

## KONZERNBILANZ

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009			
	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
		TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	2.835.483	2.900.673
Sachanlagen	D.2	17.401	17.745
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	4.558	4.652
Sonstige langfristige Vermögenswerte		400	198
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.4	0	495
Aktive latente Steuern	D.16	98.428	92.559
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.956.270</b>	<b>3.016.322</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	18.358	19.355
Andere Vorräte		2.284	1.908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	14.543	21.202
Forderungen aus Ertragsteuern		2.468	5.479
Sonstige Vermögenswerte		3.182	2.796
Zahlungsmittel	D.8	57.095	41.974
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>97.930</b>	<b>92.714</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	25.125	17.696
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>123.055</b>	<b>110.410</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.079.324</b>	<b>3.126.733</b>

## KONZERNBILANZ

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009		31.12.2009	31.12.2008
	Anhang	TEUR	TEUR
<b>Passiva</b>			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	81.840	26.400
Kapitalrücklage	D.9	455.761	269.677
Kumuliertes Konzernergebnis	D.9	324.068	352.913
		<b>861.669</b>	<b>648.990</b>
Minderheitsanteile		302	302
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>861.971</b>	<b>649.292</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	1.722.044	1.991.077
Wandelschuldverschreibung	D.11	0	25.430
Pensionsverpflichtungen	D.12	41.529	39.300
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	40.791	48.006
Steuerschulden	D.15	55.486	60.652
Derivative Finanzinstrumente	D.7	37.185	32.570
Sonstige Rückstellungen	D.14	10.107	12.506
Passive latente Steuern	D.16	81.412	71.660
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.988.554</b>	<b>2.281.200</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	80.673	98.096
Wandelschuldverschreibung	D.11	26.567	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		23.182	22.800
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	8.334	0
Sonstige Rückstellungen	D.14	6.396	10.296
Derivative Finanzinstrumente	D.7	33.282	16.779
Steuerschulden	D.15	28.642	21.629
Sonstige Verbindlichkeiten		21.723	26.640
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>228.799</b>	<b>196.240</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.079.324</b>	<b>3.126.733</b>

## KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009			
		2009	2008
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	E.18	306.331	315.512
Ergebnis aus Verkauf			
Verkaufserlöse		85.677	119.710
Buchwertabgänge		-69.748	-102.301
		15.930	17.409
Sonstige betriebliche Erträge		12.699	11.423
<b>Summe Erträge</b>		<b>334.959</b>	<b>344.344</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	E.19	-134.774	-139.085
Personalaufwand	E.20	-40.204	-43.541
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.21	-26.488	-31.222
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	E.22	-7.784	-24.092
<b>Summe Aufwendungen</b>		<b>-209.249</b>	<b>-237.940</b>
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>125.710</b>	<b>106.404</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	0	-276.528
Abschreibungen	D.2/3	-2.780	-1.794
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D.4	0	60
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>		<b>122.929</b>	<b>-171.859</b>
Finanzerträge		868	2.540
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.7	-1.203	-32.197
Finanzaufwendungen	E.23	-119.242	-127.281
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.352</b>	<b>-328.796</b>
Ertragsteuern	E.24	-16.630	56.471
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		-13.277	-272.326
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	16.421
Periodenergebnis		-13.277	-255.905
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-13.277	-255.905
Minderheitsanteile		0	0
		-13.277	-255.905
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert		-0,34	-9,69
verwässert		-0,34	-9,69

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009		
	2009	2008
	TEUR	TEUR
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 13.277</b>	<b>- 255.905</b>
Sonstiges Ergebnis		
Netto-Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	- 19.916	- 45.302
Ertragsteuereffekte	6.361	14.052
	<b>- 13.555</b>	<b>- 31.250</b>
Netto-Gewinne/Verluste aus Pensionen	- 2.865	457
Ertragsteuereffekte	854	- 136
	<b>- 2.011</b>	<b>321</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 15.566</b>	<b>- 30.929</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>- 28.843</b>	<b>- 286.834</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 28.843	- 286.834
Minderheitsanteile	0	0

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009			
	Anhang	2009 TEUR	2008 TEUR
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>			
Periodenergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		- 13.277	- 272.326
Finanzerträge		- 868	- 2.540
Finanzaufwendungen		119.242	127.281
Ertragsteuern		16.630	- 56.471
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		121.727	- 204.056
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	16.421
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	0	276.528
Abschreibungen		2.780	1.794
Anpassung der Zinsswaps	D.7	1.203	32.197
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		- 24.693	- 17.246
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		5.723	- 5.248
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		- 2.796	- 1.345
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>103.945</b>	<b>99.046</b>
Gezahlte Zinsen		- 96.740	- 109.577
Erhaltene Zinsen		868	2.540
Gezahlte Steuern		- 4.779	- 2.350
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.294</b>	<b>- 10.342</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Kapitalflussrechnung			
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009			
	Anhang	2009 TEUR	2008 TEUR
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Verkäufen		88.870	104.684
Auszahlungen für Investitionen		-13.250	-28.578
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		0	18.770
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		-1.322	-6.117
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>74.298</b>	<b>88.759</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		1.243	82.032
Tilgung von Darlehen		-295.263	-166.348
Geleistete Vorfälligkeitsentschädigung		-6.231	0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		249.480	0
Kosten der Kapitalerhöhung		-11.700	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-62.471</b>	<b>-84.316</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>15.121</b>	<b>-5.899</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		41.974	47.874
Zahlungsmittel am Ende der Periode		57.095	41.974

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main					
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2009					
	Kumuliertes Konzernergebnis				
	Grundkapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>					
<b>zum 1. Januar 2008</b>	26.400	349.521	1.894	0	558.008
Periodenergebnis					- 255.905
Sonstiges Ergebnis			321	- 31.250	
<b>Gesamtergebnis</b>			321	- 31.250	- 255.905
Entnahme aus der Kapitalrücklage		- 79.844			79.844
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2008</b>	26.400	269.677	2.215	- 31.250	381.947
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2009</b>	26.400	269.677	2.215	- 31.250	381.947
Periodenergebnis					- 13.277
Sonstiges Ergebnis			- 2.011	- 13.555	
<b>Gesamtergebnis</b>			- 2.011	- 13.555	- 13.277
Kapitalerhöhung	55.440	194.040			
Kapital- erhöhungskosten abzgl. Steuereffekt		- 7.956			
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2009</b>	81.840	455.761	204	- 44.805	368.670

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2009			
	Zwischen- summe	Minderheits- anteile	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2008</b>	935.823	302	936.125
Periodenergebnis	-255.905		-255.905
Sonstiges Ergebnis	-30.929		-30.929
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-286.834</b>	<b>0</b>	<b>-286.834</b>
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0		0
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2008</b>	<b>648.989</b>	<b>302</b>	<b>649.292</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2009</b>	<b>648.989</b>	<b>302</b>	<b>649.292</b>
Periodenergebnis	-13.277	0	-13.277
Sonstiges Ergebnis	-15.566		-15.566
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-28.843</b>	<b>0</b>	<b>-28.843</b>
Kapitalerhöhung	249.480		249.480
Kapital- erhöhungskosten abzgl. Steuereffekt	-7.956		-7.956
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2009</b>	<b>861.670</b>	<b>302</b>	<b>861.972</b>



# KONZERNABSCHLUSS

## ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2009

### 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 2009 wurde am 3. März 2010 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 26. März 2010 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 das 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- bzw. Rhein-Pfalz-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 (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.

