahresabschluss 2009 .....	7

### LAGEBERICHT DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Lagebericht .....	30
-------------------	----

## BILANZ DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Bilanz zum 31. Dezember 2009	31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.214.150,05	477.873,47
2. Geleistete Anzahlungen	273.728,81	3.995.058,71
	4.487.878,86	4.472.932,18
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	831.021,79	510.439,98
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.337.676,03	286.312.676,03
	291.656.576,68	291.296.048,19
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.955,50	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	341.088.277,93	422.866.922,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.713.741,22	238.495,85
	342.861.974,65	423.105.418,08
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	34.414.850,92	161.816,50
	377.276.825,57	423.267.234,58
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	72.309,70	0,00
	669.005.711,95	714.563.282,77

## BILANZ DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Bilanz zum 31. Dezember 2009	31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	81.840.000,00	26.400.000,00
II. Kapitalrücklage	463.118.575,95	269.078.575,95
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzverlust/Bilanzgewinn	-45.638.908,35	0,00
	500.342.251,36	296.501.159,71
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	58.482,00	22.557,00
2. Sonstige Rückstellungen	4.117.331,60	3.008.817,00
	4.175.813,60	3.031.374,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.693.531,63	331.362.212,44
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	974.556,74	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53.684.860,87	79.876.665,82
4. Sonstige Verbindlichkeiten	134.697,75	3.791.870,80
davon aus Steuern EUR 126.966,04 (Vj. EUR 34.089,19)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 7.731,71 (Vj. EUR 0,00)		
	164.487.646,99	415.030.749,06
	669.005.711,95	714.563.282,77

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Gewinn-und-Verlust-Rechnung für 2009		
	2009	2008
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	12.436.541,91	11.752.619,69
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.195.954,38	1.152.891,53
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.846.466,04	-4.482.959,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 82.464,46 (Vj. EUR 196.101,28)	-1.040.152,25	-611.297,22
	-6.886.618,29	-5.094.256,64
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.340.384,30	-104.508,67
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.849.743,76	-15.716.252,01
6. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.647.301,80 (Vj. EUR 8.602.004,91)	10.647.301,80	8.602.004,91
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.029.880,45	616.293,83
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 380.543,44 (Vj. EUR 7.594.535,21)	748.755,19	7.733.747,00
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-11.985.006,66	-68.687.477,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 1.200.024,20 (Vj. EUR 82.791,72)	-23.632.260,24	-20.532.219,07
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-45.635.579,52</b>	<b>-80.277.156,97</b>
12. Sonstige Steuern	-3.328,83	-257,00
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-45.638.908,35</b>	<b>-80.277.413,97</b>
14. Gewinnvortrag	0,00	433.019,55
15. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	79.844.394,42
<b>16. Bilanzverlust/Bilanzgewinn</b>	<b>-45.638.908,35</b>	<b>0,00</b>

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2009

## DEUTSCHE WOHNEN AG, FRANKFURT AM MAIN

### I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

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

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

### II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind grundsätzlich unverändert gegenüber dem Vorjahr beibehalten worden.

#### **Anlagevermögen**

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

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2008 werden geringwertige Wirtschaftsgüter ab einem Wert von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

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

#### **Umlaufvermögen**

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet.



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

#### **Rechnungsabgrenzungsposten**

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

#### **Rückstellungen für Pensionen**

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach der steuerlichen Teilwertmethode aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde ein Zinssatz von 6 % (nach § 6a EStG) zugrunde gelegt.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen werden in der Höhe angesetzt, die sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ergibt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf der Biometrie der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Rechenzins beträgt 5,5%.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### (1) Anlagevermögen

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

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

Firma und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
	%	TEUR	TEUR	
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.528,0	589,6	2009
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	426,7	428,6	2008
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	34,03 <sup>1</sup>	30.739,9	- 601,2	2008
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	1,1	2009
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	- 904,6	0,0	2009
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25,0	7,5	2009
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	- 99.956,0	- 397,6	2009
Deutsche Wohnen Kundenbetreuung GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Management GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	25,6	0,0	2009
Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Technik GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Vertrieb GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	17,7	0,0	2009
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	10.332,9	9.313,5	2009
ESG Grundwert Beteiligungs GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	14,3	- 4,1	2009
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.127,2	0,0	2009
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	44,26 <sup>1</sup>	568,6	- 87,0	2009
GEHAG Akquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.153,9	- 155,1	2009
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	13,6	- 3,6	2009
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 <sup>1</sup>	20.387,6	- 6,4	2009

<sup>1</sup> Mittelbare Beteiligung.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
	%	TEUR	TEUR	
GEHAG GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	84.919,4	12.543,8	2009
GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	19,2	0,0	2009
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	4.262,4	3.768,4	2009
Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin	92,45 <sup>1</sup>	2.798,7	1.910,5	2009
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	23,4	0,6	2009
KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.950,0	0,0	2009
KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 <sup>2</sup>	9.588,8	5.242,7	2009
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	181.499,3	1.194,3	2009
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>1</sup>	110.996,7	13.080,6	2009
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	31.017,0	0,0	2009
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	16.230,6	0,0	2009
Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen	100,00 <sup>1</sup>	2.193,0	0,0	2009
Sanierungs- und Gewerbebau-AG & Co. KG, Aachen	100,00 <sup>1</sup>	1.405,0	256,7	2009
Seniorenstift Zeuthen GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i. L., Berlin	50,00 <sup>1</sup>	711,6	60,0	2008
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00 <sup>1</sup>	237,2	61,7	2009

<sup>1</sup> Mittelbare Beteiligung.

<sup>2</sup> Unmittelbare und mittelbare Beteiligung.

<sup>3</sup> Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an Arbeitsgemeinschaften beteiligt.

## **(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Cash-Management-Verträgen, ausgereichten Darlehen und sonstigen Leistungsbeziehungen mit Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen Konzerns in Höhe von EUR 341,1 Mio. (Vorjahr: EUR 422,9 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

## **(3) Eigenkapital**

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital wurde im Geschäftsjahr 2009 von EUR 26,4 Mio. um EUR 55,4 Mio. durch die Ausgabe von 55,4 Mio. Inhaberaktien erhöht.

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 81,8 Mio. und ist eingeteilt in 81,8 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2009 sind rund 99,75% der Aktien Inhaberaktien (81.631.350 Stück), die verbleibenden 0,25% der Aktien sind Namensaktien (208.650 Stück). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2006 bis zum

9. August 2011 von der Gesellschaft oder einer 100%igen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

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

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

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 100.000 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, welche aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

### **Kapitalrücklage**

Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Der Anstieg der Kapitalrücklage gegenüber 2008 ist auf das Agio aus der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 194,0 Mio. zurückzuführen. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 463,1 Mio.

### **Gewinnrücklagen**

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

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

#### (4) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen personalbezogene Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.499 und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.033.

