



WACHSTUMS

BRÄUME

ERLEBEN

LAGEBERICHT

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
Organisation und Konzernstruktur	1
Rechtliche Konzernstruktur	2
KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG	4
VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSPOLITIK	6
WESENTLICHE WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN	8
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
Deutscher Wohnungsmarkt	9
Deutsche Metropolregionen	10
Metropolregion Berlin-Brandenburg	12
Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main	13
Metropolregion Rhein-Ruhr	13
Metropolregion Rhein-Neckar	13
ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG TROTZ SCHWIERIGEM MARKTUMFELD	14
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER DEUTSCHE WOHNEN AG	15
Ertragslage der Deutsche Wohnen AG	15
Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen AG	16
NACHTRAGSBERICHT	17
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	17
Risikomanagement	17
Risikobericht	18
Chancen der künftigen Entwicklung	21
MITARBEITER UND ORGANISATION	21
UNTERNEHMENSFÜHRUNG	21
VERGÜTUNGSBERICHT	22
PROGNOSEBERICHT	23

Geschäft und Rahmenbedingungen

Organisation und Konzernstruktur

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung und dem Immobilienbestand von 51.103 Einheiten, davon 50.626 Wohnungen, gegenwärtig eine der größten börsennotierten deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt unser Fokus auf attraktiven Wohnimmobilien in wachstumsstarken Metropolregionen Deutschlands: derzeit Berlin-Brandenburg, Frankfurt/Rhein-Main, Rhein-Ruhr sowie Rhein-Neckar. In den deutschen Metropolregionen bilden die fundamentalen wirtschaftlichen Wachstumsdaten und Zuwanderungsströme eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

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

Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin

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

Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin

Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin, vereint die Bereiche Portfoliomanagement, Akquisition sowie den Verkauf. Der zu veräußernde Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen gliedert sich in den Einzelverkauf in den Kernregionen des Unternehmens an Selbstnutzer und Kapitalanleger (Privatisierung) und den Verkauf an institutionelle Investoren in den Verkaufsregionen. Die Verkaufsaktivitäten in den Verkaufsregionen zielen insbesondere darauf ab, das Portfolio kontinuierlich zu optimieren und zu konzentrieren.



KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin

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

Rechtliche Konzernstruktur

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 102,3 Mio. und ist eingeteilt in 102,3 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2011 waren rund 99,90 % der Aktien Inhaberaktien (102.196.840 Stück), die verbleibenden rund 0,10 % Namensaktien (103.160 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, die 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 30. Mai 2016 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 20,46 Mio. durch Ausgabe von bis zu 20,46 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen. So ist ein Bezugsrechtsausschluss insbe-

sondere möglich zur Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung im Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich unterschreitet und der auf die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen neuen Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Ferner ist ein Bezugsrechtsausschluss zur Ausgabe von Aktien gegen Sacheinlagen möglich, beispielsweise zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen. Insgesamt sind die Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss auf einen Betrag beschränkt, der 20 % des Grundkapitals nicht überschreitet; auf diese 20 %-Grenze sind darüber hinaus insbesondere auch Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten ausgegeben werden, sofern sie aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 31. Mai 2011 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben worden sind.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 20,46 Mio. durch Ausgabe von bis zu 20,46 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2011).

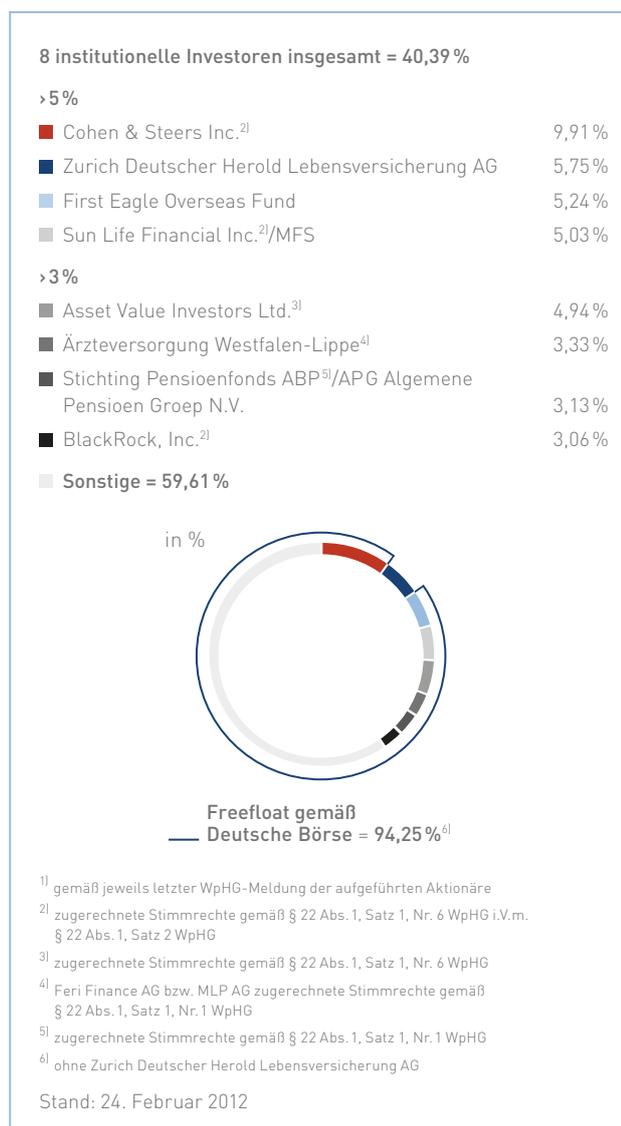
Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 31. Mai 2011 bis zum 30. Mai 2016 von der Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Aktionärsstruktur

Das folgende Schaubild zeigt unsere Anteilseignerstruktur (auf Basis der jeweils letzten WpHG-Meldung der genannten Aktionäre) per 24. Februar 2012:

Aktionärsstruktur¹⁾



Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 10 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 10 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreibt.

Konzernstrategie und Konzernsteuerung

Wettbewerbsstärken und Konzernstrategie

Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver, strategischer Manager von Immobilien in den Bereichen Wohnen und Pflege mit einer klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen. Derzeit sind wir in vier von insgesamt elf definierten¹⁾ deutschen Metropolregionen vertreten. Metropolregionen sind „hochverdichtete Agglomerationsräume mit mehr als einer Million Einwohnern, die sich gemessen an ökonomischen Kriterien wie Wertschöpfung, Wirtschaftskraft und Einkommen besonders dynamisch entwickeln und international besonders herausgehoben und eingebunden sind“.²⁾ Als Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung sollen sie zudem die Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit Deutschlands und Europas erhalten und dazu beitragen, den europäischen Integrationsprozess zu beschleunigen. Mit der klaren Portfoliostrategie, die auf Ballungszentren in Metropolregionen abzielt, werden wir auch in Zukunft von der Dynamik dieser Wachstumsmärkte profitieren.

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

Basierend auf der heutigen Größe und Qualität des Immobilienportfolios, dem Fokus auf leistungsstarke deutsche Metropolregionen und der hohen Managementqualität unserer Mitarbeiter kann die Deutsche Wohnen gestärkt in die Zukunft blicken.

Zu den Wettbewerbsvorteilen der Deutsche Wohnen zählen:

- ein attraktives, nahezu vollvermietetes Wohnportfolio in vier der elf definierten deutschen Metropolregionen mit hohen Mietpotenzialen,
- Skalierbarkeit der Unternehmensplattform und damit Kosteneffizienzpotenziale über Wachstum,
- eine stabile Kapitalstruktur mit einem im deutschen Wettbewerbsvergleich niedrigen Verschuldungsgrad,
- ein stabiler Cashflow einerseits sowie andererseits eine hohe freie Liquidität für zukünftige Akquisitionen,
- ein erfahrenes Managementteam mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich,
- ein über die Zeit gewachsenes, unsere Unternehmenspolitik stützendes Aktionariat und
- eine hohe Kreditwürdigkeit durch die Reputation des Managements sowie das erfolgreiche und nachhaltige Geschäftsmodell.

In den bestehenden Metropolregionen Berlin-Brandenburg, Frankfurt/Rhein-Main, Rhein-Ruhr und Rhein-Neckar wollen wir im Rahmen unserer Portfoliostrategie weitere Bestände erwerben, sofern sich hier Marktopportunitäten ergeben und diese im Einklang mit unserer Portfoliostrategie stehen. Mit der Akquisition von rund 8.000 Wohneinheiten seit dem zweiten Halbjahr 2010 haben wir bereits begonnen, unser Portfolio gezielt zu stärken und auszubauen.

Darüber hinaus stellen strategische Akquisitionen neuer Standorte eine weitere Möglichkeit externen Wachstums dar; diese werden vom Vorstand der Deutsche Wohnen in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement evaluiert. Dabei konzentrieren wir uns im Wesentlichen auf Ballungszentren in den definierten deutschen Metropolregionen.

¹⁾ von der Ministerkonferenz für Raumordnung

²⁾ Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland, ein Projekt des Forschungsprogramms „Modellvorhaben der Raumordnung“ (MORO) und des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR); Werkstatt: Praxis Heft 52, Bonn 2007

Konzernsteuerung

Im Fokus der Deutsche Wohnen steht die permanente Verbesserung des Cashflows aus dem Vermietungsgeschäft, um darüber den Shareholder Value kontinuierlich zu steigern. Genau auf diese Flussgröße ist unser zentrales Planungs- und Steuerungssystem ausgerichtet. Dabei folgt die Konzernsteuerung den jeweiligen Besonderheiten unserer Segmente.

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

Das Segment Verkauf wird über die Verkaufspreise pro m² sowie die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis gesteuert. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen abgeglichen.

Im Rahmen eines regelmäßigen Reportings berichtet das Portfoliomanagement dem Vorstand über die Entwicklung der wesentlichen Kenngrößen im Vergleich zum Planwert.

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

Den Finanzaufwendungen kommt eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben.

Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Treasury innerhalb der Deutsche Wohnen AG (Holding). Dieser ist direkt dem Vorstand unterstellt. Ein aktives und laufendes Management der Hedgingquote, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht es, das Finanzergebnis kontinuierlich zu optimieren. Die liquiden Mittel werden für einen 18-Monatszeitraum geplant und monatlich rollierend überwacht und aktualisiert. Die vorhandene Liquidität wird je nach Marktgegebenheiten angelegt oder für Linienrückführungen verwendet.

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

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

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

Insgesamt wird die Steigerung des Shareholder Value am EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) bzw. Total Shareholder Return (Aktienkurssteigerung plus Dividende) gemessen.