### 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 2008 unverändert fortgeführt. Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt. Aus der Anwendung dieser überarbeiteten Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Sie führten jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben sowie in einigen Fällen zu Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Die wesentlichen Auswirkungen dieser Änderungen stellen sich wie folgt dar.

#### » IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung:

Der IASB hat im Januar 2008 eine Änderung von IFRS 2 veröffentlicht, worin Ausübungsbedingungen präzisiert definiert werden und die bilanzielle Behandlung von annullierten Zusagen geregelt wird. Der Konzern hat diese Änderung zum 1. Januar 2009 angewandt. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

#### » IFRS 7 Finanzinstrumente:

Der geänderte Standard sieht zusätzliche Angaben über die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und zum Liquiditätsrisiko vor. Die Änderung verlangt eine quantitative Analyse der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten auf Grundlage einer dreistufigen Hierarchie für jede Klasse von Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Zusätzlich ist bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 eine Überleitung zwischen Anfangs- und Endsaldo sowie die Angabe wesentlicher Umgliederungen zwischen den Stufen der Ermittlungshierarchie vorgeschrieben. Die Änderung stellt darüber hinaus die Anforderungen an die Angaben zum Liquiditätsrisiko im Hinblick auf Sicherungsgeschäfte und Vermögenswerte klar, die zum Liquiditätsmanagement verwendet werden. Die Anwendung des geänderten Standards führte zu zusätzlichen Angaben im Jahresabschluss des Konzerns.

#### » IFRS 8 Geschäftssegmente:

Dieser Standard verlangt die Angabe von Informationen über die Geschäftssegmente des Konzerns und ersetzt die Verpflichtung, primäre (Geschäftssegmente) und sekundäre (geografische Segmente) Segmentberichtsformate für den Konzern zu bestimmen. Die Deutsche Wohnen wendet IFRS 8 seit 1. Januar 2009 an. Die erstmalige Anwendung des Standards hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die erforderlichen Anhangangaben, inklusive angepasster Vorjahresvergleichszahlen, finden sich unter F Segmentberichterstattung.

» IAS 1 Darstellung des Abschlusses (überarbeitet):

Der überarbeitete Standard verlangt separate Darstellungen für Eigenkapitalveränderungen, die aus Transaktionen mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Eigenkapitalgeber entstehen, und sonstige Eigenkapitalveränderungen. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung umfasst folglich lediglich Details zu Geschäftsvorfällen mit Anteilseignern, während sämtliche übrigen Eigenkapitalveränderungen in einer einzigen Zeile dargestellt werden. Zudem führt der Standard eine Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs ein, in der sämtliche in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfassten Ertrags- und Aufwandsposten sowie alle ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erfolgsbestandteile entweder in einer einzigen Aufstellung oder aber in zwei miteinander verbundenen Aufstellungen dargestellt werden. Die Deutsche Wohnen hat sich entschieden, zwei Aufstellungen zu präsentieren.

» IAS 23 Fremdkapitalkosten (mit Änderungen):

Der geänderte Standard fordert eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Entsprechend den Übergangsvorschriften des Standards wendet der Konzern dieses prospektiv an. Demnach werden Fremdkapitalkosten ab dem 1. Januar 2009 auf qualifizierte Vermögenswerte aktiviert. Für bisher angefallene Fremdkapitalkosten, die sofort aufwandswirksam erfasst wurden, ergeben sich hieraus keine Änderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine qualifizierten Vermögenswerte.

» Änderung von IAS 32 Finanzinstrumente:

Darstellung und IAS 1 Darstellung des Abschlusses – kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen: Diese Änderung von IAS 32 und IAS 1 wurde im Februar 2008 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung erlaubt in begrenztem Umfang Ausnahmen, die eine Klassifizierung kündbarer Finanzinstrumente als Eigenkapital gestatten, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen. Der Konzern wendet diese Änderung mit Wirkung vom 1. Januar 2009 an.

» Verbesserungen zu IFRS:

Im Mai 2008 veröffentlichte das IASB einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Für jeden Standard gibt es eigene Übergangsregelungen. Die Deutsche Wohnen hat diese Anpassungen für jeden einzelnen Standard übernommen, ohne dass sich wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben haben.

Aus der Anwendung veröffentlichter, noch nicht verpflichtend anzuwendender Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

#### 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 2.835,5 Mio. (Vorjahr EUR 2.900,7 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 2009 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 2.835,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2.900,7 Mio.).

##### » Minderheitsanteile

Die Minderheitsanteile (bei der Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin) sind auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen berechnet worden. Danach steht dem Min-

derheitsgesellschafter nur im Fall einer Ausschüttung eine Dividende in Höhe von 4 % auf das von ihm gehaltene Kapital zu.

#### » 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 2009 EUR 41,5 Mio. (Vorjahr: EUR 39,3 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 2009 EUR 49,1 Mio. (Vorjahr: EUR 48,0 Mio.).

## B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### 1 Konsolidierungskreis

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

Im Jahr 2009 ergaben sich keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

Im Jahr 2008 wurden mit Kaufvertrag vom 13./18. Juni 2008 die Anteile an der AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden „AKF Gruppe“) für einen Barkaufpreis von EUR 19,9 Mio. veräußert. Übertragungstichtag war der 3. Juli 2008. Aus der Entkonsolidierung der AKF Gruppe ergab sich ein Ergebnisbeitrag von EUR 16,4 Mio. vor und nach Steuern. Insgesamt erzielte die AKF Gruppe Erträge in Höhe von EUR 4,5 Mio. und Aufwendungen in Höhe von EUR 5,0 Mio., so dass sich ein Ergebnis vor und nach Steuern (Ergebnisabführungsvertrag) von EUR –0,5 Mio. im Geschäftsjahr 2008 ergab. Mit dem Verkauf sind Zahlungsmittel in Höhe von EUR 0,2 Mio. veräußert worden. Weiterhin sind Sachanlagen in Höhe von EUR 12,8 Mio., kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 1,1 Mio., Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 9,9 Mio. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,6 Mio. veräußert worden. Aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wurden nur unwesentliche Cashflows erwirtschaftet.