#### (5) Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibungen waren im Rahmen des Erwerbs der GEHAG GmbH, Berlin, („GEHAG-Transaktion“) ein Kaufpreisbestandteil. Der Nennbetrag beträgt EUR 25,0 Mio. Die Deutsche Wohnen AG hat insgesamt 500 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 50.000 ausgegeben. Die Laufzeit beträgt drei Jahre. Die Rückzahlung erfolgt zu 109 % des Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 45,00 je Aktie. Für Zwecke der Bilanzierung sind die Wandelschuldverschreibungen in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen. Die Eigenkapitalkomponente wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2008 wurde die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung auf eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen AG übertragen. Die Gegenleistung erfolgte in Form einer Forderungsverrechnung.

#### (6) Verbindlichkeiten

	Davon Restlaufzeit			
	Bilanz	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.694	5.000	104.694	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	974	974	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53.685	23.685	0	30.000
4. Sonstige Verbindlichkeiten	135	135	0	0
	<b>164.488</b>	<b>29.794</b>	<b>104.694</b>	<b>30.000</b>

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Deutsche Wohnen AG haften Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 109.694 gesamtschuldnerisch.

## IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

### (7) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen Dritter (TEUR 750) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 150).

### (8) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2009
	TEUR
Beratung und Prüfung Kapitalerhöhung	11.699
EDV-Kosten	6.577
Verwaltungsaufwendungen	2.756
Empfangene Leistungen anderer Konzerngesellschaften	2.442
Kommunikation/Investor Relations	1.219
Mieten	1.014
Beratung und Prüfung	910
Reisekosten	664
Sonstiges	1.569
	<b>28.850</b>

## V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für zwei verbundene Unternehmen in Höhe von gesamt TEUR 1.210 zugunsten der R+V Versicherungs AG, Wiesbaden.

Die Deutsche Wohnen AG bürgt für ein zum Abschlussstichtag noch nicht an ein verbundenes Unternehmen ausgereichtes Darlehen in Höhe von TEUR 15.296. Weiterhin bürgt die Deutsche Wohnen AG in Höhe von TEUR 6.622 für Avalbürgschaften für vereinnahmte Mietkautionen bei verbundenen Unternehmen.

Die Deutsche Wohnen AG haftet gesamtschuldnerisch mit verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 353.093.

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

Zwischen der Deutsche Wohnen AG (Organträger) und der Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, der Deutsche Wohnen Management GmbH, der Deutsche Wohnen Management-

und Servicegesellschaft mbH und der Deutsche Wohnen Service GmbH, jeweils Organgesellschaften, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

## VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Leasing- und Mietverträge	1.217	2.639	0	3.856
Langfristige Verträge	3.461	8.415	2.515	14.391
<b>Summe</b>	<b>4.678</b>	<b>11.054</b>	<b>2.515</b>	<b>18.247</b>

## VII. SONSTIGE ANGABEN

### Vorstand

Im Geschäftsjahr 2009 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

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

Die Gesamtbezüge des Vorstands der Deutsche Wohnen AG setzten sich im Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2009 wie folgt zusammen:

	Feste Vergütung	Nebenleistungen	Variable Vergütung	Gesamtbezüge
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	12	250	562
Helmut Ullrich	300	15	150	465
	<b>600</b>	<b>27</b>	<b>400</b>	<b>1.027</b>

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



Nebenleistungen bestehen vor allem aus Firmenwagennutzung, Reisekostenerstattung und Zuschüssen zu Versicherungen. Den Vorstandsmitgliedern sind keine Leistungen für den Fall der vorzeitigen oder regulären Beendigung ihrer Tätigkeiten zugesagt worden. Zwischen einem Vorstandsmitglied und zwei Aktionären besteht eine Vergütungsvereinbarung für den Fall, dass die entsprechenden Aktionäre ihren Aktienbestand ganz oder teilweise veräußern.

Als erfolgsbezogene Vergütungskomponenten (variable Vergütung) stehen dem Vorstand der Jahresbonus und eine aktienbasierte Vergütungskomponente, die mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage ausgestaltet werden kann, zu. Der Jahresbonus wird durch den Aufsichtsrat auf der Grundlage der Geschäftsentwicklung des Unternehmens nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt. Die Höhe richtet sich nach dem Grad, in dem vorab festgelegte Zielwerte erreicht oder überschritten werden.

Im Hinblick auf die aktienbasierte Vergütungskomponente wurde von der ordentlichen Hauptversammlung 2008 ein Performance Share Program beschlossen, durch das Mitgliedern des Vorstands neben anderen Führungskräften Bezugsrechte auf Aktien gewährt werden können. Bezugsrechte unter dem Performance Share Program wurden bisher jedoch nicht gewährt, die aktienbasierte Vergütungskomponente wurde nicht umgesetzt.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) Nordenia International AG, Greven (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Mitglied des Aufsichtsrats) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire, Großbritannien (Board Member) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – KÖR, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden (Mitglied des Aufsichtsrats) Private Life Biomed AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Biofrontera AG, Leverkusen (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) TRITON, St. Helier, Jersey (Advisory Committee) GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Jens Bernhardt	Geschäftsführender Gesellschafter der Bernhardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Matthias Hünlein	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter	Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Uwe E. Flach	Senior Advisor der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) STADA Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Mitglied des Aufsichtsrats bis 24.09.2009) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats seit 11.02.2009)

In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 wurde die Aufsichtsratsvergütung neu geregelt. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste Vergütung von 20.000,00 Euro, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 bzw. TEUR 174 mit Umsatzsteuer. Weiterhin wurden den Aufsichtsräten die Auslagen in Höhe von TEUR 32 erstattet.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrats gewährt.

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

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 07.01.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 08.12.2008 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,83% (das entspricht 1.010.561 Stimmrechten) betragen hat. 3,83% der Stimmrechte (das entspricht 1.010.564 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd zuzurechnen.

Die Akelius Apartments Ltd, Nicosia, Zypern hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.01.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 21.01.2009 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,09% (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) betragen hat.

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.01.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 21.01.2009 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,09% (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) betragen hat. 5,09% der Stimmrechte (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd zuzurechnen.

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.05.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Berlin, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 18.05.2009 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,87% (das entspricht 1.285.509 Stimmrechten) beträgt. 4,87% der Stimmrechte (das entspricht 1.285.509 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd zuzurechnen.

Die Akelius Apartment Ltd, Nicosia, Cyprus hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.05.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Berlin, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 18.05.2009 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,87% (das entspricht 1.285.509 Stimmrechten) beträgt.

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.06.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am

Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 05.06.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,62% (das entspricht 692.162 Stimmrechten) beträgt. 2,62% der Stimmrechte (das entspricht 692.162 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd zuzurechnen.