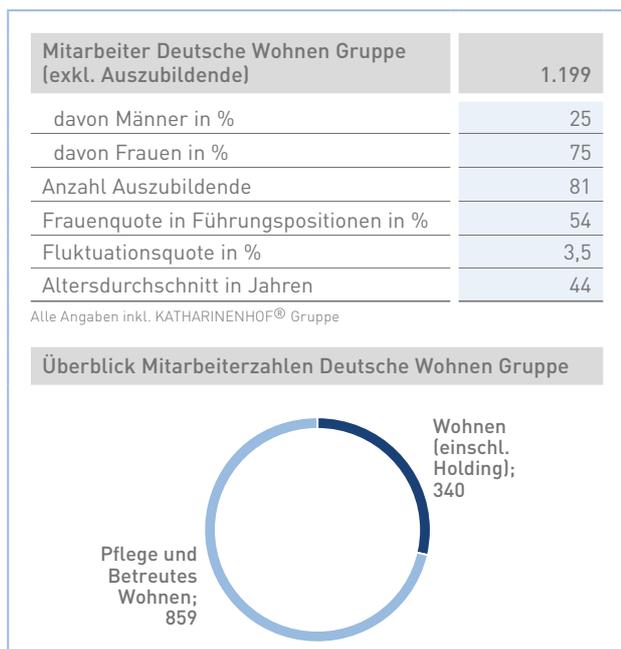
Verantwortungsvolle Geschäftspolitik

Ihr kontinuierliches Engagement für soziale, ökologische und kulturelle Belange hat die Deutsche Wohnen auch im Geschäftsjahr 2011 fortgeführt. Im Rahmen diverser Projekte und Maßnahmen übernehmen wir gesamtgesellschaftliche Verantwortung.

Mitarbeiter langfristig binden

Unser Unternehmen bietet seinen Mitarbeitern nicht nur sichere Arbeitsplätze und attraktive Verdienstmöglichkeiten, sondern auch ein motivierendes Arbeitsumfeld. Moderne Unternehmensstrukturen, flache Hierarchien und eine hohe Eigenverantwortlichkeit ermöglichen schnelle Entscheidungswege.

Talente zu entdecken und zu fördern ist ein Schwerpunkt unserer Personalarbeit. Niemand kennt unser Geschäft und die Deutsche Wohnen besser als unsere Mitarbeiter, sodass die Rekrutierung von Führungskräften aus den eigenen Reihen sich bestens bewährt hat. Ein eigens auf unser Unternehmen zugeschnittenes Führungskräfteentwicklungsprogramm bereitet junge Führungskräfte auf ihre neuen Aufgaben vor. Unsere intensive und praxisnahe Ausbildung begeistert die Azubis für die spannenden Aufgaben unseres Unternehmens. So befinden sich heute unter unseren Fach- und Führungskräften eine Vielzahl von ehemaligen Auszubildenden.



Die erfolgreiche Rekrutierung von neuen Mitarbeitern zeigt uns, dass die Deutsche Wohnen auch bei den Bewerbern als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird. Freie Stellen können so innerhalb kurzer Zeit wieder neu besetzt werden.

Baukultur schützen

Das Portfolio der Deutsche Wohnen besitzt einen hohen kulturellen Wert: Rund 25% der Immobilien stehen unter Denkmalschutz und drei unserer Siedlungen zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe. Die besondere Güte unseres Bestands ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal – wir fühlen uns verpflichtet, dieses Erbe zu erhalten.

So führen wir im Rahmen des Programms zur Förderung von Investitionen in nationale UNESCO-Welterbestätten seit 2009 umfangreiche Baumaßnahmen in der Siemensstadt, der Hufeisensiedlung und der Weißen Stadt in Berlin durch. Ziel ist es, die Bestände bis 2014 denkmalgerecht und entsprechend dem historischen Erscheinungsbild zu sanieren. Rund EUR 26 Mio. investiert die Deutsche Wohnen in die Maßnahmen, ungefähr ein Drittel der Gesamtkosten wird vom Bundesbauministerium und dem Land Berlin bezuschusst.

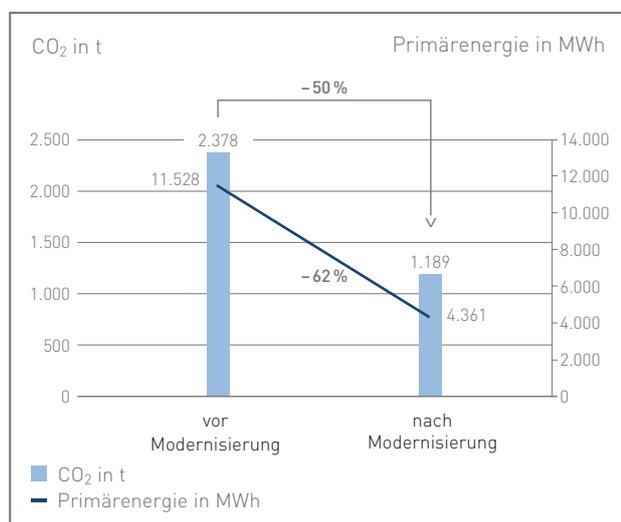
Um dem großen Interesse der touristischen Besucher Rechnung zu tragen, aber auch der Berliner Bevölkerung die Besonderheiten der Siedlungen zu vermitteln, haben wir im vergangenen Jahr sogenannte Info-Stationen als Informations- und Anlaufstellen in der Siemensstadt und in der Hufeisensiedlung errichtet. So wurden in der Siemensstadt ein Pavillon von Fred Forbart und in der Hufeisensiedlung eine Gewerbewohnereinheit direkt im Hufeisen aufwendig denkmalgerecht instand gesetzt.

Ökologisches Bewusstsein

Der hohe Anteil an Altbauten und unter Denkmalschutz stehenden Objekten in unserem Bestand stellt uns besonders im Rahmen der Sanierung vor große Herausforderungen. Da durch eine energetische Sanierung der Gebäudehüllen der historische Wert der Häuser nahezu zerstört würde, setzen wir verstärkt auf eine effiziente Heiztechnik und ökologische Formen der Wärmeversorgung. So haben wir in den vergangenen Jahren diverse Bestände in Berlin-Pankow, Berlin-Zehlendorf oder Hanau auf Fernwärme in Kombination mit Kraft-Wärme-Kopplung umgestellt und konnten dadurch den CO₂-Ausstoß bereits deutlich reduzieren. In den nächsten Jahren werden wir weiter in diesen Bereich investieren, um so auch den steigenden Energiekosten zu begegnen.

Zusätzlich versorgt die Deutsche Wohnen ihre Bestände seit 2011 fast ausschließlich über grünen Strom. Dieser besteht aus 100 % erneuerbarer Energie und wird in umweltschonenden Wasserkraftwerken in Skandinavien erzeugt, um anschließend in das europäische Verbundnetz eingespeist zu werden. Die erneuerbare Energie ist klimaneutral und verursacht bei der Erzeugung keine CO₂-Emissionen.

Einsparung von CO₂ und Primärenergie in Berlin-Pankow, Berlin-Zehlendorf und Hanau (2010–2013)



GEHAG Forum – Wir bieten Künstlern eine Plattform

Ein langjähriges kulturelles Engagement besteht in der regelmäßigen Ausstellung von Werken zeitgenössischer Kunst im Rahmen des GEHAG Forums. Bereits seit 1988 bieten wir damit Künstlern eine Plattform für ihre Arbeiten. Seitdem hat sich das GEHAG Forum etabliert und wird auch außerhalb der Berliner Kunstszene wahrgenommen. Auch im vergangenen Jahr haben zahlreiche Künstler ihre Zeichnungen, Malereien oder Skulpturen bei uns ausgestellt.

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

Investition in wohnungswirtschaftliche Forschung

Die Deutsche Wohnen AG beteiligt sich aktiv an den Diskussionen um die Zukunft der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Wir sind Mitglied in den Fachverbänden der Branche, beteiligen uns an immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen und bereichern die Diskussionen durch Beiträge in der Presse und in anderen Publikationen.

Um unsere aktive Rolle in der deutschen Wohnungswirtschaft zu unterstreichen, haben wir uns entschieden, gemeinsam mit dem renommierten „Forschungszentrum betriebliche Immobilienwirtschaft“ der Technischen Universität Darmstadt eine Forschungsschrift herauszugeben. Das im Mai 2011 erschienene Arbeitspapier zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis trägt den Titel: „Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung“.

Zielsetzung dieses Arbeitspapiers ist es, einen Beitrag zur Versachlichung der politischen Debatte um die Einbindung privater Ressourcen in die Wohnraumversorgung zu leisten. Es wird ein systematischer Überblick über die investiven und finanziellen Herausforderungen für die deutsche Wohnungswirtschaft allgemein und der staatlichen Wohnraumversorgung im Besonderen gegeben.

Soziales Engagement in den Beständen

Die in 2009 begonnene Kooperation mit dem Malteser Hilfswerk e.V. haben wir 2011 fortgeführt. Das Familienzentrum Manna in der Berliner Großsiedlung Gropiusstadt bietet einen Treffpunkt für alle Generationen. Vor allem Schulkinder nutzen die Begegnungsstätte gern für Freizeitangebote, Hausaufgabenhilfe oder ein tägliches Mittagessen. Aber auch für Senioren gibt es regelmäßig Angebote. Ein Höhepunkt im vergangenen Jahr war das Projekt „Blickwinkel Gropiusstadt“: Mit Fotoaufnahmen stellten die Senioren ihre Sicht auf die Gropiusstadt dar und präsentieren diese jetzt in einer Ausstellung. Zusätzlich wurden die Motive auf Postkarten gedruckt und können somit weltweit versendet werden.

Regelmäßig nehmen wir auch an Lenkungsrounds des Quartiersmanagements teil. Zur Vorbereitung des 50-jährigen Bestehens der Berliner Gropiusstadt in diesem Jahr haben wir uns mit anderen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zusammengeschlossen. Gemeinsam mit den zuständigen politischen Akteuren und weiteren regionalen Initiativen möchten wir die Entwicklung der Siedlung fördern und sie für die Bewohner attraktiver gestalten.

Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Die Weltkonjunktur wurde in den ersten Monaten 2011 durch diverse Schocks wie den Ölpreisanstieg infolge der politischen Umbrüche im arabischen Raum sowie die Natur- und Atomkatastrophe in Japan in Mitleidenschaft gezogen. Im weiteren Verlauf des Jahres kam es zu einer Eskalation der Schuldenkrise im Euro-Raum; viele Industrieländer auch außerhalb des Euro-Raums stehen zudem immer mehr vor der Aufgabe, den Konsolidierungserfordernissen ihrer öffentlichen Haushalte nachzukommen. Im Gegensatz dazu bleibt das Bild für die Schwellenländer positiv; insbesondere die Länder Asiens dürften weiterhin stützende Impulse für die Weltwirtschaft geben.³⁾

Insgesamt erwartet etwa das DIW nur eine geringfügige Abschwächung des Bruttoinlandsprodukts der Weltwirtschaft von 4,1 % in 2011 auf 3,8 % in 2012⁴⁾, wenngleich diese Prognose mit großen Unsicherheiten behaftet ist, zum Beispiel durch eine Verschärfung der Schuldenkrise infolge einer Zahlungsunfähigkeit anderer Mitgliedsländer der Währungsunion, existenzielle Schwierigkeiten von Banken, die Dauer der allgemeinen Verunsicherung sowie die Gefahr eines sogenannten „double-dip“ in den USA, also eines erneuten Rückfalls in die Rezession.