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

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 stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile 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 2009 und 31. Dezember 2008 erfolgte eine interne Bewertung. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis zum 31. Dezember 2009 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichungen für die einzelne Immobilie sind nicht größer als +/- 10%. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um 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.

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

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-Verlust-Rechnung 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 drei bis fünf Jahre.

### **4 Anteile an assoziierten Unternehmen**

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

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

### **5 Fremdkapitalkosten**

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.



## 6 Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, 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.

## 7 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 bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene ein-zelfallbezogene 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 keine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert mehr bestehen.

## 8 Vorräte

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

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

## 9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

## 10 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 beizulegendem Zeitwert. Im Fall von eigengenutzten Immobilien (IAS 16) wird die Abschreibung ab dem Zeitpunkt der Umgliederung ausgesetzt. Die Immobilien werden dem Segment Verkauf zugeordnet.

## 11 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 0,2 Mio.) unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

### Wandelschuldverschreibungen

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

Die Eigen- und Fremdkapitalkomponente wurden gesondert durch einen unabhängigen Sachverständigen zum Ausgabestichtag bewertet. Die Summe aus beiden repräsentiert den Gesamtwert der Wandelschuldverschreibungen.

### 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

de 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 (rev 2003) sind die Kündigungsmöglichkeiten des Kommanditisten ein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung von Eigenkapital und Fremdkapital. Finanzinstrumente, die dem Inhaber (hier: Kommanditisten) das Recht zur Rückgabe an den Emittenten gegen Zahlung eines Geldbetrags ermächtigen, 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 (rev 2003) sind als Folge dessen Ergebnisanteile der Kommanditisten und Minderheitengesellschafter 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-Verlust-Rechnung erfasst. Die Höhe der Rückzahlungsverpflichtung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag.

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von TEUR 49.125 (Vorjahr: TEUR 48.006).

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

## **12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses**

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.

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

### 14 Leasingverhältnisse

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.

## 15 Ertragsrealisierung

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.

### » Zinserträge

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

## 16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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 Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt in den Umsatzerlösen 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. Aus der geänderten Berücksichtigung von Zinsvorteilen für gewährte Darlehen ab dem 1. Januar 2009 ergaben sich keine Auswirkungen auf die Finanzlage, da keine neuen Förderdarlehen vereinnahmt wurden.

## 17 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 im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

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

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

### **Umsatzsteuer**

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

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

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

## **18 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

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. Voraussetzungen 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-Verlust-Rechnung erfasst. Sofern die Voraussetzungen für das Hedge Accounting vorlagen, wurden die Zeitwerte der Sicherungsinstrumente als 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:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Periodenbeginn</b>	<b>2.900.673</b>	<b>3.271.205</b>
Sonstige Zugänge	10.848	21.268
Abgang durch Verkauf	- 63.009	- 95.727
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0	- 276.528
Umbuchung	- 13.029	- 19.545
<b>Periodenende</b>	<b>2.835.483</b>	<b>2.900.673</b>

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2009 wurden folgende Grundsätze angewandt.

Auf Basis der Cluster:

- » Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (-0,25% bis 2,20%)
- » Ableitung von Zielleerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren (2,00% bis 11,00%)
- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungzinssätzen

Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag
- » Entwicklung der Miete pro m<sup>2</sup> 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 Cashflows 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 VE-bezogenen Fair Value zum Stichtag

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (10-jähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3,3%) sowie der immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze zwischen 6,10% bis 8,35% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,77%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,50%. Bei einer Verschiebung der Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 50,0 Mio.

Im Ergebnis ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 895 pro m<sup>2</sup> und ein Multiplikator bezogen auf die Soll-Miete zum 31. Dezember 2009 von 13,5 bzw. ein Multiplikator von 14,2 auf Basis der Ist-Miete.

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2008 wurden folgende Grundsätze angewandt.

Auf Basis der Cluster:

- » Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (-0,25% bis 2,20%)
- » Ableitung von Zielleerständen in einem Zeitraum von 1,0 bis 4,5 Jahren (2,00% bis 11,00%)
- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen

Auf Basis der Immobilien:

- » Festlegung der Marktmiete zum Stichtag
- » Entwicklung der Miete pro m<sup>2</sup> 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 Cashflows 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 VE-bezogenen Fair Value zum Stichtag

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (zehnjähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3,0%) sowie der immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden Diskontierungszinssätze von 6,10% bis 8,35% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,79%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,50%. Bei einer Verschiebung der Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 49 Mio.

Im Ergebnis ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 881 pro m<sup>2</sup> und ein Multiplikator bezogen auf die Soll-Miete zum 31. Dezember 2008 von 13,7 bzw. ein Multiplikator von 14,7 auf Basis der Ist-Miete.

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

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. In 2009 wurde daher eine Aufwertung in Höhe von EUR 0,9 Mio. nicht vorgenommen.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 206,4 Mio. (Vorjahr: EUR 210,3 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 123,9 Mio. (Vorjahr: EUR 127,7 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:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beginn der Periode	24.166	31.927
Änderung des Konsolidierungskreises	0	-12.824
Zugänge	1.433	2.695
Abgänge	-2.063	-466
Umbuchungen	0	2.834
<b>Ende der Periode</b>	<b>23.536</b>	<b>24.166</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Beginn der Periode	6.421	3.979
Änderung des Konsolidierungskreises	0	974
Zugänge	1.515	1.560
Abgänge	-1.801	-92
<b>Ende der Periode</b>	<b>6.135</b>	<b>6.421</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>17.401</b>	<b>17.745</b>

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 9,1 Mio., Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

### 3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beginn der Periode	5.716	1.200
Änderung des Konsolidierungskreises	0	- 54
Zugänge	1.171	4.570
<b>Ende der Periode</b>	<b>6.887</b>	<b>5.716</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Beginn der Periode	1.064	830
Zugänge	1.265	234
<b>Ende der Periode</b>	<b>2.329</b>	<b>1.064</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>4.558</b>	<b>4.652</b>

### 4 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die zum 31. Dezember 2008 in den Konzernabschluss einbezogenen assoziierten Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2009 in die Finanzanlagen umgegliedert. Aus der Umgliederung resultierten keine Auswirkungen in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung.