Die Akelius Apartments Ltd, Nicosia, Cyprus hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.06.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 05.06.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,62% (das entspricht 692.162 Stimmrechten) beträgt.

The Goldman Sachs Group, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,78% (das entspricht 997.757 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,76% der Stimmrechte (das entspricht 992.657 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK),
- » Goldman Sachs (UK) L.L.C.

Die Goldman Sachs (UK) L.L.C., Wilmington, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76% (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,76% der Stimmrechte (das entspricht 992.657 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK).

Die Goldman Sachs Group Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76 % (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,76 % der Stimmrechte (das entspricht 992.657 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK).

Die Goldman Sachs Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76 % (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,76 % der Stimmrechte (das entspricht 992.657 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International.

Die Goldman Sachs International, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76 % (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt.

The Goldman Sachs Group, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,50 % (das entspricht 131.952 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 0,34 % der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von folgenden Tochterunternehmen zuzurechnen:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK),
- » Goldman Sachs (UK) L.L.C.

Die Goldman Sachs (UK) L.L.C., Wilmington, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34% (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 0,34% der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von folgenden Tochterunternehmen zuzurechnen:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK).

Die Goldman Sachs Group Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34% (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 0,34% der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von folgenden Tochterunternehmen zuzurechnen:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK).

Die Goldman Sachs Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34% (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 0,34% der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von folgenden Tochterunternehmen zuzurechnen:

- » Goldman Sachs International.

Die Goldman Sachs International, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34% (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung vom 02.10.2009

The Goldman Sachs Group, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,78% (das entspricht 997.757 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,78% der Stimmrechte (das entspricht 997.757 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK),
- » Goldman Sachs (UK) L.L.C.

Die Goldman Sachs (UK) L.L.C., Wilmington, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76% (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,76% der Stimmrechte (das entspricht 992.657 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK).

Die Goldman Sachs Group Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76% (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,76% der Stimmrechte (das entspricht 992.657 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK).

Die Goldman Sachs Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76% (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt. Davon sind ihr 3,76% der Stimmrechte (das entspricht 992.657 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Von folgenden Tochterunternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr betragen, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet:

- » Goldman Sachs International.

Die Goldman Sachs International, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 24.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Tag 3,76% (das entspricht 992.657 Stimmrechten) beträgt.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung vom 06.10.2009

The Goldman Sachs Group, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,50% (das entspricht 131.952 Stimmrechten) betragen hat. Ihr sind 0,50% der Stimmrechte (das entspricht 131.952 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen; davon 0,34% der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) von folgenden Tochterunternehmen:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK),
- » Goldman Sachs (UK) L.L.C.

Die Goldman Sachs (UK) L.L.C., Wilmington, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34% (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 0,34% der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von folgenden Tochterunternehmen zuzurechnen:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK),
- » Goldman Sachs Group Holdings (UK).



Die Goldman Sachs Group Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34 % (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 0,34 % der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von folgenden Tochterunternehmen zuzurechnen:

- » Goldman Sachs International,
- » Goldman Sachs Holdings (UK).

Die Goldman Sachs Holdings (UK), London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34 % (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 0,34 % der Stimmrechte (das entspricht 89.146 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von folgenden Tochterunternehmen zuzurechnen:

- » Goldman Sachs International.

Die Goldman Sachs International, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 25.09.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0,34 % (das entspricht 89.146 Stimmrechten) betragen hat.

Die DZ Bank AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 07.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 07.10.2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 % und 50 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 67,74 % (das entspricht 55.440.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die DZ Bank AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 09.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 09.10.2009 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 % und 50 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (das entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 05.10.2009 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,03 % (das entspricht 799.377 Stimmrechten) betragen hat. 3,03 % der Stimmrechte (das entspricht 799.377 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 09.10.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,26% (das entspricht aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung 1.851.434 Stimmrechten) beträgt. 2,26% der Stimmrechte (das entspricht 1.851.434 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Bank AG, London, Großbritannien, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG, 32 Abs. 2 InvG am 19.10.2009 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 14.10.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,70% (das entspricht 3.031.619 Stimmrechten) betragen hat.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.10.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 19.10.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,12% (das entspricht 2.551.892 Stimmrechten) betragen hat. 3,12% der Stimmrechte (das entspricht 2.551.892 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.11.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 02.11.2009 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,02% (das entspricht 2.468.742 Stimmrechten) betragen hat. 3,02% der Stimmrechte (das entspricht 2.468.742 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Sun Life Financial Inc., Toronto, Kanada, die Sun Life Global Investments Inc., Toronto, Kanada, die Sun Life Assurance Company of Canada - U.S. Operations Holdings Inc., Wellesly Hills, USA, die Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Wellesley Hills, USA, die Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC, Wellesley Hills, USA, und die Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc., Boston, USA, haben uns jeweils gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.12.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 09.12.2009 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,03% (das entspricht 4.118.361 Stimmrechten) betragen hat. 5,03% der Stimmrechte (das entspricht 4.118.361 Stimmrechten) sind den Gesellschaften jeweils gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Massachusetts Financial Services Company (MFS), Boston, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.12.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 09.12.2009 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,03% (das entspricht 4.118.361 Stimmrechten) betragen hat. 5,03% der Stimmrechte (das entspricht 4.118.361 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.01.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C am 30.12.2009 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 8.178.290 Stimmrechten) beträgt. 9,99 % der Stimmrechte (das entspricht 8.178.290 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

### Honorar des Abschlussprüfers

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

	2009
	TEUR
Abschlussprüfung 2009	221
Sonstige Bestätigungsleistungen im Rahmen der Kapitalerhöhung	1.291
Steuerberatungsleistungen	9
Sonstige Leistungen	955
	<b>2.476</b>

Die sonstigen Bestätigungsleistungen im Rahmen der Kapitalerhöhung beinhalten Versicherungsgebühren von TEUR 531. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen die prospektbegleitende Prüfung der SAP-Einführung.

### Mitarbeiter

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 83 (Vorjahr: 55).

### Transaktionen mit nahestehenden Personen

Zwischen der Oaktree GmbH und der Deutsche Wohnen AG besteht ein Beratungsvertrag. Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Vergütung erfolgt in Abhängigkeit der erbrachten Leistungen und ist auf TEUR 300 p. a. zzgl. Umsatzsteuer beschränkt. Anfallende Reisekosten werden gesondert erstattet. Im Jahr 2009 sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) für erbrachte Leistungen abgerechnet worden.