³⁾ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2011/2012

⁴⁾ DIW, Wintergrundlinien; Wochenbericht Nr. 1+2/2012

Entwicklung in Deutschland

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland setzte sich 2011 zunächst fort; im Jahresverlauf konnte das Bruttoinlandsprodukt das Vorkrisenniveau wieder erreichen.⁵¹ Gemäß ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2011 um 3,0%.⁶¹ Die Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland – insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik.

Doch die konjunkturelle Aufwärtsbewegung hat auch in Deutschland zuletzt deutlich an Schwung verloren, sodass sich die gesamtwirtschaftliche Aktivität im Winterhalbjahr 2011/2012 spürbar abschwächen dürfte. Die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Frühindikatoren deuten darauf hin, dass die deutsche Exportdynamik weiter an Tempo verliert.⁷¹ Insgesamt prognostiziert der Sachverständigenrat der Bundesregierung in seinem Jahresgutachten 2011/2012 eine Zuwachsrate des BIP von 0,9% für 2012. Das DIW prognostizierte im Januar 2012 ein Wachstum für das Gesamtjahr in Höhe von 0,6%.⁸¹ Entgegen dem Vorjahr wird das Wachstum eher von der stabilen Binnenkonjunktur getragen werden.

Deutscher Wohnungsmarkt

Demografischer Wandel sowie Wohnungsangebot und -nachfrage

Der in Deutschland insgesamt sinkenden Einwohnerzahl steht eine Zunahme der Haushaltszahlen und Wohnraumsprüche gegenüber, da immer mehr Menschen alleine wohnen. So kann in Deutschland bis 2025 von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum – bis auf voraussichtlich 41,14 Mio. Haushalte in 2025 – ausgegangen werden. Metropolregionen werden sogar Haushaltszuwächse von über 10% bis 2025 erleben.⁹¹ Es finden unverändert deutliche innerdeutsche Wanderungsbewegungen in die Ballungszentren statt.

Auf der anderen Seite sind in den letzten Jahren nur in begrenztem Umfang neue Wohnungen gebaut worden, sodass vor allem in den immer beliebteren Metropolregionen Wohnungen knapp werden. 2010 lag der Wohnungsbestand in Deutschland bei etwa 40,3 Mio. Einheiten.⁹¹ Der Neubaubedarf, der die höheren Haushaltszahlen sowie den Ersatzbedarf abdeckt, beläuft sich laut Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf bundesweit ca. 183.000 Wohneinheiten pro Jahr.¹⁰¹

Zudem zeigt auch die historische Entwicklung der Wohnungsbestandsmieten (d. h. Mietspiegelentwicklungen) in Metropolregionen, dass sich diese von dem gesamtwirtschaftlichen Konjunkturmilieu – auch in der letzten Finanzkrise – entkoppeln konnten und sich positiv entwickelt haben.

⁵¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2011/2012

⁶¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 10 vom 11. Januar 2012

⁷¹ Bundesministerium der Finanzen, Monatsbericht Dezember 2011

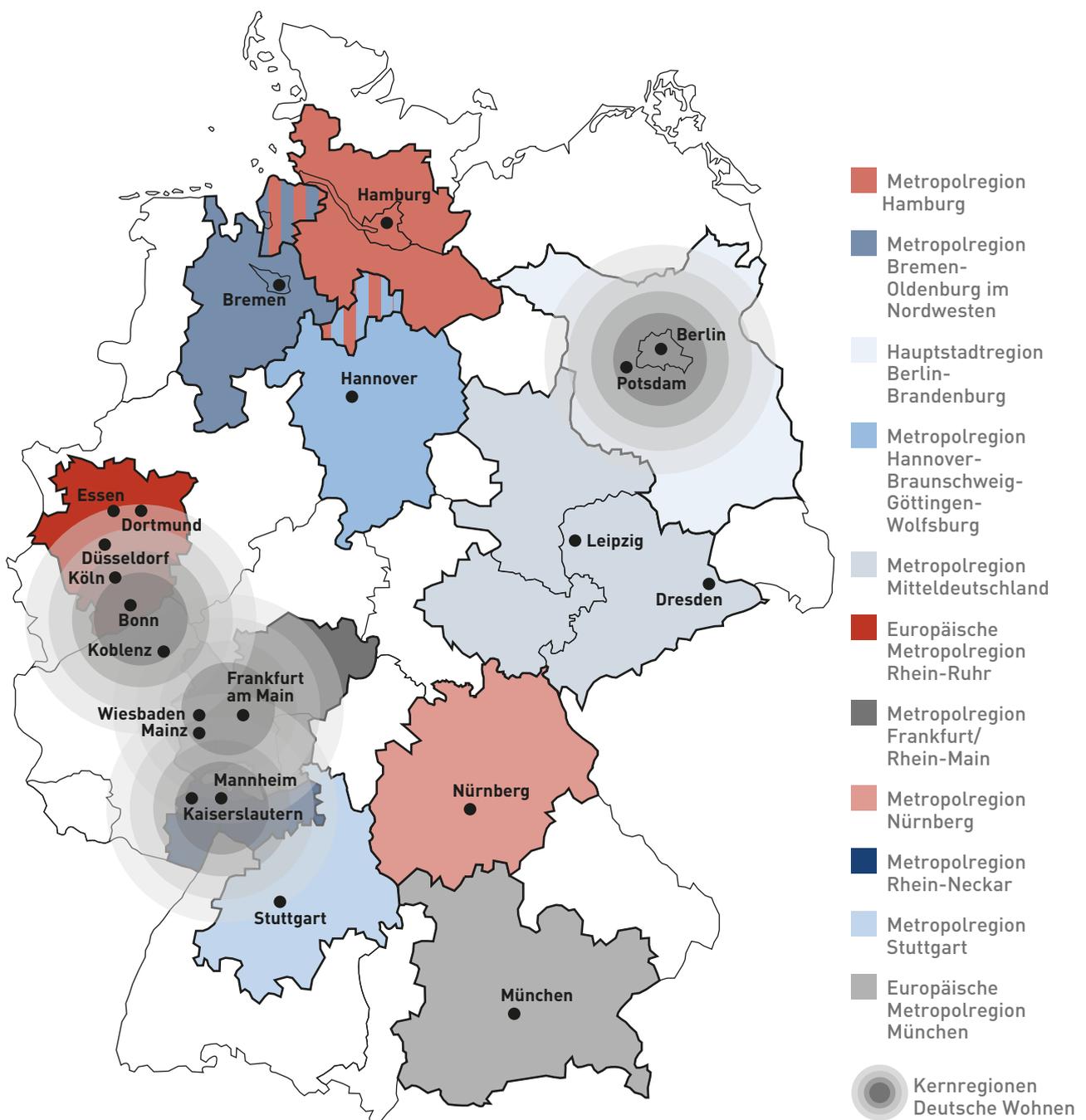
⁸¹ DIW, Wintergrundlinien; Wochenbericht Nr. 1+2/2012

⁹¹ Jones Lang LaSalle, Wohnungsmarktreport Herbst 2011

¹⁰¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Wohnungsmarktprognose 2025, 2010

Deutsche Metropolregionen

Die untenstehende Landkarte zeigt die von der Ministerkonferenz für Raumordnung definierten deutschen Metropolregionen, die sich durch fundamentale positive Wachstumsdaten und Migrationsströme auszeichnen.¹¹⁾



Die nachstehende Tabelle stellt wesentliche Kennzahlen der elf deutschen Metropolregionen dar.¹²⁾

Europäische Metropolregionen in Deutschland	Bevölkerung 2008	Bevölkerungs-entwicklung 2008–2030 in %	BIP je Erwerbstätigen 2008 in EUR	Arbeitslosigkeit 2008 in %	Änderung im Wohnungs- bestand 1998–2008 in %	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einw. 2008 in EUR/m ²
Berlin-Brandenburg	5.954.168	-2,8	53.215	15,4	4,2	1,5
davon Berlin	3.431.675	1,3	54.080	13,9	2,7	0,9
Bremen-Oldenburg im Nordwesten	2.726.186	2,3	60.142	8,6	9,6	1,7
Frankfurt/ Rhein-Main	5.521.908	4,8	71.538	7,0	7,6	2,1
davon Frankfurt	672.607	7,6	86.805	8,5	7,0	2,8
Hamburg	4.286.123	2,2	69.540	8,1	8,2	2,1
Hannover- Braunschweig- Göttingen-Wolfsburg	3.879.373	-5,0	60.402	9,7	6,4	1,1
Mitteldeutschland	6.901.813	-18,2	49.984	14,2	1,0	1,0
München	5.601.830	8,3	73.188	4,5	10,8	3,0
Nürnberg	3.598.323	-2,7	61.676	5,8	7,8	1,9
Rhein-Neckar	2.361.435	3,9	65.000	6,2	7,0	1,8
Rhein-Ruhr	11.693.041	-3,6	65.494	10,6	5,4	1,6
Stuttgart	5.291.507	4,2	66.103	4,5	7,7	2,4
Metropolregionen in Deutschland	57.851.707	-1,6	63.596	9,2	6,1	1,8
Deutschland gesamt	82.002.356	-2,0	61.963	8,7	6,7	1,9

Basierend auf den Einwohnerzahlen ist die Region Rhein-Ruhr die größte deutsche Metropolregion vor Berlin-Brandenburg und Mitteldeutschland. Für Rhein-Ruhr wird ein Bevölkerungsrückgang bis 2030 von 3,6% prognostiziert, während die Bevölkerung in München, Frankfurt/Rhein-Main und Stuttgart sehr stark wachsen soll. Zusammen mit Hamburg verzeichnen diese Regionen das höchste Bruttoinlandsprodukt je Einwohner sowie die höchste Anzahl an fertiggestellten Wohnungen je Einwohner.

¹²⁾ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Regionales Monitoring 2010; Destatis, Einwohnermeldeamt Frankfurt am Main, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Metropolregion Berlin-Brandenburg

Berlin und Brandenburg bilden zusammen die deutsche Hauptstadtregion in der Mitte des erweiterten europäischen Wirtschaftsraums. Die Region ist mit ihren knapp sechs Mio. Einwohnern die drittgrößte der elf deutschen Metropolregionen.

Berlin als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort

Berlin hat mit seiner Vielzahl an Hochschulen und Forschungseinrichtungen bereits einen hervorragenden Ruf als Wissenschafts- und Forschungsregion. Die Leistungskraft ist im Rahmen des bundesweiten Exzellenzwettbewerbs eindrucksvoll unter Beweis gestellt worden.

Bereits in den letzten Jahren kam es in Berlin als Wirtschaftsstandort zu einem Boom in aufstrebenden Wirtschaftssektoren wie beispielsweise Medizintechnik, pharmazeutische Industrie, Gesundheitswirtschaft, Biotechnologie, Logistik, Medien/Informations- und Kommunikationstechnologie, Verkehrssystemtechnik und Energietechnik. Die Stadt hat durch ihre geografische Lage, günstige Verkehrswege und das spezialisierte Lehrangebot an den Universitäten eine wichtige Funktion für den Ausbau internationaler Wirtschaftsverbindungen. Der zukünftige Hauptstadt-Flughafen BER ist das größte Verkehrs- und Infrastrukturprojekt der kommenden Jahre und mit seiner Inbetriebnahme Mitte 2012 ein enormer Wachstumsmotor: Steigende Passagierzahlen bedeuten zusätzliche Arbeitsplätze in den Zukunftsbranchen.

Wohnungsmarkt Berlin

Auch wenn nach wie vor die Mietpreise in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Metropolregionen niedrig sind, holt Berlin auf bzw. weist eine hohe Dynamik in den Wohnungsmieten auf. Durch die bereits seit einigen Jahren wachsenden Einwohnerzahlen und eine Zunahme der Singlehaushalte erhöht sich die Anzahl der Berliner Haushalte insgesamt und damit die Wohnungsnachfrage. Allein von 2001 bis 2010 war ein Anstieg um knapp 128.000 auf fast zwei Mio. Privathaushalte zu verzeichnen, wohingegen die Bevölkerungszahl nur um rund 72.300 Personen wuchs.¹³⁾ Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen hält mit der Nachfrageentwicklung nicht Schritt: Einhergehend mit der anhaltenden niedrigen Bautätigkeit in der Stadt stieg die Zahl der Wohnungen um lediglich 4.243 auf 1.898.807 zum Jahresende 2010. Die jährliche Zuwachsrate von 0,2 % bewegt sich bereits seit dem Jahr 2002 auf diesem niedrigen Niveau.¹³⁾

Die Entwicklung der Mietspiegelmieten in Berlin im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 5,21 pro Quadratmeter (+7,9 %) zeigt hier erste Auswirkungen, die schon seit längerem in steigenden Neuvermietungs-mieten abzulesen sind.

Berlin bleibt eine Stadt der Singlehaushalte¹⁴⁾. Während im Jahr 2000 der Anteil der Einpersonenhaushalte noch bei 47 % lag, ist er im Jahr 2009 bereits um 7 Prozentpunkte auf 54 % angestiegen; laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung soll sich ihr Anteil bis zum Jahr 2020 noch weiter auf 55,4 % erhöhen. Dies spiegelt sich auch in der Haushaltsgröße wider¹⁴⁾: Während in Berlin durchschnittlich 1,72 Personen in einem Haushalt leben, sind es in Hamburg, München und Köln zwischen 1,82 und 1,88 Personen. Im Jahr 2000 lag der Wert in Berlin noch bei 1,86 – ein Rückgang um 7,5 %. Nach Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird sich die Haushaltsgröße auch bis 2020 weiterhin verkleinern, auf 1,70 Personen pro Haushalt.

Insgesamt besteht laut der IBB Berlin nur im oberen Mietpreissegment ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage; in den anderen Segmenten übersteigt die Nachfrage das Angebot.¹⁵⁾

Die nachfragebasierte Dynamik im Berliner Vermietungsmarkt zeigt auch ihre Auswirkungen auf den Investitionsmarkt: Steigende Mieten sowie höhere Erwartungen lassen die Kaufpreise und auch die Vielfältigkeit auf die Jahresmiete wachsen.

¹³⁾ BBU-Marktmonitor 2011

¹⁴⁾ IBB Wohnungsmarktbericht 2010

¹⁵⁾ IBB Wohnungsmarktbarometer 2011

Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main

Die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ist mit rund 5,52 Mio. Einwohnern, rund 2,87 Mio. Erwerbstätigen und einem Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 205 Mrd. eine der bedeutendsten in Deutschland. Die international herausragende Stellung der Region ergibt sich auch als Finanzmarktmetropole, Messestandort und Verkehrsdrehscheibe.

Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort

Frankfurt am Main ist die bedeutendste Stadt in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Mit etwa 688.000 Einwohnern handelt es sich um die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands.

In einem aktuellen Ranking der europäischen Wirtschaftsstandorte erreicht Frankfurt am Main den insgesamt dritten Rang und ist damit die am höchsten eingestufte deutsche Stadt.¹⁶⁾ Manager der 500 größten Unternehmen haben die Städte nach Faktoren wie Marktzugang, Verkehrsanbindung, Telekommunikation, Bürokosten und Qualität der Arbeitskräfte bewertet.

Die Bevölkerung in Frankfurt am Main verfügt über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen und eine starke Kaufkraft. Sie ist heute eine der reichsten und leistungsfähigsten Metropolen Europas, was sich auch an der hohen Anzahl internationaler Unternehmen vor Ort bemerkbar macht.

Wohnungsmarkt Frankfurt am Main

Die Mieten in Frankfurt am Main zählen mit zu den höchsten in Deutschland. Die wachsende Einwohnerzahl (2000–2010: +37.451 Einwohner)¹⁷⁾ und die gleichzeitig nachlassende Bautätigkeit sorgen für eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen. Die Bevölkerungsprognose sieht bis 2020 ein weiteres Wachstum vor, insbesondere bei jungen Menschen unter 20 Jahren. Noch stärker steigt auch hier die Anzahl der Haushalte, basierend auf der Individualisierung des Wohnens.¹⁸⁾

Metropolregion Rhein-Ruhr

Die Metropolregion Rhein-Ruhr besteht aus dem Ruhrgebiet als Agglomeration von elf kreisfreien Städten und vier Kreisen zwischen Duisburg und Hamm sowie der Rheinschiene von Bonn bis Düsseldorf.

Standort und Wohnungsmarkt Düsseldorf

Düsseldorf ist eine der attraktivsten Städte in der Metropolregion Rhein-Ruhr und lockt immer mehr Menschen an. Eine solide Wirtschaftsstruktur und hohe Kaufkraft, auch durch die Ansiedlung vieler großer Unternehmen, bewirken einen nachhaltig wachstumsstarken Wohnungsmobilienmarkt. Bereits heute fehlen in Düsseldorf etwa 9.700 Wohnungen. Gleichzeitig wächst die Zahl der Einwohner – bis 2025 soll die Bevölkerung von derzeit 580.000 auf 600.000 Personen steigen – und Singlehaushalte nehmen zu. Diese Angebotsknappheit wird auch hier voraussichtlich zu weiter steigenden Mieten führen. Damit wird das Thema Immobilienkauf immer interessanter: So wurden 2010 Privatimmobilien im Wert von EUR 950 Mio. verkauft, ein 10-Jahres-Hoch. Dies wiederum führt zu ebenfalls steigenden Kaufpreisen für Wohnimmobilien in Düsseldorf.

Metropolregion Rhein-Neckar

Die Metropolregion Rhein-Neckar liegt im Schnittpunkt der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz und erstreckt sich vom Pfälzerwald im Westen bis zum Odenwald und Kraichgau im Osten sowie von der französischen Grenze im Südwesten bis einschließlich dem hessischen Ried im Norden. Insgesamt zählen sieben Landkreise und acht kreisfreie Städte zur Metropolregion. Neben den Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg liegen über die Region verteilt 30 Mittelzentren wie beispielsweise Landau, Bensheim und Sinsheim.

Insgesamt leben rund 2,4 Mio. Einwohner in dieser Metropolregion mit einem prognostizierten Wachstum bis 2030 von 3,9 %. Wesentlicher Standortvorteil ist ihre gute Erreichbarkeit, die für alle Verkehrsträger gleichermaßen gegeben ist. Der Individual- und Lieferverkehr profitiert von einem komfortablen Anschluss an das überregionale Autobahnnetz und 94 % der hier lebenden Menschen erreichen in weniger als 30 Minuten den nächsten Fernverkehrsbahnhof. In dieser Hinsicht liegt Rhein-Neckar zusammen mit Rhein-Main an der Spitze der deutschen Metropolregionen.¹⁹⁾

¹⁶⁾ Cushman & Wakefield, European Cities Monitor, 2011

¹⁷⁾ Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, 2011

¹⁸⁾ HWWI/Berenberg-Städteranking 2010

¹⁹⁾ Immobilienmarktbericht 2011 der Metropolregion Rhein-Neckar

Erfolgreiche Kapitalerhöhung trotz schwierigem Marktumfeld

Am 14. November 2011 beschloss der Vorstand der Deutsche Wohnen AG mit der Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht für die Altaktionäre. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde unter teilweiser Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals von EUR 81,84 Mio. um EUR 20,46 Mio. auf EUR 102,3 Mio. gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 20,46 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht.

Die neuen Aktien wurden an die Altaktionäre zu einem Bezugsverhältnis von 4:1 zu je EUR 9,10 ausgegeben. Der Bezugspreis stellte einen Abschlag von 15,5% zum volumengewichteten 5-Tage-Durchschnittskurs vor Bekanntgabe der Kapitalerhöhung dar. Wie schwierig das Kapitalmarktumfeld während der Bezugsfrist war, ist auch daran abzulesen, dass der deutsche Leitindex DAX in der Zeit zwischen Bekanntgabe der Transaktion (vor Börsenbeginn 14. November 2011) und Tagesschlusskurs vor Bekanntgabe des Bezugspreises am 24. November 2011 rund 10% an Wert eingebüßt hat. Der Abschlag zum Tagesschlusskurs vor Bekanntgabe des Bezugspreises am 24. November 2011 betrug auch demzufolge nur 2,0%.

Mit Ablauf der Bezugsfrist am 28. November 2011 wurden bereits 96% der neuen Aktien erfolgreich von den bestehenden Aktionären bezogen. Die restlichen 4%, die nicht im Rahmen des Bezugsangebots erworben wurden, konnten innerhalb kürzester Zeit bei institutionellen Investoren sogar zu EUR 9,45 je Aktie platziert werden.

Der Nettoemissionserlös von knapp EUR 180 Mio. ermöglicht uns die Fortsetzung unserer in den letzten beiden Jahren initiierten Zukaufrisstrategie.

Mit den eingeworbenen Eigenmitteln werden wir unser FFO-Profil weiter verbessern.

Die erfolgreiche Platzierung – insbesondere die hohe Bezugsquote von 96% – in einem insgesamt schwierigen Marktumfeld verdeutlicht das Vertrauen der Aktionäre in die Deutsche Wohnen und den eingeschlagenen Wachstumskurs sowie die hohe Attraktivität der Assetklasse Wohnen.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens-
und Finanzlage der Deutsche Wohnen AG**Ertragslage der Deutsche Wohnen AG**

	2011 EUR Mio.	2010 EUR Mio.	Veränderungen EUR Mio.	Veränderungen relativ in %
Umsatzerlöse	10,0	9,0	1,0	11
Sonstige betriebliche Erträge	3,7	1,0	2,7	270
Personalaufwand	-7,2	-6,4	-0,8	13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,5	-12,7	-7,8	61
Abschreibungen	-1,6	-1,4	-0,2	14
Operatives Ergebnis	-15,6	-10,5	-5,1	49
Zinsergebnis netto	-3,7	-12,2	8,5	-70
Ergebnis aus Beteiligungen	8,0	-1,0	9,0	-900
Jahresergebnis	-11,3	-23,7	12,4	-52

Die Deutsche Wohnen AG fungiert als Holding und erzielt Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalmaßnahme (EUR 7,4 Mio.) zurückzuführen.

Das Zinsergebnis setzt sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 17,2 Mio.) und Zinserträgen in Höhe von EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) zusammen. Der Rückgang der Zinsaufwendungen ist auf im Geschäftsjahr 2010 angefallene Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 8,3 Mio. zurückzuführen.

Das Ergebnis aus Beteiligungen setzt sich zusammen aus Aufwendungen aus der Ergebnisübernahme von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- bzw. Beherrschungsverträgen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) und Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungen in Höhe von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen AG

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	289,9	35,8	290,7	46,0	-0,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	419,3	51,7	339,4	53,8	79,9
Kasse und Bankguthaben	101,3	12,5	1,3	0,2	100,0
	810,5	100,0	631,4	100,0	179,1
Eigenkapital	635,4	78,4	476,6	75,5	158,8
Rückstellungen	8,8	1,1	4,2	0,7	4,6
Verbindlichkeiten	166,3	20,5	150,6	23,8	15,7
	810,5	100,0	631,4	100,0	179,1

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 289,9 Mio. (Vorjahr: EUR 290,7 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 286,4 Mio.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 419,0 Mio. (Vorjahr: EUR 337,4 Mio.).

Der Anstieg der liquiden Mittel ist auf die Einnahmen aus der Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2011 war die Deutsche Wohnen AG jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen AG hat sich im Geschäftsjahr 2011 durch die Kapitalerhöhung (Bruttoerlöse: EUR 186,5 Mio.) erhöht. Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 102,3 Mio. (Vorjahr: EUR 81,8 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 78 % (Vorjahr: 76 %).

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 22 % (Vorjahr: 24 %).

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

Der Cashflow der Deutsche Wohnen AG aus laufender Geschäftstätigkeit ist aufgrund ihrer Holdingtätigkeit in der Regel negativ. Er betrug in 2011 EUR -4,1 Mio. und war insbesondere durch die Durchführung von Ergebnisabführungen (saldiert ein Verlustausgleich) des Vorjahres von EUR 4,7 Mio. belastet.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR 105,0 Mio. Aus der Kapitalerhöhung flossen der Deutsche Wohnen AG EUR 186,5 Mio. zu, denen Kosten der Kapitalerhöhung von EUR 7,4 Mio. gegenüberstanden. Weiterhin wurde die Dividende für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von EUR 16,4 Mio. ausgezahlt. Im Rahmen des konzernweiten Cash Management wurden Mittel in Höhe von EUR 76,1 Mio. (saldiert) an Tochtergesellschaften weitergereicht.

In 2011 hat die Deutsche Wohnen AG ca. EUR 0,8 Mio. hauptsächlich für Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung investiert.

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

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

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

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

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden quartalsweise dokumentiert. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Darüber hinaus wird das interne Risikomanagementhandbuch bei Bedarf aktualisiert.

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

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z. B. Finanzbuchhaltung, Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. bestehend aus einer konzernweit gültigen Risikomanagementrichtlinie) ist eingerichtet und wird bei Bedarf angepasst.
- Die 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 Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich u. a. mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, des Prüfungsauftrags und dessen Schwerpunkten.

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

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

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die Rechnungslegung bei der Gesellschaft im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie internen Leitlinien steht.

Risikobericht

Auf Ebene der Gesellschaft und des Konzerns können vor allem folgende Risiken auftreten:

Strategische Risiken

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

Rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

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

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

Gesellschaftsrechtliche Risiken: Weiterhin können sich Risiken aus durchgeführten oder künftigen Unternehmenszusammenschlüssen ergeben. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, gibt der Vorstand im konkreten Fall alle notwendigen Analysen in Auftrag, um sich ein umfassendes Bild zu verschaffen und Anregungen zu erhalten, wie den identifizierten Risiken begegnet werden kann. Außerdem lässt sich der Vorstand bereits vor dem Beginn von konkreten Verhandlungen sowohl von der internen Abteilung „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 konzernübergreifend SAP als neue IT-Anwendung eingeführt.

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

Personalwirtschaftliche Risiken

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

Marktrisiken

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

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

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

Objektrisiken

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen.

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

Finanzmarktrisiken

Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Das Refinanzierungsvolumen der Gesellschaft bis einschließlich 2014 liegt per 31. Dezember 2011 bei EUR 20,5 Mio., wovon EUR 20,5 Mio. auf 2012 entfallen.

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

Das **Zinsänderungsrisiko**, dem die Gesellschaft ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert.

Investitionsrisiken

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Wohnen AG hat ihre Position als eine der größten deutschen börsennotierten Wohnimmobilien-gesellschaften gefestigt und 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 AG 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/Rhein-Main weiterhin gute Wachstumsaussichten auf. Sie liegen im Vergleich der deutschen Großstädte in der Spitzengruppe. Mit Düsseldorf konnte zudem eine weitere Metropolregion erschlossen werden. Eine gute Durchmischung des Portfolios bezüglich der Wohnungsgrößen und Mikrostandorte innerhalb der Ballungszentren und eine intensive Mieterbetreuung bieten die Möglichkeit, auch in einem angespannten wirtschaftlichen Umfeld konstante Erträge aus dem Portfolio zu generieren.

Insgesamt haben wir unsere Position am Kapitalmarkt deutlich verbessern können. Wir weisen heute eine Marktkapitalisierung von über EUR 1 Mrd. auf und konnten die Liquidität in der Aktie steigern; damit haben wir uns auch im MDAX verbessert. Unsere Finanzierungsstruktur ist mehr als solide: Wir sind langfristig durchfinanziert und wir weisen einen niedrigen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert, die Kreditwürdigkeit hat sich aufgrund eines besseren Ratings weiter verbessert.

All diese Aspekte werden unsere Wachstumsstrategie weiter unterstützen.

Die Deutsche Wohnen und RREEF Management GmbH (RREEF) haben sich auf den Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs verständigt, um einen laufenden Rechtsstreit über den Verlustausgleich für die Geschäftsjahre 1999 bis 2011 und 2004 bis 2006 (erstes Halbjahr) beizulegen. RREEF wird der Gesellschaft mit Wirksamkeit dieses Vergleichs und nach Mitteilung des Gerichts über die Rücknahme der Berufung der Gesellschaft EUR 20 Mio. zahlen. Der Vergleich wird wirksam, wenn ihm die Aktionäre der Gesellschaft durch Sonderbeschluss zugestimmt haben und nicht eine Minderheit, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des bei

Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erreichen, zur Niederschrift Widerspruch erhebt. Wir beabsichtigen, unseren Aktionären den Vergleich in der ordentlichen Hauptversammlung 2012 zur Zustimmung vorzulegen. Die Deutsche Wohnen würde einen entsprechenden einmaligen Ertrag in 2012 aus dem Vergleich erzielen.

Mitarbeiter und Organisation

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

In der Managementholding Deutsche Wohnen AG sind neben dem Vorstand die Mitarbeiter der Zentralbereiche Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, Kommunikation, Investor Relations und Marketing beschäftigt. In diesen nicht operativen Bereichen arbeiteten im Geschäftsjahr durchschnittlich 78 Mitarbeiter.

Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289a HGB haben wir auf unserer Homepage  www.deutsche-wohnen.com veröffentlicht.

Vergütungsbericht

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

Vor dem Hintergrund der durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung geltenden neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen hatte der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für den Vorstand im Geschäftsjahr 2010 überarbeitet. Danach umfasst die monetäre Vergütung jeweils zur Hälfte eine fixe und eine variable Komponente. Die variable Komponente unterteilt sich seit 2010 in ein sogenanntes Short Term Incentive und ein Long Term Incentive. Diese sind der Höhe nach in den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder verankert. Die Gewährungs idee führt zu dem Ergebnis, dass insgesamt rund 58 % der variablen Vergütung mehrjährig ausgestaltet sind. Die tatsächliche Vergütungsstruktur am Ende der Laufzeit kann davon abweichen.

Für das Short Term Incentive werden zwischen dem Vorstandsmitglied und dem Aufsichtsrat für ein Geschäftsjahr im Voraus konkrete individuelle Ziele vereinbart. Die Auszahlungshöhe des Short Term Incentive ist abhängig vom Grad der Zielerreichung am Ende des Geschäftsjahres. Ein Betrag von bis zu 80 % des Short Term Incentive wird nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt. Der restliche Betrag verbleibt unverzinslich im Unternehmen und wird erst nach Ablauf weiterer drei Jahre ausgezahlt, sofern sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht aus Gründen, die das Vorstandsmitglied zu vertreten hat, derart verschlechtert hat, dass der Aufsichtsrat gemäß § 87 Abs. 2 AktG zur Herabsetzung seiner Bezüge berechtigt wäre.

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

Im Rahmen des PSU-Plans beginnt jedes Jahr eine neue Performance-Periode. Zu Beginn dieser wird für jedes Vorstandsmitglied nach Maßgabe seiner vertrag-

lichen Vergütungszusagen der sogenannte anfängliche Zuteilungswert vereinbart. Ein Anspruch auf Auszahlung der Vergütungskomponente entsteht grundsätzlich erst nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode, also nach vier Jahren.

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

Das beschriebene überarbeitete Vergütungssystem fand für das Vorstandsmitglied Helmut Ullrich bereits im Jahr 2010 Anwendung. Für den Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn gilt das überarbeitete Vergütungssystem mit Wirkung der Verlängerung seines Anstellungsvertrags, das heißt seit dem Jahr 2011. Für das Vorstandsmitglied Lars Wittan gilt das Vergütungssystem mit Wirkung ab seiner Bestellung zum Organmitglied per 1. Oktober 2011, wobei die Vergütung für das Geschäftsjahr 2011 zeitanteilig erfolgt.

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

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2011 erneut mit der Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder befasst. Dabei hat er unter Berücksichtigung der Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vor allem die persönlich erbrachten Leistungen, den Erfolg und die erreichten positiven Zukunftsaussichten des Unternehmens gewürdigt. Außerdem wurde die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die ansonsten im Unternehmen gilt, hinterfragt. Der Aufsichtsrat hat die Gesamtvergütungen der Vorstandsmitglieder als angemessen erachtet.

Die Vergütung des Vorstands setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Michael Zahn	Helmut Ullrich	Lars Wittan
Fixe Vergütung	350	275	50
Variable Vergütungsbestandteile			
Short Term Incentive			
kurzfristig ausgestaltet	300	160	38
längerfristig ausgestaltet	100	40	13
Long Term Incentive PSU-Plan	150	125	25
Nebenleistungen	27	19	6

Die Ansprüche des Vorstands aus den langfristigen Vergütungskomponenten haben zum Stichtag einen Wert von ca. 150 %.

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Kredite an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

Über die Aufsichtsratsvergütung hat die Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossen. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste jährliche Vergütung von TEUR 20, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die für das Geschäftsjahr 2011 zu leistenden Aufsichtsratsvergütungen betragen TEUR 150 netto.

Prognosebericht

Unabhängige Wirtschaftsinstitute erwarten, dass sich die konjunkturelle Aufwärtsbewegung in Deutschland im Vergleich zu 2011 abschwächen wird, jedoch nicht zum Erliegen kommt. Der Sachverständigenrat der Bundesregierung erwartet ein BIP-Wachstum von 0,9%, das DIW von 0,6%.

Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 planen wir für die Deutsche Wohnen AG mit einem verbesserten Ergebnis vor Sondereffekten.

Frankfurt am Main, den 24. Februar 2012

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand

JAHRES- ABSCHLUSS

BILANZ	25
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	26
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	28
Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	28
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
Erläuterungen zur Bilanz	29
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
Derivative Finanzinstrumente	34
Haftungsverhältnisse	34
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	35
Sonstige Angaben	35
Ergebnisverwendung	45
Anlage	46

BILANZ

zum 31. Dezember 2011

in EUR	31.12.2011	31.12.2010
AKTIVA		
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.468.646,27	3.406.121,25
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	7.140,00
	2.468.646,27	3.413.261,25
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.027.260,82	889.831,20
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.371.323,53	286.371.323,53
	289.867.230,62	290.674.415,98
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.420,00	27.898,14
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	419.007.313,11	337.393.091,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	184.621,16	2.035.011,58
	419.213.354,27	339.456.001,18
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	101.332.568,02	1.255.418,70
	520.545.922,29	340.711.419,88
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	68.277,34	61.934,26
	810.481.430,25	631.447.770,12

in EUR	31.12.2011	31.12.2010
PASSIVA		
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2011: EUR 20.460.000,00 (Vorjahr: EUR 12.700.000,00)	102.300.000,00	81.840.000,00
II. Kapitalrücklage	508.577.624,76	377.406.029,87
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	23.529.000,00	16.368.000,00
	635.429.208,52	476.636.613,63
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	240.162,00	143.186,00
2. Sonstige Rückstellungen	8.543.924,79	4.079.527,61
	8.784.086,79	4.222.713,61
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.610.791,08	79.757.428,13
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.586.153,86	872.535,69
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.988.894,65	69.847.652,54
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 78.741,10 (Vorjahr: EUR 98.958,37) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 11.868,15)	82.295,35	110.826,52
	166.268.134,94	150.588.442,88
	810.481.430,25	631.447.770,12

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

in EUR	2011	2010
1. Umsatzerlöse	9.983.513,03	9.046.856,17
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.704.300,11	991.880,46
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-6.395.572,90	-5.422.080,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 133.224,88 (Vorjahr: EUR 170.289,83)	-857.162,51	-1.002.691,43
	-7.252.735,41	-6.424.772,34
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.585.368,61	-1.421.493,99
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.461.644,92	-12.646.089,16
6. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.178.625,53 (Vorjahr: EUR 3.619.490,44)	3.178.625,53	3.619.490,44
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6.951.043,06	3.588.322,19
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.662.039,79 (Vorjahr: EUR 4.596.737,63)	4.872.485,58	5.016.504,72
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.169.713,61	-8.244.968,85
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 2.788.739,13 (Vorjahr: EUR 2.768.303,54)	-8.534.032,97	-17.230.780,37
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-11.313.528,21	-23.705.050,73
12. Sonstige Steuern	-1.756,00	-587,00
13. Jahresfehlbetrag	-11.315.284,21	-23.705.637,73
14. Verlustvortrag/Gewinnvortrag	0,00	-45.638.908,35
15. Entnahme aus der Kapitalrücklage	34.844.284,21	85.712.546,08
16. Bilanzgewinn	23.529.000,00	16.368.000,00

ANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

A Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland.

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

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

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Entgeltlich 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 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2008 werden geringwertige Wirtschaftsgüter ab einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000 über eine Laufzeit von 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. Geldbeschaffungskosten werden im Jahr des Anfalls vollständig aufwandswirksam erfasst.

Latente Steuern

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

Rückstellungen für Pensionen

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 5,13 % p. a. (Vorjahr: 5,15 % p. a.) zugrunde gelegt. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p. a., Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 2,25 % p. a. und Rentenanpassungen von 1,75 % p. a. berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB

Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Hierbei werden sich ausgleichende Wertänderungen aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft nach der Einfrierungsmethode nicht bilanziert.

C Erläuterungen zur Bilanz

1 Anlagevermögen

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

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

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

ANTEILSBESITZ***

zum 31. Dezember 2011

Firma und Sitz	Anteil am Kapital %		Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
			TEUR	TEUR	
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	*	-43,9	0,0	2011
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00	*	1.800,7	-363,1	2011
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	*	428,6	-58,4	2010
Bundeshöhenzug 80. V V AG, Berlin	100,00	*	49,5	-0,5	2011
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	92,87	*	29.716,9	-463,0	2010
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	25,0	0,0	2011
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	1.025,0	929,6	2011
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00	****	25,0	0,0	2011
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	-30.767,4	69.595,2	2011
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00	****	25,0	0,0	2011
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00	****	25,0	0,0	2011
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	****	25,6	0,0	2011
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00	****	25,2	0,0	2011
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	*	11.889,8	0,0	2011
Fortimo GmbH, Berlin	100,00	*	6.127,2	0,0	2011
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59	*	609,9	-38,5	2011
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	*	682,1	-298,1	2011
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	378,8	0,0	2011
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	45,0	11,4	2011
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99	*	20.319,8	-23,0	2011
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	*	246.646,9	44.048,3	2011
GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	0,0	2011
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	*	-3.557,1	-3.402,7	2011
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00	*	2.798,7	0,0	2011
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	*	21,9	3,9	2011
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	*	-133,3	0,0	2011
KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00	*	1.950,0	0,0	2011
KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00	*	25,0	0,0	2011
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99	**	10.668,8	6.322,7	2011
Promontoria Holding XVI N.V., Amsterdam, Niederlande	100,00	*	14.774,5	1.156,2	2011
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	292.896,9	87.397,7	2011
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00	*	139.196,9	13.082,2	2011
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	*	31.017,0	0,0	2011
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00	*	16.238,3	0,0	2011
Sanierungs- und Gewerbebau GmbH & Co. KG, Aachen	100,00	*	1.405,0	2.393,3	2011
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	*	8,1	0,0	2011
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	*	2.193,0	0,0	2011
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i.L., Berlin	50,00	*	279,1	18,3	2010
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	*	320,8	168,7	2011

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

2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Cash Management Verträgen, ausgereichten Darlehen und sonstigen Leistungsbeziehungen mit Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen Konzerns in Höhe von EUR 419,0 Mio. (Vorjahr: EUR 337,4 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Disagios in Höhe von TEUR 18.

4 Aktive latente Steuern

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

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

5 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 102,3 Mio. (Vorjahr: EUR 81,84 Mio.). Das Grundkapital ist eingeteilt in 102.300.000 Stückaktien (Vorjahr: 81.840.000 Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und voll eingezahlt. Im November 2011 führte die Deutsche Wohnen AG eine Bezugsrechtskapitalerhöhung unter teilweiser Ausnutzung des von der Hauptversammlung vom 31. Mai 2011 genehmigten Kapitals durch. Damit wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 20.460.000 neuen Stückaktien erhöht. Auf die neu ausgegebenen Aktien wurden Bareinlagen in Höhe von durchschnittlich EUR 9,11 je Aktie (insgesamt TEUR 186.476) geleistet. Die Kapitalerhöhung wurde in das Handelsregister eingetragen.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. Mai 2016 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 20.460.000,00 durch Ausgabe von bis zu 20.460.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2011). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen. So ist ein Bezugsrechtsausschluss insbesondere möglich zur Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung im

Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet und der auf die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen neuen Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Ferner ist ein Bezugsrechtsausschluss zur Ausgabe von Aktien gegen Sacheinlagen möglich, beispielsweise zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen. Insgesamt sind die Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss auf einen Betrag beschränkt, der 20 % des Grundkapitals nicht überschreitet; auf diese 20 %-Grenze sind darüber hinaus insbesondere auch Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten ausgegeben werden, sofern sie aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 31. Mai 2011 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben worden sind.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 20.460.000,00 durch Ausgabe von bis zu 20.460.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2011).

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 31. Mai 2011 bis zum 30. Mai 2016 von der Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

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

Zum 31. Dezember 2011 waren rund 99,90 % der Aktien Inhaberaktien (102.196.840 Stück), die verbleibenden rund 0,10 % Namensaktien (103.160 Stück).

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Kapitalrücklage

Die erstmalige Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 508,5 Mio. Diese hat sich im Geschäftsjahr 2011 durch die Aufgeldzahlung im Rahmen der Kapitalerhöhung um EUR 166,0 Mio. erhöht und durch eine Entnahme in Höhe von EUR 34,8 Mio. (Vorjahr: EUR 85,7 Mio.) verringert.

Gewinnrücklagen

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

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

6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen personalbezogene Rückstellungen in Höhe von EUR 2,7 Mio., Rückstellungen für negative Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 2,3 Mio. und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 2,3 Mio.

7 Verbindlichkeiten

in TEUR	davon Restlaufzeit			
	Bilanz	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.611	22.117	6.400	70.094
Vorjahr	79.757	1.664	6.400	71.693
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.586	2.586	0	0
Vorjahr	872	872	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.989	34.989	0	30.000
Vorjahr	69.848	39.848	0	30.000
Sonstige Verbindlichkeiten	82	82	0	0
Vorjahr	111	111	0	0
Summe Geschäftsjahr	166.268	59.774	6.400	100.094
Summe Vorjahr	150.588	42.495	6.400	101.693

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

D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

8 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Ausgleichszahlungen für die Übernahme von Zinsswaps mit negativem Marktwert (TEUR 2.633) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 693).

9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2011	2010
Kosten der Kapitalerhöhung	7.420	0
EDV-Kosten	3.308	3.687
Verwaltungsaufwendungen	2.938	2.107
Beratung und Prüfung	2.338	2.419
Empfangene Leistungen anderer Konzerngesellschaften	1.497	1.377
Mieten	896	949
Kommunikation/Investor Relations	910	836
Reisekosten	268	285
Sonstiges	887	986
	20.462	12.646

10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2011 einmalige Aufwendungen aus der Übernahme von Zinsswaps mit negativem Marktwert in Höhe von TEUR 2.633, denen ein sonstiger betrieblicher Ertrag aus Ausgleichszahlungen in gleicher Höhe gegenübersteht. Im Geschäftsjahr 2010 waren einmalige bzw. periodenfremde Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Umstrukturierung von Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 8.332 enthalten.

E Derivative Finanzinstrumente

Die Deutsche Wohnen AG hat zur Absicherung von Zinsrisiken drei Zinsswapgeschäfte über nominal insgesamt EUR 50,3 Mio. im Geschäftsjahr 2011 übernommen. Die Restlaufzeit beträgt fünf Jahre. Der negative Marktwert beträgt zum Bilanzstichtag netto EUR 5,8 Mio. und wurde auf Basis einer Mark-to-Market-Bewertung ermittelt. Zum Zeitpunkt der Übernahme dieser Swaps betrug der negative Marktwert EUR 2,6 Mio. und wurde als Drohverlustrückstellung berücksichtigt und wird über die Restlaufzeit des Swapgeschäfts in Anspruch genommen. Die Veränderungen des Marktwertes ab Übernahme werden gemäß § 254 HGB nicht bilanziert.

Die Sicherungsgeschäfte (Zinsswapgeschäfte) wurden mit den Grundgeschäften (Darlehensverträge, ausgewiesen als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) zu einer Bewertungseinheit in Höhe von nominal EUR 50,3 Mio. zum Abschlussstichtag zusammengefasst und damit Zinsänderungsrisiken in Höhe von netto EUR 5,8 Mio. zum Bilanzstichtag abgesichert.

Die gegenläufigen Wertänderungen und Zahlungsströme aus den Zinsswapgeschäften und den Darlehensverträgen gleichen sich zukünftig voraussichtlich aus, da die Sicherungsgeschäfte in Fälligkeit, Laufzeit und Bemessungsgrundlage vertraglich aufeinander abgestimmt sind.

F Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für zwei verbundene Unternehmen in Höhe von gesamt EUR 0,1 Mio. zugunsten der R+V Versicherungs AG, Wiesbaden. Weiterhin bürgt die Deutsche Wohnen AG zugunsten der Aareal Bank AG, Wiesbaden, für ein an ein verbundenes Unternehmen ausgereichtes Darlehen in Höhe von EUR 13,2 Mio. Weiterhin bürgt die Deutsche Wohnen AG für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 5,2 Mio. für Avalbürgschaften für vereinbarte Mietkautionen sowie in Höhe von EUR 1,0 Mio. für sonstige Höchstbetragsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und insbesondere die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen AG haftet gesamtschuldnerisch mit verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 506,9 Mio. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen AG hat gegenüber einem Kreditgeber Patronatserklärungen zugunsten von verbundenen Unternehmen ausgesprochen. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

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

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

G Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in EUR Mio.	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	Summe
Leasing- und Mietverträge	0,7	1,3	2,0
Langfristige Verträge	3,6	6,9	10,5
Summe	4,3	8,2	12,5

H Sonstige Angaben

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2011 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats ab 07.04.2011, Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 26.04.2011)
Helmut Ullrich, Assessor, Finanzvorstand	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Lars Wittan, Dipl.-Betriebswirt, Mitglied des Vorstands ab 01.10.2011	KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats ab 07.04.2011, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 26.04.2011)

Die Vergütung des Vorstands setzt sich wie folgt zusammen:

2011 in TEUR	Variable Vergütungsbestandteile					Neben- leistungen
	fix	Short Term Incentive		Long Term Incentive	PSU-Plan	
		kurzfristig fällig	längerfristig ausgestaltet			
Michael Zahn	350	300	100	150		27
Helmut Ullrich	275	160	40	125		19
Lars Wittan	50	38	13	25		6

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

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Kredite an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Uwe E. Flach, Vorsitzender ab 05.07.2011	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 30.05.2011) (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30.05.2011) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats bis 09.09.2011)
Dr. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – Kör –, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden (Mitglied des Beirats) Private Life Biomed AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Amprion GmbH, Dortmund (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Matthias Hünlein	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter	Immobilienkaufmann	CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Michael Leinwand	Chief Investment Officer Zürich Beteiligungs-AG, Frankfurt am Main	Bizerba GmbH & Co. KG, Balingen (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Wolfgang Clement ab 06.07.2011	Publizist und Unternehmensberater Bundesminister a.D. Ministerpräsident a.D.	Daldrup & Söhne AG, Grünwald (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) DIS AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats) Peter Dussmann-Stiftung, Berlin (stellv. Vorsitzender des Stiftungsrats) Dussmann Stiftung & Co. KGaA, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Landau Media Monitoring AG & Co. KG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) RWE Power AG, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats)
Hermann T. Dambach, Vorsitzender bis 30.06.2011	Geschäftsführer Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 30.05.2011) (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30.05.2011) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire, Großbritannien (Board Member) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von TEUR 20, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen betragen TEUR 170 inklusive Umsatzsteuer.

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

Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 AktG

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2011 und im Geschäftsjahr 2012 bis zum Aufstellungsstichtag nachfolgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 21 ff. WpHG veröffentlicht:

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

2. Hiermit teilen wir Ihnen jeweils im Namen und im Auftrag der OCM Luxembourg Opportunities Investments, S.à R.L., Luxembourg, Luxembourg, mit, dass deren Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG am 31. Januar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Die HBOS plc., Edinburgh, Vereinigtes Königreich, hat uns am 4. März 2011 gemäß §§ 21 Abs. 1 und 22 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HBOS plc. an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6 am 27. September 2006 die 5% Meldeschwelle des § 21 Abs. 1 WpHG überschritten hat und zu diesem Tag 5,03% (d. h. 1.006.133 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der HBOS plc. 5,03% (d. h. 1.006.133 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die HBOS Insurance & Investment Group Limited, London, Vereinigtes Königreich, hat uns am 4. März 2011 gemäß §§ 21 Abs. 1 und 22 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HBOS Insurance & Investment Group Limited an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6 am 27. September 2006 die 5% Meldeschwelle des § 21 Abs. 1 WpHG überschritten hat und zu diesem Tag 5,03% (d. h. 1.006.133 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der HBOS Insurance & Investment Group Limited 5,03% (d. h. 1.006.133 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die HBOS plc., Edinburgh, Vereinigtes Königreich, hat uns am 4. März 2011 gemäß §§ 21 Abs. 1 und 22 WpHG mitgeteilt, dass die HBOS plc. am 6. August 2007 die 5% und die 3% Schwelle des § 21 Abs. 1 WpHG unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% der Stimmrechte (0 Stimmrechte) an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6 hielt.

Die HBOS Insurance & Investment Group Limited, London, Vereinigtes Königreich, hat uns am 4. März 2011 gemäß §§ 21 Abs. 1 und 22 WpHG mitgeteilt, dass die HBOS Insurance & Investment Group Limited am 6. August 2007 die 5% und die 3% Schwelle des § 21 Abs. 1 WpHG unterschritten hat und an diesem Tag 0,00% der Stimmrechte (0 Stimmrechte) an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6 hielt.

Die Insight Investment Management (Global) Limited, London, Vereinigtes Königreich und die Insight Investment Management Limited, London, Vereinigtes Königreich, haben uns am 4. März 2011 die Rücknahme ihrer am 3. Januar 2007 gemäß §§ 21, 22 WpHG vorgenommenen Stimmrechtsmitteilungen (veröffentlicht in der Börsen-Zeitung vom 5. Januar 2007) bezüglich der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6 mitgeteilt.

Diese Mitteilungen sind deshalb zurückzunehmen, weil versehentlich eine Überschreitung der 5% Meldeschwelle des § 21 Abs. 1 WpHG am 28. Dezember 2006 angezeigt wurde, obwohl tatsächlich keine der Gesellschaften an diesem Tag eine meldepflichtige Beteiligung an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6 hielt.

6. OYSTER Sicav, Luxembourg, Luxembourg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.03.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 11.02.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,01 % (das entspricht 2.461.000 Stimmrechten) beträgt.

7. Die Oyster Asset Management S.A., Luxembourg, Luxembourg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.03.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 11.02.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,01 % (das entspricht 2.461.000 Stimmrechten) betrug. Die 3,01 % der Stimmrechte (das entspricht 2.461.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Von den folgenden Aktionär, dessen Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3 % oder mehr beträgt, werden Oyster Asset Management S.A. dabei Stimmrechte zugerechnet: – OYSTER Sicav

8. Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12.04.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 11.04.2011 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,03 % (das entspricht 4.116.772 Stimmrechten) betrug.

5,03 % der Stimmrechte (das entspricht 4.116.772 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

9. Die Ruffer LLP, London, UK hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.04.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 28.04.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99 % (das entspricht 2.442.913 Stimmrechten) betrug.

Die 2,99 % der Stimmrechte (das entspricht 2.442.913 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

10. Die British Empire Securities and General Trust plc, Chelmsford, Vereinigtes Königreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.06.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 17.06.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99 % (das entspricht 2.445.609 Stimmrechten) betrug.

11. Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.06.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 24.06.2011 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,94 % (das entspricht 4.039.297 Stimmrechten) betrug.

Die 4,94 % der Stimmrechte (das entspricht 4.039.297 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

12. OYSTER Sicav, Luxembourg, Luxembourg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.07.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 22.07.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,96 % (das entspricht 2.421.800 Stimmrechten) beträgt.

13. Die Oyster Asset Management S.A., Luxembourg, Luxembourg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.07.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 22.07.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,96 % (das entspricht 2.421.800 Stimmrechten) betrug.

Die 2,96 % der Stimmrechte (das entspricht 2.421.800 Stimmrechten) sind der Oyster Asset Management S.A. gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

14. Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 08.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 03.08.2011 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,07 % (das entspricht 8.240.933 Stimmrechten) betragen hat.

Die 10,07 % der Stimmrechte (das entspricht 8.240.933 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

15. Die BlackRock, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 05.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 28.09.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,06 % (das entspricht 2.504.524 Stimmrechten) betragen hat.

Die 3,06 % der Stimmrechte (das entspricht 2.504.524 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die BlackRock Financial Management, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 05.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 28.09.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,06 % (das entspricht 2.504.524 Stimmrechten) betragen hat.

Die 3,06 % der Stimmrechte (das entspricht 2.504.524 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware USA, hat uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 05.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 28.09.2011 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,06 % (das entspricht 2.504.524 Stimmrechten) betragen hat.

Die 3,06 % der Stimmrechte (das entspricht 2.504.524 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

16. Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 17.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 13.10.2011 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,91 % (das entspricht 8.107.281 Stimmrechten) betragen hat.

Die 9,91 % der Stimmrechte (das entspricht 8.107.281 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs.1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

17. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA („Morgan Stanley“), teilt Ihnen hiermit im eigenen Namen und im Auftrag der weiter unten genannten Tochterunternehmen gemäß § 21 Abs.1 WpHG i. V. m. § 24 WpHG mit, dass:

Morgan Stanley Bank AG, Frankfurt, Deutschland, am 30. November 2011 die Schwellen der Stimmrechtsanteile von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % überschritten hat, die 20 %-Stimmrechtsanteilsgrenze erreicht hat und an diesem Tag 20,00 % (das entspricht 20.460.000 Aktien mit je einem Stimmrecht) der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hielt; und

Die Holding-Gesellschaft der Morgan Stanley Bank AG, Morgan Stanley International Holdings Inc., Wilmington, Delaware, USA am 30. November 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,17 % (20.631.547 Aktien mit je einem Stimmrecht) der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hielt; 20,17 % (20.631.547 Aktien mit je einem Stimmrecht) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 WpHG, zuzurechnen, wovon 20.460.000 dieser zugerechneten Stimmrechte (20,00 %) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 WpHG der Morgan Stanley Bank AG zuzuordnen sind; und

Die Holding-Gesellschaft der Morgan Stanley International Holdings Inc., Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA am 30. November 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,17 % (20.631.547 Aktien mit je einem Stimmrecht) der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hielt, wovon 20,17 % (20.631.547 Aktien mit je einem Stimmrecht) der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 WpHG, zuzurechnen sind.

Die Stimmrechte die der Morgan Stanley zuzurechnen sind werden von den folgenden Unternehmen, welche durch Morgan Stanley kontrolliert werden, gehalten und ihr Anteil an den Stimmrechten beträgt jeweils 3% oder mehr an der Deutsche Wohnen AG: Morgan Stanley International Holdings Inc. Und Morgan Stanley Bank AG.

Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA („Morgan Stanley“), teilt Ihnen hiermit im eigenen Namen und im Auftrag der weiter unten genannten Tochterunternehmen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG i. V. m. § 24 WpHG mit, dass:

Morgan Stanley Bank AG, Frankfurt, Deutschland am 01. Dezember 2011 die Schwellen von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechtsanteile unterschritten hat und an diesem Tag 0% (0 Aktien/Stimmrechte) der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hält; und

Morgan Stanley International Holdings Inc., Wilmington, Delaware, USA am 01. Dezember 2011 die Schwellen der Stimmrechtsanteile von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und an diesem Tag 0,44% (446.826 Aktien mit je einem Stimmrecht) der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hält, wovon 0,44% (446.826 Aktien mit je einem Stimmrecht) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 WpHG, zuzurechnen sind; und

Morgan Stanley, Wilmington, USA am 01. Dezember 2011 die Schwellen der Stimmrechtsanteile von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und an diesem Tag 0,44% (446.826 Aktien mit je einem Stimmrecht) der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hält, wovon 0,44% (446.826 Aktien mit je einem Stimmrecht) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 WpHG, zuzurechnen sind.

Die Kette der Gesellschaften stellt sich wie folgt dar (angefangen vom höchsten Level):

- 1) Morgan Stanley
- 2) Morgan Stanley International Holdings Inc.
- 3) Morgan Stanley Bank AG

18. Die UBS AG, Zürich, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06.12.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 30.11.2011 die Schwellen von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 7,09% (das entspricht 7.250.078 Stimmrechten) betragen hat.

Davon sind der Gesellschaft 0,31% der Stimmrechte (das entspricht 317.084 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weitere 6,67% der Stimmrechte (das entspricht 6.820.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 WpHG zuzurechnen. Diese werden von der Morgan Stanley Bank AG gehalten.

Die UBS AG, Zürich, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06.12.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 01.12.2011 die Schwellen von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,33% (das entspricht 337.259 Stimmrechten) betragen hat.

Davon sind der Gesellschaft 0,31% der Stimmrechte (das entspricht 317.806 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

19. Hiermit teilen wir Ihnen gemäß §§ 21 Abs. 1 und 24 WpHG im eigenen Namen und im Namen und Auftrag der nachfolgend benannten Gesellschaften folgendes mit:

Der Stimmrechtsanteil der Credit Suisse Securities (Europe) Limited, London, England, an der Deutsche Wohnen AG hat am 30. November 2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten und betrug an diesem Tag 6,71% (6.862.639 Stimmrechte). Davon hält die Credit Suisse Securities (Europe) Limited 0,04% (42.639 Stimmrechte) nach § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG und weitere 6,67% (6.820.000 Stimmrechte), die von der Morgan Stanley Bank AG gehalten werden, sind der Credit Suisse Securities (Europe) Limited nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zuzurechnen.

Die Mitteilungspflicht nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG ist darauf zurückzuführen, dass die Credit Suisse Securities (Europe) Limited zusammen mit der Morgan Stanley Bank AG und der UBS Limited die am 30. November 2011 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung als Joint Global Coordinator und Joint Bookrunner begleitet hat.

Der Stimmrechtsanteil der Credit Suisse Securities (Europe) Limited, London, England, an der Deutsche Wohnen AG hat am 01. Dezember 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten und betrug an diesem Tag 0,04% (41.260 Stimmrechte). Diesen Stimmrechtsanteil hält die Credit Suisse Securities (Europe) Limited nach § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG.

Wir teilen Ihnen ferner mit, dass durch das vorstehend gemeldete Überschreiten der 3% und 5% Schwellen durch die Credit Suisse Securities (Europe) Limited auch der Stimmrechtsanteil der mit ihr verbundenen Unternehmen der Credit Suisse Investments (UK), London, England, und der Credit Suisse Investment Holdings (UK), London, England, an der Deutsche Wohnen AG am 30. November 2011 jeweils die Schellen von 3% und 5% überschritten hat und an diesem Tag 6,71% (6.862.639 Stimmrechte) betrug. Davon sind den in diesem Absatz genannten Gesellschaften jeweils 0,04% (42.639 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG und weitere 6,67% (6.820.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Wir teilen Ihnen ferner mit, dass durch das vorstehend gemeldete Unterschreiten der 5% und 3% Schwellen durch die Credit Suisse Securities (Europe) Limited auch der Stimmrechtsanteil der mit ihr verbundenen Unternehmen, der Credit Suisse Investments (UK), London, England, und der Credit Suisse Investment Holdings (UK), London, England, an der Deutsche Wohnen AG am 01. Dezember 2011 jeweils die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und an diesem Tag 0,04% (41.260 Stimmrechte) betrug. Dieser Stimmrechtsanteil ist den in diesem Absatz genannten Gesellschaften jeweils nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG voll zuzurechnen.

Des Weiteren teilen wir Ihnen mit, dass der Stimmrechtsanteil der Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz und der Credit Suisse Group AG, Zürich, Schweiz an der Deutsche Wohnen AG am 30. November 2011 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und an diesem Tag 6,76% (6.914.191 Stimmrechte) betrug. Davon sind den in diesem Absatz genannten Gesellschaften jeweils 0,05% (48.117 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG, 6,67% (6.820.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG und weitere 0,05% (46.074 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Des Weiteren teilen wir mit, dass der Stimmrechtsanteil der Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz und der Credit Suisse Group AG, Zürich, Schweiz an der Deutsche Wohnen AG am 01. Dezember 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und an diesem Tag 0,091% (92.812 Stimmrechte) betrug. Davon sind den in diesem Absatz genannten Gesellschaften jeweils 0,046% (46.738 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und weitere 0,045% (46.074 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Kette der kontrollierenden Unternehmen lautet wie folgt (beginnend mit der untersten Gesellschaft): Credit Suisse Securities (Europe) Ltd., Credit Suisse Investment Holdings (UK), Credit Suisse Investments (UK), Credit Suisse AG und Credit Suisse Group AG.

20. Der MFS International Value Fund, Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.12.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 15.12.2011 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,03% (das entspricht 3.099.653 Stimmrechten) betragen hat.

21. Die APG Algemene Pensioen Groep N.V., DJ Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.02.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 31.01.2012 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,13% (das entspricht 3.204.277 Stimmrechten) betragen hat.

Die APG Groep N.V., DJ Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.02.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 31.01.2012 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,13% (das entspricht 3.204.277 Stimmrechten) betragen hat.

Die 3,13% der Stimmrechte (das entspricht 3.204.277 Stimmrechten) sind der APG Groep N.V. gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der APG Groep N.V. zugerechnete Stimmrechte werden von dem folgenden Unternehmen gehalten, welches durch die APG Groep N.V. kontrolliert wird und dessen Anteil der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr beträgt:
APG Algemene Pensioen Groep N.V.

Die Stichting Pensioenfonds ABP, DJ Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.02.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, Deutschland, ISIN: DE000A0HN5C6, am 31.01.2012 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,13% (das entspricht 3.204.277 Stimmrechten) betragen hat.

Die 3,13% der Stimmrechte (das entspricht 3.204.277 Stimmrechten) sind der Stichting Pensioenfonds ABP gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der Stichting Pensioenfonds ABP zugerechnete Stimmrechte werden von folgenden Unternehmen gehalten, die durch die Stichting Pensioenfonds ABP kontrolliert werden und deren Anteil der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
APG Algemene Pensioen Groep N.V. und APG Groep N.V.

Honorar des Abschlussprüfers

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

in TEUR	2011
Abschlussprüfung	226
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	1.034
Steuerberatungsleistungen	10
Sonstige Leistungen	176
	1.446

Die Aufwendungen für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen betreffen Leistungen, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung erbracht wurden. Diese Aufwendungen enthalten die reinen Bestätigungsleistungen und die Versicherungsprämie in Höhe von TEUR 602.

Mitarbeiter

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 78 (Vorjahr: 77).

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen und der Gesellschaft statt, die nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wurden.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der im 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 unter www.deutsche-wohnen.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

I Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von TEUR 23.529, der sich aus einem Jahresfehlbetrag von TEUR 11.315 und einer Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 34.844 zusammensetzt, als Dividende in Höhe von 23 Cent je Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

Frankfurt am Main, den 24. Februar 2012

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand

Anlage 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.752.692,83	338.083,31	0,00	7.140,00
2. Geleistete Anzahlungen	7.140,00	0,00	0,00	-7.140,00
	5.759.832,83	338.083,31	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.393.709,74	491.486,31	95.510,69	0,00
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.371.323,53	0,00	0,00	0,00
	293.524.866,10	829.569,62	95.510,69	0,00

31.12.2011	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2011	Zugänge	Abgänge	31.12.2011	31.12.2010
6.097.916,14	2.346.571,58	1.282.698,29	0,00	3.629.269,87	2.468.646,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.097.916,14	2.346.571,58	1.282.698,29	0,00	3.629.269,87	2.468.646,27
1.789.685,36	503.878,54	302.670,32	44.124,32	762.424,54	1.027.260,82
286.371.323,53	0,00	0,00	0,00	0,00	286.371.323,53
294.258.925,03	2.850.450,12	1.585.368,61	44.124,32	4.391.694,41	289.867.230,62

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 19. März 2012

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Völker
Wirtschaftsprüfer



Glöckner
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, den 24. Februar 2012

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Gestaltung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg

DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com