Folgende Unternehmen wurden zum 31. Dezember 2008 in den Konzernabschluss "at equity" einbezogen:

	Anteil	31.12.2008
	%	TEUR
SES Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH	50,00	165
GbR Fernheizung Gropiusstadt	44,26	330
		<b>495</b>

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

31.12.2008	
TEUR	
<b>Anteil an den Bilanzen der assoziierten Unternehmen</b>	
Kurzfristige Vermögenswerte	745
Langfristige Vermögenswerte	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	135
Eigenkapital	610
<b>Umsatz- und Ergebnisanteil der assoziierten Unternehmen</b>	
Umsatzerlöse	255
Ergebnis	60

## 5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Erlöse in Höhe von TEUR 1.391 (Vorjahr: TEUR 2.455) erzielt. Diese werden in der Segmentberichterstattung entsprechend der Darstellung im internen Reporting als Umsatzerlöse gezeigt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 1.138 (Vorjahr: TEUR 1.977) gegenüber.

## 6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	5.105	14.809
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.081	4.888
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1.357	1.505
	<b>14.543</b>	<b>21.202</b>

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

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) abgeschrieben, dem standen Einzahlungen auf abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gegenüber. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31.12.2009 betrug EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 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:

	Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		< 30 Tage	30 - 60 Tage	61 - 90 Tage	> 90 Tage
2009	7.805	115	3	95	63
2008	2.804	1.591	0	0	493

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

## 7 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen Vertragsbedingungen dar:

Nominalbetrag				31.12.2009	31.12.2008
TEUR	Strike	Laufzeit ab	Fälligkeit	TEUR	TEUR
230.000	3,90 %	01.07.2003	01.07.2013	- 11.969	- 7.549
172.000	4,74 %	20.09.2007	29.12.2017	- 18.259	- 15.897
122.250	3,40 %	10.04.2006	31.12.2015	- 3.224	- 268
108.370	4,10 %	08.12.2006	30.12.2016	- 6.363	- 4.368
78.000	4,74 %	20.09.2007	29.12.2017	- 8.280	- 7.209
72.500	3,24 %	10.04.2006	31.12.2012	- 2.045	- 468
48.200	4,18 %	18.01.2007	30.12.2016	- 2.891	- 2.160
50.000	4,09 %	10.04.2007	30.12.2016	- 3.107	- 2.169
50.000	4,68 %	20.03.2008	29.12.2017	- 5.090	- 4.385
50.000	3,89 %	21.07.2008	31.12.2013	- 2.100	- 1.357
45.000	3,88 %	10.07.2008	28.06.2013	- 1.670	- 1.072
30.000	3,47 %	30.06.2003	30.06.2013	- 630	- 182
33.500	3,38 %	10.04.2006	31.12.2015	- 861	- 42
23.175	3,50 % - 4,50 %	29.07.2005	30.12.2016	- 1.264	- 896
30.000	3,45 %	10.04.2006	31.12.2015	- 900	- 122
25.000	4,06 %	10.04.2008	31.12.2015	- 1.610	- 1.069
2.540	5,00 %	02.10.2006	03.10.2016	- 204	- 136
<b>1.170.535</b>				<b>- 70.467</b>	<b>- 49.349</b>

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 28,6 Mio. (Vorjahr: EUR 31,6 Mio.).

## 8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 57,1 Mio. (Vorjahr: EUR 42,0 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 11,8 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen die Zahlungsmittel des DB 14 und Mietkautionen.

## 9 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 81,8 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.). Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.840.000 Stückaktien (Vorjahr: 26.400.000 Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und voll eingezahlt. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. August 2009 wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe 55.440.000 neuer Stückaktien erhöht. Auf die neu ausgegebenen Aktien wurden Bareinlagen in Höhe von EUR 4,50 je Aktie (insgesamt TEUR 249.480) 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 (§ 126 b BGB) gegenüber dem Vorstand zu verlangen, dass ihre im Aktienregister der Gesellschaft für sie eingetragenen Namensaktien in Inhaberaktien umgewandelt werden. Die Umwandlung bedarf der Zustimmung des 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 9. August 2011 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.600.000 durch Ausgabe von bis zu 3.600.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammak-



tien gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Das ursprüngliche genehmigte Kapital betrug EUR 10.000.000.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10.000.000,00 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital I).

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

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 2.700.000 durch Ausgabe von bis zu 2.700.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital II).

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

Das Grundkapital ist um bis zu Euro 100.000,00 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, welche aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

## **b) Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage hat sich 2009 durch die Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhung um EUR 194,0 Mio. erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten in Höhe von TEUR 11.700 sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte (TEUR 3.744) verrechnet.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden EUR 79,8 Mio. aus der Kapitalrücklage entnommen.

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

### d) Minderheitsanteile

Die Minderheitsanteile bestehen an der GEHAG Gruppe.

## Langfristige Verbindlichkeiten

### 10 Finanzverbindlichkeiten

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

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Transaktionsfinanzierung	1.241,4	1.474,7
Objektfinanzierung	561,1	614,3
Genussrechte	0,2	0,2
	<b>1.802,7</b>	<b>2.089,2</b>
Davon langfristig	1.722,0	1.991,1
Davon kurzfristig	80,7	98,1
	<b>1.802,7</b>	<b>2.089,2</b>

Die Transaktionsfinanzierungen sind im Zusammenhang mit Unternehmensakquisitionen und Portfoliozukäufen aufgenommen worden. Diese Darlehen sind variabel verzinslich und weisen eine Restlaufzeit zwischen vier und acht Jahren auf. Das Zinsänderungsrisiko dieser Finanzierung wird durch Zinsderivate abgesichert.