**Konzernabschluss**

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

**Corporate Governance**

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

Frankfurt am Main, 3. März 2010

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

# ANLAGEVERMÖGEN

## ANLAGE 1

Entwicklung des Anlagevermögens 2009					
A. Anlagevermögen					
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	518.488,39	874.478,64	0,00	3.995.058,71	5.388.025,74
2. Geleistete Anzahlungen	3.995.058,71	273.728,81	0,00	-3.995.058,71	273.728,81
	4.513.547,10	1.148.207,45	0,00	0,00	5.661.754,55
<b>II. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	574.333,73	527.706,28	1,01	0,00	1.102.039,00
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.312.676,03	25.000,00	0,00	0,00	286.337.676,03
	291.400.556,86	1.700.913,73	1,01	0,00	293.101.469,58

## ANLAGEVERMÖGEN

## ANLAGE 1

Entwicklung des Anlagevermögens 2009						
A. Anlagevermögen						
	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2009	Zugänge	Abgänge	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	40.614,92	1.133.260,77	0,00	1.173.875,69	4.214.150,05	477.873,47
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	273.728,81	3.995.058,71
	40.614,92	1.133.260,77	0,00	1.173.875,69	4.487.878,86	4.472.932,18
<b>II. Sachanlagen</b>						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.893,75	207.123,53	0,07	271.017,21	831.021,79	510.439,98
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	286.337.676,03	286.312.676,03
	104.508,67	1.340.384,30	0,07	1.444.892,90	291.656.576,68	291.296.048,19

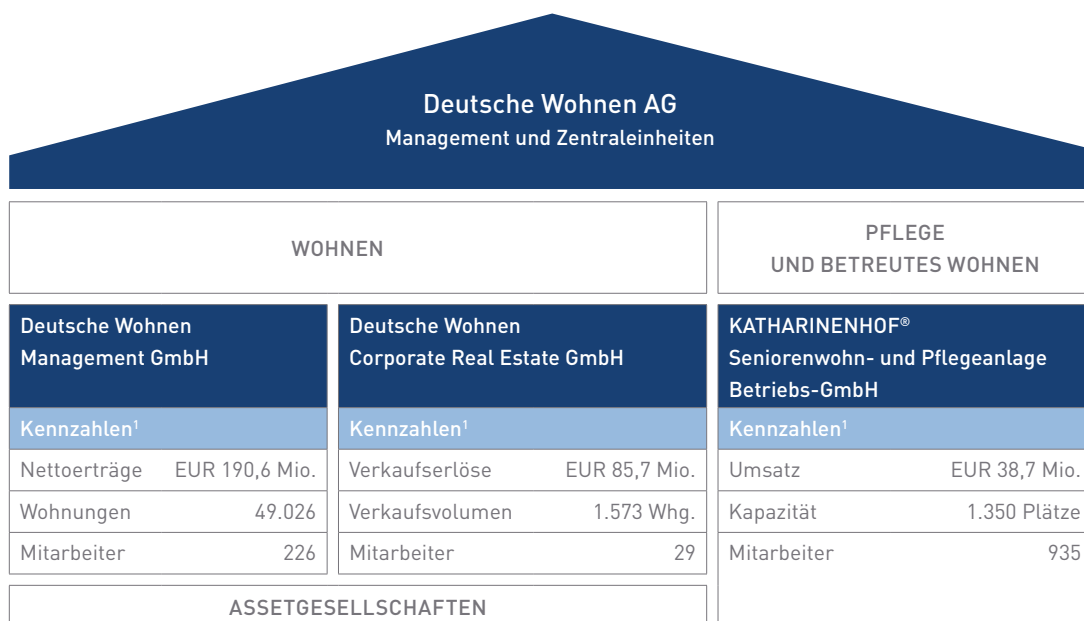
# LAGEBERICHT

## 1 GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 ORGANISATION UND KONZERNSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung und dem Immobilienbestand von 49.496 Einheiten, davon 49.026 Wohnungen, gegenwärtig die zweitgrößte börsennotierte deutsche Wohnimmobilien-Aktiengesellschaft. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt unser Fokus auf attraktiven Wohnimmobilien in den wirtschaftlich bedeutenden Kernregionen Berlin und Frankfurt/Rhein-Main.

Mit dem Abschluss der Restrukturierungsphase haben wir neben den Kosteneinsparungen auch eine klare organisatorische Trennung zwischen Management- und Assetgesellschaften erreicht. Die Managementgesellschaften sind eindeutig den jeweiligen Segmenten zuordenbar, wie das unten stehende Schaubild verdeutlicht. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion – mit den Bereichen Kommunikation, Recht, Personal, Finanzierung/Rechnungswesen/Controlling – wahr. Weiterhin sind die IT- und Prozesslandschaften der Deutsche Wohnen und der GEHAG Gruppe vereinheitlicht worden. Dies ermöglicht eine transparente und effiziente Gestaltung unserer Arbeitsprozesse – vom Rechnungswesen und der Verwaltung der Stammdaten über das Mietenmanagement bis hin zur Kooperation mit unseren Systemanbietern.



<sup>1</sup> Stand 31.12.2009

### **Deutsche Wohnen Management GmbH**

Das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen, die Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestands, obliegt der Deutsche Wohnen Management GmbH. Die Gesellschaft bündelt alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Strategisches Ziel der Deutsche Wohnen in diesem Geschäftsbereich ist die Erhaltung und Optimierung der Mieterlöse. Durch die sukzessive Entwicklung unserer Bestände können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand reduzieren. Darüber hinaus gewährleisten wir in Kooperation mit qualifizierten Systemanbietern eine effiziente Bewirtschaftung der Wohnimmobilien. Mit der Einführung eines eigens konzipierten Qualitätsmanagements für das Facility Management können wir die speziell definierten Leistungsstandards prüfen und den Wert unseres Portfolios sichern.

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

Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH vereint die Bereiche Verkauf und Akquisition sowie das Portfoliomanagement. Der zum Verkauf stehende Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen gliedert sich in den Einzelverkauf vorwiegend an Selbstnutzer und den Blockverkauf an institutionelle Investoren. Alle Verkaufsaktivitäten zielen insbesondere auf die Optimierung und Konzentration des Portfolios ab und erfolgen auf kontinuierlicher, aber zeitlich gestaffelter Basis. In den Kernregionen Berlin und Frankfurt/Rhein-Main wollen wir im Rahmen unserer Portfoliostrategie weitere Bestände erwerben. Auch die Erschließung neuer Standorte steht im Fokus künftiger Akquisitionen und wird vom Deutsche Wohnen Vorstand in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement forciert. Mit detaillierten Markt- und Bestandsanalysen liefert das Portfoliomanagement die Grundlagen für die strategische Ausrichtung des Immobilienbestands.

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

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird unter der Marke KATHARINENHOF® erfasst. Im Rahmen einer vollstationären Pflege zielt die Geschäftsphilosophie auf die Aktivierung und Förderung der Pflegebedürftigen unter weitestgehender Wahrung ihrer Selbstständigkeit ab. Darüber hinaus bietet die Deutsche Wohnen älteren Menschen betreutes Wohnen mit dem zusätzlichen Angebot umfangreicher, seniorenge rechter Service- und Dienstleistungen.

## **1.2 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR**

### **Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 81,84 Mio. und ist eingeteilt in 81,84 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2009 sind rund 99,75% der Aktien Inhaberaktien (81.631.350 Stück), die verbleibenden 0,25% der Aktien sind Namensaktien (208.650 Stück). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.



Restrukturierung bewirkt Kosteneinsparungen  
und eine klare organisatorische Trennung zwischen  
Management- und Assetgesellschaften



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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

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

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

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

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 100.000 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, welche aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom

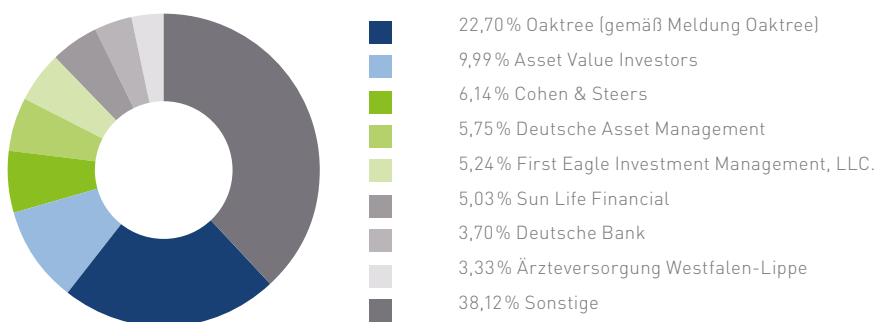
Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

### Wesentliche Beteiligungen

Das folgende Schaubild zeigt unsere Anteilseignerstruktur zum 31. Dezember 2009 (auf Basis des WpHG):



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

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

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 11 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 11 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreiben. Laut § 4 Abs. 4 der Satzung bedarf eine Satzungsänderung, aufgrund derer die Umwandlung von Inhaberaktien in Namensaktien unmittelbar erfolgt oder nach vorhergehendem Verlangen der Aktionäre gemäß § 24 AktG erfolgen kann, eines Hauptversammlungsbeschlusses mit einer Mehrheit von 95,0 % des vertretenen Grundkapitals. Am 1. Januar 2010 trat der § 4 Abs. 4 außer Kraft.

## 2 KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG

### Wettbewerbsstärken und Konzernstrategie

Die Größe und Qualität unseres Wohnimmobilienportfolios, die Konzentration auf Kern- und Wachstumsregionen sowie die Qualität des Managements und der Mitarbeiter sichern uns eine gute Marktposition. Einerseits wird ein nachhaltiger Wertzuwachs aus den bestehenden Wohnimmobilienportfolios erzielt. Andererseits wollen wir durch selektive Zukäufe unseren Bestand vergrößern.

Zu den Wettbewerbsvorteilen der Deutsche Wohnen zählen:

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

Nach der Übernahme der GEHAG Gruppe folgte eine umfassende Phase der Restrukturierung, in deren Rahmen wir eine wettbewerbsfähige und skalierbare Plattform aufgebaut haben. Darüber hinaus konnten wir die Verschuldung des Konzerns wesentlich reduzieren.

Im nächsten Schritt wird das Thema Wachstum und Wertsteigerung im Vordergrund stehen. Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver Manager von Wohnungen im mittleren Preissegment an wirtschaftlich attraktiven Standorten, die über ein überdurchschnittliches Steigerungspotenzial der Ist-Mieten verfügen. Unsere Geschäftsstrategie zielt darauf ab, dieses Potenzial zu heben und damit den Unternehmenswert zu steigern. So erhöhen wir die Ist-Mieten im Rahmen von Mietspiegelanpassungen, Neuvermietungen zu Marktmieten oder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen im Kernbestand. Die Umsetzung dieser Strategie wird maßgeblich durch die Portfoliostruktur (Lage, Zustand, Anteil preisfreier Bestand, Baujahr etc.) und die daraus abgeleiteten Handlungsmaximen bestimmt.



Wachstum und Wertsteigerung stehen  
im Fokus der Unternehmensstrategie

Dabei setzen wir auf:

- » Fokussierung auf die Wohnungsbewirtschaftung eigener Bestände in Wachstumsregionen in Deutschland
- » Nutzung von Steigerungspotenzial der Ist-Mieten und Leerstandsreduzierung im Kernbestand
- » Wachstum durch gezielte Akquisitionen
- » wertorientierten Einzelverkauf und Portfoliobereinigung
- » Optimierung der Finanzierungsstruktur, insbesondere durch Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten

Daneben überprüfen wir kontinuierlich unsere Prozess- und Kostenstruktur, um die Rentabilität zu steigern.

### **Konzernsteuerung**

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

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

Im Segment Verkauf steuern wir über die Anzahl der zu veräußernden Einheiten über Verkaufspreise pro Quadratmeter und die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen abgeglichen.

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

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

Den Finanzaufwendungen kommt eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Treasury innerhalb der Holding. Dieser ist direkt dem Vorstand unterstellt. Ein aktives und laufendes Management der Darlehensverbindlichkeiten, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht eine kontinuierliche Optimierung des Finanzergebnisses. Die liquiden Mittel werden im roulierenden 18-Monats-Rhythmus geplant sowie täglich disponiert und kontrolliert.

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

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

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

### Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Geschäftspolitik engagiert sich die Deutsche Wohnen auf diversen Ebenen: in sozialen Projekten in den Quartieren, im kulturellen Bereich für das Erbe Bruno Tauts und mit ökologischen Maßnahmen im Bestand.

Im Rahmen unseres Engagements fördern wir soziale Initiativen und Projekte in unseren Beständen. Mit unserer Unterstützung eröffnete beispielsweise der Malteser Hilfsdienst ein Nachbarschaftszentrum in der Berliner Gropiusstadt. Für die Kindertagesstätte „Kiddies Daycare“ haben wir in der Waldsiedlung Berlin-Zehlendorf ein Gewerbeobjekt umfassend modernisiert und kindgerecht umgebaut. Mit diesen Maßnahmen möchten wir dazu beitragen, das Wohnumfeld für unsere Mieter attraktiver zu gestalten.

Unsere kulturellen Wurzeln pflegen wir mit dem traditionellen GEHAG Forum. Seit 1988 haben hier bereits 140 Künstlerinnen und Künstler ihre Werke ausgestellt. Darüber hinaus setzen wir

EBT und FFO als zentrale  
Steuerungsgrößen

uns als Eigentümerin von drei der UNESCO-Welterbe-Siedlungen für deren Erhalt und denkmalgerechte Modernisierung ein.

Nicht zuletzt leisten wir mit der energetischen Sanierung unserer Bestände auch einen ökologischen Beitrag. Im Sinne einer langfristigen Wertsteigerung unseres Portfolios überprüfen wir kontinuierlich, welche ökologischen Maßnahmen unter den Aspekten Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden können.

Auch 2009 haben wir unsere Bemühungen, die Energieeffizienz in den Beständen weiter zu steigern, fortgesetzt. So wurden unter anderem mehrere ineffiziente Heizsysteme durch moderne Kraft-Wärme-Kopplungs-Fernwärmeanschlüsse ersetzt. Dadurch leisten wir einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz. Auch der Bundesgerichtshof bestätigt in einem Urteil unser Bemühen. In diesem werden Projekte, die zur Primärenergieeinsparung führen, als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt. Aufbauend auf diese positiven Erfahrungen werden wir unser Engagement auch in den kommenden Jahren fortführen.

### 3 WESENTLICHE RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

#### 3.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

##### Weltwirtschaft

In den letzten Monaten 2008 sowie zu Beginn des Jahres 2009 befand sich die Weltwirtschaft in einer der schwersten Krisen der Nachkriegszeit. Durch umfangreiche Stützungsmaßnahmen der Notenbanken und Regierungen weltweit wurde jedoch die Basis für eine Erholung gelegt. Die globale Wirtschaftsleistung ist 2009 voraussichtlich um 0,8% zurückgegangen.<sup>1</sup>

Trotz der verbesserten Erwartungen wird die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft im Jahr 2010 wohl nur eine geringe Dynamik entfalten. Positive Impulse sollen weiterhin durch die weltweiten Konjunkturprogramme sowie eine starke Entwicklung der Schwellenländer entstehen. Das IFW geht für 2010 von einem globalen Wachstum von 3,6% und für 2011 von 3,9% aus.

##### Entwicklung in Deutschland

Die weltweite Nachfrageschwäche führte in Deutschland zu Jahresbeginn 2009 zu einem Rückgang der Exporte und der Ausrüstungsinvestitionen. Trotz der leichten konjunkturellen Verbesserung in der zweiten Jahreshälfte brach die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahresdurchschnitt um 4,8% ein. Die expansiven fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen im Zusammenspiel mit den arbeitsmarktstabilisierenden Elementen konnten einen noch tieferen Einbruch jedoch verhindern. Zur Stabilität des Arbeitsmarktes trugen vor allem der verstärkte Einsatz der Kurzarbeit und die, im Vergleich zu früheren Zyklen, höhere Flexibilität bei den tarifvertraglichen Regelungen bei.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> World Economic Outlook des IFW, 26. Januar 2010

<sup>2</sup> Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2009/2010

Geringe Dynamik der Weltwirtschaft im Jahr 2010

## 3.2 DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

### Demografischer Wandel und Wohnungsnachfrage

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung schätzt die Zahl der im Jahr 2025 in Deutschland lebenden Menschen auf knapp 80,8 Mio. Die 11. koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes geht davon aus, dass sich diese Zahl bis 2050 auf etwa 68,7 Mio. Menschen reduzieren wird. Dabei ist eine regionale Differenzierung zwischen Gebieten mit wachsenden und schrumpfenden Bevölkerungszahlen zu beobachten. Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum konzentriert sich vor allem auf Bayern und Baden-Württemberg, auf Regionen entlang des Rheins und auf den Nordwesten Deutschlands sowie auf das Umland der Metropolen Hamburg und Berlin.

Maßgeblich für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der Haushalte. Im Jahr 2005 gab es in Deutschland 39,7 Mio. Haushalte. Für 2025 wird in diesem Bereich ein Anstieg auf 41,6 Mio. prognostiziert. Zu diesem Wachstum trägt wesentlich die zunehmende Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten bei, während immer weniger Menschen in Mehrpersonenhaushalten leben.<sup>3</sup> Im Zuge der demografischen Entwicklung wird die Regionalisierung der Wohnungsmärkte weiter zunehmen. Berlin und sein direktes Umland etwa verzeichnen noch Zuwächse.

Von den im Jahr 2006 in Deutschland zur Verfügung stehenden 39,6 Mio. Wohnungen standen 3,1 Mio. leer. Die Struktur des Leerstands zeigt deutliche regionale Unterschiede. So ist der Leerstand in den strukturschwachen Gebieten erheblich höher als in den großen Ballungszentren. Der Umfang der Neubautätigkeit ist aktuell an der Grenze dessen angelangt, was zum Ausgleich von Wohnungsabgängen und der demografischen Entwicklung benötigt wird. Der Neubaubedarf wird heute auf 3,4 Mio. Wohnungen bis zum Jahr 2020 geschätzt.

Die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnungen sowie deren Anpassung an die modernen Wohnbedürfnisse der Menschen, die altersgerechte Abstimmung des Wohnungsbestands sowie die Anforderungen bezüglich Energieeinsparung und Klimaschutz bleiben weiter im Mittelpunkt der Wohnungsbauaktivitäten. Bestandsmaßnahmen machen gegenwärtig bereits knapp 75,0% der Wohnungsbauinvestitionen aus und werden auch künftig den Schwerpunkt der Bautätigkeit bilden.

### Entwicklung der Mieten

Die Nettokaltmieten stiegen bundesweit im Zeitraum 2000 bis 2009 durchschnittlich um 11,0% und damit weniger stark als die allgemeine Preissteigerungsrate von 16,0%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Jahr 2008 bundesweit EUR 6,07 pro m<sup>2</sup>.<sup>4</sup>

Auf lokaler Ebene weichen die Mieten vom Bundesdurchschnitt ab. Auswertungen von Angebotsmieten zeigen ein unterschiedliches Bild der regionalen Entwicklung von Neu- und Wiedervermietungsmieten. Insbesondere in den Jahren 2003 bis 2005 gingen zum Beispiel die Angebotsmieten in wachsenden Regionen Westdeutschlands zurück. Wirtschaftsstarke Standorte in den neuen Bundesländern verbuchten dagegen leichte Mietzuwächse.

<sup>3</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2025

<sup>4</sup> GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010

Zuwächse auf dem Wohnungsmarkt in  
Berlin und Umgebung

### Wohneigentumsbildung

Die Wohneigentumsquote lag 2008 bei 43,2% (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Sie ist in den letzten Jahren weiter leicht angestiegen; im Jahr 1993 betrug sie noch 39,0%. Der Trend zum Wohneigentum hält demnach in Deutschland an. Vor allem in Ostdeutschland hat seit der Wiedervereinigung ein starker Aufholprozess stattgefunden. Die Wohneigentumsquote erhöht sich ebenfalls mit dem Alter des Haupteinkommensbeziehers. Dabei zeigt sich, dass die Wohneigentumsbildung in der Altersphase zwischen 30 und 40 Jahren stark zunimmt.

## 4 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### 4.1 ERTRAGSLAGE

	2009	2008	Veränderungen	Veränderungen
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	Relativ
Umsatzerlöse	12,4	11,8	0,6	5 %
Sonstige betriebliche Erträge	1,2	1,2	0,0	0 %
Personalaufwand	-6,9	-5,1	-1,8	35 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28,9	-15,7	-13,2	84 %
Abschreibungen	-1,3	-0,1	-1,2	1.200 %
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-23,5</b>	<b>-7,9</b>	<b>-15,6</b>	<b>197 %</b>
Zinsergebnis netto	-22,9	-12,8	-10,1	79 %
Ergebnis aus Beteiligungen	0,8	-59,5	60,3	-101 %
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-45,6</b>	<b>-80,2</b>	<b>34,6</b>	<b>-43 %</b>

Die Umsatzerlöse enthalten die Geschäftsbesorgungsgebühr der mit der Deutsche Wohnen AG verbundenen Unternehmen.

Die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen AG sind 2008 zum großen Teil erst ab März 2008 in die Gesellschaft eingetreten, so dass deshalb der Personalaufwand 2009 im Vergleich zu 2008 gestiegen ist. Die Deutsche Wohnen AG beschäftigte 2009 durchschnittlich 83 Mitarbeiter (Vorjahr: 55).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die Aufwendungen für die Kapitalerhöhung (EUR 11,7 Mio.) zurückzuführen.

Das Zinsergebnis setzt sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 23,6 Mio. (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.) und Zinserträgen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.) zusammen. Der Anstieg des Zinsergebnisses ist im Wesentlichen auf eine gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung (EUR 6,2 Mio.) und auf einen Rückgang der Zinserträge von verbundenen Unternehmen um EUR 7,2 Mio. zurückzuführen.



Das Ergebnis aus Beteiligungen setzt sich zusammen aus Aufwendungen aus der Ergebnisübernahme von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- bzw. Beherrschungsverträgen in Höhe von EUR 11,9 Mio. (Vorjahr: EUR 68,7 Mio.) sowie Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 12,7 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.).

## 4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderungen EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	291,7	43,6	291,3	40,8	0,4
Umlaufvermögen	377,3	56,4	423,3	59,2	-46,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>669,0</b>	<b>100,0</b>	<b>714,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-45,6</b>
Eigenkapital	500,3	74,8	296,5	41,5	203,8
Rückstellungen	4,2	0,6	3,0	0,4	1,2
Verbindlichkeiten	164,5	24,6	415,1	58,1	-250,6
	<b>669,0</b>	<b>100,0</b>	<b>714,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-45,6</b>

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 291,7 Mio. (Vorjahr: EUR 291,3 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 286,3 Mio.

Das gesamte Umlaufvermögen belief sich auf EUR 377,3 Mio. (Vorjahr: EUR 423,3 Mio.) und bestand zum größten Teil aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 341,1 Mio. (Vorjahr: EUR 422,9 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2009 war die Deutsche Wohnen AG jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 81,8 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.). Die Erhöhung ist auf die Kapitalerhöhung zurückzuführen, bei der 55,4 Mio. neue Inhaberaktien ausgegeben wurden bzw. EUR 249,4 Mio. Emissionserlöse erzielt wurden. Die Eigenkapitalquote beträgt 75 % (Vorjahr: 41 %).

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG beliefen sich am 31.12.2009 auf EUR 164,5 Mio. (Vorjahr: EUR 415,1 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Sondertilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Diese betragen zum 31. Dezember 2009 EUR 109,7 Mio. (Vorjahr: EUR 331,4 Mio.).

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 25 % (Vorjahr: 59 %).

Auf die Darstellung einer Kapitalflussrechnung wird aufgrund der eingeschränkten Aussagekraft wegen des konzernweiten Cash Management sowie der Auswirkungen von Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträgen verzichtet.

## 5 NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## 6 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 6.1 RISIKOMANAGEMENT

Die Deutsche Wohnen AG ist kontinuierlich mit der Identifikation von sich bietenden Chancen beschäftigt, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, ist es notwendig, auch Risiken einzugehen. Die Kenntnis aller wesentlichen Risiken, ihre Abschätzung und laufende Kontrolle sind dabei essentiell, um die Risiken professionell managen zu können. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern herstellt und einer kontinuierlichen Überwachung und Weiterentwicklung unterliegt. Besonderes Augenmerk liegt hier auf den Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf dem Cashflow, der Liquidität und den Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

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

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

- » Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus
- » Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse
- » Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z. B. Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet
- » Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt;
- » Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen
- » Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. bestehend aus einer konzernweit gültigen Risikomanagement-Richtlinie) ist eingerichtet, das bei Bedarf angepasst wird
- » Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen
- » Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- » Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen analytischen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- » Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das 4-Augen-Prinzip angewendet
- » Der Aufsichtsrat befasst sich u. a. mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, des Prüfungsauftrages und seiner Schwerpunkte.

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

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

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

## 6.2 RISIKOBERICHT

### Risiken aus der Finanzkrise

Im Geschäftsjahr 2009 wurden im Rahmen des Risikomanagements insbesondere die aus der Finanzkrise entstehenden Risiken erfasst und angemessene Maßnahmen eingeleitet. Aus einer derartigen Finanzkrise können der Deutsche Wohnen zum einen auf Konzernebene, zum anderen in den einzelnen Geschäftsbereichen Risiken entstehen.

Auf der Konzernebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

**Finanzierungsrisiken:** Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. In den nächsten beiden Geschäftsjahren besteht kein Refinanzierungsvolumen (endfällig werdende Darlehen mit ihrer Valuta per 31. Dezember 2009) bei der Deutsche Wohnen AG. Die Darlehen (EUR 109,7 Mio.) haben eine Laufzeit bis 2014. In den Kreditverträgen der Deutsche Wohnen Gruppe bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. In der Deutsche Wohnen sind das Finanzkennzahlen, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit [Debt Service Cover Ratio (DSCR)/Interest Service Cover Ratio (ISCR)] sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Aus heutiger Sicht werden wir diese Kennzahlen einhalten.

**Zahlungsausfall von Mietern:** In der aktuellen wirtschaftlichen Lage ist nicht auszuschließen, dass vermehrt Arbeitsplätze abgebaut werden. Dadurch könnten die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und damit Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden. Diesem Risiko misst das Management eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit zu. Im Vorhinein kann dem Risiko durch einen engen Kontakt zu den Mietern und eine Früherkennung von finanziellen Problemen begegnet werden. Mietern können dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der Deutsche Wohnen angeboten werden.

**Rückgang des Kaufinteresses:** Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf besteht die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt werden und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert werden.

### Strategische Risiken

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

### Rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

**Rechtliche Risiken,** die zu Verlusten für das Unternehmen führen könnten, entstehen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze,

aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder dem mangelnden Management der Versicherungen.

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

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

### IT-Risiken

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

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

### Personalwirtschaftliche Risiken

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

### Marktrisiken

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

### Objektrisiken

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

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

### Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

Im Fall einer vollumfänglichen Andienung der Fonds-Kommanditisten des DB 14 wäre die Deutsche Wohnen mit einem zusätzlichen Liquiditätsbedarf in Höhe von EUR 49,0 Mio. belastet. Diese Liquidität müsste durch eine Finanzierung oder durch zusätzliche Verkäufe bereitgestellt werden. In der Vergangenheit haben die Fonds-Kommanditisten zwischen 2,0% und 6,0% der gesamten Anteile pro Jahr angedient. Diesen Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung und Liquiditätsplanung begegnet.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken bestehen aus Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Die Deutsche Wohnen überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpässes mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Zinsänderungsrisiken bestehen auf Ebene der Deutsche Wohnen AG derzeit nicht.

### Investitionsrisiken

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

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

## 6.3 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

Die Nutzung der IT-Plattform SAP bietet in vielerlei Hinsicht Chancen für die Zukunft: Zum einen erlaubt SAP eine noch engere Überwachung aller operativen Kennzahlen. Fehlentwicklungen können somit wesentlich schneller erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zum anderen werden Arbeitsabläufe noch effizienter werden, was zu weiteren Kostensenkungen führen dürfte. Des Weiteren bietet SAP die Möglichkeit, neu zum Portfolio hinzukommende Objekte – sei es durch Zukauf oder Fusion – schnell zu integrieren und zu bewirtschaften.

## 7 MITARBEITER UND ORGANISATION

Der Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen AG und ihrer Tochterunternehmen wird maßgeblich durch unsere Mitarbeiter bestimmt. Nur durch ihre Motivation, ihr Engagement und ihre Qualifikation kann die Konzernstrategie erfolgreich umgesetzt und das geplante Wachstum des Unternehmens vorangetrieben werden.

In der Managementholding Deutsche Wohnen AG sind neben dem Vorstand die Mitarbeiter der Zentralbereiche Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, Kommunikation, Investor Relations und Marketing beschäftigt. In diesen nicht-operativen Bereichen sind zum Jahresende 70 Mitarbeiter beschäftigt.

## 8 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

## 9 VERGÜTUNGSBERICHT

Die Gesamtvergütung und Struktur des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder legt der Aufsichtsrat fest und überprüft regelmäßig deren Angemessenheit. Im Rahmen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats ist der Präsidialausschuss zuständig für den Abschluss und Inhalt von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern. Die Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe, der Branche und der Ausrichtung des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage, den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds sowie an der Höhe und Struktur der Vorstandsvergütung bei vergleichbaren Unternehmen. Die Vergütung ist so bemessen, dass sie im internationalen und nationalen Vergleich wettbewerbsfähig ist und damit einen Anreiz für eine engagierte und erfolgreiche Arbeit bietet.

Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie aus Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter zusammen. Erfolgsunabhängige Komponenten sind das Fixum (Grundgehalt) und Nebenleistungen. Das Grundgehalt wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Nebenleistungen bestehen vor allem aus Firmenwagennutzung und Zuschüssen zu Versicherungen.

Als erfolgsbezogene Vergütungskomponenten stehen dem Vorstand der Jahresbonus und eine aktienbasierte Vergütungskomponente, die mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage ausgestaltet werden kann, zu.

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



Im Hinblick auf die aktienbasierte Vergütungskomponente wurde von der ordentlichen Hauptversammlung 2008 ein Performance Share Program beschlossen, durch das Mitgliedern des Vorstands neben anderen Führungskräften Bezugsrechte auf Aktien gewährt werden kann. Bezugsrechte unter dem Performance Share Program wurden bisher jedoch nicht gewährt, die aktienbasierte Vergütungskomponente wurde nicht umgesetzt.

Den Vorstandsmitgliedern sind keine Leistungen für den Fall der vorzeitigen oder regulären Beendigung ihrer Tätigkeiten zugesagt worden. Zwischen einem Vorstandsmitglied und zwei Aktionären besteht eine Vergütungsvereinbarung für den Fall, dass die entsprechenden Aktionäre ihren Aktienbestand ganz oder teilweise veräußern.

Für die Vergütung der Vorstände sind folgende kurzfristig fällige Aufwendungen entstanden:

2009	Fixe Vergütung	Nebenleistungen	Variable Vergütung	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	12	250	562
Helmut Ullrich	300	15	150	465
	600	27	400	1.027

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Kredite an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

## 10 PROGNOSEBERICHT

### Künftige Ausrichtung des Unternehmens und der Geschäftstätigkeit

Wir haben unsere Wettbewerbsfähigkeit mit der erfolgreichen, zügigen Integration der Deutsche Wohnen und der GEHAG deutlich erhöht und die Ertragskraft des Unternehmens auf eine solide Basis gestellt. Die in unserem Eigentum bewirtschafteten Vermögenswerte haben sich insgesamt sehr gut entwickelt, so dass weitere Wertkorrekturen aus heutiger Sicht nicht vorgenommen werden müssen. Die in 2008 eingeleitete Entschuldungspolitik wurde durch die Einnahmen aus der Kapitalerhöhung beschleunigt. Der Verschuldungsgrad bewegt sich heute in dem von uns fokussierten Zielkorridor. Kredite über insgesamt EUR 900,0 Mio. wurden neu verhandelt; damit ist die Bilanzoptimierung weitestgehend abgeschlossen.

Nunmehr gilt es, die positiven Entwicklungen zu verstetigen und das Geschäftsmodell zu skalieren. Auf der einen Seite heißt das, die vorhandenen Wachstumspotenziale systematisch zu nutzen, auf der anderen Seite, nachhaltiges, externes Wachstum in den Kernregionen zu generieren.

Für 2010 sind insofern zwei Ziele zu fokussieren:

- » Wir wollen uns operativ weiter verbessern, die Verlustjahre hinter uns lassen und die Dividendenfähigkeit untermauern.
- » Wir wollen wachsen und uns damit in Deutschland unter den großen börsennotierten Gesellschaften dauerhaft etablieren.

Für die Prognose 2010 und 2011 haben wir folgende Annahmen getroffen:

Im Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2009 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,6% für 2010 erwartet<sup>5</sup>, andere Prognosen sprechen von einer Bandbreite von 1,2% bis 1,9%. Für 2011 werden Wachstumsraten von 1,2% bis 2,0% veröffentlicht. Auf dieser Basis erwarten wir eine weitere Konsolidierung der Wirtschaft. Im Zuge dessen wird auch das Zinsniveau wieder ansteigen.

Auf Ebene der Deutsche Wohnen AG planen wir für die nächsten zwei Jahre ein verbessertes Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen sowie Sondereffekten.

Frankfurt am Main, 3. März 2010

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

<sup>5</sup> Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2009/2010.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz-, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und dem Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 5. März 2010

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Völker  
Wirtschaftsprüfer



Glöckner  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, 3. März 2010

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand



Deutsche Wohnen AG

Firmensitz  
Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0  
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 551  
Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com  
deutsche-wohnen.com

