



WACHSTUMS
RÄ
UMME

ERLEBEN

KENN- ZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		2011	2010 ¹⁾
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	157,4	150,9
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	10,6	12,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	9,2	8,9
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-32,9	-31,8
EBITDA	EUR Mio.	142,0	136,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	46,0	33,7
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	85,8	57,1
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	50,6	23,8
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,61 ²⁾	0,29
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	47,5	33,1
FFO (ohne Verkauf)	EUR je Aktie	0,57 ²⁾	0,40
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	58,1	45,8
FFO (inkl. Verkauf)	EUR je Aktie	0,70 ²⁾	0,56
Bilanz		31.12.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.928,8	2.821,0
Umlaufvermögen	EUR Mio.	288,7	108,8
Eigenkapital	EUR Mio.	1.083,4	889,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.666,9	1.738,5
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	55,0	60,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.302,2	3.038,2
Aktie		31.12.2011	31.12.2010
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	10,27	10,50
Anzahl Aktien	Mio.	102,30	81,84
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	1.051	859
Dividende	EUR je Aktie	0,23 ³⁾	0,20
Net Asset Value (NAV)		31.12.2011	31.12.2010
EPRA NAV	EUR Mio.	1.211,3	964,0
EPRA NAV	EUR je Aktie	11,84	11,78
Marktwerte		31.12.2011	31.12.2010
Fair Value Immobilien ⁴⁾	EUR Mio.	2.899	2.672
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴⁾	EUR pro m ²	946	926

¹⁾ alle Angaben für 2010 ohne sogenanntes Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2011
²⁾ auf Basis von rund 83,58 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Geschäftsjahr 2011
³⁾ Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2011
⁴⁾ berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

INHALTSVERZEICHNIS

AN UNSERE AKTIONÄRE	2
Brief an unsere Aktionäre	2
Aktie	4
Corporate Governance Bericht	8
Bericht des Aufsichtsrats	12
KONZERNLAGEBERICHT	16
Unsere Highlights	17
Geschäft und Rahmenbedingungen	18
Konzernstrategie und Konzernsteuerung	21
Verantwortungsvolle Geschäftspolitik	23
Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren	25
Meilensteine in 2011	30
Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	34
Nachtragsbericht	46
Risiko- und Chancenbericht	46
Unternehmensführung	50
Vergütungsbericht	50
Prognosebericht	52
KONZERNABSCHLUSS	53
Konzernbilanz	54
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	56
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	57
Konzern-Kapitalflussrechnung	58
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	60
Anhang zum Konzernabschluss	62
Anlagen	95
WEITERE ANGABEN	98
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	98
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	99
Glossar	100
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	102
Impressum	104
Finanzkalender 2012	105

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

2011 war wiederum ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr für die Deutsche Wohnen. Alle unsere Ziele haben wir erreicht oder übererfüllt. Durch unsere Einkaufs- und Verkaufspolitik haben wir das Geschäft skaliert, uns neue Märkte erschlossen und die Portfoliostruktur quantitativ und qualitativ verbessert. Unsere Strategie, uns auf wirtschaftlich potenzialstarke Regionen in Deutschland zu konzentrieren, ist durch die überproportional starke Dynamik der Wohnungsmärkte in diesen Räumen belohnt worden. Die Optimierung unserer Finanzstruktur und die geänderte Zinspolitik haben sich voll ausgezahlt.

Bereits im Laufe des vergangenen Jahres haben wir festgestellt, dass sich die Deutsche Wohnen besser entwickelt, als wir es zu Jahresbeginn prognostiziert hatten. Heute wissen wir: Sogar unsere im August 2011 angehobene Prognose des nachhaltigen Funds from Operations (FFO) – ohne Verkauf – auf EUR 45 Mio. wurde mit einem realisierten Wert von EUR 47,5 Mio. nochmals übertroffen.

Profitabilität weiter verbessert

Alles in allem hat die Deutsche Wohnen mit einem Konzerngewinn von EUR 50,6 Mio. das Vorjahresergebnis von EUR 23,8 Mio. mehr als verdoppelt. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um 36 % auf EUR 46,0 Mio. angestiegen. Diese verbesserte Profitabilität ist vor allem auf ein höheres Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung trotz eines verstärkten Abverkaufs, auf



MICHAEL ZAHN // HELMUT ULLRICH // LARS WITTAN

sinkende Zinsaufwendungen sowie ein stabiles Kosten-niveau ungeachtet umfangreicher Zukäufe zurückzuführen. Der als Loan to Value (LTV) Ratio bezeichnete Verschuldungsgrad wurde zum 31. Dezember 2011 von 60,6 % auf 55,0 % verbessert. Der Wert des Unternehmens – gemessen als EPRA NAV – beläuft sich zum Stichtag auf EUR 11,84 je Aktie.

Strategische Weichenstellungen waren richtig

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auf vier der wichtigen Meilensteine, die wir 2011 erreicht haben, gehen wir nachfolgend näher ein:

1. Wie angekündigt haben wir auch im Berichtsjahr massiv zugekauft. Seit Juli 2010 konnten wir insgesamt rund 8.000 Wohneinheiten erwerben, davon fast 6.000 in Berlin; mit Düsseldorf haben wir uns darüber hinaus einen weiteren Zukunftsmarkt erschlossen. Die in 2010 erworbenen Immobilien entwickeln sich bislang deutlich besser als geplant – unsere Investitionsentscheidungen haben sich damit als richtig erwiesen.
2. Im letzten Jahr haben wir auch unsere Portfoliostruktur weiter verbessert. Mit den wertsteigernden Zukäufen konnten wir unser Portfolio qualitativ aufwerten. So liegen heute rund 93 % unseres Bestands entsprechend unserer Portfoliostrategie in Regionen, für die eine positive Entwicklung prognostiziert wird. In den von uns definierten Verkaufsregionen konnten wir auf der anderen Seite seit Ende 2008 rund 52 % der Wohneinheiten veräußern. Die profitablen Zukäufe sowie die abermalige Verbesserung der wesentlichen Mietkennzahlen führten schließlich dazu, dass unser Portfolio um EUR 40,0 Mio. höher bewertet wurde.
3. In einem äußerst angespannten Kapitalmarktumfeld ist es uns im November gelungen, eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht für die Altaktionäre durchzuführen. Durch die Ausgabe von 20,46 Mio. neuen Stückaktien wurde das Grundkapital der Deutsche Wohnen auf EUR 102,3 Mio. erhöht. Der Nettoemissionserlös von knapp EUR 180 Mio. ermöglicht es uns nun, unsere Akquisitionsstrategie fortzusetzen und weitere Skaleneffekte zu generieren.
4. Die positive Ergebnisentwicklung erlaubt es uns, die Dividende schon im Jahr nach der Wiedereinführung anzuheben und so unsere Aktionäre am wirtschaftlichen Erfolg teilhaben zu lassen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Ausschüttung von EUR 0,23 je Aktie für das Geschäftsjahr 2011 vor – dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr mit EUR 16,4 Mio. auf rund EUR 23,5 Mio. Insgesamt ist unsere Position am Kapitalmarkt heute deutlich stärker: Die Deutsche Wohnen verfügt über eine

Marktkapitalisierung von mehr als EUR 1 Mrd. und die Liquidität unserer Aktie ist gestiegen. Zudem entwickelte sich die Deutsche Wohnen Aktie deutlich besser als ihre Vergleichsindizes und konnte erfolgreich aus dem allgemein schwierigen Börsenjahr gehen. Von alledem profitieren besonders Sie als Aktionäre.

Wertsteigerndes, intelligentes Wachstum im Fokus

Aufgrund unserer hervorragenden Positionierung in dem weiterhin attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarkt wird die Deutsche Wohnen auch künftig profitabel wachsen. Als integrationserfahrenes Unternehmen werden wir weiterhin die sich uns bietenden Chancen nutzen und den Konsolidierungsprozess in unserem Markt aktiv mitgestalten. Mit unserem Portfolio in deutschen Ballungszentren können wir auch in einem angespannten wirtschaftlichen Umfeld konstante Erträge generieren. Zudem können wir weiterhin auf unsere mehr als solide Finanzierungsstruktur bauen. So erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2012 auf Basis des aktuellen Bestands einen FFO (ohne Verkauf) von EUR 55 Mio. Akquisitionen stellen aber nach wie vor einen wichtigen Eckpfeiler unserer Wachstumsstrategie dar und würden sich zusätzlich positiv auf den FFO auswirken.

Unser besonderer Dank gilt an dieser Stelle unseren engagierten und hoch qualifizierten Mitarbeitern. Sie haben mit ihrem Engagement auch im vergangenen Jahr ganz wesentlich zum Erfolg der Deutsche Wohnen beigetragen – und werden dies auch in Zukunft tun, da sind wir uns sicher. Gemeinsam wollen wir den eingeschlagenen Wachstumspfad fortsetzen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Ihnen danken wir für Ihr Vertrauen. Lassen Sie uns gemeinsam – getreu dem Motto des diesjährigen Geschäftsberichts – **„Wachstumsräume erleben“!**

Frankfurt am Main/Berlin, März 2012

Mit freundlichen Grüßen

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand

Lars Wittan
Vorstand

Aktie

In einem schwierigen Kapitalmarktumfeld, das vor allem durch die Staatsschuldenkrise im Euroraum geprägt war, konnte die Aktie der Deutsche Wohnen AG im Geschäftsjahr 2011 einen Kursgewinn von 2,6 % – bereinigt um die Dividendenausschüttung im Juni 2011 und die Kapitalerhöhung im November 2011 – verbuchen. Damit hat unsere Aktie die Vergleichsindizes und deren signifikante Wertverluste deutlich übertroffen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen belief sich zum Jahresende 2011 auf über EUR 1 Mrd.

Volatile Entwicklung am Kapitalmarkt mit schwachem zweiten Halbjahr

Das Börsenjahr 2011 begann zunächst sehr gut. So erreichte der MDAX, in dem auch die Aktie der Deutsche Wohnen notiert, kurz nach Ende des ersten Halbjahres seinen Höchstkurs mit einem Plus von über 10%. Auch der DAX, der EPRA Europe und der EPRA Germany verkündeten in den ersten sechs Monaten Jahreshöchstkurse. Doch im zweiten Halbjahr 2011 machten sich die Staatsschuldenkrise in Europa und die Auseinandersetzungen um die Schuldenobergrenze in den USA durch eine erhöhte Unsicherheit und deutlich einbrechende Kurse am Kapitalmarkt bemerkbar. Die Notierungen an den Finanzmärkten fielen im weiteren Verlauf des Sommers binnen weniger Tage teilweise um 20% und erreichten Niveaus des Krisenjahres 2009. Ende Juli bis Anfang August sank der DAX elf Tage in Folge. Im vier-

ten Quartal setzte nur zum Teil eine leichte Erholung – bei unverändert hohen Volatilitäten – ein. Insgesamt verlor der deutsche Leitindex DAX bis zum Jahreschluss 14,7% seines Wertes; auch der MDAX beendete das Jahr mit einem Minus von 12,2%.

Der negative Trend traf auch die Immobilienunternehmen. So fiel der EPRA Europe Index, in dem 83 europäische Immobilienwerte vertreten sind, auf Jahresbasis um 13,2%. Die deutschen Immobilienunternehmen waren noch stärker betroffen: Der EPRA Germany Index mit elf Immobilienwerten schloss das Jahr mit einem Wertverlust von 20,2%.

Deutsche Wohnen Aktie übertrifft die Vergleichsindizes deutlich

Umso erfreulicher ist es, dass die Aktie der Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2011 – bereinigt um die Dividendenausschüttung im Juni 2011 und die Kapitalerhöhung im November 2011 – mit einem Kursgewinn von 2,6% abschließen konnte. Damit hat unsere Aktie erneut ihre Vergleichsindizes deutlich übertroffen.

Zum Jahresbeginn entwickelte sich unsere Aktie nahezu parallel zu den Kursen der Vergleichsindizes. Mit dem Jahreshöchstkurs von EUR 11,65¹¹ am 30. Juni 2011 gelang es jedoch bereits, die Vergleichsindizes in der Performance zu übertreffen. Dem anschließenden

Kursentwicklung der Aktie 2011 (indexiert)



¹¹ Jahreshöchstkurs von EUR 12,00 pro Aktie bereinigt um die Kapitalerhöhung im November 2011

weltweiten Absturz der Börsen konnte sich auch die Deutsche Wohnen nicht entziehen; die Verluste hielten sich aber im Vergleich zum Gesamtmarkt in Grenzen. Nach einem volatilen weiteren Kursverlauf erreichte die Aktie am 5. Oktober 2011 bei EUR 8,98²⁾ ihren Jahrestiefstkurs. Hier setzte jedoch umgehend eine Trendumkehr ein und unsere Aktie entwickelte sich, auch im Hinblick auf die Vergleichsindizes, hervorragend. Erst mit der Bekanntgabe der Kapitalerhöhung am 14. November 2011 – mit späterer Festlegung des Bezugspreises – musste die Aktie Verluste hinnehmen, die aber auch der Gesamtmarkt bzw. die Vergleichsindizes erlitten, und konnte sich dann wiederum deutlich besser als der Markt entwickeln. Insgesamt schloss die Aktie der Deutsche Wohnen AG das Jahr positiv mit Kursgewinnen von rund 2,6% (bereinigt um die Dividendenausschüttung im Juni 2011 und die Kapitalerhöhung im November 2011).

Marktkapitalisierung und Handelsvolumen

Im Jahresverlauf hat sich die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG von rund EUR 859 Mio. auf rund EUR 1.051 Mio. erhöht. Die Anzahl der durchschnittlich gehandelten Aktien ist um fast 94.000 Stück von 157.710 auf 251.661 pro Tag gestiegen. Die insbesondere im Vergleich zum Wettbewerb hohe Liquidität unserer Aktie trägt wesentlich zu ihrer Attraktivität bei.

Kennzahlen zur Aktie	2011	2010
Anzahl der Aktien in Mio.	102,3	81,84
Jahresschlusskurs ¹⁾ in EUR	10,27	10,50 (10,01) ³⁾
Marktkapitalisierung in Mio. EUR	1.051	859 (819) ³⁾
Jahreshöchstkurs ¹⁾ in EUR	12,00 (11,65) ³⁾	10,50 (10,01) ³⁾
Jahrestiefstkurs ¹⁾ in EUR	9,25 (8,98) ³⁾	6,13 (5,84) ³⁾
Durchschnittliches Tagesvolumen ²⁾	251.661	157.710

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel
²⁾ Xetra-Tagesvolumen (gehandelte Stücke)
³⁾ Kurse in Klammern angepasst um nur Kapitalerhöhung bzw. Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung

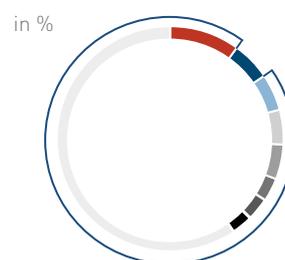
Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen AG

Acht institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland halten jeweils mehr als 3% Anteile an der Deutsche Wohnen AG. Somit liegen rund 40% des gesamten Aktienkapitals bei diesen langfristig orientierten Anlegern, mit denen wir im regelmäßigen engen Austausch stehen. Die restlichen knapp 60% werden von in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären gehalten, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben. Der größte Anteilseigner der Deutsche Wohnen ist Cohen & Steers mit 9,91% gemäß der letzten Stimmrechtsmitteilung. Laut Definition der Deutschen Börse entspricht der Freefloat unseres Unternehmens rund 94,3%.

Aktionärsstruktur¹⁾

8 institutionelle Investoren insgesamt = 40,39%

> 5%		
■ Cohen & Steers Inc. ²⁾	9,91%	
■ Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG	5,75%	
■ First Eagle Overseas Fund	5,24%	
■ Sun Life Financial Inc. ^{2)/MFS}	5,03%	
> 3%		
■ Asset Value Investors Ltd. ³⁾	4,94%	
■ Ärzteversorgung Westfalen-Lippe ⁴⁾	3,33%	
■ Stichting Pensioenfonds ABP ^{5)/APG Algemene Pensioen Groep N.V.}	3,13%	
■ BlackRock, Inc. ²⁾	3,06%	
■ Sonstige = 59,61%		



Freefloat gemäß Deutsche Börse = 94,25%⁴⁾

- ¹⁾ gemäß jeweils letzter WpHG-Meldung der aufgeführten Aktionäre
²⁾ zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG
³⁾ zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG
⁴⁾ Feri Finance AG bzw. MLP AG zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG
⁵⁾ zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG
⁶⁾ ohne Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG

Stand: 24. Februar 2012

²⁾ Jahrestiefstkurs von EUR 9,25 pro Aktie bereinigt um die Kapitalerhöhung im November 2011

Analysten Coverage erheblich ausgeweitet

Unsere Aktie wird zum aktuellen Zeitpunkt³⁾ von 20 Analysten beobachtet. Im Geschäftsjahr 2011 nahmen die Deutsche Bank, Morgan Stanley, die Baader Bank, Warburg Research, die WGZ Bank, Silvia Quandt Research, das Bankhaus Metzler und Edge Capital die Coverage der Deutsche Wohnen Aktie neu auf. Die positive Wahrnehmung der Aktie im Kapitalmarkt wurde durch die gestiegene Anzahl der Researchberichte in 2011 weiter gestärkt.

Das Kursziel der Analysten für unsere Aktie liegt momentan zwischen EUR 9,00 und EUR 13,10. Zum weit überwiegenden Teil sprechen die Analysten positive Empfehlungen aus. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen¹⁾ Ratingeinschätzungen der Analysten:

Rating	Anzahl
Kaufen/Buy/Add/Overweight/Outperform	12
Halten/Hold/ Neutral	7
Underweight/Sell/Underperform	1

Der EPRA NAV – der innere Wert des Unternehmens – beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 11,84 pro Aktie. Damit weist die Aktie mit dem Schlusskurs zum Jahresende einen vergleichsweise niedrigen Abschlag von rund 13% aus (31. Dezember 2010: rund 11%).

Hauptversammlung 2011 ebnet den Weg für Kapitalerhöhung

Am 31. Mai 2011 hat die Deutsche Wohnen ihre ordentliche Hauptversammlung durchgeführt. Sie fand im Japan-Center in Frankfurt am Main statt. 63,07% des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten. Allen zur Abstimmung vorliegenden Tagesordnungspunkten wurde zugestimmt, meist mit sehr großer Mehrheit. Besonders die Tagesordnungspunkte zur Schaffung eines genehmigten und bedingten Kapitals wurden mit einer Zustimmungsquote von jeweils ca. 97% eindrucksvoll von der Hauptversammlung bewilligt. Dies zeigt die überaus positive Stimmung der Aktionäre zur Fortsetzung der Expansions- und Wachstumsstrategie der Deutsche Wohnen AG.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung durchgeführt

Im November 2011 haben wir – trotz eines schwierigen Kapitalmarktumfelds – erfolgreich eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht für die Altaktionäre durchgeführt. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals von EUR 81,84 Mio. auf EUR 102,3 Mio. gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 20.460.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht.

Mit den eingeworbenen Mitteln wollen wir unseren eingeschlagenen Wachstumskurs fortsetzen.

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

Weitere Informationen hierzu finden Sie unter „Meilensteine 2011“ ab S. 30 im Konzernlagebericht dieses Geschäftsberichts.

Stammdaten der Aktie	
Art der Aktie	Stammaktie; aufgeteilt in Inhaber- und Namensaktien
ISIN	DE000A0HN5C6 (Inhaberaktie)
WKN	A0HN5C (Inhaberaktie)
Reuters	DWNG.DE (Inhaberaktie)
Bloomberg	DWNI (Inhaberaktie)
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt/Main, Stuttgart, München, Hamburg, Hannover, Düsseldorf, Berlin
Zulassungssegment	Prime Standard
Wesentliche Indizes	MDAX, EPRA/NAREIT, GPR250
Zahl der umlaufenden Aktien (gesamt)	102.300.000

Intensive Kapitalmarktkommunikation fortgesetzt

Auch 2011 wurden Aktionäre, Analysten und alle weiteren interessierten Kapitalmarktteilnehmer durch die Investor Relations Abteilung der Deutsche Wohnen AG intensiv betreut. Eine objektive und angemessene Beurteilung unserer Aktie ist uns wichtig. Dies erreichen wir durch eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung über unser Unternehmen, unsere Marktpotenziale und unsere Strategie sowie einen intensiven Kontakt zu unseren bestehenden und zukünftigen Investoren. Nur eine offene und ehrliche Kommunikation schafft Akzeptanz und nachhaltiges Vertrauen.

Neben zahlreichen Einzelgesprächen und Telefonaten mit Investoren und Analysten präsentierte sich die Deutsche Wohnen im vergangenen Jahr auf elf Kapitalmarktkonferenzen: Im ersten Halbjahr besuchten wir die HSBC Konferenz und das Deutsche Bank „VIP Real Estate Event“ in Frankfurt am Main, die Credit Suisse Global Real Estate Conference und die European Property Conference von Morgan Stanley in London sowie das 9. European Property Seminar von Kempen in Amsterdam. Im zweiten Halbjahr folgten die EPRA Annual Conference, das German Corporate Forum von JP Morgan und der Deutschen Börse sowie die UBS Global Real Estate Conference in London, die Merrill Lynch Global Real Estate Conference in New York, die UniCredit German Investment Conference in München und die 11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie in Frankfurt am Main.

Darüber hinaus traf das Management der Deutsche Wohnen auf zahlreichen Roadshows Investoren in New York, Boston, London, Amsterdam, Paris, Brüssel, Wien, Mailand, München, Düsseldorf und Köln. Im Rahmen der

Roadshow zur Kapitalerhöhung wurden Investoren in Frankfurt, London, Amsterdam, New York, Boston, Zürich und Mailand besucht. Im Oktober 2011 präsentierte sich die Deutsche Wohnen AG zum zweiten Mal mit einem eigenen Stand auf der Expo Real und führte während der dreitägigen Messe zahlreiche Gespräche mit interessierten Marktteilnehmern. Im Rahmen von organisierten Property Touren an den Standorten Berlin und Frankfurt am Main nutzten viele Investoren und Analysten die Möglichkeit, sich von der Qualität unserer Immobilienbestände zu überzeugen.

Zu den Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte führten wir jeweils eine Telefonkonferenz durch, bei denen Investoren und Analysten ihre Fragen direkt an die Vorstandsmitglieder stellen konnten. Diese Konferenzen wurden auch 2011 als Webcast live übertragen und standen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier stellen wir auch die Finanzberichte und Investorenpräsentationen zur Verfügung. Darüber hinaus geben wir auf unserer Website einen Überblick über alle laufenden Aktivitäten auf Basis unseres Finanzkalenders. Aktuelle Analysteneinschätzungen, Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Corporate News, Stimmrechtsmitteilungen, Directors' Dealings sowie alle Informationen rund um die Hauptversammlung können ebenfalls über die Website der Deutsche Wohnen bezogen werden.

In den intensiven Dialog mit unseren Aktionären werden wir auch in Zukunft investieren.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website  www.deutsche-wohnen.com im Bereich Investor Relations.

Corporate Governance Bericht

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur des Deutsche Wohnen Konzerns entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG fühlen sich der Corporate Governance verpflichtet; alle Unternehmensbereiche orientieren sich daran. Im Mittelpunkt stehen für uns Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2011 mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben den Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 zugrunde gelegt und im Dezember 2011 gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2011 zu den Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie hinsichtlich der wenigen Abweichungen eingehend Stellung genommen. Die Erklärungen stehen den Aktionären und Interessierten auf unserer Homepage unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8000/corporate-governance.html zur Einsicht bereit.

Allgemeine Führungsstruktur mit drei Organen

Die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main unterliegt den Bestimmungen des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen ihrer Satzung. Mit ihren beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Gesellschaft über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Darüber steht die Hauptversammlung, in der die Anteilseigner der Gesellschaft an grundlegenden, das Unternehmen betreffenden Entscheidungen beteiligt werden. Gemeinsam sind diese drei Organe den besten Interessen der Aktionäre und dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet.

Vorstand arbeitet im Unternehmensinteresse

Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt. Als Altersgrenze für Vorstandsmitglieder hat der Aufsichtsrat das gesetzliche Renteneintrittsalter bestimmt. Die Auswahl der Vorstandsmitglieder erfolgt vor dem Hintergrund der für die Wahrnehmung der Vorstandsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Der Vorstand besteht zurzeit aus drei Mitgliedern und hat einen Vorsitzenden. Die Arbeit des Vorstands ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die u. a. eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten vorsieht.

Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen sowie eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands ist die Zustimmung des Aufsichtsrats vorgesehen.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen, die seit dem 1. Juli 2010 einen Selbstbehalt enthält, der den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG entspricht.

Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die

Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens und der Geschäftsführung in dem von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Rahmen. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in Entscheidungen von für das Unternehmen grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsratsstätigkeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Aktuell bestehen vier Ausschüsse:

- Der **Präsidialausschuss** ist für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig. Außerdem bereitet er Aufsichtsratsitzungen vor, soweit dies mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Der Präsidialausschuss ist nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Die Beratung und – soweit zulässig – die Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zählen ebenfalls zu seinen Aufgaben.
- Der **Nominierungsausschuss** schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.
- Dem **Prüfungsausschuss (Audit Committee)** obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Er erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des

internen Kontrollsystems. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung, was u. a. die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, die spätere Erteilung des Prüfungsauftrags und die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte einschließt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der EU-Empfehlung zu den Aufgaben von Aufsichtsratsmitgliedern (ABl. EG 2005 Nr. L 52 vom 25.02.2005, S. 1) und der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

- Der **Akquisitionsausschuss** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.

Hauptversammlung fasst wichtige Beschlüsse

Die Aktionäre nehmen im Rahmen der satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte im Zuge der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Deutsche Wohnen AG veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden wichtige Beschlüsse gefasst. Dazu zählen solche über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie kapitalverändernde Maßnahmen. Die Hauptversammlung bietet Vorstand und Aufsichtsrat eine gute Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich mit ihnen über die weitere Unternehmensentwicklung abzustimmen.

Die Deutsche Wohnen AG stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Haupt-

versammlung wird erklärt, wie die Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Vergütung des Vorstands

Das Vergütungssystem des Vorstands ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsratsplenium.

Die Vorstandsverträge der Deutsche Wohnen AG enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 S. 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele des Unternehmens gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet und Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung optimiert.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2011 ist im Lagebericht auf den Seiten 50 bis 52 und auf der Internetseite des Unternehmens unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html zu finden.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde durch die Hauptversammlung in § 6 Abs. 6 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten danach eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 20.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. Barauslagen werden erstattet. Außerdem kann die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats auf ihre Kosten in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe und Leitungsverantwortliche einbeziehen und hat dies auch getan. Hierbei wurde für die Aufsichtsratsmitglieder ein Selbstbehalt entsprechend den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG vereinbart.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Wegen der Einfachheit des Vergütungssystems ist eine über die vorstehenden Aussagen hinausgehende individualisierte Darstellung der Aufsichtsratsvergütung derzeit nicht vorgesehen.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen AG sowie diesen nahestehende Personen sind nach § 15a WpHG verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Deutsche Wohnen AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen. Die Gesellschaft veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich, nachdem sie ihr mitgeteilt wurden. Im Geschäftsjahr 2011 sind der Deutsche Wohnen AG folgende Geschäfte dieser Art gemeldet worden: Der Erwerb von 3.488 Aktien und zwei Bezugsrechten durch den Finanzvorstand Helmut Ullrich; der Erwerb von 3.100 Aktien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Uwe E. Flach und von 1.550 Aktien durch seine Ehefrau; der Erwerb von 802 Aktien durch das Aufsichtsratsmitglied Dr. Florian Stetter sowie der Erwerb von 659 Aktien und drei Bezugsrechten durch die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer.

Zum 31. Dezember 2011 hielt der Finanzvorstand Helmut Ullrich 17.438 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Dies entspricht rund 0,02 % der 102,3 Mio. ausgegebenen Aktien. Die Aufsichtsratsmitglieder Uwe E. Flach und Dr. Florian Stetter besaßen zum Jahresende 15.500 bzw. 4.009 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Die Ehefrau des Vorsitzenden des Aufsichtsrats Uwe E. Flach hielt zu diesem Zeitpunkt 7.750 Aktien und die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer 3.292 Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder und Vorstandsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2011 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Damit betrug der Gesamtbesitz aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an Aktien der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2011 weniger als 1 % der vom Unternehmen ausgegebenen Aktien.

Compliance als wichtige Leitungsaufgabe

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die Deutsche Wohnen AG einen Compliance Officer benannt. Dieser führt u. a. das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

Die Deutsche Wohnen AG erachtet es als sehr wichtig, verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen. Dies wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, das die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Detaillierte Informationen stehen im Lagebericht zur Verfügung: Das Risikomanagement der Deutsche Wohnen AG wird im Risikobericht auf den Seiten 47 bis 49 vorgestellt, unternehmensstrategische Chancen werden im Ausblick des Lageberichts auf Seite 50 beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang auf den Seiten 62 bis 72.

Der Transparenz verpflichtet

Im Rahmen der laufenden Investor Relations Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auch auf der Website der Gesellschaft unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/7000/finanzkalender.html eingesehen werden. Eine Übersicht der im Geschäftsjahr 2011 veröffentlichten wesentlichen Informationen befindet sich im jährlichen Dokument nach § 10 WpPG, das unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/3600/jaehrliches-dokument.html zur Verfügung steht.

Das Unternehmen informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen und Roadshows werden umgehend auf unseren Internetseiten veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie diesen nahestehenden Personen (Director's Dealings) werden von der Deutsche Wohnen AG entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich bekanntgegeben.

Rechnungslegung

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist von der Hauptversammlung 2011 erneut zum Abschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an seiner Unabhängigkeit begründen könnten.

Die Deutsche Wohnen AG ist bemüht, die durch den Corporate Governance Kodex vorgegebenen Veröffentlichungsfristen von 90 Tagen nach Geschäftsjahresabschluss für den Konzernabschluss und 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums für Zwischenberichte einzuhalten. Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten kann die Einhaltung der Veröffentlichungsfristen aber noch nicht verbindlich dargestellt werden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse und zu seiner Zusammenarbeit mit dem Vorstand stehen im Bericht des Aufsichtsrats.

Frankfurt am Main, im März 2012

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Deutsche Wohnen AG hat ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2011 abgeschlossen. Erneut haben sich das Geschäftsmodell und die klare Fokussierung auf Ballungszentren ausgezahlt. Ertragskraft und Rendite wurden im Berichtsjahr noch einmal verbessert, die Finanzierungsstruktur und Liquidität weiter optimiert sowie der Substanzwert gesteigert. Das Portfolio wurde durch Zukäufe in Wachstumsregionen erweitert und die Eigenkapitalbasis durch die Barkapitalerhöhung im November 2011 gestärkt.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2011 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend, schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2011 erörterte der Aufsichtsrat in zehn Aufsichtsratssitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. In den einzelnen Sitzungen erteilte der Aufsichtsrat soweit erforderlich, jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung, die erbetenen Zustimmungen. Zwei Beschlüsse wurden zudem im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens auf der Grundlage umfassender Informationsmaterialien und vorausgehender ausführlicher Beratung im Plenum gefasst.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen AG, die Wachstumsstrategie und die Akquisitionen sowie die Kapitalmaßnahme der Gesellschaft. Regelmäßig und intensiv wurde über die Geschäftsentwicklung in den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflege und Betreutes Wohnen sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns beraten. Zudem standen die Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen Gruppe im Fokus der Aufsichtsratsstätigkeit.

In der **Sitzung am 13. Januar 2011** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit dem Wirtschaftsplan 2011 und der Verlängerung der Amtszeit des Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn für den Zeitraum 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2015.

In der **Sitzung am 18. März 2011** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Bericht des Prüfungsausschusses, dem Jahresabschluss 2010, der Anpassung des Performance Share Unit-Plans sowie der Festlegung der Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2010 befasst. Ferner beschloss der Aufsichtsrat, die Bestellung von Herrn Helmut Ullrich als Vorstandsmitglied bis zum Ablauf des 31. Dezember 2012 zu verlängern und Herrn Lars Wittan zum weiteren Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 1. Oktober 2011 für die Dauer von drei Jahren bis zum Ablauf des 30. September 2014 zu bestellen. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2010 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns.

Gegenstand der **Sitzung am 5. Mai 2011** waren insbesondere die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2011 und die Neufassung der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands, namentlich des Katalogs zustimmungspflichtiger Geschäfte.

In der **Sitzung am 31. Mai 2011** gab der Vorsitzende des Aufsichtsrats Hermann T. Dambach seine Amtsniederlegung und sein Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat zum 30. Juni 2011 bekannt. Der Vorstand berichtete insbesondere über den Stand der Vorbereitungen zu der am gleichen Tag stattfindenden Hauptversammlung.

In der **Sitzung am 5. Juli 2011** befasste sich der Aufsichtsrat mit der Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden sowie der Besetzung und Wahl der Vorsitzenden seiner Ausschüsse. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde in Nachfolge des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds Hermann T. Dambach das Aufsichtsratsmitglied Uwe E. Flach gewählt. Zum Vorsitzenden des Präsidialausschusses sowie des Nominierungsausschusses wurde Herr Uwe E. Flach und zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses Herr Dr. Andreas Kretschmer von den jeweiligen Ausschüssen gewählt.

Die **Sitzung am 4. August 2011** diente vornehmlich der Erläuterung der Geschäftsentwicklung auf Basis des Halbjahresberichts 2011 durch den Vorstand. Ferner berichtete der Vorstand über zustimmungspflichtige Akquisitionsprojekte.

Kerninhalte der **Sitzung am 16. September 2011** waren der aktuelle Stand der Akquisitionsprojekte sowie Finanzierungsthemen.

In seiner **Sitzung am 4. November 2011** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der Geschäftsentwicklung des Unternehmens auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2011 sowie den laufenden Akquisitionsprojekten.

In der **Sitzung am 14. November 2011** erfolgte die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Grundsatzbeschluss des Vorstands über die Kapitalerhöhung 2011.

In der **Sitzung am 21. Dezember 2011** verabschiedete der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan 2012, erörterte die Mittelfristplanung und befasste sich mit der strategischen Ausrichtung der Deutsche Wohnen Gruppe. Weiteres Kernthema war die Verabschiedung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die beiden im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens am 28. Februar und 5. September 2011 gefassten Aufsichtsratsbeschlüsse betrafen eine Nachbesetzung im Nominierungsausschuss sowie die Zustimmung zum Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios, der bereits eingehend in der vorangegangenen Sitzung beraten worden war.

Effiziente Arbeit des Aufsichtsrats in vier Ausschüssen

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet.

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

- Präsidialausschuss,
- Nominierungsausschuss,
- Prüfungsausschuss,
- Akquisitionsausschuss,

deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance Bericht auf Seite 9 dargestellt werden.

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Soweit gesetzlich zulässig, wurden einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschlüsse des Aufsichtsrats Entscheidungsbefugnisse übertragen. Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratsitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Präsidialausschuss tagte im Berichtsjahr am 24. November und 29. November. Gegenstand der Sitzungen waren Beschlussfassungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung 2011.

Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr zu einer Sitzung zusammen, um einen Vorschlag zur Aufstellung von zwei Kandidaten für die Aufsichtsratswahl zu erarbeiten und dem Aufsichtsratsplenum als dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung zu empfehlen.

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Die Ausschussvorsitzenden, bis 05.07.2011 Herr Uwe E. Flach und seit 05.07.2011 Herr Dr. Andreas Kretschmer, erfüllen alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

Der Akquisitionsausschuss trat im Berichtsjahr nicht zusammen.

Corporate Governance Standards weiterentwickelt

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Auf den Seiten 8 bis 11 in diesem Geschäftsbericht werden umfassende Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung dargelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und die Umsetzung dieser Anforderungen in der Aufsichtsratssitzung vom 21. Dezember 2011 eingehend erörtert. Sie haben ihre aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung kann unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklaerung.html eingesehen werden.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung eingehend erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2011 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 31. Mai 2011 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Besprechung des Prüfungsausschusses am 8. März 2012 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss in der Ausschusssitzung am 19. März 2012 zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 19. März 2012 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher einen Beschluss über die Ausschüttung einer Dividende vorsehen.

Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

In den Aufsichtsrat der Gesellschaft trat Herr Wolfgang Clement aufgrund gerichtlicher Bestellung am 6. Juli 2011 als neues Mitglied ein. Zuvor hatte Herr Hermann T. Dambach sein Aufsichtsratsamt mit Wirkung zum 30. Juni 2011 niedergelegt. Um die Wahlkompetenz der Hauptversammlung nicht zu unterlaufen, endet die gerichtliche Bestellung von Herrn Clement mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Juni 2012, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 beschließt.

In den Vorstand der Gesellschaft wurde mit Wirkung vom 1. Oktober 2011 und einer Amtszeit bis zum 30. September 2014 Herr Lars Wittan aufgrund des in der Aufsichtsratssitzung vom 18. März 2011 gefassten Beschlusses bestellt. Zugleich wurde in der vorgenannten Aufsichtsratssitzung die Amtszeit des Vorstandsmitglieds Helmut Ullrich bis zum 31. Dezember 2012 verlängert. Die Amtszeit des Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn hatte der Aufsichtsrat bereits in der Sitzung am 13. Januar 2011 vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2015 verlängert.

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe für ihre erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Frankfurt am Main, im März 2012

Für den Aufsichtsrat



Uwe E. Flach

KONZERN- LAGEBERICHT

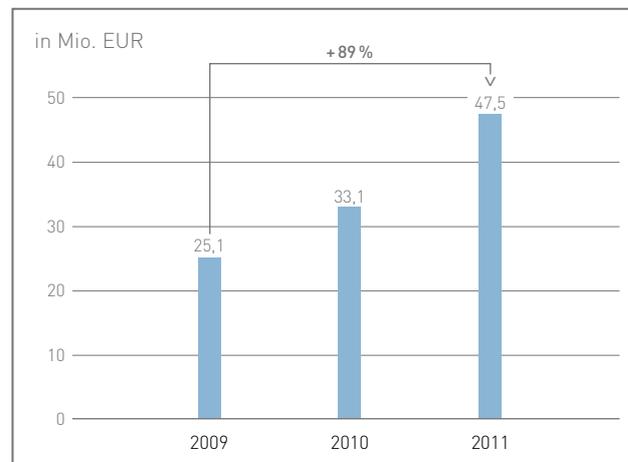
GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN	18
Organisation und Konzernstruktur	18
Rechtliche Konzernstruktur	19
KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG	21
VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSPOLITIK	23
WESENTLICHE WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN	25
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	25
Deutscher Wohnungsmarkt	25
Deutsche Metropolregionen	26
Metropolregion Berlin-Brandenburg	28
Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main	29
Metropolregion Rhein-Ruhr	29
Metropolregion Rhein-Neckar	29
MEILENSTEINE IN 2011	30
Erfolgreiche Kapitalerhöhung trotz schwierigem Kapitalmarktumfeld	30
Akquisition von rund 8.000 Wohneinheiten in unseren Kernregionen	30
Portfoliosteuerung und Bewertung	30
Dividende von EUR 0,23 je Aktie vorgeschlagen	33
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	34
Ertragslage	34
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	35
Ergebnis aus Verkauf	39
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	40
Verwaltungskosten	41
Finanzergebnis	41
Laufende Steuern und latente Steuern	41
Vermögens- und Finanzlage	42
NACHTRAGSBERICHT	46
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	46
Risikomanagement	46
Risikobericht	47
Chancen der künftigen Entwicklung	50
UNTERNEHMENSFÜHRUNG	50
VERGÜTUNGSBERICHT	50
PROGNOSEBERICHT	52

- » Unsere strategischen Einschätzungen in der Vergangenheit haben sich bestätigt.
- » Wir haben erneut alle unsere Kennzahlen verbessert.
- » Die positive Geschäftsentwicklung scheint sich durch die anhaltende Dynamik in den deutschen Metropolregionen fortzusetzen.

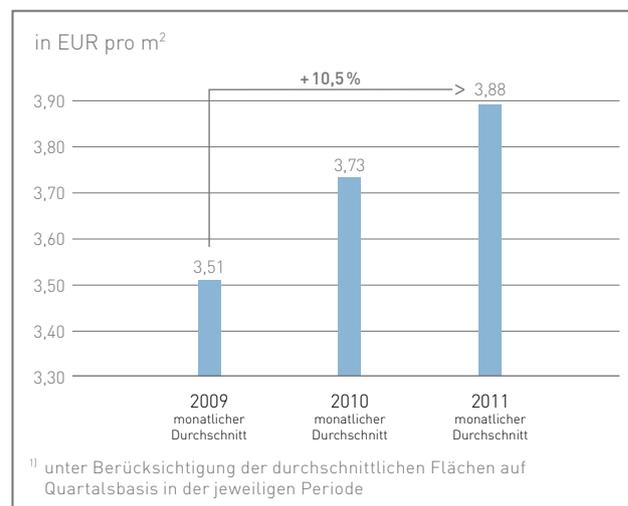
WIR SIND JETZT HERVORRAGEND AUFGESTELLT UND KÖNNEN UNS AUF WERTSTEIGERNDEN, INTELLIGENTES WACHSTUM FOKUSSIEREN!

UNSERE HIGHLIGHTS

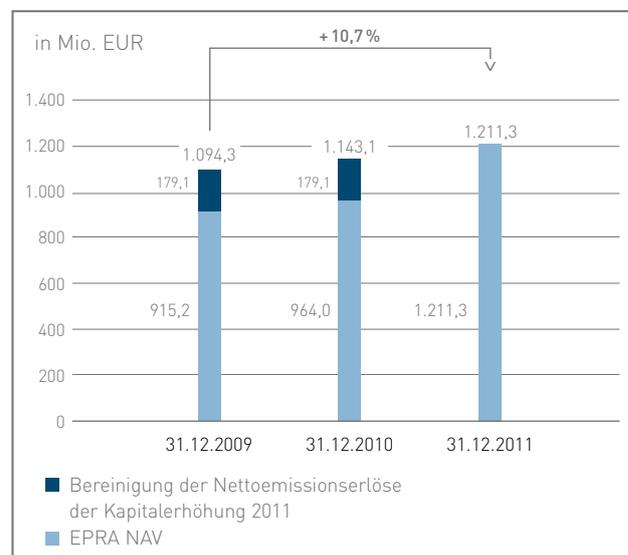
Nachhaltiger FFO



Net Operating Income (NOI)¹⁾



EPRA NAV



Geschäft und Rahmenbedingungen

Organisation und Konzernstruktur

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung und dem Immobilienbestand von 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

Das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen, die Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestands, obliegt der Deutsche Wohnen Management GmbH. Die Gesellschaft bündelt alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Strategisches Ziel der Deutsche Wohnen in diesem Geschäftsbereich ist 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

Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH vereint die Bereiche Portfoliomanagement, Akquisition sowie den Verkauf. Der zu veräußernde Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen gliedert sich in den Einzelverkauf 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

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, seniorengerechte 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). Das ursprüngliche genehmigte Kapital 2011 betrug EUR 40,92 Mio. 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 Bezugs-

rechtsausschluss 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 20,46 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).

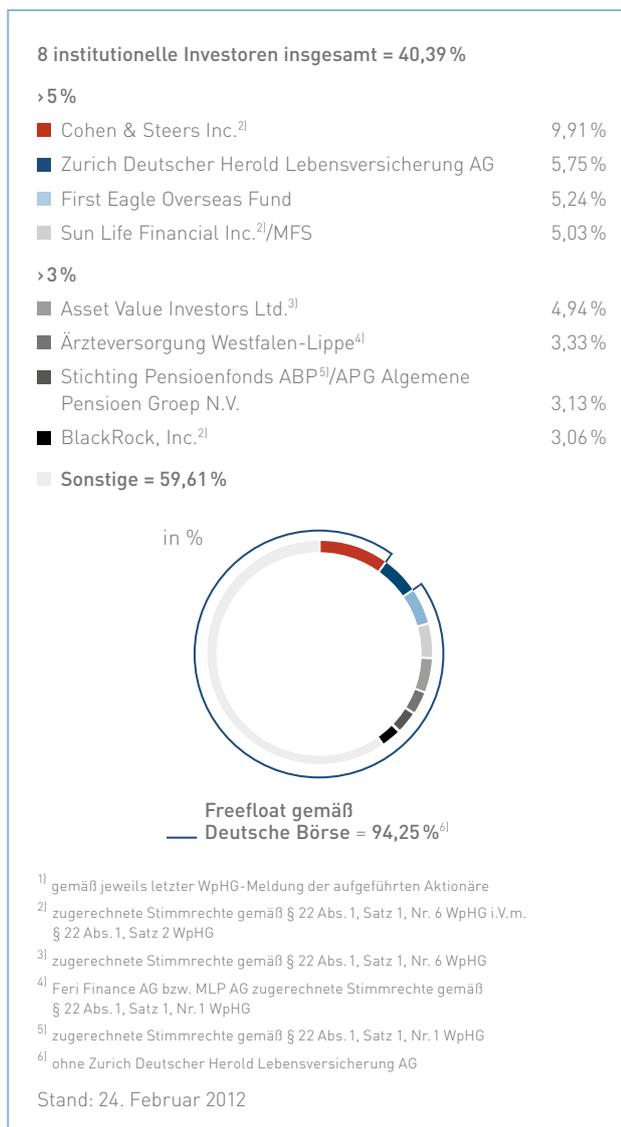
Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 31. Mai 2011 bis zum 30. Mai 2016 von der Gesellschaft 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, 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 Cashflow 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 Cashflowentwicklung 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.

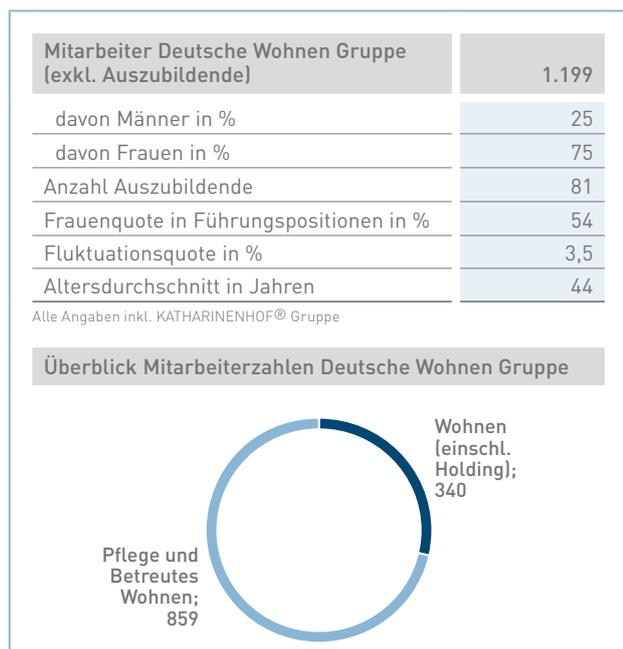
Verantwortungsvolle Geschäftspolitik

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.

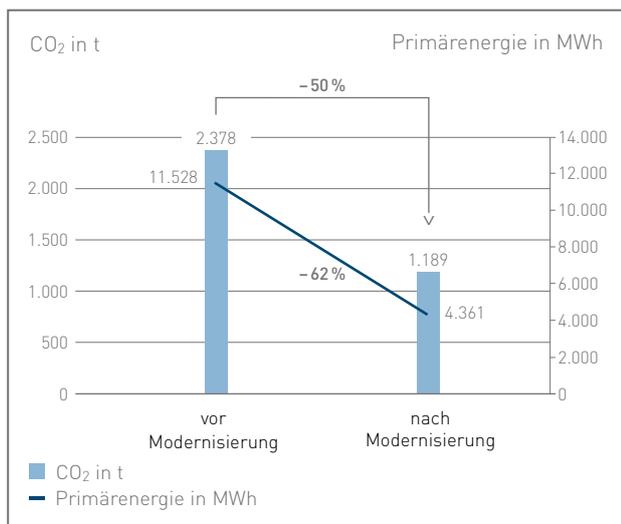
So führen wir im Rahmen des Programms zur Förderung von Investitionen in nationale UNESCO-Welterbestätten seit 2009 umfangreiche Baumaßnahmen in der Siemensstadt, der Hufeisensiedlung und der Weißen Stadt in Berlin durch. Ziel ist es, die Bestände bis 2014 denkmalgerecht und entsprechend dem historischen 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.

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



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.

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 zusammenschlossen. 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⁾, wengleich 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.

Entwicklung in Deutschland

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland setzte sich 2011 zunächst fort; im Jahresverlauf konnte das Bruttoinlandsprodukt das Vorkrisenniveau wieder erreichen.⁵⁾ Gemäß ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2011 um 3,0%.⁶⁾ 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.⁷⁾ 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%.⁴⁾ 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 Wohnraumansprüche 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.⁸⁾ 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.⁸⁾ 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.⁹⁾

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.

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

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

⁵⁾ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2011/2012

⁶⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 10 vom 11. Januar 2012

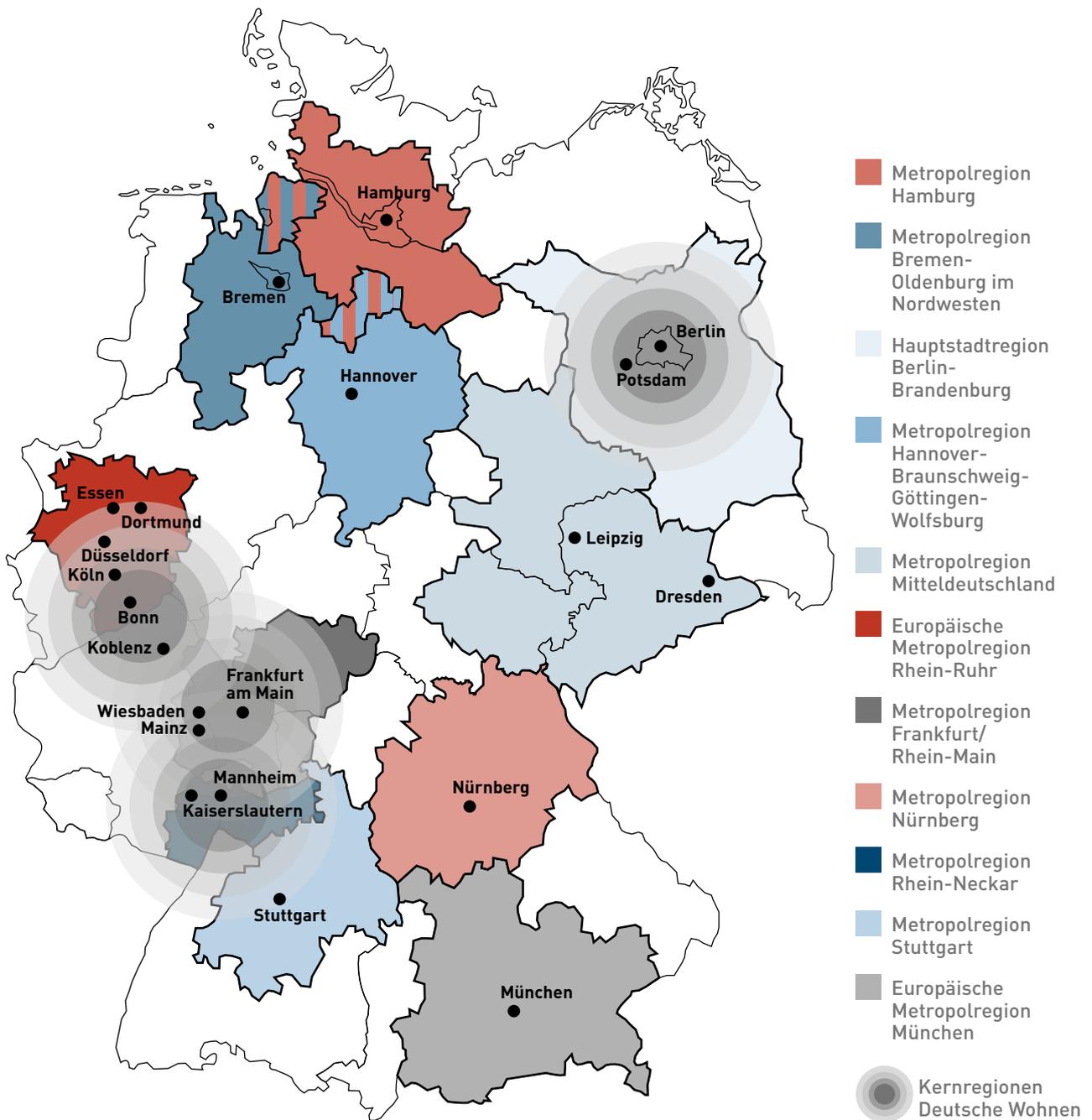
⁷⁾ Bundesministerium der Finanzen, Monatsbericht Dezember 2011

⁸⁾ Jones Lang LaSalle, Wohnungsmarktreport Herbst 2011

⁹⁾ 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.¹⁰⁾



Die nachstehende Tabelle stellt wesentliche Kennzahlen der elf deutschen Metropolregionen dar.¹¹⁾

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.

¹¹⁾ 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.¹²⁾ 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.¹²⁾

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 Singlehaushalte¹³⁾: 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 wider¹³⁾: 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.¹⁴⁾

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.

¹²⁾ BBU-Marktmonitor 2011

¹³⁾ IBB Wohnungsmarktbericht 2010

¹⁴⁾ 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.¹⁵⁾ 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)¹⁶⁾ 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.¹⁷⁾

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 Wohnungsmarkt. 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.¹⁸⁾

¹⁵⁾ Cushman & Wakefield, European Cities Monitor, 2011

¹⁶⁾ Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, 2011

¹⁷⁾ HWWI/Berenberg-Städteranking 2010

¹⁸⁾ Immobilienmarktbericht 2011 der Metropolregion Rhein-Neckar

Meilensteine in 2011

Erfolgreiche Kapitalerhöhung trotz schwierigem Kapitalmarktumfeld

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 Zukaufsstrategie.

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.

Akquisition von rund 8.000 Wohneinheiten in unseren Kernregionen

Seit Juli 2010 haben wir rund 8.000 Wohneinheiten erworben, davon fast 6.000 in Berlin. Insgesamt investierte die Deutsche Wohnen rund EUR 410 Mio. in den Zukauf, das sind durchschnittlich EUR 870 pro m² Wohnfläche. Die Nettoanfangsrendite lag bei 7,2%. Die am Markt erzielbaren Mieten liegen mit durchschnittlich 17% deutlich über den aktuellen Vertragsmieten.

Mit dem Erwerb von rund 1.900 anprivatisierten Wohneinheiten in Berlin konnten wir unser Privatisierungsportfolio in Berlin erweitern und Verkaufsmargen von durchschnittlich 38% erzielen.

Die in 2010 erworbenen rund 1.800 Wohneinheiten, davon knapp 1.700 Wohneinheiten im Großraum Berlin, haben sich deutlich oberhalb unserer Erwartungen entwickelt. Die Vertragsmieten sind um EUR 0,30 auf EUR 5,54 pro m² (+5,7%) gestiegen; der Leerstand beträgt heute nur noch 0,8%. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete liegt knapp 25% oberhalb der aktuellen Vertragsmiete. Alle unsere Investitionsentscheidungen waren aus heutiger Sicht richtig, die erworbenen Immobilien entwickeln sich deutlich besser als geplant.

Portfoliosteuerung und Bewertung

Überblick und unterjährig neue verbesserte Portfolioclusterung

Wir haben bereits zur Veröffentlichung unserer Halbjahresergebnisse 2011 unsere Portfolioclusterung, mit der wir auch operativ unsere Bestände steuern, weiterentwickelt und verbessert.

Neben dem Vermietungsbestand weisen wir nun auch den Wohnungsbestand der Einzelprivatisierung in dem Cluster „Kernregionen“ separat aus.

Die bisher getrennte Darstellung von Berlin und dem engeren Verflechtungsraum Berlin (u. a. Potsdam) haben wir aufgegeben und weisen mittlerweile beide Regionen als „Großraum Berlin“ aus. Im Zuge der laufenden Portfoliosteuerung und -optimierung haben wir unterjährig rund 1.500 Wohneinheiten aus den Kernregionen im Wesentlichen in den sonstigen Verkaufsbestand umgegliedert. Dies betrifft insbesondere die engere geografische Konzentration der Region Rheintal-Süd.

Im Ergebnis entspricht das frühere Kernportfolio im Grunde dem Vermietungsbestand der Kernregionen.

Die folgende Übersicht zeigt unser Portfolio zum 31. Dezember 2011:

Alle in diesem Geschäftsbericht angegebenen Vorjahreszahlen wurden entsprechend der neuen Portfolio-clusterung angepasst.

	Wohnungen						Gewerbe		Stellplätze
	Anzahl	Anteil am Gesamtbestand	Fläche Tm ²	Vertragsmiete	Neuvermietungs- miete	Leerstand %	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
		%		EUR/m ²	EUR/m ²				
Kernregionen	47.325	93	2.869	5,63		2,1	455	83	13.660
Vermietungsbestand	42.652	84	2.567	5,63	6,74	1,6	444	82	12.079
Einzelprivatisierung	4.673	9	302	5,58		6,3	11	1	1.581
Großraum Berlin	28.201	56	1.684	5,45		1,7	288	39	2.785
Vermietungsbestand	25.225	50	1.496	5,48	6,41	1,2	277	38	2.353
Einzelprivatisierung	2.976	6	188	5,24		5,8	11	1	432
Frankfurt am Main	4.090	8	247	6,99		1,4	45	16	2.140
Vermietungsbestand	3.505	7	205	7,11	8,56	0,5	45	16	1.766
Einzelprivatisierung	585	1	42	6,38		6,3	0	0	374
Rhein-Main	4.843	10	290	6,22		4,3	57	14	2.553
Vermietungsbestand	4.358	9	259	6,16	7,53	4,0	57	14	2.242
Einzelprivatisierung	485	1	31	6,70		6,4	0	0	311
Rheintal-Süd	5.137	10	321	5,30		2,2	41	12	3.451
Vermietungsbestand	4.741	9	296	5,29	5,96	1,6	41	12	3.213
Einzelprivatisierung	396	1	25	5,46		9,2	0	0	238
Rheintal-Nord	4.342	9	277	5,35		1,9	3	0	2.435
Vermietungsbestand	4.111	8	262	5,34	5,90	1,5	3	0	2.209
Einzelprivatisierung	231	1	15	5,55		7,9	0	0	226
Sonstige (nur Vermietung)	712	1	48	5,06	5,59	4,4	21	2	296
Verkaufsregionen	3.301	7	207	4,65		8,5	22	2	1.671
Bereinigung	1.416	3	88	4,37		13,5	13	1	600
Sonstiger Verkaufsbestand	1.885	4	119	4,83		5,3	9	1	1.071
Gesamt	50.626	100	3.076	5,57		2,4	477	85	15.331

Inkl. der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel 1. bzw. 2. Januar 2012

Kernregionen

Entsprechend unserer Portfoliostrategie befindet sich mit rund 93% der Großteil unseres Bestands heute in Regionen, die eine positive Marktentwicklung erwarten

lassen. Mehr als 87% unserer Mietwohnungen des Gesamtbestands liegen in den definierten dynamisch wachsenden Metropolregionen.

Verkaufsregionen

Als Verkaufsregionen haben wir räumliche Märkte definiert, die in ihrer Entwicklung stagnieren oder sogar einen negativen Trend verzeichnen. Insbesondere der Bereinigungsbestand soll aufgrund struktureller Risiken beschleunigt verkauft werden. Der restliche Verkaufsbestand weist dagegen deutlich bessere Kennzahlen auf,

soll aber aus portfoliostrategischen Gründen veräußert werden. Insgesamt haben wir seit Ende 2008 rund 52% der Wohneinheiten in den Verkaufsregionen erfolgreich verkaufen können. Im strukturell risikobehafteten Bereinigungsbestand konnten wir sogar knapp 59% seit Dezember 2008 veräußern.

Stärkung der Portfolioqualität durch Zukäufe in Metropolregionen und erfolgreiche Bereinigung von fast der Hälfte des Bereinigungsbestands

Unsere Zukäufe wirken sich nachhaltig positiv auf die Struktur und Qualität unseres Portfolios aus:

	31.12.2011			31.12.2010		
	Wohn-einheiten Anzahl	Fläche Tm ²	Anteil am Gesamt- bestand %	Wohn-einheiten Anzahl	Fläche Tm ²	Anteil am Gesamt- bestand %
Kernregionen	47.325	2.869	93	42.745	2.604	90
Vermietungsbestand	42.652	2.567	84	38.785	2.339	81
Einzelprivatisierung	4.673	302	9	3.960	265	9
Verkaufsregionen	3.301	207	7	4.943	303	10
Bereinigung	1.416	88	3	2.542	154	5
Sonstiger Verkaufsbestand	1.885	119	4	2.401	149	5
Gesamt	50.626	3.076	100	47.688	2.907	100

Der Wohnungsbestand in unseren Kernregionen ist in den letzten zwölf Monaten um rund 4.600 Einheiten gewachsen. Der relative Anteil der Kernregionen am Gesamtportfolio hat sich von 89,6% auf 93,5% erhöht.

Die Einzelprivatisierungsbestände in unseren Kernregionen konnten wir – trotz sehr erfolgreichem Verkauf von 1.053 Einheiten in 2011 – im Vergleich zum Vorjahresstichtag (netto) um über 700 Einheiten durch die Akquisition eines bereits anprivatisierten Portfolios ausbauen. Damit haben wir den Grundstein für zukünftige Ergebnisbeiträge in der Einzelprivatisierung gelegt. Allein aus dem im abgelaufenen Geschäftsjahr akquirierten Portfolio haben wir durchschnittlich eine Bruttomarge von rund 38% erzielt.

2011 konnten wir insgesamt über 1.600 Wohneinheiten in strukturschwachen Regionen veräußern. Mehr als zwei Drittel dieser Verkäufe betreffen den Bereinigungsbestand mit seinen strukturellen Risiken. Somit konnte der Bereinigungsbestand in den letzten zwölf Monaten um über 44% abgebaut werden.

Insgesamt führen die Akquisitionen in den Kernregionen bei gleichzeitiger Veräußerung von Beständen aus den Verkaufsregionen zu einer deutlichen Verbesserung der Portfolioqualität.

Bewertung

Profitable Zukäufe einerseits und eine erneute Verbesserung der wesentlichen Mietkennziffern andererseits führen zu einer Portfolioaufwertung von EUR 40,0 Mio. (+1,4%). Diese wurden durch ein externes Gutachten (CBRE) zum Bilanzstichtag nachvollzogen und bestätigt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Veränderung in der Bewertung zum Vorjahr dar:

	31.12.2011				31.12.2010			
	Fair Value EUR Mio.	Fair Value je m ²	Mietmulti- plikator Vertrags- miete	Mietmulti- plikator Markt- miete	Fair Value EUR Mio.	Fair Value je m ²	Mietmulti- plikator Vertrags- miete	Mietmulti- plikator Markt- miete
Kernregionen								
Vermietungsbestand	2.523	988	14,5	12,9	2.265	977	14,7	13,0
Einzelprivatisierung	264	872	13,6	11,4	251	952	14,9	12,5
Verkaufsregionen								
Bereinigung	39	440	10,0	8,1	66	425	10,2	7,8
Sonstiger Verkaufsbestand	73	613	10,9	10,1	91	604	11,1	10,2
Gesamt	2.899	946	14,2	12,6	2.672	926	14,4	12,6

Angaben für 2011 inkl. des zugekauften Privatisierungsbestands in Berlin mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Juni 2011
Angaben für 2010 und 2011 jeweils ohne Berücksichtigung der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel am 1.1. bzw. 2.1. des Folgejahres

Höhere Mieten und ein geringerer Leerstand im Vermietungsbestand der Kernregionen sind im Wesentlichen ursächlich für die Aufwertung des Portfolios. Der leichte Rückgang des Vertragsmietenmultiplikators ist hauptsächlich auf die erfolgten Zukäufe (über 6.000 Wohnungen zu einem Fair Value von rund EUR 800 pro m²) zurückzuführen. Der nahezu konstante Marktmietenmultiplikator zeigt, dass wir die Entwicklung der Marktmieten in unserer Bewertung mitgenommen haben. Dies spricht für den nachhaltigen Ansatz unserer Bewertung bzw. die möglichen Potenziale in der Zukunft.

Die Verkaufsregionen machen heute nur noch rund EUR 110 Mio. bzw. 3,9% der Buchwerte des Gesamtportfolios aus.

Dividende von EUR 0,23 je Aktie vorgeschlagen

Bei der Festlegung der Dividende orientiert sich die Deutsche Wohnen am FFO ohne Verkauf. Dabei wollen wir grundsätzlich ca. 50% des FFO ohne Verkauf ausschütten. Auf dieser Grundlage werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Ausschüttung von EUR 23,5 Mio. bzw. EUR 0,23 je Aktie an die Aktionäre vorschlagen.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des vorwiegend eigenen Bestands (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung), den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer bzw. Kapitalanleger und institutionelle Investoren (Ergebnis aus Verkauf) sowie den Betrieb vollstationärer Pflegeanlagen und Seniorenresidenzen (Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen).

Im Folgenden geben wir eine Übersicht über die einzelnen Segmentergebnisse sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011 im Vergleich zu 2010:

in EUR Mio.	2011	2010
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	157,4	150,9
Ergebnis Verkauf	10,6	12,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	9,2	8,9
Verwaltungskosten	-32,9	-31,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-2,3	-4,6
Betriebsergebnis (EBITDA)	142,0	136,1
Abschreibungen	-3,0	-3,0
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40,0	47,2
Finanzergebnis	-93,2	-123,2
Ergebnis vor Steuern	85,8	57,1
Laufende Steuern	-5,4	-4,8
Latente Steuern	-29,8	-28,5
Konzernjahresergebnis	50,6	23,8

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2011 den Konzerngewinn in Höhe von EUR 50,6 Mio. (EUR +26,8 Mio. gegenüber 2010) mehr als verdoppelt.

Das Konzernergebnis 2011 berücksichtigt im Wesentlichen einen Sondereffekt: die Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR +40,0 Mio. (Vorjahr: EUR +47,2 Mio.) und den damit verbundenen Anstieg der latenten Steuern um rund EUR 13 Mio. Es sind im abgelaufenen Geschäftsjahr keine gegenläufigen Effekte aus Vorfälligkeitsentschädigungen aus der außerordentlichen Rückführung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften (Vorjahr: EUR 23,6 Mio.) angefallen.

Das um diese Effekte bereinigte Ergebnis vor Steuern stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2011	2010
Ergebnis vor Steuern	85,8	57,1
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40,0	-47,2
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,2	0,2
Vorfälligkeitsentschädigung	0,0	23,6
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	46,0	33,7

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern hat sich mit +36 % um mehr als ein Drittel erhöht.

Insgesamt ist festzustellen, dass

- das stabile Kostenniveau im Personal- und Sachkostenbereich trotz umfangreicher Zukäufe im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung,
 - sinkende Zinsaufwendungen im Wesentlichen aufgrund der Refinanzierung Ende 2010 und
 - ein gestiegenes Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung, trotz verstärktem Abverkauf insbesondere des Bereinigungsbestands,
- die Deutsche Wohnen als wettbewerbsfähiges Unternehmen noch profitabler gemacht haben.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht belegt die Verbesserung wichtiger Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2011	31.12.2010
Wohneinheiten	50.626	47.688
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	3.161	2.987
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	946 ¹⁾	926 ¹⁾
Verschuldung je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	578 ¹⁾	595 ¹⁾
Vertragsmiete je m ² in EUR	5,57	5,38
Wohnungsleerstand in %	2,4	3,3
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR ²⁾	9,81	9,63
Capex je m ² /Jahr in EUR ²⁾	8,19	6,02

¹⁾ ohne Berücksichtigung der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1.1./2.1. des Folgejahres
²⁾ auf Basis des Durchschnitts der Quartalsflächen ohne Berücksichtigung der Flächen der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres (nur 2010) bzw. 1.1./2.1. des Folgejahres

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2011 ist dem Teilkapitel „Portfoliosteuerung und Bewertung“ ab Seite 30 zu entnehmen.

Aus der Vermietung des Bestands erzielten wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 157,4 Mio. (Vorjahr: EUR 150,9 Mio.):

in EUR Mio.	2011	2010
Vertragsmieten	196,4	189,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,8	-6,4
Inkasso	-1,9	-2,1
Instandhaltung	-29,6	-28,0
Sonstiges	-1,7	-2,4
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	157,4	150,9
Personal- und Sachkosten	-16,8	-17,0
Operatives Ergebnis (NOI)	140,6	133,9
NOI-Marge in %	71,6	70,5
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	3,88	3,73
Steigerung in %	+4,0	

¹⁾ unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Der Anstieg der Vertragsmieten im Vorjahresvergleich um EUR 6,6 Mio. bzw. 3,5% setzt sich zusammen aus jeweils unterjährig durchgeführten Mieterhöhungen, Leerstandsabbau, Akquisitionen sowie, als gegenläufiger Effekt, dem Verlust der Vertragsmiete aus unterjährig verkauften Wohnungen.

Durch eine zum Teil nochmals verbesserte Ertrags- und Kostenstruktur hat sich das operative Ergebnis (Net Operating Income, NOI) um 5,0% auf EUR 140,6 Mio. erhöht. Der NOI pro m² ist um EUR 0,15 auf EUR 3,88 pro m² gestiegen.

Rund 96% unserer Vertragsmieten resultieren aus der Vermietung von Wohnungen (inkl. Zuschüssen), die restlichen 4% erzielen wir aus der Vermietung von Gewerbeflächen bzw. Stellplätzen. In den Vertragsmieten sind laufende Zuschüssen aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau in Höhe von EUR 2,7 Mio. (1,4% der Vertragsmieten) enthalten.

Die anhaltende nachfragebasierte Dynamik – insbesondere in unseren Vermietungsmärkten – zeigt weiter deutlich positive Impulse für unsere Bestandsmieten:

	Like-for-like-Vergleich		
	31.12.2011 Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²	31.12.2010 Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²	Entwicklung %
Vermietungsbestand der Kernregionen	5,67	5,46	3,8
Großraum Berlin	5,55	5,30	4,7
Frankfurt am Main	7,11	6,93	2,6
Rhein-Main	6,14	5,95	3,2
Rheintal-Süd	5,31	5,19	2,3
Rheintal-Nord	5,04	4,95	1,8
Sonstige	5,06	4,97	1,8
Einzelprivatisierung	5,67	5,58	1,6
Verkaufsregionen	4,62	4,55	1,5
Gesamt	5,60	5,41	3,5

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

In unseren Kernregionen messen wir die durch Zu- und Abgänge unverwässerte Entwicklung unserer Vertragsmieten in einem sogenannten Like-for-like-Vergleich, das heißt derjenigen Wohnungen, die während des ganzen Jahres 2011 in unserem Bestand waren. In diesen rund 38.500 Wohneinheiten haben wir die Vertragsmiete um EUR 0,21 pro m² bzw. 3,8% auf EUR 5,67 pro m² erhöht. Im Großraum Berlin, der die Hälfte unseres Gesamtbestands ausmacht, ist es uns gelungen, die Vertragsmieten um 4,7% zu steigern. Damit konnten die Like-for-like-Wachstumsraten per 30. September 2011 von 3,4% bzw. 4,2% nochmals übertroffen werden.

Auch wenn das Like-for-like-Wachstum der Vertragsmieten in der Einzelprivatisierung (rund 3.000 Wohnungen) mit 1,6% zum Teil durch bewusste Nicht-Neuvermietung sowie in den Verkaufsregionen (rund 3.000 Einheiten) marktbedingt mit rund 1,5% geringer ausfällt, ergibt sich ein Like-for-like-Wachstum von 3,5% für das Gesamtportfolio, was die anhaltende Dynamik in unseren Metropolregionen untermauert.

Insgesamt haben wir unterjährig im abgelaufenen Geschäftsjahr Mieterhöhungen (Mietspiegel, Modernisierung, Neuvermietung) von rund EUR 3,0 Mio. verbuchen können, die für 2012 (volle 12-Monatsperiode) allein eine Steigerung der Vertragsmiete von rund EUR 6,2 Mio. bedeuten.

Die in 2011 erzielten Neuvertragsmieten im preisfreien Vermietungsbestand liegen rund 20 % über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete:

	31.12.2011			31.12.2010	
	Neuvermietungs- miete ¹⁾ EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ %	Mietpotenzial ³⁾ %	
Vermietungsbestand der Kernregionen	6,74	5,63	19,7	18,3	
Großraum Berlin	6,41	5,48	17,0	15,8	
Frankfurt am Main	8,56	7,11	20,4	19,2	
Rhein-Main	7,53	6,16	22,2	23,9	
Rheintal-Süd	5,96	5,29	12,7	12,9	
Rheintal-Nord	5,90	5,34	10,5	4,8	
Sonstige	5,59	5,06	10,5	8,7	

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2011 wirksam wurden
²⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
³⁾ Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Das Mietpotenzial hat sich aufgrund steigender Neuvermietungsmieten, trotz der Anpassung von Vertragsmieten um 3,8%, auf 19,7% erhöht. Das bedeutet, dass die Entwicklung der Mietspiegelwerte nur in Ansätzen der Dynamik der Märkte folgt bzw. dass sich das Delta zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten vergrößert.

Nicht umlagefähige Betriebskosten umfassen im Wesentlichen leerstandsbedingte Verluste, die gegenüber dem Vorjahr um knapp 10% abgebaut werden konnten.

Die Leerstandsquote im Vermietungsbestand der Kernregionen wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr im Like-for-like-Vergleich von 2,0% auf 1,5% und damit um 25% gegenüber Dezember 2010 verbessert:

	Like-for-like-Vergleich		
	31.12.2011 Leerstand %	31.12.2010 Leerstand %	Entwicklung %
Vermietungsbestand der Kernregionen	1,5	2,0	- 25,0
Großraum Berlin	1,1	1,3	- 15,4
Frankfurt am Main	0,5	1,4	- 64,3
Rhein-Main	3,9	5,2	- 25,0
Rheintal-Süd	1,7	2,3	- 26,1
Rheintal-Nord	1,7	2,1	- 19,0
Sonstige	4,4	5,2	- 15,4
Einzelprivatisierung	6,2	2,1	>100
Verkaufsregionen	8,5	8,9	- 4,5
Gesamt	2,3	2,4	- 4,2

Insbesondere in den beiden wichtigsten Vermietungsmärkten Berlin und Frankfurt am Main, die über 67% des Vermietungsbestands umfassen, ist der Leerstand weiter rückläufig.

Der Anstieg des Leerstands in der Einzelprivatisierung ist beabsichtigt, um die leerstehenden Wohnungen höherpreisig vermarkten zu können.

In den Verkaufsregionen zeigt zum einen die Like-for-like-Betrachtung einen Leerstandsrückgang von 8,9% zum Vorjahresstichtag auf 8,5% zum 31. Dezember 2011 – insbesondere getrieben durch Reduktion des Leerstands im Bereinigungsbestand. Darüber hinaus belegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Verkäufen) von 8,5% per 31. Dezember 2011 (Vorjahr: 11,6%) die erfolgreiche systematische Bereinigung des Portfolios.

Die Aufwendungen für Inkasso betreffen Mietminderungen und Abschreibungen aus Forderungen. Der Anteil der Forderungsausfälle bezogen auf die Bruttowarmmiete beträgt im Berichtsjahr nur 0,5%.

Im Geschäftsjahr 2011 sind für Instandhaltungen EUR 29,6 Mio. (Vorjahr: EUR 28,0 Mio.) aufgewendet worden sowie weitere EUR 24,7 Mio. für werterhöhende Investitionen (Vorjahr: EUR 17,6 Mio.). Insgesamt haben wir damit rund EUR 18 pro m² in unseren Immobilienbestand investiert (Vorjahr: rund EUR 16 pro m²).

in EUR Mio.	2011	2010
Instandhaltung	29,6	28,0
Instandhaltung in EUR pro m ²	9,81 ¹⁾	9,63 ¹⁾
Modernisierung	24,7	17,6
Modernisierung in EUR pro m ²	8,19 ¹⁾	6,02 ¹⁾

¹⁾ auf Basis des Durchschnitts der Quartalsflächen sowie ohne Berücksichtigung der Flächen der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. 1.1./2.1. des jeweils darauffolgenden Geschäftsjahres

Die Instandhaltung für 2011 umfasste rund EUR 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.) für die laufende Modernisierung von Wohnungen im Rahmen des Mieterwechsels.

Die im Segment Wohnungsbewirtschaftung angefallenen Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) konnten von EUR 17,0 Mio. in 2010 auf EUR 16,8 Mio. in 2011 trotz eines unterjährigen Aufbaus des zu verwaltenden Immobilienbestands sogar leicht um rund 1% gesenkt werden. Damit betragen die Verwaltungskosten pro Einheit im Jahresdurchschnitt 2011 lediglich EUR 346 (Vorjahr: EUR 353).

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 3.299 Wohnungen (Vorjahr: 3.314) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2011	2010
Erlöse aus Verkäufen	150,6	171,7
Verkaufskosten	-8,3	-6,9
Nettoerlöse	142,3	164,8
Buchwertabgänge	-131,7	-152,1
Ergebnis aus Verkauf	10,6	12,7

Das Verkaufsergebnis ist trotz eines rückläufigen Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr höher einzuschätzen. Einerseits konnten wir den Einzelverkauf von Wohnungen deutlich steigern, andererseits haben wir im institutionellen Verkauf überwiegend Streulagen in strukturschwachen Regionen veräußert.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kennzahlen und Ergebnisse nach Wohnungsprivatisierung und institutionellem Verkauf getrennt dargestellt:

Wohnungsprivatisierung

in EUR Mio.	2011	2010
Verkaufserlöse	78,1	56,8
Verkaufspreis je m ²	1.155	1.214
Volumen in Wohneinheiten (#)	1.053	660
Fremde Vertriebskosten	-6,0	-4,9
Nettoerlöse	72,1	51,8
Buchwertabgänge	-57,9	-42,3
Bruttomarge in %	34,9	34,3
Ergebnis	14,2	9,5
+ Buchwerte	57,9	42,3
./. Darlehenstilgung	-31,1	-18,0
Liquiditätsbeitrag	41,0	33,8

Der Bereich Wohnungsprivatisierung konnte im Berichtsjahr seine Zielvorgaben deutlich übertreffen. Insgesamt haben wir im abgelaufenen Jahr 1.053 Wohnungen privatisiert, davon 216 Wohneinheiten aus dem in 2011 erworbenen anprivatisierten Bestand sowie 837 Wohneinheiten aus dem bereits in früheren Jahren fest definierten Verkaufsbestand. Mit einer Bruttomarge von 34,9 % lagen wir sogar leicht über dem sehr guten Vorjahresniveau.

Institutioneller Verkauf

in EUR Mio.	2011	2010
Verkaufserlöse	72,5	114,9
Verkaufspreis je m ²	508	722
Volumen in Wohneinheiten (#)	2.246	2.654
Fremde Vertriebskosten	-2,3	-2,0
Nettoerlöse	70,2	113,0
Buchwertabgänge	-73,8	-109,8
Bruttomarge in %	-1,8	4,6
Ergebnis	-3,6	3,2
+ Buchwerte	73,8	109,8
./. Darlehenstilgung	-46,6	-65,0
Liquiditätsbeitrag	23,6	48,0

Der Vergleich des Geschäftsergebnisses 2011 mit dem Vorjahr ist durch den Verkauf von rund 1.700 Wohneinheiten in 2010 aus dem damaligen Kernbestand verzerrt. 2011 lag der alleinige Fokus auf dem erfolgreichen Abverkauf der Verkaufsregionen: Hier wurden insbesondere aus dem Bereinigungsbestand mit seinen strukturellen Risiken weit über 1.000 Wohnungen veräußert. Die geringen Buchwertverluste von 1,8 % sind insoweit vertretbar.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Unternehmen konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz:

	Objekte Anzahl	Plätze Pflege und Betreutes Wohnen Anzahl	Erlöse Pflege und Betreutes Wohnen EUR Mio.	Auslastung 31.12.	
				2011	2010
Berlin	2	175	5,3	97,5	93,7
Brandenburg	5	596	14,8	97,5	96,1
Sachsen	5	319	7,4	100,0	100,0
Niedersachsen	1	131	4,1	100,0	97,7
Rheinland-Pfalz	1	128	3,0	74,8	74,2
Verkaufter Betrieb			1,7		83,3
Summe	14	1.349	36,3	96,2	93,7

Von den 14 Objekten zum 31. Dezember 2011 befinden sich 12 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 78,1 Mio.

Das Segmentergebnis stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2011	2010
Erlöse		
Pflege	33,6	33,4
Wohnen	2,7	3,1
Sonstige	3,8	4,1
	40,1	40,6
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	11,5	11,7
Personalkosten	19,4	20,0
	30,9	31,7
Segmentergebnis	9,2	8,9
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,7	-2,7
Segmentergebnis nach Zinsen	6,5	6,2

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug 2011 mit einem EBITDA in Höhe von EUR 9,2 Mio. zum Ergebnis des Deutsche Wohnen Konzerns bei. Nach Abzug der zurechenbaren laufenden Zinsaufwendungen ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 6,5 Mio. und damit eine EBITDA-Rendite in Bezug auf den Fair Value der Objekte von 11,8%.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten enthalten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichneten wir einen Anstieg von 3%, der im Wesentlichen auf Gehaltssteigerungen zurückzuführen ist. Die Verwaltungskosten entfallen auf die folgenden Bereiche:

in EUR Mio.	2011	2010
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	16,8	17,0
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	3,1	3,0
Holdingsfunktion (Deutsche Wohnen AG)	13,0	11,8
Gesamt	32,9	31,8

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2011	2010
Laufende Zinsaufwendungen	81,6	86,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	12,1	13,9
Vorfälligkeitsentschädigung	0,0	23,6
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	0,2
	93,9	124,0
Zinserträge	-0,7	-0,8
Finanzergebnis	93,2	123,2

Die Reduzierung des durchschnittlichen Zinssatzes im Konzern im Vergleich zum Vorjahr führte – trotz zukaufsbedingter höherer Finanzverbindlichkeiten – erneut zu Einsparungen von EUR 4,7 Mio. in den laufenden Zinsaufwendungen.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen niedrigverzinsliche Darlehen mit EUR 7,2 Mio., Verbindlichkeiten aus Steuern (EK 02) mit EUR 2,3 Mio., Pensionsrückstellungen mit EUR 2,0 Mio. sowie Andienungsrechte von Fonds-Kommanditisten mit EUR 0,6 Mio.

Nach Zinskosten hat sich der Cashflow allein aus dem Portfolio um über EUR 11 Mio. deutlich und nachhaltig verbessert.

in EUR Mio.	2011	2010
NOI aus Vermietung	140,6	133,9
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-78,9	-83,6
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	61,7	50,3
Zinsratio	1,78	1,60

Der Zinsratio (laufende Zinsaufwendungen im Verhältnis zum NOI) stellt den Deckungsgrad der zu leistenden Zinsaufwendungen (ohne Zinsaufwendungen des Bereichs Pflege und Betreutes Wohnen) durch das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung (unter Berücksichtigung der Personal- und Sachkosten) dar. Wie 2010 angekündigt, konnte dieser Deckungsgrad nochmals durch die optimierte Finanzierungsstruktur sowie steigende operative Ergebnisse aus der Wohnungsbewirtschaftung auf knapp 1,8 verbessert werden.

Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuern in Höhe von EUR 5,4 Mio. beinhalten EUR 2,4 Mio. fiktiven Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung 2011 sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 3,0 Mio.

Die latenten Steuern in Höhe von EUR 29,8 Mio. umfassen rund EUR 13 Mio. aus der Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 40,0 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2011		31.12.2010	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.928,8	88	2.821,0	93
Sonstige langfristige Vermögenswerte	84,7	3	108,4	3
Summe langfristige Vermögenswerte	3.013,5	91	2.929,4	96
Kurzfristiges Vermögen	120,9	4	62,8	2
Zahlungsmittel	167,8	5	46,0	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	288,7	9	108,8	4
Bilanzsumme	3.302,2	100	3.038,2	100
Eigenkapital	1.083,4	33	889,9	29
Finanzverbindlichkeiten	1.834,7	56	1.784,5	59
Steuerschulden	58,6	2	63,9	2
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	7,3	0	22,5	1
Pensionen	42,7	1	44,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	275,5	8	232,7	8
Summe Verbindlichkeiten	2.218,8	67	2.148,3	71
Bilanzsumme	3.302,2	100	3.038,2	100

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.928,8 Mio.) stellen mit 88% die wesentliche Aktivposition der Deutsche Wohnen dar. Der Wertansatz ist zum Jahresende durch CB Richard Ellis bestätigt worden.

Die Erhöhung der kurzfristigen Vermögenswerte ist auf den Erwerb von zum Verkauf bestimmten Wohnungen in Berlin (rund 1.900 Wohnungen) zurückzuführen. Bis zum Jahresende haben wir 216 Wohnungen mit Verkaufserlösen von EUR 12,7 Mio. und damit einer Bruttomarge von durchschnittlich 38% veräußert.

Neben den zum Stichtag ausgewiesenen Zahlungsmitteln verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 106 Mio.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 33% und hat sich infolge der Kapitalerhöhung sowie des positiven Konzernjahresergebnisses verbessert.

Die Erhöhung des EPRA NAV zeigt die nachfolgende Tabelle:

in EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	1.083,1	889,6
Verwässerter NAV	1.083,1	889,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	95,0	61,1
Latente Steuern (netto)	33,2	13,3
EPRA NAV	1.211,3	964,0
Anzahl Aktien (in Mio.)	102,30	81,84
EPRA NAV in EUR je Aktie	11,84	11,78

Der EPRA NAV pro Aktie ist zum 31. Dezember 2011 auf EUR 11,84 gestiegen. Bei diesem marginalen Anstieg spielen die Kapitalerhöhung 2011 und die Ausgabe neuer Aktien eine Rolle.

Bei Kapitalerhöhungen werden üblicherweise zur Vergleichbarkeit von Zeitreihen die sich aus Kapitalerhöhungen ergebenden Effekte adjustiert (sog. Scrip-Adjustment: hier von 1,03 gem. Datastream). Unter Anwendung dieses Scrip-Adjustment beträgt der bereinigte EPRA NAV je Aktie zum 31. Dezember 2010 EUR 11,44, sodass der EPRA NAV je Aktie in 2011 bereinigt um 3,5% gesteigert wurde.

Der Verschuldungsgrad des Konzerns (LTV) entwickelte sich wie folgt:

in EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Finanzverbindlichkeiten	1.834,7	1.784,5
Zahlungsmittel	- 167,8	- 46,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.666,9	1.738,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.928,8	2.821,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	37,4	34,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	63,5	15,2
	3.029,7	2.870,4
Loan to Value Ratio in %	55,0	60,6

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio) verbesserte sich von 60,6% auf 55,0%.

Die Finanzverbindlichkeiten sind im Vergleich zum Jahresende 2010 vor allem durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Zukäufen – netto saldiert mit Tilgungen – von EUR 1.784,5 Mio. auf EUR 1.834,7 Mio. gestiegen.

Die den Kreditvereinbarungen zugrunde liegenden Covenants, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit (DSCR/ISCR) und den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen, haben sich weiter verbessert.

In den kommenden drei Wirtschaftsjahren beträgt das Refinanzierungsvolumen des Konzerns – bezogen auf die Restvaluta Ende 2011 – rund EUR 107 Mio. Dabei handelt es sich um viele kleine grundpfandrechtlich besicherte Objektkredite.

Die Prolongationsstruktur der Folgejahre stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2012	2013	2014	2015	2016	später als 2016
Prolongationen	45	24	38	235	246	1.247

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios beträgt zum Bilanzstichtag ca. 4,1 % p. a.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 50,5 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 57,8 Mio.) auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten von EUR 9,6 Mio. jeweils im dritten Quartal fällig werden. Gegen die Besteuerung haben wir rechtliche Schritte eingeleitet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten haben sich im Rahmen der Auszahlungen für in 2009, 2010 und 2011 angediente Kommanditanteile des DB 14 nochmals deutlich verringert. 2011 wurden uns insgesamt ca. 18,5% der Anteile angedient. Zum Stichtag hält die Deutsche Wohnen somit etwa 93% der Anteile am DB 14.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

in EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Derivative Finanzinstrumente	95,0	70,3
Passive latente Steuern	96,2	92,0
Übrige	84,3	70,4
Gesamt	275,5	232,7

Kapitalflussrechnung

Dies waren die wesentlichen Zahlungsströme im zurückliegenden Geschäftsjahr:

in EUR Mio.	2011	2010
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	53,1	33,7
EK-02-Zahlungen	-9,6	-23,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-125,1	68,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	203,4	-89,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	121,8	-11,1
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	46,0	57,1
Zahlungsmittel am Ende der Periode	167,8	46,0

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor EK-02-Zahlungen hat sich deutlich verbessert.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen (EUR 149,4 Mio.), Ausgaben für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand und Zukäufe von mehr als EUR 255 Mio. sowie Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten (EUR 15,8 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Zuflüsse von EUR 40,7 Mio. aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten als Saldo aus Rückführungen von EUR 592,4 Mio. und Neuaufnahmen von EUR 633,1 Mio. Hierin ist die Durchführung der bereits vor dem 31. Dezember 2010 abgeschlossenen Refinanzierung eines Portfolios in Höhe von rund EUR 400 Mio. im Januar 2011 enthalten. Zudem beinhaltet der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die Nettoemissionserlöse aus der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 179,1 Mio. sowie die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von EUR 16,4 Mio. im zweiten Quartal 2011.

Funds from Operations (FFO)

Die sehr gute operative Entwicklung sowie die Reduzierung des laufenden Zinsaufwands führten zu einem deutlich verbesserten FFO:

Der FFO (ohne Verkauf) ist im Vergleich zum Vorjahr um knapp 45% von EUR 33,1 Mio. auf EUR 47,5 Mio. gestiegen. Bezogen auf die im jeweiligen Geschäftsjahr durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien konnte der nachhaltige FFO je Aktie um EUR 0,17 auf EUR 0,57 gesteigert werden.

Bereinigt man die Kapitalerhöhung 2011 für den nachhaltigen FFO je Aktie für das Geschäftsjahr 2010 (sog. Scrip-Adjustment von 1,03 gem. Datastream; vgl. auch Ausführungen hierzu auf S. 43), beläuft sich der nachhaltige FFO je Aktie für 2010 auf EUR 0,39 je Aktie.

in EUR Mio.	2011	2010
Periodenergebnis	50,6	23,8
Ergebnis Verkauf	- 10,6	- 12,7
Abschreibungen	3,0	3,0
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 40,0	- 47,2
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	12,1	13,9
Vorfälligkeitsentschädigung	0,0	23,6
Latente Steuern	29,8	28,5
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	2,4	0,0
FFO (ohne Verkauf)	47,5	33,1
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,57	0,40
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	83,58	81,84
FFO (inklusive Verkauf)	58,1	45,8
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,70	0,56
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	83,58	81,84

Nachtragsbericht

Mit Nutzen- und Lastenwechsel am 1. bzw. 2. Januar 2012 wurden 1.332 Wohneinheiten in Düsseldorf bzw. Ludwigshafen übernommen. Das Transaktionsvolumen betrug ca. EUR 89 Mio.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

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

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

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden quartalsweise dokumentiert. 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 (Konzern-) Rechnungslegungsprozess können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z. B. Finanzbuchhaltung, Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. bestehend aus einer konzernweit gültigen Risikomanagementrichtlinie) ist eingerichtet 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 Deutsche Wohnen AG sowie bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften einheitlich ist und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie internen Leitlinien steht.

Risikobericht

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 Neuvermietungs- 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 des Konzerns 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 (IAS 40) 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 Deutsche Wohnen bis einschließlich 2014 liegt per 31. Dezember 2011 bei EUR 107 Mio., wovon EUR 45 Mio. auf 2012 entfallen. In den Kreditverträgen bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. In der Deutsche Wohnen sind das Finanzkennzahlen, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR) / Interest Service Cover Ratio (ISCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Mit den in 2010 durchgeführten Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungsstruktur sowie dem Ausnutzen von Skaleneffekten der Zukäufe haben wir die bereits in der Vergangenheit bestehenden „Puffer“ weiter verbessert.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns 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 Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines **Liquiditätsengpässes** mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen auf unsere Angaben im Konzernanhang.

Investitionsrisiken

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

Weitere Risikofaktoren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Investitionen durch das Unternehmen stehen, sind die der Überschreitung der geplanten Kosten, der Nichteinhaltung von Terminen sowie der Unterschreitung von Ausstattungsstandards. Dies kann zusätzlichen Aufwand für 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 Deutsche Wohnen externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Wohnen 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 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 Spitzen-gruppe. Mit Düsseldorf konnte zudem eine weitere Metropolregion erschlossen werden. Eine gute Durch-mischung 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 Finanzie-rungsstruktur ist mehr als solide: Wir sind langfristig durchfinanziert und wir weisen einen niedrigen Ver-schuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert, die Kreditwürdig-keit 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 gericht-lichen 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 Gesell-schaft mit Wirksamkeit dieses Vergleichs und nach Mit-teilung 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 Grundkapi-tals erreichen, zur Niederschrift Widerspruch erhebt. Wir beabsichtigen, unseren Aktionären den Vergleich in der ordentlichen Hauptversammlung 2012 zur Zustim-mung vorzulegen. Die Deutsche Wohnen würde einen entsprechenden einmaligen Ertrag in 2012 aus dem Vergleich erzielen.

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 Ange-messenheit der Vorstandsvergütung geltenden neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen hatte der Auf-sichtsrat 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 unter-teilt sich seit 2010 in ein sogenanntes Short Term Incentive und ein Long Term Incentive. Diese sind der Höhe nach in den Anstellungsverträgen der Vorstands-mitglieder verankert. Die Gewährungs idee führt zu dem Ergebnis, dass insgesamt rund 58 % der variablen Vergütung mehrjährig ausgestaltet sind. Die tatsäch-liche 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 vertraglichen Vergütungszusagen der sogenannte anfängliche Zuteilungswert vereinbart. Ein Anspruch auf Auszahlung der Vergütungskomponente entsteht grundsätzlich erst nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode, also nach vier Jahren.

Die Höhe des Auszahlungsanspruchs ist dabei von der eingetretenen Entwicklung der Kennzahlen FFO, NAV und Aktienkurs der Deutsche Wohnen 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 Zahlungsbetrag höhenmäßig. Eine negative Entwicklung verringert die Höhe des anfänglichen Zuteilungswerts und des Zahlungsbetrags bis hin zu dessen ganzlichem 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.

Für die Vergütung der Vorstände erfolgten für 2011 folgende Aufwendungen:

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 prognostiziert ein BIP-Wachstum von 0,9 %, das DIW von 0,6 %.

Hinsichtlich unserer Prognose für 2012 haben wir, unter der Voraussetzung, dass sich das Konjunkturklima in Deutschland wie prognostiziert entwickelt, die folgenden Annahmen getroffen.

In der Wohnungsbewirtschaftung planen wir mit einem signifikanten Anstieg des Segmentergebnisses im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der Zukäufe und der Mietsteigerungen 2011 sowie aus geplanten Mietsteigerungen in 2012 mit einer Jahreswirkung von rund EUR 4 Mio. Dem stehen gegenläufige Effekte aus Verkäufen aus 2011 und 2012 gegenüber. Im Leerstand wollen wir das Niveau halten. Die Kosten für die Instandhaltung werden sich auf einem ähnlichen Niveau wie 2011 bewegen (EUR 9–10 pro m²). Für Modernisierungsaufwendungen sind knapp EUR 40 Mio. vorgesehen. Insgesamt investieren wir somit mehr als EUR 22 pro m² nachhaltig in unsere Bestände.

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen gehen wir von einem nahezu gleichen Ergebnis in Höhe von EUR 9 Mio. aus.

Die Verwaltungskosten werden sich um ca. 4 % erhöhen.

Die laufenden Zinsaufwendungen werden sich, abhängig vom Zinsniveau, auf rund EUR 85 Mio. belaufen. Weiterhin beeinflussen die Finanzierungsbereitschaft der Banken in Bezug auf Akquisitionen sowie deren Konditionen unsere Finanzierungskosten. Der LTV wird in Abhängigkeit der Akquisitionen ansteigen. Bei Bedarf würden wir einen kurzfristigen Anstieg auf 65 % vertreten, solange sich insbesondere liquiditätsorientierte Kennzahlen nicht signifikant verschlechtern.

Insgesamt streben wir in unserem Basisszenario – das heißt ohne weitere Zukäufe – einen FFO (ohne Verkauf) in Höhe von EUR 55 Mio. an.

In der Einzelprivatisierung planen wir den Verkauf von ca. 900 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 70 Mio. Weitere ca. 1.100 Einheiten sollen aus den Verkaufsregionen mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 45 Mio. veräußert werden. Im Segment Verkauf erwarten wir insgesamt ein Ergebnis von rund EUR 10 Mio.

Neben dem Basisszenario wollen wir in 2012 mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung weiter wachsen, woraus sich entsprechend positive Effekte auf den FFO ergeben werden.

Für das Geschäftsjahr 2013 planen wir mit einem verbesserten Ergebnis durch weitere Zukäufe.

Frankfurt am Main, den 24. Februar 2012

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand

Lars Wittan
Vorstand

KONZERN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	54
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	56
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	57
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	58
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	60
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	62
Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe	62
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	65
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	65
Angaben zur Konzernbilanz	72
Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	82
Segmentberichterstattung	84
Angaben zur Kapitalflussrechnung	85
Ergebnis je Aktie	85
Sonstige Angaben	86
ANLAGEN	95

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	2.928.816	2.820.952
Sachanlagen	D.2	18.636	16.536
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	2.511	3.483
Derivative Finanzinstrumente	D.6	0	9.192
Sonstige langfristige Vermögenswerte		561	517
Aktive latente Steuern	D.14	63.037	78.651
Langfristige Vermögenswerte		3.013.561	2.929.331
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.4	63.476	15.159
Andere Vorräte		2.937	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.5	13.959	6.690
Forderungen aus Ertragsteuern		797	2.353
Derivative Finanzinstrumente	D.6	0	75
Sonstige Vermögenswerte		2.329	1.944
Zahlungsmittel	D.7	167.829	46.016
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		251.327	74.535
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.9	37.388	34.314
Kurzfristige Vermögenswerte		288.715	108.849
Summe Aktiva		3.302.276	3.038.180

in TEUR	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
PASSIVA			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.8	102.300	81.840
Kapitalrücklage	D.8	496.174	370.048
Kumuliertes Konzernergebnis	D.8	484.598	437.682
		1.083.072	889.570
Nicht beherrschende Anteile	D.8	302	302
Summe Eigenkapital		1.083.374	889.872
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	1.728.291	1.338.954
Pensionsverpflichtungen	D.10	42.662	44.747
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.11	0	476
Steuerschulden	D.13	41.221	48.496
Derivative Finanzinstrumente	D.6	71.731	43.922
Sonstige Rückstellungen	D.12	8.265	9.789
Passive latente Steuern	D.14	96.219	92.021
Summe langfristige Verbindlichkeiten		1.988.389	1.578.405
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	106.382	445.565
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		35.634	29.236
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.11	7.287	22.011
Sonstige Rückstellungen	D.12	3.295	3.465
Derivative Finanzinstrumente	D.6	23.241	26.416
Steuerschulden	D.13	17.411	15.433
Sonstige Verbindlichkeiten		37.263	27.777
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		230.513	569.903
Summe Passiva		3.302.276	3.038.180

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	2011	2010
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.16	196.373	189.770
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.17	-38.981	-38.801
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		157.392	150.969
Verkaufserlöse		150.596	171.682
Verkaufskosten		-8.280	-6.912
Buchwertabgang		-131.742	-152.116
Ergebnis aus Verkauf	E.18	10.574	12.654
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen		40.105	40.651
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		-30.875	-31.754
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	E.19	9.230	8.897
Verwaltungskosten	E.20	-32.951	-31.795
Sonstige Aufwendungen		-2.262	-4.606
Zwischenergebnis		141.983	136.119
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	40.049	47.178
Abschreibungen	D.2/3	-3.007	-3.044
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		179.025	180.253
Finanzerträge		675	848
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.6	-199	-234
Finanzaufwendungen	E.21	-93.712	-123.728
Ergebnis vor Steuern		85.789	57.139
Ertragsteuern	E.22	-35.214	-33.334
Periodenergebnis		50.575	23.805
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		50.575	23.805
Nicht beherrschende Anteile		0	0
		50.575	23.805
Ergebnis je Aktie			
unverwässert in EUR		0,61	0,29
verwässert in EUR		0,61	0,29

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

in TEUR	2011	2010
Periodenergebnis	50.575	23.805
Sonstiges Ergebnis		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-33.691	9.630
Ertragsteuereffekte	10.484	-2.998
	-23.207	6.632
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	1.528	-3.650
Ertragsteuereffekte	-456	1.113
	1.072	-2.537
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-22.135	4.095
Gesamtergebnis nach Steuern	28.440	27.900
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	28.440	27.900
Nicht beherrschende Anteile	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	2011	2010
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		50.575	23.805
Finanzerträge		- 675	- 848
Finanzaufwendungen		93.712	123.728
Ertragsteuern		35.214	33.334
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		178.826	180.019
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	- 40.049	- 47.178
Abschreibungen	D.2/3	3.007	3.044
Anpassung der Zinsswaps		199	234
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	- 20.338	- 24.312
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		2.298	2.986
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		7.452	7.107
Operativer Cashflow		131.395	121.900
Gezahlte Zinsen		- 79.446	- 86.149
Erhaltene Zinsen		675	848
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen		481	- 2.901
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen		53.105	33.698
EK-02-Zahlungen	D.13	- 9.603	- 23.839
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		43.502	9.859

in TEUR	Anhang	2011	2010
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen		149.378	182.283
Auszahlungen für Investitionen	G	- 260.382	- 89.243
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		1.645	4.106
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	D.11	- 15.763	- 28.416
Cashflow aus Investitionstätigkeit		- 125.122	68.730
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.9	633.111	137.894
Tilgung von Darlehen	D.9	- 592.366	- 203.963
Geleistete Vorfälligkeitsentschädigung		0	- 23.599
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.8	186.476	0
Kosten der Kapitalerhöhung	D.8	- 7.420	0
Auszahlung Dividende		- 16.368	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		203.433	- 89.668
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		121.813	- 11.079
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		46.016	57.095
Zahlungsmittel am Ende der Periode		167.829	46.016

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2011

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage
Anhang	D.8	D.8
Eigenkapital zum 1. Januar 2010	81.840	455.761
Periodenergebnis		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis		
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		- 85.713
Eigenkapital zum 31. Dezember 2010	81.840	370.048
Eigenkapital zum 1. Januar 2011	81.840	370.048
Periodenergebnis		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis		
Kapitalerhöhung	20.460	166.016
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		- 5.046
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		- 34.844
Dividendenzahlung		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2011	102.300	496.174

Kumuliertes Konzernergebnis					
Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
D.8	D.8	D.8		D.8	
204	-44.805	368.670	861.670	302	861.972
		23.805	23.805		23.805
-2.537	6.632		4.095		4.095
-2.537	6.632	23.805	27.900	0	27.900
		85.713	0	0	0
-2.333	-38.173	478.188	889.570	302	889.872
-2.333	-38.173	478.188	889.570	302	889.872
		50.575	50.575	0	50.575
1.072	-23.207		-22.135		-22.135
1.072	-23.207	50.575	28.440	0	28.440
			186.476		186.476
			-5.046		-5.046
		34.844	0	0	0
		-16.368	-16.368		-16.368
-1.261	-61.380	547.239	1.083.072	302	1.083.374

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2011 wurde am 24. Februar 2012 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 19. März 2012 billigen. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere Recht, Personal, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen sowie Kommunikation/Marketing und Investor Relations. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und den Verkauf der hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main-Gebiet befindlichen Immobilien sowie den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2 Konzernabschluss

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

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

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

Der Ausweis innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde zum Stichtag oberhalb des „Zwischenergebnisses“ geändert. Die Änderung erfolgte, um das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen besser abzubilden und damit dem externen Leser eine transparentere Darstellung der Ertragslage zu vermitteln. Im Ergebnis ist der Abschluss auch mit Wettbewerbern besser vergleichbar. Die Änderungen sind auch für das Vorjahr erfolgt. Dabei sind folgende wesentliche Ausweisänderungen vorgenommen worden:

- Die Einnahmen und Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung werden als eigene Posten gesondert ausgewiesen.
- Die Erträge und Aufwendungen aus Pflege und Betreutes Wohnen werden neu in einem „Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen“ zusammengefasst und im Konzernanhang weiter erläutert.
- Die Verkaufskosten werden neu innerhalb des Verkaufsergebnisses ausgewiesen.
- Die Verwaltungskosten umfassen nun den Personalaufwand (ohne Pflege und Betreutes Wohnen) und die laufenden Sachkosten (ohne Pflege und Betreutes Wohnen).

in EUR Mio.	Ergebnis aus der Wohnungsbe- wirtschaftung	Ergebnis aus Verkauf	Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	Verwaltungs- kosten	Sonstige Aufwen- dungen	Summe
Umsatzerlöse	264,6		33,2			297,8
Ergebnis aus Verkauf		19,6				19,6
Sonstige betriebliche Erträge	1,0		4,7	0,7	3,2	9,6
Summe Aufwendungen	-114,6	-6,9	-29,0	-32,5	-7,9	-190,9
	151,0	12,7	8,9	-31,8	-4,7	136,1

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 unverändert fortgeführt.

Im Geschäftsjahr 2011 haben sich keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben.

Nachfolgend sind bereits veröffentlichte, aber noch nicht angewandte IFRS-Standards dargestellt:

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ wurde im November 2009 vom IASB veröffentlicht. Finanzielle Vermögenswerte sind künftig den Bewertungskategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ und „zum beizulegenden Zeitwert“ zuzuordnen und entsprechend zu bewerten. Im Oktober 2010 wurden ergänzend die Vorschriften zur Bilanzierung von finanziellen Verbindlichkeiten veröffentlicht. IFRS 9 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Die Anwendung des neuen Standards wird zu Änderungen bei der Darstellung und Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten führen.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB mit IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“, Änderungen an IAS 27 „Separate Abschlüsse“ sowie Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“. IFRS 10 wird die bisherigen Regelungen zu Konzernabschlüssen (Teile des IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse“) und Zweckgesellschaften (SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“) ersetzen. Die Anwendung der neuen Standards wird voraussichtlich nicht zu Änderungen im Konzernabschluss führen.

Im Mai 2011 wurde IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ veröffentlicht. Der neue Standard enthält Vorgaben, wie der beizulegende Zeitwert zu ermitteln ist. IFRS 13 ist zwingend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine Übernahme in europäisches Recht steht noch aus. Die Anwendung des Standards wird voraussichtlich nicht zu Anpassungen im Konzernabschluss führen.

Im Juni 2011 veröffentlichte das IASB „Änderungen an IAS 1 – Darstellung des sonstigen Ergebnisses“. Die Anwendung des geänderten Standards wird zu Änderungen bei der Darstellung der Gesamtergebnisrechnung führen.

Im Juni 2011 wurde „Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Darin enthalten sind Neuregelungen zur Bilanzierung von Verpflichtungen aus Pensionsplänen und zu sonstigen Leistungen an Arbeitnehmer. Die Anwendung des Standards wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Das IASB und das IFRS IC haben weitere Verlautbarungen veröffentlicht, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.928,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2.821,0 Mio.).

Schätzungen und Annahmen

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2011 anhand einer Portfoliobewertung intern ermittelt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die globale Krise des Finanzsystems hat einen hohen Grad an Unsicherheit im europäischen Immobilienmarkt erzeugt. In diesem Umfeld ist es möglich, dass die beizulegenden Zeitwerte einer Volatilität unterliegen. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.928,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2.821,0 Mio.).

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2011 EUR 42,7 Mio. (Vorjahr: EUR 44,7 Mio.).

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

Die Kommanditisten des DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn (im Folgenden ‚DB 14‘), haben die Möglichkeit, ihre Anteile bis 2019 anzudienen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeit wurde die vollständige Andienung aller Kommanditanteile unterstellt. Die Verbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 22,5 Mio.).

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung der Deutsche Wohnen ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

In 2011 ergaben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis: Ab 1. Juni 2011 wird die Promontoria Holding XVI N.V., Amsterdam, Niederlande, sowie seit dem 30. September 2011 die AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, die SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH und die Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften voll konsolidiert. Dabei handelt es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

2 Konsolidierungsmethoden

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden Nettovermögen, bewertet zum beizulegenden Zeitwert, verrechnet werden.

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

Minderheitsanteile (nicht beherrschende Anteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile (nicht beherrschende Anteile) werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value genannt) bewertet. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 erfolgte eine interne Bewertung. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist nicht größer als +/- 10 %. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um < 0,1 % (Vorjahr: 0,2 %) von der internen Bewertung ab.

Bei der Bewertung wurde in beiden Geschäftsjahren wie folgt verfahren. Die Immobilien wurden geclustert. Dabei wurden in sich homogene Gruppen (Cluster) gebildet, die sich untereinander in Bezug auf die Lage und Qualität der Verwaltungseinheiten und damit ihr jeweiliges Risiko unterscheiden.

Die Clusterbildung erfolgte nach folgendem Schema:

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

Weiterhin wurden diese Cluster nach den Regionen Berlin, Brandenburg, Rhein-Main/Rheintal-Süd, Rest Rheinland-Pfalz und Restbestand gegliedert.

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

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

Bei einer Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung deren beizulegendem Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung.

2 Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre.

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

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

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

3 Immaterielle Vermögenswerte

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

4 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Aus der Anwendung von IAS 23 (revised) ergaben sich keine Auswirkungen, da die relevanten Vermögenswerte (Immobilien) bereits zum Zeitwert angesetzt werden.

5 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch

nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- als Kredite und Forderungen,
- als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen oder
- als derivative Finanzinstrumente, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen, klassifiziert.

Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

In der Deutsche Wohnen werden, über die derivativen Finanzinstrumente mit und ohne Sicherungszusammenhang hinaus (Zinsswaps), bislang keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen bilanziert.

Die in der Konzernbilanz der Deutsche Wohnen Gruppe erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis

erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinsswaps werden unabhängig davon, ob sie als effektive oder nicht effektive Sicherungsinstrumente klassifiziert werden, zum beizulegenden Zeitwert auf Basis einer Mark-to-Market-Methode bewertet.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

7 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann.

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

8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

10 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen, klassifiziert.

Finanzverbindlichkeiten

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

Genussrechte

Die Mitarbeiter der GEHAG haben die Möglichkeit, sich an der GEHAG in Form von Genussrechten als stille Gesellschafter zu beteiligen. Diese Genussrechte werden zu einem Nominalbetrag erworben und berechtigen zur Gewinnbeteiligung. Nach acht Jahren hat der Mitarbeiter das Recht, das Genussrechtsverhältnis zu kündigen. Bei Ausübung des Kündigungsrechts wird der kumulierte Saldo des Kapitalkontos ausgezahlt (Nennwert + Gewinnanteile ./. Verlustanteile). Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Genussrechte werden als langfristiges Fremdkapital (EUR <0,1 Mio.) unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

Nach IAS 32 (revised 2003) sind die Kündigungsmöglichkeiten des Kommanditisten ein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung von Eigenkapital und Fremdkapital. Finanzinstrumente, die dem Inhaber (hier: Kommanditisten) das Recht zur Rückgabe an den Emittenten gegen Zahlung eines Geldbetrags einräumen, stellen eine finanzielle Verbindlichkeit dar. Aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Kommanditisten sind die Kommanditanteile und das „Nettovermögen der Anteilseigner“ im Fremdkapital auszuweisen. Gemäß IAS 32.35 (revised 2003) sind als Folge dessen die Ergebnisanteile der Kommanditisten und Minderheitsgesellschafter im Finanzaufwand auszuweisen.

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

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 22,5 Mio.).

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

11 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet.

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

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

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

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

Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. Aus etwaigen Vermögensüber- oder -unterdeckungen könnten in der Zukunft sinkende/steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK resultieren.

12 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendung erfasst.

13 Leasingverhältnisse

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst.

14 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

Mieterträge

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

Verkauf von Immobilien

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

Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten mit Ausgleich durch Finanzmittel. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassenden Vergütungskomponenten entsprechen dem Zeitwert der gewährten aktienbasierten Vergütung zum Bilanzstichtag. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmodelle. In korrespondierender Höhe werden Rückstellungen/Verbindlichkeiten bilanziert.

15 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwandszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwandszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten

Anschaffungskosten bewertet. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung berücksichtigt wurden.

Außerdem hat die Deutsche Wohnen Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.) erhalten und von den Anschaffungskosten abgesetzt.

16 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

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

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

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

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

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

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

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

17 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps auf Basis der Hedge Accounting Regelungen des IAS 39. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern die Voraussetzungen für das Hedge Accounting vorliegen, wurden die Zeitwerte der Sicherungsinstrumente als kurzfristige bzw. langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Critical Terms Method) und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

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

D Angaben zur Konzernbilanz

Langfristige Vermögenswerte

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Periodenbeginn	2.820.952	2.835.483
Zukäufe	159.035	83.377
Sonstige Zugänge	23.182	13.434
Abgang durch Verkauf	-77.014	-124.206
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	40.049	47.178
Umbuchung	-37.388	-34.314
Periodenende	2.928.816	2.820.952

Die Umbuchung umfasst die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres.

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2010 wurden folgende Grundsätze angewandt:

Auf Basis der Cluster:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten,
- Ableitung von Zielleerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren,
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Auf Basis der Immobilien:

- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig)),
- Ermittlung des Cashflow aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres 10, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres 11 oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (10-jähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3,32% (Vorjahr: 2,95%)) sowie der immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze zwischen 6,10% und 8,35% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungszinssätze beträgt 6,7%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,50%.

Im Ergebnis ergeben sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 946 pro m² (Vorjahr: EUR 926 pro m²) und ein Multiplikator bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2011 von 13,7 (Vorjahr: 13,7) bzw. ein Multiplikator von 14,2 (Vorjahr: 14,4) auf Basis der Ist-Miete. Das Portfolio ohne Marktwertanpassung hätte einen durchschnittlichen Wert von EUR 933 pro m² (Vorjahr: EUR 910 pro m²) aufgewiesen. Der Anstieg der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist auf eine Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen Parameter (Miethöhe, Leerstandsquote, Diskontierungszins) zurückzuführen.

Bei einer Verschiebung der Kapital- und Diskontierungszinssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 50 Mio. (Vorjahr: EUR 47 Mio.).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Regelungen, dass sich der Zustand der Immobilien nicht verschlechtern darf. Bei Zukäufen in 2011 wurde mit den Kreditgebern vereinbart, Sanierungsmaßnahmen im Gesamtumfang von EUR 4,6 Mio. durchzuführen.

Sofern sich aus der Bewertung der Immobilien nach den oben dargestellten Parametern und Annahmen keine wesentlichen Abweichungen zum Zeitwert, der zum vorangegangenen Stichtag ermittelt wurde, ergaben, wurde der Vorjahreszeitwert fortgeführt.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 196,4 Mio. (Vorjahr: EUR 189,8 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 39,0 Mio. (Vorjahr: EUR 38,8 Mio.).

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

2 Sachanlagen

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

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	23.764	23.536
Zugänge	4.093	1.046
Abgänge	-677	-818
Ende der Periode	27.180	23.764
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	7.228	6.135
Zugänge	1.697	1.809
Abgänge	-381	-716
Ende der Periode	8.544	7.228
Restbuchwerte	18.636	16.536

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 11,4 Mio., Vorjahr: EUR 8,8 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	6.959	6.887
Zugänge	338	434
Abgänge	-20	-362
Ende der Periode	7.277	6.959
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	3.476	2.329
Zugänge	1.310	1.235
Abgänge	-20	-88
Ende der Periode	4.766	3.476
Restbuchwerte	2.511	3.483

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die Software-Lizenzen.

4 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ist im Wesentlichen auf einen Zukauf von bereits anprivatisierten Wohnungen zurückzuführen, die zu Verkaufszwecken eingekauft wurden. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Erlöse in Höhe von EUR 24,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 20,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.) gegenüber.

5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Vermietung	5.643	4.526
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.317	1.461
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	999	703
	13.959	6.690

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder in Abhängigkeit, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31.12.2011 betrug EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.).

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

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

in TEUR	davon: zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon: zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
		< 30 Tage	30 – 60 Tage	61 – 90 Tage	> 91 Tage
2011	6.506	275	91	222	223
2010	756	639	0	3	63

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

6 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 1.206 Mio. (Vorjahr: EUR 1.177 Mio.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2012 bis 2018 anfallen. Die Strike-sätze betragen zwischen 2,28% und 4,74%. Der negative Fair Value zum 31. Dezember 2011 beträgt EUR 95,0 Mio. (Vorjahr: EUR 61,1 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps mit Großbanken abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst. Sollte sich das Zinsniveau um 50 Basispunkte erhöhen/vermindern, erhöht/vermindert sich der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps um ca. EUR 24,7 Mio. (Vorjahr: EUR 27,0 Mio.).

7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 167,8 Mio. (Vorjahr: EUR 46,0 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Zum Bilanzstichtag standen der Deutsche Wohnen Gruppe Zahlungsmittel in Höhe von EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 16,8 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen Kaufpreissammelkonten für Sondertilgungen aus Verkäufen, die Zahlungsmittel des DB 14 und Mietkautionen.

8 Eigenkapital

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

a) Gezeichnetes Kapital

Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 102,3 Mio. (Vorjahr: EUR 81,8 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 börsen-

notierten 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.

b) Kapitalrücklage

In 2011 wurden EUR 34,8 Mio. (Vorjahr: EUR 85,7 Mio.) aus der Kapitalrücklage entnommen.

Die Kapitalrücklage hat sich in 2011 durch die Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung um EUR 166,0 Mio. erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten in Höhe von TEUR 7.420 sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte (TEUR 2.374) verrechnet.

c) Kumuliertes Konzernergebnis

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

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 in dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1,0 Mio.

d) Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) bestehen an der GEHAG Gruppe.

9 Finanzverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 78% (Vorjahr: rund 78%) fest verzinslich bzw. über Zinsswaps abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 4,1% (Vorjahr: rund 4,0%).

Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2011	Nominalwert 31.12.2011						größer/ gleich 2016
			2011	2012	2013	2014	2015	
Prolongationsstruktur 2011	1.834,7	1.938,6	n.a.	45,2	23,6	37,5	235,4	1.596,9
Prolongationsstruktur 2010	1.784,5	1.894,7	5,0	39,0	25,0	49,0	247,8	1.528,9

Die Verbindlichkeiten werden in voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

10 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen.

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

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis eines externen Gutachters unter folgenden Annahmen berechnet:

in %	31.12.2011	31.12.2010
Abzinsungsfaktor	4,66	4,51
Gehaltsdynamik	2,50	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,25	2,00
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

Der Gehaltstrend umfasst erwartete zukünftige Gehaltssteigerungen, die u. a. in Abhängigkeit von der Inflation und der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen jährlich geschätzt werden.

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Zinsaufwand	-1.965	-2.087
Dienstzeitaufwand	-246	-226
Rentanpassung der Pensionskassen	-53	0
	-2.264	-2.313

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	44.747	41.529
Pensionszahlungen	-2.821	-2.745
Zinsaufwand	1.965	2.087
Dienstzeitaufwand	246	226
Rentanpassung der Pensionskassen	53	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-1.528	3.650
Pensionsverpflichtung, Periodenende	42.662	44.747

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, Witwen/r- und Waisenrente. Bezugsbasis ist das letzte feste Jahresbruttogehalt. Je nach Stellung im Unternehmen gibt es unterschiedliche Leistungspläne.

Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Zinsaufwand“ und die laufenden Rentenzahlungen, Dienstzeitaufwand sowie Anpassungen der laufenden Renten im Posten „Personalaufwand“ erfasst.

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

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Leistungsorientierte Verpflichtung	42.662	44.747	41.529	39.300	41.562
Erfahrungsbedingte Anpassungen	- 875	166	228	- 874	- 174

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.). Für das Jahr 2012 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 3,8 Mio. anfallen.

11 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	22.487	49.125
Auszahlung für Andienung	- 15.763	- 28.416
Aufzinsung	563	1.778
Verbindlichkeiten zum Ende der Periode	7.287	22.487

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2011 erfolgt in voller Höhe (Vorjahr: EUR 22,0 Mio.) als kurzfristig, da die Auszahlungen für die restlichen Andienungen in 2012 erwartet werden.

12 Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Revitalisierung	Restrukturierung	Sonstige	Summe
Beginn der Periode	9.564	220	3.470	13.254
Inanspruchnahme	-1.912	-188	-310	-2.410
Auflösung	0	-32	-904	-936
Zuführung	264	0	1.388	1.652
Ende der Periode	7.916	0	3.644	11.560
davon langfristig	7.916	0	349	8.265
davon kurzfristig	0	0	3.295	3.295

Die Rückstellung für Revitalisierung (TEUR 7.916, Vorjahr: TEUR 9.564) resultiert aus dem Privatisierungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der GEHAG. Danach wurde die GEHAG verpflichtet, einen Betrag in Höhe von ursprünglich TEUR 25.565 für Wohnumfeldverbesserung zu investieren. Regelungen hinsichtlich des Zeitraums bestehen nicht. Die Berechnung unterstellt einen Zeitraum bis 2015 und einen Zinssatz in Höhe von 4,1%. Die Zuführung betrifft den Aufzinsungseffekt der Rückstellung.

13 Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden (EUR 58,6 Mio., Vorjahr: EUR 63,9 Mio.) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der EK-02-Bestände (EUR 50,5 Mio., Vorjahr: EUR 57,8 Mio.) im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die bisherige Regelung zur Behandlung der EK-02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK 02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3% verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK-02-Bestand der Deutsche Wohnen Gruppe beläuft sich auf EUR 3,2 Mrd. Bei der Bewertung wurde ein Zinssatz von 4,2% zugrunde gelegt. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Auszahlung in zehn Jahresraten (EUR 9,6 Mio.) und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt.

14 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2011	Veränderung	31.12.2010
Aktive latente Steuern			
Immobilien	5.733	-25.740	31.473
Pensionen	3.243	-352	3.595
Vorfälligkeitsentschädigung	541	-41	582
Verlustvorträge	21.152	161	20.991
Rückstellungen	2.815	-192	3.007
Swap	29.552	10.549	19.003
	63.037	-15.615	78.651
Passive latente Steuern			
Darlehen	23.417	2.045	25.461
Immobilien	69.673	-4.811	64.862
Sonderposten	3.129	-1.431	1.698
	96.219	-4.197	92.021
Latente Steuern netto	-33.183	-19.812	-13.370
davon			
Direkt im Eigenkapital erfasst	10.028		-1.884
Ergebniswirksam	-29.840		-28.502
	-19.812		-30.386

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR -0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR -3,0 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte.

Die Deutsche Wohnen hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,9 Mrd.). Der nicht aktivierte körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 1,0 Mrd., der gewerbsteuerliche Verlustvortrag ca. EUR 0,9 Mrd. Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht.

15 Leasing

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating

Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über Investment Properties, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen in 2012 in Höhe von ca. EUR 51 Mio. (Vorjahr: EUR 48 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2012 in Höhe von EUR 34 Mio. (Vorjahr: EUR 34 Mio.), zwischen einem und fünf Jahren von ca. EUR 136 Mio. (Vorjahr: EUR 136 Mio.) und mehr als fünf Jahren von ca. EUR 170 Mio. (Vorjahr: EUR 170 Mio.) erhalten. Dabei wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt. Die Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet und enden mit dem Ableben der Mieter bzw. bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

16 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Sollmieten	201.422	196.109
Zuschüsse	2.721	3.344
	204.143	199.454
Erlösschmälerungen	- 7.770	- 9.683
	196.373	189.770

17 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Instandhaltungskosten	29.618	27.958
Nicht umlagefähige Betriebskosten	5.758	6.376
Inkasso	1.915	2.108
Sonstige Kosten	1.690	2.359
	38.981	38.801

18 Ergebnis aus Verkauf

Das Verkaufsergebnis berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

19 Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	40.105	40.651
Pflege- und Verwaltungskosten	- 11.497	- 11.769
Personalaufwendungen	- 19.378	- 19.985
	9.230	8.897

20 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Personalkosten	20.338	19.672
Sachkosten		
IT-Kosten	3.186	3.106
Gebäudekosten	1.929	1.874
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.716	2.197
Kommunikationskosten	1.069	1.172
Druck- und Telekommunikationskosten	1.227	1.266
Reisekosten	628	707
Versicherungen	305	313
Sonstige	1.553	1.488
	12.613	12.123
	32.951	31.795

Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.201 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.238 Mitarbeiter) beschäftigt:

Mitarbeiter	2011	2010
Wohnen (einschließlich Holding)	325	333
Pflege und Betreutes Wohnen	876	905
	1.201	1.238

21 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Laufende Zinsen	81.589	86.250
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	12.123	13.878
Vorfälligkeitsentschädigung	0	23.600
	93.712	123.728

Die Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigt in 2010 Zahlungen für die Ablösung von Zinsswaps (EUR 15,3 Mio.) und Zahlungen für die Ablösung/Umfinanzierung von Darlehen (EUR 8,3 Mio.).

22 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (Vorjahr: 15%) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60% um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Mit Beschluss des Bundesrats vom 6. Juli 2007 wurde das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 verabschiedet. Das Gesetz sieht im Wesentlichen eine Senkung der Steuersätze sowie – zu Gegenfinanzierungszwecken – eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage vor; so wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf 30% des steuerlichen EBITDA beschränkt, die Gewerbesteuer stellt zukünftig keine steuerlich abziehbare Ausgabe mehr dar. Der für 2011 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93% belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufende Ertragsteuern	-3.000	-4.832
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	-2.374	0
	-5.374	-4.832
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-30.551	-31.927
Verlustvorträge	161	2.958
Darlehen	2.045	1.563
Sonstige Rückstellungen	-192	-96
Zinsswaps	65	73
Pensionen	104	-111
Sonstige	-1.472	-962
	-29.840	-28.502
	-35.214	-33.334

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

in TEUR	2011	2010
Konzernergebnis vor Steuern	85.789	57.139
Anzuwendender Steuersatz	31,93%	31,93%
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag	-27.392	-18.244
Nicht aktivierte steuerliche Verluste, Abschreibungen auf aktivierte Verlustvorträge, Vorjahre sowie Steuerbilanzveränderungen	-3.723	-11.878
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	-2.374	0
Sonstige Effekte	-1.725	-3.212
	-35.214	-33.334

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2011 periodenfremde Erträge/Aufwendungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR -4,1 Mio.), die in den sonstigen Effekten ausgewiesen werden.

F Segmentberichterstattung

Die Deutsche Wohnen berichtet auf Basis der Informationsgrundlagen der Entscheidungsträger der Deutsche Wohnen Gruppe nach Geschäftssegmenten. Auf die Segmentinformationen nach geografischen Regionen wurde verzichtet, da sich die Immobilien und damit sämtliche operativen Tätigkeiten in Deutschland befinden.

Die Deutsche Wohnen fokussiert im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden drei Haupttätigkeitsbereiche:

Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an den Mieter weitervermittelt.

Verkauf

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

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

Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

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

Pflege und Betreutes Wohnen

Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren.

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

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigelegt.

Die Überleitung des Segmentvermögens zur Konzernbilanz ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

in EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Segmentvermögen	3.238,5	2.957,2
Latente Steuern	63,0	78,7
Forderungen aus Ertragsteuern	0,8	2,3
	3.302,3	3.038,2

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Cash Flow Statements“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen. Die Auszahlungen für Investitionen enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern stehen insgesamt EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 16,8 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14 und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen sowie Liquidität auf Kaufpreissammelkonten, die nur für Sondertilgungen bei Finanzierungen verwendet werden dürfen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 106 Mio. (Vorjahr: EUR 101 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

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

H Ergebnis je Aktie

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

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

Nachfolgende Tabelle enthält die der Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie zugrunde liegenden Beträge:

in TEUR	2011	2010
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	50.575	23.805
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	50.575	23.805

	2011	2010
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	81.840	81.840
Ausgegebene Aktien zum 1. Dezember 2011	20.460	0
Ausgegebene Aktien, Periodenende	102.300	81.840
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, unverwässert	83.578	81.840
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, verwässert	83.578	81.840

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

in EUR	2011	2010
Ergebnis je Aktie		
unverwässert	0,61	0,29
verwässert	0,61	0,29

Im Jahr 2011 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von EUR 16,4 Mio. bzw. EUR 0,20 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2011 ist eine Dividende in Höhe von EUR 23,5 Mio. bzw. von EUR 0,23 je Aktie geplant.

I Sonstige Angaben

Risikomanagement

Allgemeines zum Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem (RMS) ist ein Mittel zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Es bildet die Grundlage der aktiven Risiko-steuerung und dient als Informationsgrundlage des Vorstands und des Aufsichtsrats zur aktuellen Risikosituation im Unternehmen.

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

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

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

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

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

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

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

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2011	Wertansatz Bilanz nach IAS 39		Fair Value 31.12.2011
			Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	13.959	13.959		13.959
Sonstige Vermögenswerte	(1)	2.329	2.329		2.329
Zahlungsmittel	(1)	167.829	167.829		167.829
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	1.834.673	1.834.673		1.834.673
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	7.287		7.287	7.287
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	35.634	35.634		35.634
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	37.263	37.263		37.263
Derivative Finanzinstrumente	(4)	94.972		94.972	94.972
(1) Darlehen und Forderungen		184.117			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		1.907.570			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		7.287			
(4) Zum Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		94.972			
Aktiva		31.12.2010			31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	6.690	6.690		6.690
Derivative Finanzinstrumente	(4)	9.267		9.267	9.267
Sonstige Vermögenswerte	(1)	1.945	1.945		1.945
Zahlungsmittel	(1)	46.016	46.016		46.016
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	1.784.519	1.784.519		1.784.519
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	22.487		22.487	22.487
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	29.236	29.236		29.236
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	27.777	27.777		27.777
Derivative Finanzinstrumente	(4)	70.338		70.338	70.338
(1) Darlehen und Forderungen		54.651			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		1.841.532			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		22.487			
(4) Zum Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten/Vermögenswerte		61.071			

Die Ermittlung der Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten sowie der derivativen Finanzinstrumente erfolgte auf Basis von anerkannten Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2011	2012	2013	2014	> 2015
Finanzverbindlichkeiten	1.834,7	106,4	100,5	59,5	1.672,2
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten ¹⁾	7,3	7,3			
Verbindlichkeiten aus Steuern	58,6	17,7	9,6	9,6	28,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35,6	35,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	37,3	37,3			
	31.12.2010	2011	2012	2013	> 2014
Finanzverbindlichkeiten	1.784,5	112,2	112,2	112,2	1.558,1
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten ¹⁾	22,5	22,5			
Verbindlichkeiten aus Steuern	63,9	15,7	9,6	9,6	32,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29,2	29,2			
Sonstige Verbindlichkeiten	27,8	27,8			

¹⁾ Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR 2011	Zinsaufwand/ -erträge	Wert- berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
Darlehen und Forderungen		202		202
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	88.181			88.181
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	563			563
Derivative Finanzinstrumente			199	
	88.744	202	199	89.145
2010				
Darlehen und Forderungen		937		937
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	94.582			94.582
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	1.778			1.778
Derivative Finanzinstrumente			234	234
	96.360	937	234	97.531

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

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Liquiditätsrisiko

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

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 67 % (Vorjahr: 71 %) bzw. einen Loan to Value Ratio von 55,0 % (Vorjahr: 60,6 %).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz.

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

kapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.) geführt.

Marktrisiken

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

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

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

Kapitalsteuerung

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

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 30 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die derzeitige Eigenkapitalquote beträgt nach der Kapitalerhöhung in 2011 33 % (Vorjahr: 29 %).

- Loan to Value Ratio

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

in EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Finanzverbindlichkeiten	1.834,7	1.784,5
Zahlungsmittel	- 167,8	- 46,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.666,9	1.738,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.928,8	2.821,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	37,4	34,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	63,5	15,2
	3.029,7	2.870,4
Loan to Value Ratio	55,0 %	60,6 %

Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, beträgt EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Nutzen- und Lastenwechsel am 1. bzw. 2. Januar 2012 wurden 1.332 Wohneinheiten in Düsseldorf bzw. Ludwigshafen übernommen. Das Transaktionsvolumen betrug ca. EUR 89 Mio.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.).

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

Zum 31. Dezember 2011 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

Aus Finanzierungsverträgen bestehen Sanierungsverpflichtungen in Höhe von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Kaufverträge über den Ankauf von Immobilien bzw. von Immobilienbesitzgesellschaften abgeschlossen, bei denen die Übertragung des Transaktionsgegenstands noch nicht bis zum Abschlussstichtag erfolgt ist. Aus diesen Kaufverträgen bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von ca. EUR 77,6 Mio.

Bedingte Forderung aus Verlustausgleich

Die Deutsche Wohnen AG und die 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 2001 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. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Zwischen RREEF und der Gesellschaft bestand bis Mitte 2006 ein Beherrschungsvertrag. Zwischen den Parteien ist streitig, ob die Verluste dieser Geschäftsjahre, die insgesamt EUR 63 Mio. betragen, durch die bei Aufstellung der Jahresabschlüsse zugunsten des Bilanzgewinns verbuchten Entnahmen aus der Kapitalrücklage der Gesellschaft aktienrechtlich wirksam ausgeglichen wurden. Das Landgericht Frankfurt hielt diese Form des Verlustausgleichs durch RREEF für zulässig und wies im August dieses Jahres die Klage der Gesellschaft auf einen Ausgleich in bar ab. Gegen dieses Urteil hatte die Gesellschaft Berufung beim Oberlandesgericht Frankfurt eingelegt.

Der Vergleich wird wirksam, wenn ihm die Aktionäre der Gesellschaft in einer Hauptversammlung durch Sonderbeschluss zugestimmt haben und nicht eine Minderheit, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erreichen, zur Niederschrift Widerspruch erhebt. Die Gesellschaft beabsichtigt, ihren Aktionären den Vergleich in der ordentlichen Hauptversammlung 2012 zur Zustimmung vorzulegen. Die Gesellschaft würde unter Abzug der auf sie entfallenden Verfahrenskosten einen entsprechenden Ertrag aus dem Vergleich erzielen.

Leasingverhältnisse

Aus Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.) und von länger als fünf Jahren von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.).

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns ist die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen entstanden:

in TEUR	2011	2010
Abschlussprüfung	375	403
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	448	0
Erstattung Versicherungsprämien	602	0
Steuerberatung	172	181
Sonstige Leistungen	176	81
	1.773	665

Die Aufwendungen für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen betreffen mit TEUR 432 die Leistungen, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung in 2011 erbracht wurden.

Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Deutsche Wohnen Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. nahestehende Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Unternehmen

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Managementverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Nahestehende Personen

Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 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)

Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG

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	Nordena 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	Nordena 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)

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Der Vorstand Herr Michael Zahn erwarb im Geschäftsjahr 2010 ein zum Verkauf stehendes Mehrfamilienhaus der GEHAG GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 0,3 Mio. Kaufpreiszahlung sowie Nutzen- und Lastenwechsel sind in 2011 erfolgt. Diesem Verkauf hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

Der Vorstand Herr Helmut Ullrich erwarb im Geschäftsjahr 2012 drei Eigentumswohnungen der GEHAG GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 0,4 Mio. Diesem Verkauf hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vorstandsvergütung setzt sich wie folgt zusammen:

2011 in TEUR	Variable Vergütungsbestandteile				
	fix	Short Term Incentive		Long Term Incentive PSU-Plan	Nebenleistungen
		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

2010 in TEUR	Variable Vergütungsbestandteile				
	fix	Short Term Incentive		Long Term Incentive PSU-Plan	Nebenleistungen
		kurzfristig fällig	längerfristig ausgestaltet		
Michael Zahn	300	400	–	–	26
Helmut Ullrich	275	120	30	125	23

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

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste Vergütung von EUR 20.000, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 netto.

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.com den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 24. Februar 2012



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand

ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG

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

ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

für das Geschäftsjahr 2011

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	2011	2010	2011	2010
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	196,4	189,8	2,1	2,1
Verkauf	150,6	171,7	11,2	7,6
Pflege und Betreutes Wohnen	40,1	40,6	0,0	0,0
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,4	0,5	31,1	28,8
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,4	-0,5	-44,4	-38,5
	387,1	402,1	0,0	0,0

Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen		Abschreibungen	
2011	2010	2011	2010	31.12.2011	31.12.2010	2011	2010
198,5	191,9	157,4	150,9	2.938,8	2.829,6	0,0	0,0
161,8	179,3	10,6	12,7	110,3	52,8	0,0	0,0
40,1	40,6	9,2	8,9	3,0	2,8	-0,3	-0,3
31,5	29,4	-35,2	-36,4	186,4	72,0	-2,7	-2,7
-44,8	-39,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
387,1	402,2	142,0	136,1	3.238,5	2.957,2	-3,0	-3,0

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 24. Februar 2012

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand

GLOSSAR

D&O Versicherung

Versicherungsschutz zu Gunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.

Discounted-Cashflow-Methode

Verfahren zur (DCF-Methode) Wertermittlung, insbesondere zur Unternehmensbewertung und zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien auf Basis der Abdiskontierung von freien Cashflows (Free Cashflows).

EBIT

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation; Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

EBT

Earnings before Taxes; Ergebnis vor Steuern. Die Gesellschaft ermittelt diese Kennzahl auch als bereinigtes Ergebnis vor Steuern (Bereinigtes EBT): Das EBT (wie berichtet) wird bereinigt um das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente, Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Restrukturierungs- und Reorganisationskosten.

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag nicht vermieteten, aber vermietbaren, Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

EURIBOR

Euro Interbank Offered Rate.

Fair Value

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und von einander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

FFO

Funds from Operations: Aus Sicht der Gesellschaft eine für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet. Ausgehend vom Periodenergebnis werden Bereinigungen um Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen bzw. -erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen bzw. -erträge vorgenommen. Der FFO (inkl. Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt, um den FFO (ohne Verkauf) zu ermitteln.

Financial Covenants

In einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkennzahlen verpflichtet.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

LTV Ratio

Loan to Value Ratio: Beschreibt das Verhältnis der Summe der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Modernisierungsmaßnahmen

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Türen und Fenster, die Überholung oder nachträgliche Anbringung von Balkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen.

Multiplikator (Ist)

Nettokapitalwert dividiert durch die Vertragsmiete im Dezember 2011 multipliziert mit 12.

Multiplikator (Soll)

Nettokapitalwert dividiert durch die Vertragsmiete im Dezember 2011 zuzüglich Erlösschmälerungen multipliziert mit 12.

NAV

Net Asset Value: Gibt den Substanzwert oder Inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der EPRA NAV berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sowie der latenten Steuern (netto der Aktiv- und Passivsaldo), d.h. unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben. In der Vergangenheit haben wir den Net Net Asset Value (NNAV) ausgewiesen: Der NNAV ist die Summe aller Vermögenswerte abzüglich Verbindlichkeiten (= Eigenkapital) und wurde um immobilienbezogene latente Steuern bereinigt. Die immobilienbezogenen latenten Steuern betrafen dabei die aktiven und passiven latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen soweit diesen passive immobilienbezogene latente Steuern gegenüberstanden, passive latente Steuern aus immobilienbezogenen Darlehen sowie aktive latente Steuern aus immobilienbezogenen Rückstellungen und passive latente Steuern aus erhaltenen Investitionszuschüssen.

Net Operating Income (NOI)

Das Net Operating Income (NOI) ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten.

Nettokaltmiete

Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen; Nebenkosten (wie z. B. Müllabfuhr, Wasser, Hausmeister) und Heizkosten sind darin nicht enthalten.

Neuvermietungsmiete

Die Marktmiete ermittelt die Deutsche Wohnen durch Errechnung der durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro m² auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während der dem jeweiligen Stichtag vorangehenden 12-Monatsperiode.

Sollmiete

Die Sollmiete ist die Summe aus Ist-Mieten und Erlösschmälerungen.

Sollmiete pro m²

Die Sollmiete pro m² entspricht der Sollmiete, errechnet für den betrachteten Stichtag, dividiert durch die vermietbare Fläche der jeweils betrachteten Immobilien.

Vertragsmiete

Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

Vertragsmiete pro m²

Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche.

Vervielfältiger

Vgl. Multiplikator.

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand:

Stand März 2012

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender, Berlin

Helmut Ullrich
Finanzvorstand, Berlin

Lars Wittan
Vorstand, Berlin

Aufsichtsrat:

Stand März 2012

Uwe E. Flach
Vorsitzender, Frankfurt am Main

Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer
Stellvertretender Vorsitzender, Düsseldorf

Wolfgang Clement
Bonn

Matthias Hünlein
Oberursel

Dr. Michael Leinwand
Bad Honnef

Dr. Florian Stetter
Erding



Deutsche
Wohnen

KLARE STRATEGIE +
ERFOLGREICHE UMSETZUNG =

MEHR RAUM

FÜR WEITERES PROFITABLES
WACHSTUM.

Die Deutsche Wohnen AG wird weiter wachsen - wachsen Sie mit uns!
Kontaktieren Sie uns: Telefon 030 897 86 0 // E-Mail info@deutsche-wohnen.com

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Gestaltung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg

Bildnachweis

Stefan Maria Rother, Berlin

Reproduktion

PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

EINANZ- KALENDER 2012

- 07.-08.02.2012** QUO VADIS 2012 – 22. Deutscher Jahresauftakt für die Entscheider der Immobilienwirtschaft, Berlin
- 01.03.2012** HSBC Real Estate and Construction Conference, Frankfurt am Main
- 29.03.2012** Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2011 – Geschäftsbericht 2011
- 29.03.2012** Telefonkonferenz zum Konzern-/Jahresabschluss;
Ergebnisse zum Geschäftsjahr 2011
- 02.-04.04.2012** Deutsche Bank's 2nd VIP Real Estate Event, Frankfurt am Main
- 18.-19.04.2012** Credit Suisse Global Real Estate Conference, London
- 26.-27.04.2012** Kapitalmarktkonferenz Bankhaus Lampe, Baden-Baden
- 11.05.2012** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2012 / 1. Quartal
- 14.-16.05.2012** Deutsche Bank German, Swiss & Austrian Conference 2012, Frankfurt am Main
- 23.-24.05.2012** Commerzbank German Mid Cap Investment Conference, New York & Boston
- 24.05.2012** CBRE und Horvath & Partners Management Consultants,
2. Entscheiderworkshop für die Wohnungswirtschaft, Berlin
- 30.-31.05.2012** Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
- 06.06.2012** Ordentliche Hauptversammlung 2012, Frankfurt am Main
- 14.-15.06.2012** Investorenkonferenz „Warburg-Highlights“, Hamburg
- 18.-19.06.2012** 19. Handelsblatt Jahrestagung Immobilienwirtschaft 2012, Berlin
- 21.06.2012** Morgan Stanley 2012 EMEA Property Conference, London
- 13.08.2012** Veröffentlichung Zwischenbericht 1. Halbjahr 2012
- 05.09.2012** Kempen & Co. German Property Seminar, Berlin
- 06.-07.09.2012** EPRA Annual Conference, Berlin
- 12.-13.09.2012** Merrill Lynch 2012 Global Real Estate Conference, New York
- 24.-26.09.2012** Goldman Sachs & Berenberg Bank German Corporate Conference 2012, München
- 25.-27.09.2012** 10. German Investment Conference UniCredit/Kepler, München
- 08.-10.10.2012** Expo Real, München
- 12.11.2012** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2012 / 1.-3. Quartal

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