Die folgende Übersicht listet die Darlehen größer EUR 15,0 Mio. auf:

	Nominal- betrag	31.12.2009	Restvaluta 31.12.2008	Laufzeit	Swap- Absiche- rung	Zinskondition
Konsortialdarlehen	440.000	373.688	399.233	31.12.2012	96 %	EURIBOR + Marge
Akquisition GEHAG	410.000	-	405.000	31.12.2017		
Darlehen A						
Darlehenstranche (a)	127.823	-	121.432	06.05.2014		
Darlehenstranche (b)	51.129	-	48.573	06.05.2009		
Darlehenstranche (c)	71.837	-	68.245	06.05.2014		
Darlehen 1						
Fazilität A	48.573	0	-	-	-	-
Fazilität B	64.653	1.534	-	06.05.2014	Keine	5,74 %
Fazilität C	108.160	108.160	-	06.05.2014	Keine	5,79 %
Fazilität D	373.093	323.093	-	31.12.2017	99 %	EURIBOR + Marge
Fazilität E	30.000	30.000	-	31.12.2017	89 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 1	183.000	163.000	163.500	31.12.2015	100 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 2	230.000	184.792	209.083	31.12.2016	100 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 3	45.000	40.125	41.625	31.12.2015	82 %	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 4	19.000	17.040	17.966	31.12.2013	89 %	EURIBOR + Marge
	<b>1.951.479</b>	<b>1.241.431</b>	<b>1.474.657</b>			

Im Rahmen eines Down Stream Mergers im Jahr 2002 hat die GEHAG Darlehen in Höhe von EUR 421,0 Mio. übernommen. Mit Kreditvertrag vom 15. Oktober 2003 wurden die übernommenen Kreditverbindlichkeiten sowie weitere Finanzverbindlichkeiten in langfristige Objektfinanzierungen umgeschuldet (Konsortialdarlehen EUR 440,0 Mio.). Das Konsortialdarlehen wird als Roll-over-Kredit in Anspruch genommen und auf Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge verzinst. Die Kreditlaufzeit ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Als Sicherheiten sind Grundschulden, persönlich vollstreckbare Zahlungsverprechungen und Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie Kaufverträgen vereinbart.

Das Akquisitionsdarlehen für die GEHAG Gruppe und das Darlehen A, das im Rahmen der Enttherrschung vom Deutsche Bank Konzern und wegen der damit verbundenen Umstrukturierung der Finanzierung aufgenommen wurde, sind im September 2009 in einen Darlehensvertrag (Darlehen 1) über insgesamt fünf Darlehensfazilitäten zusammengefasst worden. Die Laufzeit und die

Zinskonditionen haben sich nicht verändert. Die Financial Covenants für dieses Darlehen sind auf zwei Kennziffern, Debt-Service-Cover-Ratio und Exit Yield, vereinheitlicht worden. Teilbeträge des Darlehens wurden im Geschäftsjahr getilgt.

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

Die Ankaufsdarlehen 3 und 4 stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilien, die vom Segment Pflege und Betreutes Wohnen genutzt werden.

Die Objektfinanzierungen sind Darlehen, die unmittelbar Immobilien zugeordnet werden können. Diese sind in der Vergangenheit im Wesentlichen für den Ankauf oder Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen worden. Die Darlehen weisen durchschnittliche Zinssätze zwischen 0,0% und 7,5% auf. Die un- bzw. niedrigverzinslichen Darlehen, für die im Gegenzug Mieten zu Konditionen unterhalb der Marktmiete gewährt werden, werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

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

	2010	2011	2012	2013	≥ 2014
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Prolongationsstruktur 2009	32,2	5,3	426,8	26,7	1.311,7
Prolongationsstruktur 2008	65,9	10,4	452,5	21,2	1.454,7

Die Verbindlichkeiten werden in voller Höhe grundpfandrechtlich besichert (Vorjahr: EUR 1.577 Mio.).

## 11 Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen der GEHAG Akquisition am 31. Juli 2007 ausgegeben. Sie können zu jedem beliebigen Zeitpunkt zwischen dem Tag der Ausgabe und dem Rückzahlungstermin in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Zum Ausgabezeitpunkt waren die Schuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von 45,00 EUR/Aktie wandelbar. Der Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen beträgt EUR 25,0 Mio., die Eigenkapitalkomponente EUR 1,1 Mio.

Die Schuldkomponente hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Schuldkomponente zu Beginn der Periode	25.430	24.339
Abgegrenzte Zinsen	1.137	1.091
<b>Schuldkomponente am Ende der Periode</b>	<b>26.567</b>	<b>25.430</b>

Falls die Wandelschuldverschreibungen nicht in Aktien umgewandelt werden, so werden sie am 31. Juli 2010 zum Nennwert zuzüglich Zinsen von 9 % zurückgenommen. Bis zum Erfüllungstag werden keine Zinsen gezahlt.

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

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

## 12 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:

	31.12.2009	31.12.2008
	%	%
Abzinsungsfaktor	5,20	5,90
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,00	2,00
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

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

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand	- 2.235	- 2.127
Dienstzeitaufwand	- 227	- 400
Auflösung	376	1.023
	- 2.086	- 1.504

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	39.300	41.562
Pensionszahlungen	- 2.722	- 2.171
Änderung des Konsolidierungskreises	0	- 1.177
Zinsaufwand	2.235	2.127
Dienstzeitaufwand	227	400
Auflösung	- 376	- 1.023
Anpassung laufende Renten	0	36
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	2.865	- 454
<b>Pensionsverpflichtung, Periodenende</b>	<b>41.529</b>	<b>39.300</b>

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, Witwen-/Witwer- 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-Verlust-Rechnung unter dem Posten Zinsaufwand und die laufenden Rentenzahlungen, Dienstzeitaufwand sowie Anpassungen der laufenden Renten werden im Posten Personalaufwand erfasst.

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

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	30.06.2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	41.529	39.300	41.562	5.084	5.121
Erfahrungsbedingte Anpassungen	228	-874	-174	-30	k. A.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 3,5 Mio. Für das Jahr 2010 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 3,0 Mio. anfallen.

### 13 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 angediente Kommanditanteile berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode</b>	<b>48.006</b>	<b>46.631</b>
Auszahlung für Andienung	-930	-439
Ausschüttungen	-393	0
Aufzinsung	2.442	1.814
<b>Verbindlichkeiten zum Ende der Periode</b>	<b>49.125</b>	<b>48.006</b>

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2009 erfolgt in Höhe von EUR 8,3 Mio. als kurzfristig, da die Auszahlungen für die Andienungen des Jahres 2009 noch nicht erfolgt sind.

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten im Jahr 2008 erfolgte unter den langfristigen Schulden, da zum 31. Dezember 2008 noch kein weiterer Kommanditist von seinem Andienungsrecht Gebrauch gemacht hat. Aufgrund des tatsächlichen Andienungsverhaltens können sich Verschiebungen bei den geschätzten Andienungszeitpunkten ergeben.

## 14 Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Revitalisierung	Restrukturierung	Sonstige	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beginn der Periode	12.206	6.240	4.359	22.805
Inanspruchnahme	-3.092	-4.779	-1.026	-8.897
Auflösung	0	0	-38	-38
Zuführung	771	323	1.541	2.635
<b>Ende der Periode</b>	<b>9.884</b>	<b>1.784</b>	<b>4.836</b>	<b>16.504</b>
Langfristig	9.884	0	224	10.107
Kurzfristig	0	1.784	4.612	6.396

Die Rückstellung für Revitalisierung (TEUR 9.884; Vorjahr: TEUR 12.206) resultiert aus dem Privatisierungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der GEHAG. Danach wurde die GEHAG verpflichtet, einen Betrag in Höhe von ursprünglich TEUR 25.565 für Wohnumfeldverbesserung zu investieren. Regelungen hinsichtlich des Zeitraums bestehen nicht. Die Berechnung unterstellt einen Zeitraum bis 2017 und einen Zinssatz in Höhe von 5%. Die Zuführung betrifft den Aufzinsungseffekt der Rückstellung.

Die Restrukturierungsrückstellung berücksichtigt Verpflichtungen aus Sozialplan, Abfindungen und Gehälter für freigestellte Mitarbeiter.

## 15 Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden (EUR 84,1 Mio.; Vorjahr: EUR 82,3 Mio.) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der EK 02 Bestände (EUR 80,1 Mio.; Vorjahr: EUR 80,7 Mio.) im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wird die bisherige Regelung zur Behandlung der EK02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3% verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK02-Bestand der Deutsche Wohnen Gruppe beläuft sich auf EUR 3,2 Mrd. Bei der Bewertung wurde ein Zinssatz von 4,2% zugrunde gelegt. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Auszahlung in 10 Jahresraten und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt.



## 16 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	Veränderung	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktive latente Steuern</b>			
Immobilien	51.933	-3.440	55.373
Pensionen	2.593	855	1.738
Vorfälligkeitsentschädigung	837	-292	1.129
Verlustvorträge	18.033	3.081	14.952
Rückstellungen	3.103	-907	4.010
Swap	21.928	6.572	15.356
	<b>98.428</b>	<b>5.869</b>	<b>92.559</b>
<b>Passive latente Steuern</b>			
Darlehen	27.023	1.909	28.932
Immobilien	53.397	-11.697	41.700
Sonderposten	991	36	1.027
	<b>81.412</b>	<b>-9.752</b>	<b>71.660</b>
<b>Latente Steuern netto</b>	<b>17.016</b>	<b>-3.883</b>	<b>20.899</b>
davon			
Direkt im Eigenkapital erfasst	7.215		13.919
Ergebniswirksam	-11.098		56.200
	<b>-3.883</b>		<b>70.119</b>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daran resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 14,0 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte.

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

## 17 Leasing

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-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über Investment Properties, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

Aus bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2010 in Höhe von ca. EUR 51,0 Mio. (Vorjahr: EUR 51,0 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2010 in Höhe von EUR 34,0 Mio. (Vorjahr: EUR 31,0 Mio.), zwischen einem und fünf Jahre von ca. EUR 136,0 Mio. (Vorjahr: EUR 121,0 Mio.) und mehr als fünf Jahre ca. EUR 170,0 Mio. (Vorjahr: EUR 155,0 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-VERLUST-RECHNUNG

Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 18 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	270.096	277.351
Pflege und Betreutes Wohnen	34.160	33.117
Sonstige Leistungen	2.074	5.044
	<b>306.331</b>	<b>315.512</b>

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Soll-Mieten und sonstige Erlöse	206.403	210.274
Erlösschmälerungen	-12.446	-15.103
<b>Ist-Mieten und sonstige Erlöse</b>	<b>193.958</b>	<b>195.171</b>
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	76.138	82.180
	<b>270.096</b>	<b>277.351</b>

## 19 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Wohnungsbewirtschaftung	123.921	127.708
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	9.161	9.031
Sonstige Aufwendungen	1.692	2.346
	<b>134.774</b>	<b>139.085</b>

Die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	82.678	83.536
Instandhaltungen	30.080	36.842
Sonstige Aufwendungen	11.163	7.330
	<b>123.921</b>	<b>127.708</b>

## 20 Personalaufwand

Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.288 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.396 Mitarbeiter) beschäftigt:

	2009	2008
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Wohnen (einschließlich Holding)	364	458
Pflege und Betreutes Wohnen	924	938
	<b>1.288</b>	<b>1.396</b>

In den assoziierten Unternehmen waren zwei Mitarbeiter im Jahr 2008 beschäftigt.

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Wohnen	21.752	25.277
Pflege und Betreutes Wohnen	18.452	18.264
	<b>40.204</b>	<b>43.541</b>

## 21 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Kosten der Datenverarbeitung und Kommunikation	4.771	4.753
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.355	2.809
Wertberichtigungen auf Forderungen	2.493	2.663
Vertriebskosten	2.960	4.164
Raumkosten	1.928	2.578
KFZ- und Reisekosten	1.252	1.203
Versicherungen	391	474
Kosten der Verwaltung und Sonstiges	11.337	12.578
	<b>26.488</b>	<b>31.222</b>

## 22 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (EUR 3,4 Mio., Vorjahr: EUR 13,2 Mio.) für Abfindungen und Gehaltszahlungen an ausgeschiedene bzw. freigestellte Mitarbeiter sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Integration und Reorganisation (EUR 4,4 Mio., Vorjahr: EUR 10,9 Mio.).

## 23 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Laufende Zinsen	97.736	107.274
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	15.275	14.329
Vorfälligkeitsentschädigung	6.231	0
Übrige	0	5.678
	<b>119.242</b>	<b>127.281</b>

## 24 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i. H. v. 15 % (Vorjahr: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % (2009 und 2008) 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 aus-

schließlich 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 1,0 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge 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 keine steuerlich abziehbare Ausgabe mehr dar. Der für 2009 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93 % belaufen. Bei der Berechnung der latenten Steuern zum 31. Dezember 2009 und 2008 wurde dieser Steuersatz zugrunde gelegt.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>		
Laufende Ertragsteuern	-1.788	271
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	-3.744	0
	<b>-5.532</b>	<b>271</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		
Immobilien	-15.137	62.893
Verlustvorträge	3.081	-15.802
Darlehen	1.909	521
Sonstige Rückstellungen	-907	116
Zinsswaps	211	9.773
Pensionen	0	-412
Sonstige	-255	-889
	<b>-11.098</b>	<b>56.200</b>
	<b>-16.630</b>	<b>56.471</b>

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2009 periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: Erträge EUR 0,9 Mio.).

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

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis vor Steuern	3.352	-328.797
Anzuwendender Steuersatz	31,93%	31,93%
<b>Erwarteter Steueraufwand/-ertrag</b>	<b>-1.070</b>	<b>104.985</b>
Nicht aktivierte steuerliche Verluste, Abschreibungen auf aktivierte Verlustvorträge Vorjahre sowie Steuerbilanzveränderungen	-11.523	-44.253
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	-3.744	0
Nicht steuerbare Aufwendungen	0	-1.813
Sonstige Effekte	-292	-2.448
	<b>-16.630</b>	<b>56.471</b>

## 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 sich 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 die 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), zum anderen 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 etc.) 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 Pflegeanlagen Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren.

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

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 1 dem Konzernanhang beigefügt.

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

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Segmentvermögen	2.978,4	3.028,7
Latente Steuern	98,4	92,5
Forderungen aus Ertragsteuern	2,5	5,5
	<b>3.079,3</b>	<b>3.126,7</b>

## 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.

Dem Konzern stehen insgesamt EUR 11,5 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14 und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 133,8 Mio. (Vorjahr: EUR 49,4 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.



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

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	- 13.277	- 255.905
./ Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	1.137	1.091
<b>Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie</b>	<b>- 12.140</b>	<b>- 254.814</b>
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	26.400	26.400
Ausgegebene Aktien zum 6. Oktober 2009	55.440	0
Ausgegebene Aktien, Periodenende	81.840	26.400
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien, unverwässert</b>	<b>39.463</b>	<b>26.400</b>
+ Wandlungsrecht	556	556
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien, verwässert</b>	<b>40.018</b>	<b>26.956</b>

Durch den Wegfall der Zinsen aus der Wandelanleihe besteht ein Verwässerungsschutz. Dementsprechend ist nach IAS 33.43 das verwässerte Ergebnis je Aktie in gleicher Höhe wie das unverwässerte Ergebnis je Aktie zu berichten.

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

	2009	2008
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert	- 0,34	- 10,32
Verwässert	- 0,34	- 10,32

Dividenden sind in den Jahren 2008 und 2009 nicht ausgeschüttet worden.

## I SONSTIGE ANGABEN

### Risikomanagement

#### Allgemeines zum Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem (RMS) ist ein Mittel zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels, sich zu einem profitablen und tragfähigen Immobilienunternehmen zu entwickeln, das sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes konzentriert. Es bildet die Grundlage der aktiven Risikosteuerung und dient als Informationsgrundlage des 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 Risiko-Frühwarnsystemen 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:

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value, erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2009
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	14.543	14.543		14.543
Sonstige Vermögenswerte	(1)	3.182	3.182		3.182
Zahlungsmittel	(1)	57.095	57.095		57.095
<b>Passiva</b>					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	1.802.717	1.802.717		1.802.717
Wandelschuldverschreibung	(2)	26.567	26.567		26.567
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	49.125		49.125	49.125
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	23.182	23.182		23.182
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	21.723	21.723		21.723
Derivative Finanzinstrumente	(4)	70.467			70.467
(1) Darlehen und Forderungen		74.820			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		1.874.189			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		49.125			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		70.467			

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2008 TEUR	Fortgeführte Anschaffungs- kosten TEUR	Fair Value, erfolgs- wirksam TEUR	Fair Value 31.12.2008 TEUR
<b>Aktiva</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	21.202	21.202		21.202
Sonstige Vermögenswerte	(1)	2.796	2.796		2.796
Zahlungsmittel	(1)	41.974	41.974		41.974
<b>Passiva</b>					
Finanzverbindlichkeiten	(2)	2.089.173	2.089.173		2.089.173
Wandelschuldverschreibung	(2)	25.430	25.430		25.430
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	48.006		48.006	48.006
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	22.800	22.800		22.800
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	26.640	26.640		26.640
Derivative Finanzinstrumente	(4)	49.349			49.349
(1) Darlehen und Forderungen		65.972			
(2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.164.043			
(3) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		48.006			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		49.349			

Für Zwecke der Bewertung von Zinsswaps sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten erfolgt eine Zeitwertermittlung auf Basis von Verfahren, bei denen sämtliche Input-

Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen Auszahlungen (undiskontierte Zins- und planmäßige Tilgungszahlungen) ab dem Jahr 2010:

	Buchwert 31.12.2009	2010	2011	2012	≥ 2013
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	92,3	102,5	113,8	1.494,1
Wandelschuldverschreibung	26,6	27,3			
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten <sup>1</sup>	49,1	49,1			
Verbindlichkeiten aus Steuern	84,5	29,0	9,6	9,6	36,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23,1	23,1			
Sonstige Verbindlichkeiten	21,7	21,7			
	Buchwert 31.12.2008	2009	2010	2011	≤ 2012
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	2.089,2	201,1	147,1	133,7	1.607,3
Wandelschuldverschreibung	25,4		27,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten <sup>1</sup>	48,0	48,0			
Verbindlichkeiten aus Steuern	82,3	21,6	9,6	9,6	41,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22,8	22,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	26,6	26,6			

<sup>1</sup> Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.



Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 72,0% (Vorjahr: 79,2%) bzw. eine Loan-to-Value-Ratio (= Summe der Finanzverbindlichkeiten dividiert durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) von 61,5% (Vorjahr: 70,6%).

### Zinsbedingte Cashflow-Risiken

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 Fremdkapital 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% zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwandes um EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 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, so dass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

### Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung ist es, sicherzustellen, dass der Konzern 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 Wandelschuldverschreibung berücksichtigt. Dabei wird auf die Restvaluta abgestellt.

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 28 % (Vorjahr: 21 %).

» Loan-to-Value-Ratio

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

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	2.089,2
Wandelschuldverschreibung	26,6	25,4
	<b>1.829,3</b>	<b>2.114,6</b>
Zahlungsmittel	- 57,1	- 42,0
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.772,2</b>	<b>2.072,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.835,5	2.900,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	25,1	17,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	18,4	19,3
	<b>2.879,0</b>	<b>2.937,7</b>
Loan-to-Value-Ratio	61,5%	70,6%

### Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2009 und zum 31. Dezember 2008 bestanden verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gibt es nicht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 12,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 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 2009 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.) zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

### Leasingverhältnisse

Aus Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) und länger als fünf Jahre EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

### Dienstleistungen des Abschlussprüfers

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

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfung	431	483
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	1.291	0
Steuerberatung	226	0
Sonstige Leistungen	955	263
	2.903	746

Die Aufwendungen für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen betreffen die Leistungen, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung erbracht wurden. Diese Aufwendungen enthalten die reinen Bestätigungsleistungen und die Versicherungsprämie. Die sonstigen Leistungen beinhalten für die Jahre 2009 und 2008 im Wesentlichen projektbegleitende Prüfungsarbeiten im Zusammenhang mit der SAP-Einführung.

### 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) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Helmut Ullrich, Assessor, Finanzvorstand	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

## » 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
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) Nordenia International AG, Greven (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen (Mitglied des Aufsichtsrats) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire, Großbritannien (Board Member) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer, stellvertre- tender Vorsit- zender	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversor- gung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfa- len-Lippe – KöR, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden (Mitglied des Aufsichtsrats) Private Life Biomed AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Biofrontera AG, Leverkusen (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats) TRITON, St. Helier/Jersey (Advisory Committee) GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Jens Bernhardt	Geschäftsführender Gesellschafter der Bernhardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Matthias Hünlein	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frank- furt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter	Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Uwe E. Flach	Senior Advisor der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) STADA Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Mitglied des Aufsichtsrats bis 24.09.2009) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin, (Vorsitzender des Aufsichtsrats) OCM German Real Estate Holding AG, Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats seit 11. Februar 2009)

### Transaktionen mit nahestehenden Personen

Der Vorstand Herr Helmut Ullrich erwarb im Geschäftsjahr 2008 eine zum Verkauf stehende Wohnung der GEHAG GmbH zum Listenpreis und zu marktüblichen Konditionen, worüber der Aufsichtsrat informiert wurde. Ansonsten fanden im Geschäftsjahr keine Geschäftstransaktionen zwischen den nahestehenden Personen und der Deutsche Wohnen statt.

Zwischen der Oaktree GmbH und der Deutsche Wohnen AG besteht ein Beratungsvertrag. Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Vergütung erfolgt in Abhängigkeit von den erbrachten Leistungen und ist auf TEUR 300 p.a. zzgl. Umsatzsteuer beschränkt. Anfallende Reisekosten werden gesondert erstattet. Für die Jahre 2009 und 2008 sind keine Leistungen erbracht und abgerechnet worden.

### Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

	Fixe Vergütung	Neben- leistungen	Variable Vergütung	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>2009</b>				
Michael Zahn	300	12	250	562
Helmut Ullrich	300	15	150	465
	<b>600</b>	<b>27</b>	<b>400</b>	<b>1.027</b>
<b>2008</b>				
Michael Zahn	300	13	200	513
Helmut Ullrich	300	11	200	511
	<b>600</b>	<b>24</b>	<b>400</b>	<b>1.024</b>

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

In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 wurde die Aufsichtsratsvergütung neu geregelt. Danach erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine feste Vergütung von TEUR 20, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 bzw. TEUR 174 mit Umsatzsteuer. Weiterhin wurden den Aufsichtsräten die Auslagen in Höhe von TEUR 32 erstattet.

### Corporate Governance

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

Frankfurt am Main, den 3. März 2010



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

## KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

### ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main						
Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2009						
	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	272,2	282,4	2,1	1,4	274,3	283,8
Verkauf	85,7	119,7	0,0	0,0	85,7	119,7
Pflege und Betreutes Wohnen	38,8	38,6	0,0	0,0	38,8	38,6
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,0	0,0	49,3	44,3	49,3	44,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-90,3	-125,2	-51,4	-45,7	-141,7	-170,9
	<b>306,3</b>	<b>315,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>306,3</b>	<b>315,5</b>
<b>Ergebnis<sup>1</sup></b>						
	<b>Ergebnis<sup>1</sup></b>		<b>Vermögen</b>		<b>Abschreibungen</b>	
	2009	2008	31.12.2009	31.12.2008	2009	2008
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	151,0	147,8	2.840,6	2.915,5	0,0	0,0
Verkauf	9,7	13,2	51,6	42,0	0,0	0,0
Pflege und Betreutes Wohnen	9,1	8,7	2,1	4,3	-0,4	-0,4
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-36,3	-39,1	84,1	67,0	-2,4	-1,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>133,5</b>	<b>130,6</b>	<b>2.978,4</b>	<b>3.028,7</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,8</b>

<sup>1</sup> Das Ergebnis entspricht dem Zwischenergebnis vor Restrukturierung.

## ANTEILSBESITZ

### ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2009	Anteil am Kapital	Eigen- kapital	Ergebnis	Stichtag
	%	TEUR	TEUR	
<b>Firma und Sitz</b>				
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.528,0	589,6	2009
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	426,7	428,6	2008
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	34,03 <sup>1</sup>	30.739,9	-601,2	2008
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	1,1	2009
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	-904,6	0,0	2009
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	7,5	2009
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	-99.556,0	-397,6	2009
Deutsche Wohnen Kundenbetreuung GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Management GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	25,6	0,0	2009
Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Technik GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Deutsche Wohnen Vertrieb GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	17,7	0,0	2009
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	10.332,9	9.313,5	2009
ESG Grundwert Beteiligungs GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	14,3	-4,1	2009
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.127,2	0,0	2009
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	44,25 <sup>1</sup>	568,6	-87,0	2009
GEHAG Akquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.153,9	-155,1	2009

<sup>1</sup> Mittelbare Beteiligung.

## ANTEILSBESITZ

### ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2009	Anteil am Kapital		Eigen- kapital	Ergebnis	Stichtag
	%		TEUR	TEUR	
<b>Firma und Sitz</b>					
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	13,6	-3,6	2009
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99	<sup>1</sup>	20.387,6	-6,4	2009
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	84.919,4	12.543,8	2009
GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	19,2	0,0	2009
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	4.262,4	3.768,4	2009
Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin	92,45	<sup>1</sup>	2.798,7	1.910,5	2009
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	<sup>1</sup>	23,4	0,6	2009
KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00		1.950,0	0,0	2009
KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99	<sup>2</sup>	9.588,8	5.242,7	2009
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	<sup>1</sup>	181.499,3	1.194,3	2009
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00		110.996,7	13.080,6	2009
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	<sup>1</sup>	31.017,0	0,0	2009
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00		16.230,6	0,0	2009
Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen	100,00	<sup>1</sup>	2.193,0	0,0	2009
Sanierungs- und Gewerbebau-AG & Co. KG, Aachen	100,00	<sup>1</sup>	1.405,0	256,7	2009
Seniorenstift Zeuthen GmbH, Berlin	100,00	<sup>1</sup>	25,0	0,0	2009
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i.L., Berlin	50,00	<sup>1</sup>	711,6	60,0	2008
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	<sup>1</sup>	237,2	61,7	2009

<sup>1</sup> mittelbare Beteiligung

<sup>2</sup> un- und mittelbare Beteiligung

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



## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Gesamtergebnisrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den 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 Kon-

zernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach §315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der 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, 5. März 2010

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Völker  
Wirtschaftsprüfer



Glöckner  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, 3. März 2010

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand