

» Unsere Highlights 2009 «

- » ÜBERNAHME UND INTEGRATION DER GEHAG ABGESCHLOSSEN
- » KONZERN VOLLSTÄNDIG UMSTRUKTURIERT
- » KAPITALERHÖHUNG ERFOLGREICH DURCHGEFÜHRT
- » EBT VON EUR -328,8 MIO. AUF EUR 3,4 MIO. GESTEIGERT
- » FFO UM 33,4% AUF EUR 0,43 JE AKTIE ERHÖHT
- » FINANZSTRUKTUR WESENTLICH VERBESSERT
- » QUADRATMETERMIETE GESTEIGERT, LEERSTAND SIGNIFIKANT ABGEBAUT
- » PORTFOLIO NEU STRUKTURIERT UND WERTMÄSSIG STABILISIERT

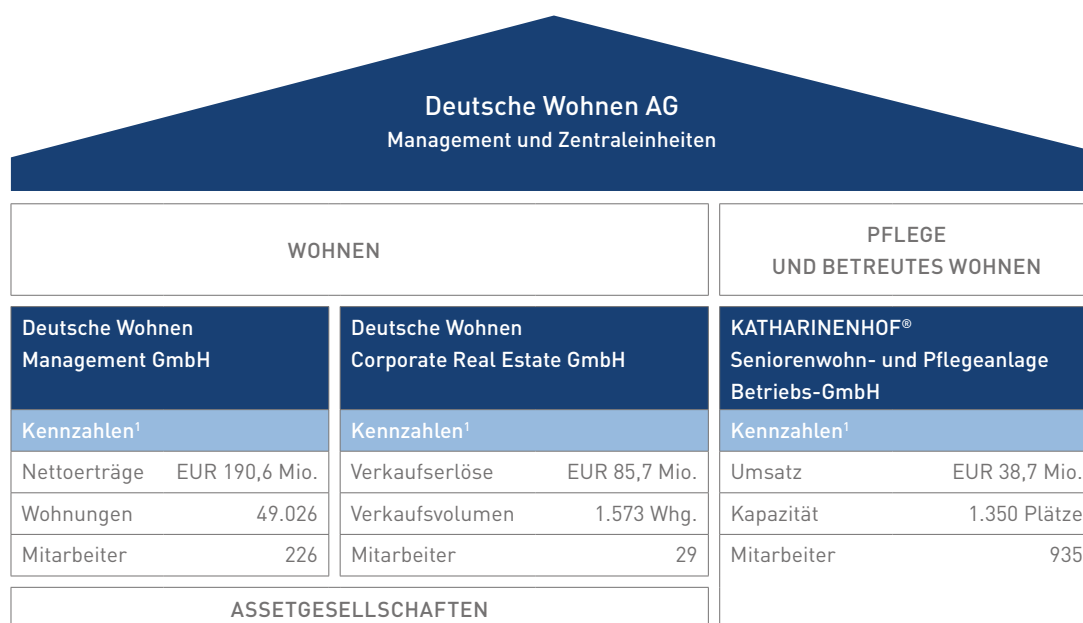
KONZERNLAGEBERICHT

1 GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 ORGANISATION UND KONZERNSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung und dem Immobilienbestand von 49.496 Einheiten, davon 49.026 Wohnungen und 470 Gewerbeeinheiten, gegenwärtig die zweitgrößte börsennotierte deutsche Wohnimmobilien-Aktiengesellschaft. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt unser Fokus auf attraktiven Wohnimmobilien in den wirtschaftlich bedeutenden Kernregionen Berlin und Frankfurt/Rhein-Main.

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



¹ Stand 31.12.2009.

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

Deutsche Wohnen Management GmbH

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

Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH

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

KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

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

1.2 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

Grundkapital und Aktien

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

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

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

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

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

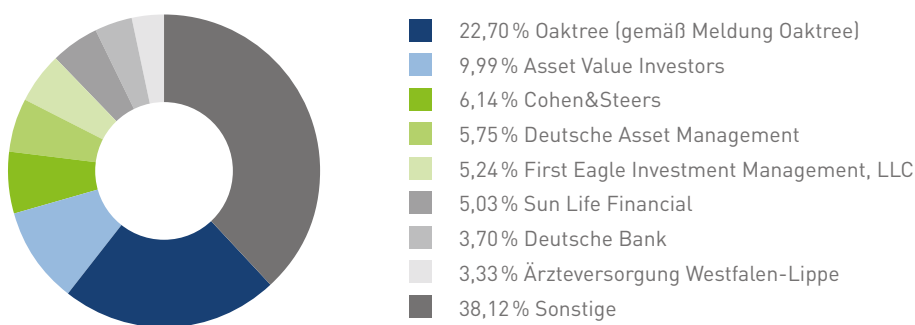
Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Wesentliche Beteiligungen

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



Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

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

2 KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG

Wettbewerbsstärken und Konzernstrategie

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

Zu den Wettbewerbsvorteilen der Deutsche Wohnen zählen:

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

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

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

Wachstum und Wertsteigerung im Fokus
 der Unternehmensstrategie

Dabei setzen wir auf:

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

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

Konzernsteuerung

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

Die Konzernsteuerung erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten unserer Segmente. Im Segment Wohnungsbewirtschaftung sind die Entwicklungen der m²-Miete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios und/oder Regionen, Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden wöchentlich bzw. monatlich ausgewertet und gegenüber detaillierten Budgetansätzen verprobt. Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten bzw. Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so die operativen Ergebnisse stetig verbessern. Dieses etablierte System ermöglicht es, Immobilienbestände mit geringeren Entwicklungspotenzialen für Verkäufe zu identifizieren, aber auch kurzfristig Potenziale für das Unternehmen aus Portfoliozukaufen zu bestimmen.

Im Segment Verkauf steuern wir über die Anzahl der zu veräußernden Einheiten, über Verkaufspreise pro m² und die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen abgeglichen.

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

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

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

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

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

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

Nachhaltigkeit

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

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

EBT und FFO als zentrale
 Steuerungsgrößen

Unsere kulturellen Wurzeln pflegen wir mit dem traditionellen GEHAG Forum. Seit 1988 haben hier bereits 140 Künstlerinnen und Künstler ihre Werke ausgestellt. Darüber hinaus setzen wir uns als Eigentümerin von drei der UNESCO-Welterbe-Siedlungen für deren Erhalt und denkmalgerechte Modernisierung ein.

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

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

3 WESENTLICHE RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

3.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weltwirtschaft

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

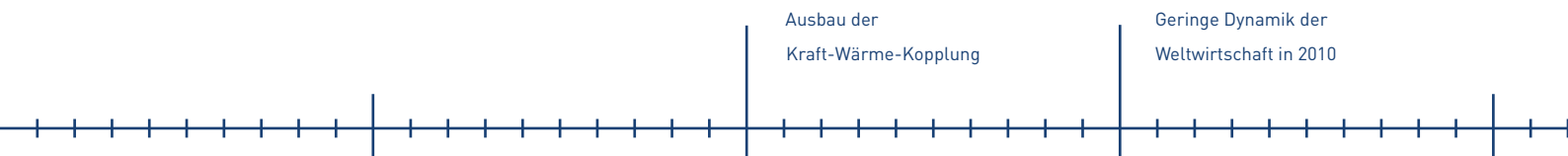
Trotz der verbesserten Erwartungen wird die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft im Jahr 2010 wohl nur eine geringe Dynamik entfalten. Positive Impulse sollen weiterhin durch die weltweiten Konjunkturprogramme sowie eine starke Entwicklung der Schwellenländer entstehen. Das IFW geht für 2010 von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

Entwicklung in Deutschland

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

¹ World Economic Outlook des IFW, 26. Januar 2010.

² Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2009/2010.



3.2 DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

Demografischer Wandel und Wohnungsnachfrage

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

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

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

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

Entwicklung der Mieten

Die Nettokaltmieten stiegen bundesweit im Zeitraum 2000 bis 2009 durchschnittlich um 11,0% und damit weniger stark als die allgemeine Preissteigerungsrate von 16,0%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Jahr 2008 bundesweit EUR 6,07 pro m².⁴

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

³ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2025.

⁴ GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009/2010.

Zuwächse auf dem Wohnungsmarkt in
Berlin und Umgebung



Wohneigentumsbildung

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

3.3 STANDORT BERLIN

Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Berlin befindet sich in einem wirtschaftlichen Strukturwandel. Zugunsten eines stärkeren Gewichts der Dienstleistungen sind die Anteile von Industrie und Bau spürbar gesunken. Um sich dauerhaft als Wirtschaftsstandort behaupten zu können, muss sich Berlin vor allem in den Zukunftsfeldern profilieren. Die Voraussetzungen hierfür sind gut. Als positives Erbe der Jahre der Teilung besitzt Berlin eine herausragende Wissenschafts-, Forschungs- und Entwicklungslandschaft, da sowohl die früheren Bundesregierungen als auch die DDR aus politischen Erwägungen heraus Wissenschaftspotenziale in Berlin konzentriert haben. So verfügt Berlin über mehrere renommierte Hochschulen und zahlreiche Forschungsinstitute.

Demografische Entwicklung in Berlin

Berlin hat nach der Wiedervereinigung Einwohnerverluste hinnehmen müssen. Dieser Trend hat sich 2005 umgekehrt. Seitdem verzeichnet Berlin eine Nettozuwanderung aus dem Ausland und dem restlichen Bundesgebiet, so dass im Ergebnis die Einwohnerzahl wieder ansteigt. Interessanter ist noch die Prognose für die Anzahl der Haushalte, die sich von 2007 bis 2020 um 5,7% erhöhen soll.⁵

Wohnungsmarkt Berlin

Berlin bietet nach wie vor im Vergleich zu anderen Großstädten günstige Mieten – insbesondere auch in Bezug auf die Kaufkraft. Nach dem Berliner Mietspiegel 2009 bewegen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Wohnungsbestand zwischen EUR 4,57 pro m² in einfachen Lagen und EUR 5,34 pro m² in guten Lagen. Die Spanne der Nettokaltmieten in Berlin ist viel größer, so bewegen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten zwischen EUR 1,85 pro m² im Minimum und EUR 11,54 pro m² im Maximum. Die Neuvertragsmieten liegen in einer Spanne zwischen EUR 1,07 pro m² und EUR 11,77 pro m². Im Vergleich zu anderen deutschen Ballungsräumen besitzt Berlin damit ein hohes Mietsteigerungspotenzial.⁶

⁵ BBU, Metropolenvergleich Deutschland 2009.

⁶ BBU, Metropolenvergleich Deutschland 2009.

Relativ hohes
Mietsteigerungspotenzial in Berlin



3.4 STANDORT FRANKFURT AM MAIN

Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort

Frankfurt am Main zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Die Bankenstadt ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Konzerne. Diese schätzen vor allem die globale Ausrichtung der Mainmetropole sowie die hervorragend ausgebildete Infrastruktur mit dem größten deutschen Flughafen und einer sehr guten Anbindung an das Autobahn- und Schnellbahnnetz. Mit dem Hauptsitz der EZB, der Deutschen Börse und von etwa 300 Kreditinstituten steht die Stadt im direkten Wettbewerb zu den wichtigsten Finanzstandorten weltweit.

Einen Schwerpunkt legt die Metropole auf die zukunftsorientierten Dienstleistungsmärkte mit hohen Qualifikationsanforderungen. Zahlreiche Bildungs- und Forschungsinstitutionen tragen wesentlich zum Innovationspotenzial Frankfurts bei.

Demografische Entwicklung in Frankfurt am Main

Frankfurt am Main verzeichnet seit Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Dieser ist auf einen Geburtenüberschuss sowie die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Darüber hinaus nahm die Anzahl der Haushalte von 1999 bis 2008 um 4,7% zu.⁷ Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wird die Anzahl der Frankfurter Haushalte in Zukunft weiter wachsen.

Wohnungsmarkt Frankfurt am Main

Der Mietwohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist durch ein relativ hohes Nettokaltmietenniveau gekennzeichnet. Dies ist vor allem auf die starke Wirtschaftskraft der Stadt zurückzuführen. Seit 2002 sind die Mietpreise bei schwankender Nachfrage weitestgehend stabil. Durchschnittlich liegt die Nettomiete bei EUR 8,90 pro m², für Neubauten sogar bei EUR 10,50 pro m². Die Preise variieren in Abhängigkeit von der Lage. Während die Mieten im Westen der Stadt bei ca. EUR 8,00 pro m² liegen, werden in der Innenstadt durchschnittlich EUR 13,23 pro m² verlangt.⁸ Es ist davon auszugehen, dass sich die Mieten in den nächsten Jahren leicht nach oben entwickeln.

⁷ IHK-Forum Rhein-Main, Die Bau- und Immobilienwirtschaft in Frankfurt Rhein-Main 2009.

⁸ CB Richard Ellis, Frankfurt am Main Residential City Report 2010.

Hohes Nettokaltmietenniveau
in Frankfurt am Main



4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des vorwiegend eigenen Bestandes (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung), den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und institutionelle Investoren (Ergebnis aus Verkauf) sowie den Betrieb vollstationärer Pflegeanlagen und Seniorenresidenzen (Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen). Im Folgenden geben wir eine Übersicht über die einzelnen Segmentergebnisse für das Jahr 2009 im Vergleich zu 2008:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	151,0	147,8
Ergebnis aus Verkauf	9,7	13,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	9,1	8,7
Deckungsbeitrag Segmente	169,8	169,7
Verwaltungskosten	-34,6	-38,9
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-1,7	-0,2
Betriebsergebnis ohne Restrukturierung	133,5	130,6

Das um die Restrukturierungskosten bereinigte Betriebsergebnis konnte, trotz des Abgangs von 199.358 m² Wohnfläche (3.371 Wohnungen) in den beiden letzten Jahren, um 2,3% gegenüber dem Vorjahr verbessert werden.

4.1 ERGEBNIS AUS DER WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die folgende Übersicht stellt wichtige Kennzahlen zu den Stichtagen dar:

	31.12.2009	31.12.2008
Wohneinheiten	49.026	50.489
davon DB 14	2.622	2.622
Wohn- und Nutzfläche	3.085.713	3.184.411
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	894,7	881,0
davon DB 14	912,9	907,5
Verschuldung je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	561,8	633,4
davon DB 14	855,7	873,6
Wohnungsmiete je m ² in EUR	5,26	5,10
davon DB 14	5,51	5,41
Wohnungsl Leerstand in %	4,2	5,9
davon DB 14	4,3	5,5
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR	9,74	11,56
Capex je m ² /Jahr in EUR	4,29	8,97

Steigerung des
Betriebsergebnisses um 2,3%

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasst 49.026 Wohneinheiten, 470 Gewerbeeinheiten und 15.553 Garagen/Stellplätze. An den Beständen des DB 14 ist die Deutsche Wohnen mit 34,0% beteiligt. Diese Liegenschaften werden aufgrund von umfangreichen Garantiezusagen gegenüber dem Fonds voll konsolidiert:

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz
	Anzahl	Fläche Tm ²	Miete EUR/m ²	Leer- stands- quote	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
Kernbestand	37.546	2.264	5,33	2,7%	380	68	9.842
davon Berlin	21.908	1.312	5,23	1,5%	250	35	1.847
davon Frankfurt am Main	3.658	217	6,83	2,0%	44	16	1.808
Verkauf	8.858	562	4,89	10,3%	61	5	3.096
Einzelverkauf	4.347	288	5,43	8,3%	16	2	1.655
Bereinigung	4.511	274	4,32	12,9%	45	4	1.441
Eigenbestand	46.404	2.826	5,24	4,1%	441	73	12.938
DB 14	2.622	179	5,51	4,3%	29	8	2.615
Gesamtbestand	49.026	3.004	5,26	4,2%	470	81	15.553

Unser **Kernbestand** (80% des eigenen Bestands) befindet sich in den Ballungszentren Berlin und Frankfurt am Main sowie in den Regionen Rhein-Main, Raum Koblenz, Rheintal-Süd und Brandenburg. Insbesondere in Berlin und Frankfurt am Main, aber auch im Rhein-Main-Gebiet realisieren wir zum Teil deutliche Mietsteigerungen im Zuge der Mieterfluktuation. In diesen Märkten setzen wir daher unsere Akquisitionsschwerpunkte.

Die übrigen Wohnanlagen des Kernbestands liefern stabile Ergebnisse, kennzeichnend für diese Strukturen sind hohe Vermietungsstände mit vergleichsweise geringen Mietsteigerungspotenzialen.

Der **Verkaufsbestand** umfasst sämtliche Wohneinheiten, die einzeln vorwiegend an Selbstnutzer verkauft werden (4.347 WE), und die Bestände, die unter strategischen Gesichtspunkten in kleinen Paketen im Markt angeboten werden (4.511 WE).

Aus der Vermietung des Bestandes erzielen wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 151,0 Mio. (Vorjahr: EUR 147,8 Mio.):

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Erträge aus der Vermietung (Soll-Mieten)	205,1	208,9
Erlösschmälerungen etc.	-14,5	-17,0
Nettoerträge	190,6	191,9
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-6,5	-3,4
Instandhaltung	-30,1	-36,8
Marketing	-0,8	-0,5
Sonstiges	-2,2	-3,3
Deckungsbeitrag	151,0	147,8

Das Ergebnis konnte trotz des Substanzverlustes aus Abverkäufen durch eine verbesserte Ertrags- und Kostenstruktur gesteigert werden. In den letzten 24 Monaten haben wir durch Verkäufe Ist-Mieten in Höhe von EUR 8,3 Mio. (annualisiert) verloren. Diese konnten durch Mietsteigerungen von EUR 10,1 Mio. (annualisiert) überkompensiert werden.

Die Erträge aus der Vermietung Soll-Mieten setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsmieten	190,6	193,7
Gewerbemieten	5,9	6,0
Garagen, Stellplätze	4,7	5,0
Laufende Subventionen	3,9	4,1
	205,1	208,9

Knapp 93% unserer Mieteinnahmen resultieren aus der Vermietung von Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete zum Stichtag beträgt EUR 5,26 pro m² (2008: EUR 5,10 pro m²) und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 3,1% erhöht werden. 2009 haben wir Mietsteigerungen insbesondere aufgrund von Indexanpassungen (1,4%) und Mieterfluktuation (1,0%) generiert.

Erhöhung der durchschnittlichen
Wohnungsmiete um 3,1%

Auf die Portfoliocluster heruntergebrochen ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2009	31.12.2008	Entwicklung
	Miete EUR/m ²	Miete EUR/m ²	Miete EUR/m ²
Gesamt	5,26	5,10	3,1%
Kernbestand	5,33	5,16	3,3%
davon Berlin	5,23	5,02	4,2%
davon Frankfurt am Main	6,86	6,71	2,2%
Verkauf	4,89	4,80	2,0%
DB 14	5,51	5,41	1,9%

Berlin sticht mit einer Mietsteigerung von 4,2% und einem Anteil am Gesamtwachstum von knapp 75% klar hervor. Auch bei den aus Mieterfluktuation resultierenden Mietsteigerungen nimmt Berlin eine Sonderstellung ein:

Anzahl wirksam gewordener Mietverträge 2009						
	Anzahl	Miete EUR/m ²			Potenzial zum	
		Ø-Gesamt	Ø-Vorvertrag	Ø-Neuvertrag	Gesamt	Vorvertrag
Gesamt	5.023	5,26	5,32	5,85	11,2%	10,0%
davon preisfrei	4.117	5,31	5,42	6,09	14,7%	12,4%
davon preisfrei Berlin	2.304	5,16	5,05	5,84	13,2%	15,6%

Im Zuge der Anschlussvermietung nutzen wir konsequent die vorhandenen Marktpotenziale. Die durchschnittlich erzielte Neuvermietungsmiete im preisfreien Bestand lag mit EUR 6,09 pro m² 12,4% – in Berlin sogar 15,6% – oberhalb der Vorvertragsmiete.

Die Verluste aus Erlösschmälerungen etc. konnten gegenüber dem Vorjahr um 15% von EUR 17,0 Mio. auf EUR 14,5 Mio. reduziert werden:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Erlösschmälerungen	12,4	15,1
Abschreibungen aus Mietforderungen	1,7	1,6
(in % der Brutto-Ist-Mieten)	0,6%	0,6%
Mietminderungen	0,3	0,3
	14,5	17,0

Die Abschreibungen auf Mietforderungen (Miete zzgl. offener Nebenkosten) bewegen sich mit 0,6% unverändert auf sehr niedrigem Niveau.

Durchschnittliche Neuvermietungsmiete
EUR 6,09 pro m²

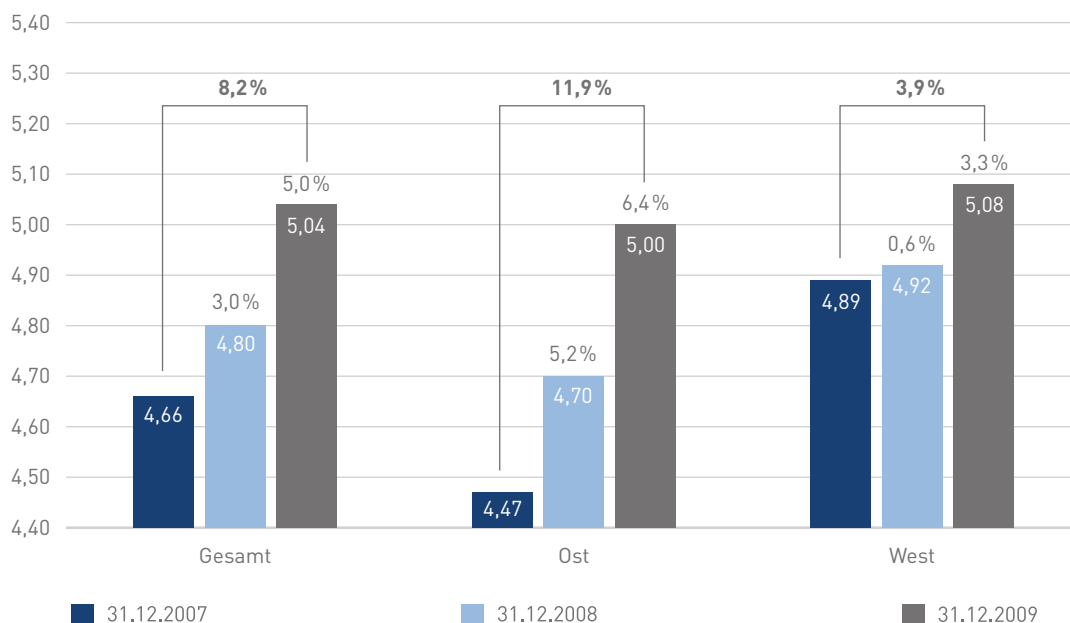


Die Leerstandsquote wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr auf 4,2% und damit um 29% gegenüber Dezember 2008 verbessert:

	31.12.2009	31.12.2008	Entwicklung
Gesamt	4,2%	5,9%	-29,9%
Kernbestand	2,7%	4,2%	-35,3%
davon Berlin	1,5%	2,8%	-45,1%
davon Frankfurt am Main	2,3%	4,4%	-46,7%
Verkauf	10,3%	12,8%	-19,4%
DB 14	4,3%	5,5%	-21,7%

Insbesondere in den beiden wichtigsten Märkten Berlin und Frankfurt am Main (68% des Kernbestands) ist der Leerstand mit 1,5% bzw. 2,3% auf einem Vollvermietungslevel angelangt. Aber auch der strukturelle Leerstand, vor allem in den Streulagen in Brandenburg und Rheinland-Pfalz, ist rückläufig. Der Anteil an Wohnungen, die länger als 12 Monate unvermietet sind, wurde um 408 auf 1.290 Einheiten reduziert. Unter Berücksichtigung der in den vergangenen beiden Jahren durchgeführten Mietsteigerungen bzw. Leerstandsreduzierungen konnten die Ist-Mieten im Gesamtbestand um 8,2%, in Berlin um 12,1%, gesteigert werden:

Entwicklung der Ist-Miete



Berechnung: $(\text{Soll-Miete-Erlösschmälerungen}) / \text{Gesamtwohnfläche}$

Verbesserung
der Leerstandsquote um 30%

Steigerung
der Ist-Mieten um 8,2%

Die Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 30,1 Mio. setzen sich folgendermaßen zusammen:

	EUR Mio.	EUR/m ²
Instandhaltung unter EUR 1.000 (Systemanbieter)	10,3	3,33
Instandsetzungen	9,2	2,96
WEG-Rücklagen	2,1	0,70
Lfd. Mieterwechsel	8,5	2,75

Im vergangenen Jahr haben wir durchschnittlich EUR 9,74 pro m² p.a. für die laufende Bewirtschaftung aufgewendet und damit die Kosten gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,7 Mio. bzw. 18 % reduziert. Die Bündelung und zentrale Vergabe von Leistungen an fünf bundesweit agierende Partnerunternehmen (Systemanbieter) hat wesentlich zur Effizienzsteigerung der Organisationsprozesse beigetragen. Unserer Philosophie folgend, wurde der laufende Aufwand zugunsten nachhaltiger Investitionen (Wohnwertverbesserungen) reduziert.

4.2 ERGEBNIS AUS VERKAUF

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 1.573 Wohnungen (Vorjahr: 1.798) veräußert. Bei einem Transaktionsvolumen von EUR 85,7 Mio. und Vertriebskosten von EUR 6,2 Mio. wurde ein Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 79,4 Mio. erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung von Buchwertabgängen resultiert daraus ein Gewinn von EUR 9,7 Mio. Nach Rückführung von Darlehen verbleibt eine Nettoliquidität von EUR 42,5 Mio. und damit 49 % der Verkaufserlöse.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kennzahlen und Ergebnisse nach Wohnungsprivatisierung und Institutionellem Verkauf getrennt dargestellt.

Wohnungsprivatisierung

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Verkaufserlöse	57,6	61,0
Verkaufspreis je m ²	1.201	1.378
Volumen in WE	675	573
Fremde Vertriebskosten	-4,9	-3,7
Nettoerlöse	52,6	57,3
Buchwertabgänge	-42,8	-45,1
Bruttomarge in %	34,3 %	35,1 %
Ergebnis	9,9	12,2
+ Buchwerte	42,8	45,1
./. Darlehenstilgung	-17,8	-18,0
Liquiditätsbeitrag	34,9	39,3

Bewirtschaftungskosten:
EUR 9,74 pro m²

Der Bereich Wohnungsprivatisierung konnte erneut seine Zielvorgaben übertreffen. Mit einer Bruttomarge (Verkaufspreis/Fair Value) von 34,3% liegen wir annähernd auf Vorjahresniveau, obwohl wir uns von strukturschwachen Regionen mit niedrigeren Verkaufspreisen je m² getrennt haben. Auch 2009 wurden ausschließlich Wohnungen aus dem bereits in früheren Jahren fest definierten Verkaufsbestand veräußert. Die Verkaufsquote dieses Privatisierungsbestands erreicht heute ein Niveau von 59,3%.

Institutioneller Verkauf

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Verkaufserlöse	28,1	58,7
Verkaufspreis je m ²	488	741
Volumen in WE	898	1.225
Fremde Vertriebskosten	-1,3	-0,5
Nettoerlöse	26,8	58,2
Buchwertabgänge	-27,0	-57,2
Bruttomarge in %	4,6 %	2,8 %
Ergebnis	-0,2	1,0
+ Buchwerte	27,0	57,2
./. Darlehenstilgung	-19,2	-32,4
Liquiditätsbeitrag	7,6	25,8

Im vergangenen Jahr lag der Schwerpunkt der Vertriebsaktivitäten auf der Bereinigung von schwierigen Streulagen in Brandenburg und Rheinland-Pfalz, weshalb ein niedrigerer Verkaufspreis je m² zum Tragen gekommen ist. Diese institutionellen Verkäufe konnten mit einer geringen Bruttomarge von 4,6%, aber oberhalb des Buchwertes im Markt platziert werden.

4.3 ERGEBNIS AUS PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Unternehmen konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger Wohn- und Pflegeanlagen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Die Seniorenimmobilien befinden sich überwiegend im Eigentum der Deutsche Wohnen Gruppe. Insgesamt betreibt die KATHARINENHOF® 1.125 Pflegeplätze und 229 Apartments im Betreuten Wohnen. Der Fair Value der von der KATHARINENHOF® Gruppe genutzten Immobilien beträgt EUR 78,4 Mio.

Bereinigung des Portfolios
von Streulagen

Insgesamt hat die KATHARINENHOF® Gruppe trotz verschärfter sozialpolitischer und marktbezogener Rahmenbedingungen das EBITDA 2009 gegenüber dem des Vorjahres steigern können:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Erlöse		
Pflege	32,2	32,2
Wohnen	2,9	2,8
Sonstige	3,7	3,6
	38,8	38,6
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	11,2	11,6
Personalkosten	18,5	18,3
	29,7	29,9
Ergebnis (EBITDA)	9,1	8,7

Durch die Steigerung der Belegungsquote von 90,1% im Jahr 2008 auf 93,7% im Jahr 2009 und die Optimierung des Pflegestufenmanagements konnte die EBITDA-Rendite von 10,8% auf 11,2% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der Verschuldung in Höhe von EUR 63,7 Mio. stieg die Eigenkapitalrendite von 33,5% auf 38,2% an.

Der Wettbewerb und das Nachfrageverhalten im Pflegebereich wurden ab Jahresbeginn 2009 maßgeblich durch die Einführung jährlicher, externer Qualitätskontrollen beeinflusst. Die Veröffentlichung der Ergebnisse der gesetzlich geregelten Prüfungen erfolgt auf einer eigenen Website des GKV Spitzenverbands. Die Qualitätsbenotungen (Schulnotensystem) werden somit zu einem wichtigen Marketingelement. Die KATHARINENHOF® Gruppe hat sich seit längerer Zeit strategisch erfolgreich auf diese Qualitätsprüfungen vorbereitet. Bis zum Jahresende 2009 wurden sieben KATHARINENHOF®-Einrichtungen durch die zuständige externe Prüfbehörde auditiert. Dabei konnten Qualitätsnoten zwischen 1,1 und 1,5 erreicht werden, eine Einrichtung platzierte sich bei 2,3 – insgesamt alle weit besser als der jeweilige Landesdurchschnitt.

Auch künftig wird im Segment der Seniorenwohn- und Pflegeanlagen internes Wachstum vor allem durch die Werttreiber Mietsteigerung und Leerstandsreduktion/Neuvermietung (im Bereich des Betreuten Wohnens) sowie durch Pflegesatzsteigerungen und Belegungssteigerungen (im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen) generiert werden können. Mieten und Pflegeentgelte liegen in allen KATHARINENHOF®-Einrichtungen im oberen Drittel des jeweils regionalen Marktdurchschnitts.

Steigerung der EBITDA
Rendite auf 11,2%

4.4 VERWALTUNGSKOSTEN

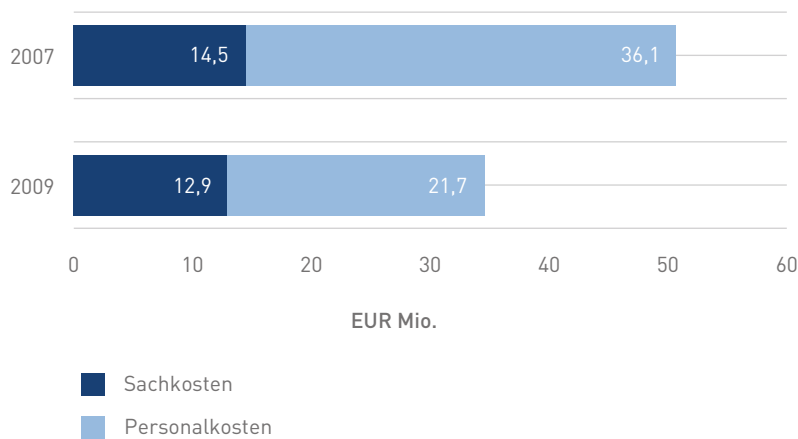
Die Verwaltungskosten, ohne den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen, setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Personalkosten	21,7	24,4
Sachkosten	12,9	14,5
	34,6	38,9

Die Verwaltungskosten 2009 entfallen auf die Wohnungsbewirtschaftung in Höhe von EUR 18,6 Mio., auf den Bereich Verkauf in Höhe von EUR 4,1 Mio. und auf die Holding in Höhe von EUR 11,9 Mio. Die Verwaltungskosten pro Einheit in der Wohnungsbewirtschaftung betragen EUR 376.

Im Zuge der Restrukturierung und Integration des Gesamtkonzerns konnten in den Jahren 2007 bis 2009 bei den Personal- und Sachkosten Einsparungen von EUR 16,0 Mio. realisiert werden.

Personal- und Sachkosten



Einsparung von EUR 16,0 Mio.
Verwaltungskosten

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

5.1 ERTRAGSLAGE

Ausgewählte Posten der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	306,3	315,5
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten	15,9	17,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 134,8	- 139,1
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	- 40,2	- 43,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	- 13,8	- 19,7
Betriebsergebnis bereinigt	133,5	130,6
Abschreibungen	- 2,8	- 1,8
Restrukturierungskosten	- 7,8	- 24,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	- 276,5
Finanzergebnis	- 119,6	- 156,9
Ergebnis vor Steuern	3,4	- 328,8
Ertragsteuern	- 16,6	56,5
Aufgegebene Geschäftsbereiche	0,0	16,4
Konzernjahresergebnis	- 13,3	- 255,9

Das Konzernjahresergebnis 2009 ist wie im Vorjahr durch einmalige Restrukturierungs- und Integrationskosten (EUR 14,0 Mio.) belastet. Daneben ergeben sich Sondereffekte aus der Anpassung von Marktwerten (EUR 1,2 Mio.). Das um diese Effekte bereinigte Ergebnis vor Steuern stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis vor Steuern	3,4	- 328,8
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	7,8	24,1
Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	276,5
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	1,2	32,2
Kosten aus außerordentlichen Rückführungen von Darlehen	6,2	0,0
Sonderausschüttung des DB 14	0,0	5,7
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	18,5	9,7

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern hat sich um EUR 8,8 Mio. verbessert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf eine optimierte Ertrags- und Kostenstruktur der Geschäftsbereiche und niedrigere Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Zu den operativen Entwicklungen verweisen wir auf das Kapitel Segmentergebnisse, wo wir einen detaillierten Einblick in die Ergebnisentwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche geben.

Die Restrukturierungskosten von insgesamt EUR 7,8 Mio. sind im Wesentlichen auf die Personalabbaumaßnahmen (EUR 3,6 Mio.) und die Inbetriebnahme von SAP (EUR 2,0 Mio.) zurückzuführen.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Laufende Zinsaufwendungen	97,8	107,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	15,3	14,3
Kosten aus der außerordentlichen Rückführung von Darlehen	6,2	0,0
Sonderausschüttung DB 14	0,0	5,7
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	1,2	32,2
Zwischensumme	120,5	159,5
Zinserträge	-0,9	-2,5
Finanzergebnis	119,6	157,0

Die Entschuldung des Konzerns führt zu ersten signifikanten Einsparungen von annähernd EUR 10,0 Mio. im Zinsaufwand.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen niedrigverzinsliche Darlehen mit EUR 6,5 Mio., Verbindlichkeiten aus Steuern (EK 02: EUR 3,3 Mio.), Andienungsrechte von Fondskommanditisten (DB 14: EUR 2,2), Pensionsrückstellungen (EUR 2,2 Mio.) sowie die Aufzinsung der Wandelanleihe (EUR 1,1 Mio.).

Die Ertragsteuern beinhalten im Wesentlichen nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (EUR 14,8 Mio.), davon latente Steuern in Höhe von EUR 11,1 Mio.

Verbesserung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern um EUR 8,8 Mio.

Signifikante Reduzierung des Verschuldungsgrades

5.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	2009		2008	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.835,5	92	2.900,7	93
Sonstige langfristige Vermögenswerte	120,8	4	115,6	4
	2.956,3	96	3.016,3	97
Kurzfristiges Vermögen	66,0	2	68,4	2
Zahlungsmittel	57,1	2	42,0	1
	123,1	4	110,4	3
	3.079,3	100	3.126,7	100
Eigenkapital	862,0	28	649,3	21
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	59	2.089,2	67
Steuerschulden	84,1	3	82,3	3
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	49,1	2	48,0	2
Pensionen	41,5	1	39,3	1
Sonstige Verbindlichkeiten	239,9	8	218,7	7
	2.217,3	72	2.477,4	79
	3.079,3	100	3.126,7	100

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.835,5 Mio.) stellen mit 92% die wesentliche Aktivposition der Deutsche Wohnen dar und beinhalten alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien mit Ausnahme derer, die selbst genutzt werden. Der Wertansatz ist durch CB Richard Ellis bestätigt worden.

Nachfolgend zeigen wir das Bewertungsergebnis zum 31.12.2009, bezogen auf das Portfolio der Wohn- und Gewerbeimmobilien, sowie die wesentlichen Kennzahlen:

	Fair Value	Fair Value	Multiplikator	
	EUR Mio.	je m ²	IST	SOLL
Kernbestand	2.187,8	943,1	14,6	14,1
Verkauf	391,7	690,1	12,5	11,5
DB 14	170,3	912,9	13,6	12,9
	2.749,8	894,7	14,2	13,5

Der Fair Value in Höhe von EUR 2.749,8 Mio. wird unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.724,7 Mio.) und dem kurzfristigen Vermögen (EUR 25,1 Mio.) ausgewiesen. Weiterhin werden unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Seniorenimmobilien (EUR 78,4 Mio.) und unbebaute Grundstücke sowie Anlagen im Bau (EUR 32,4 Mio.) ausgewiesen.

Fair Value
in Höhe von EUR 2.749,8 Mio.

Neben den zum Stichtag ausgewiesenen Zahlungsmitteln verfügt die Gruppe über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien über EUR 134,0 Mio.

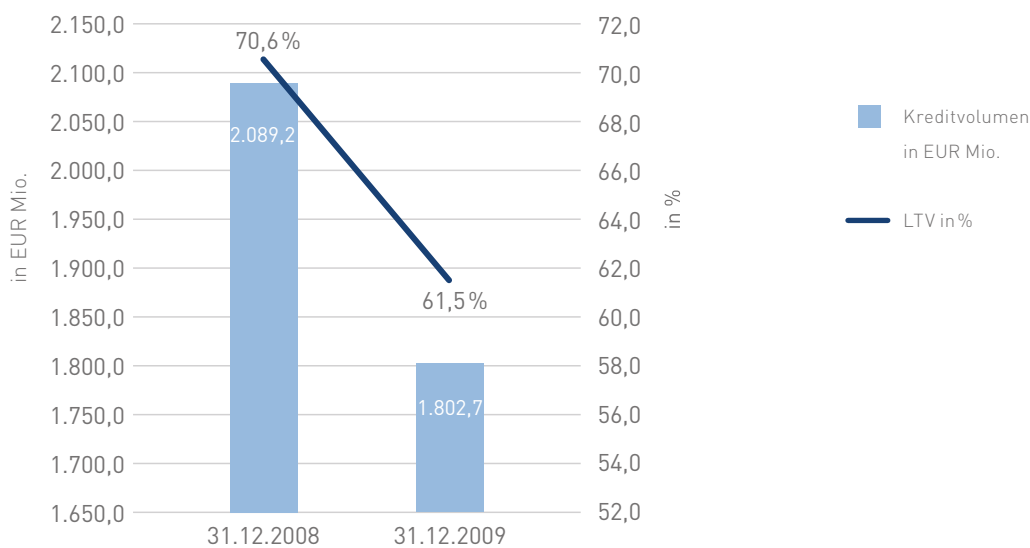
Die Eigenkapitalquote ist mit 28% aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung im Jahr 2009 deutlich verbessert worden. Gleiches gilt für den Net Net Asset Value (NNAV), der sich von EUR 646,6 Mio. zum 31. Dezember 2008 auf EUR 870,3 Mio. erhöht hat. Bezogen auf die ausgegebenen Aktien ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein NNAV von EUR 10,63 EUR je Aktie.

Die Finanzverbindlichkeiten konnten signifikant von EUR 2.089,0 Mio. auf EUR 1.803,0 Mio. zurückgeführt werden.

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.802,7	2.089,2
Wandelschuldverschreibungen	26,6	25,4
	1.829,3	2.114,6
Zahlungsmittel	-57,1	-42,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.772,2	2.072,6
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	19,4
	2.879,0	2.937,7
Loan-to-Value-Ratio	61,5%	70,6%

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan-to-Value-Ratio) verbesserte sich dadurch von 70,6% auf 61,5%.

Kreditvolumen/Loan-to-Value-Ratio



Verbesserung der Eigenkapitalquote auf 28%

Im Rahmen der Neuordnung der Finanzverbindlichkeiten wurden insgesamt Kredite mit einem Volumen von ca. EUR 900,0 Mio. restrukturiert. Ziele der Umstrukturierung waren die Vereinheitlichung von Kreditverträgen und Finanzkennzahlen sowie die Optimierung der Tilgungsstrukturen. Die Kreditvereinbarungen sehen lediglich Finanzkennzahlen vor, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit (DSCR/ISCR) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Bewertungsabhängige Kennzahlen wie LTV und Beleihungsausläufe konnten aus den Kreditverträgen eliminiert werden. Durch den Neuabschluss der Kreditverträge reduziert sich die geplante Regeltilgung um EUR 7,8 Mio. auf EUR 34,8 Mio. und stärkt somit die laufende Liquiditätssituation der Deutsche Wohnen.

In den kommenden zwei Wirtschaftsjahren beträgt das Prolongationsvolumen lediglich EUR 37,5 Mio. Dieses entspricht ca. 2% der Gesamtverbindlichkeiten und unterstreicht die stabile Finanzierungsstruktur des Konzerns. Die Prolongationsstruktur der Folgejahre ist wie folgt:

	2010	2011	2012	2013	≥ 2014
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Prolongationen	32,2	5,3	426,8	26,7	1.311,7

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios beträgt ca. 4,24 % p.a.

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK 02-Beständen. Gegen die Besteuerung haben wir rechtliche Schritte eingeleitet.

Kapitalflussrechnung

Im Folgenden geben wir eine kurze Übersicht über die Zahlungsströme im zurückliegenden Geschäftsjahr:

	2009	2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	3,3	- 10,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	74,3	88,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 62,5	- 84,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	15,1	- 5,9

Der verbesserte operative Cashflow resultiert aus einer optimierten Ertrags- und Kostenstruktur und deutlich niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen (EUR 88,9 Mio.) und Ausgaben für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand (EUR - 13,2 Mio.).

Aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 295,3 Mio. und der Nettoeinzahlung von EUR 237,8 Mio. aus der Kapitalerhöhung ergibt sich im Wesentlichen ein Zahlungsmittelabfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von EUR 62,5 Mio.

Liquiditätssituation der Deutsche Wohnen gestärkt

Verbesserter operativer Cashflow

Funds from Operations (FFO)

Die sehr gute operative Entwicklung, die Kosteneinsparungen sowie die Reduzierung des laufenden Zinsaufwandes führten ebenfalls zu einem verbesserten FFO:

	31.12.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Periodenergebnis	- 13,3	- 255,9
Abschreibungen	2,8	1,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	276,5
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	- 16,4
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	1,2	32,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	15,3	14,3
Vorfälligkeitsentschädigung	6,2	0,0
Sonderausschüttung DB 14	0,0	5,7
Latente Steuern	11,1	- 56,2
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	3,7	0,0
Restrukturierungskosten	7,8	24,1
FFO	34,8	26,1
FFO je Aktie		
alte Aktienanzahl (26,40 Mio.)	1,32	0,99
neue Aktienanzahl (81,84 Mio.)	0,43	0,32

6 NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

7 RISIKO- UND CHANCENBERICHT**7.1 RISIKOMANAGEMENT**

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

auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 RISIKOBERICHT

Risiken aus der Finanzkrise

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

Auf der Konzernebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

Finanzierungsrisiken: Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis einschließlich 2011 liegt per 31.12.2009 bei EUR 37,5 Mio., davon entfallen auf 2010 EUR 32,2 Mio. In den Kreditverträgen bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. In der Deutsche Wohnen sind das Finanzkennzahlen, die sich auf die Kapitaldienstfähigkeit [Debt Service Cover Ratio (DSCR)/Interest Service Cover Ratio (ISCR)] sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit zu den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen. Aus heutiger Sicht werden wir diese Kennzahlen einhalten.

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

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

Strategische Risiken

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

Rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

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

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

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

IT-Risiken

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

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

Personalwirtschaftliche Risiken

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen AG stellen die Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar. Es besteht jedoch die Gefahr, dass die Deutsche Wohnen die qualifiziertesten und am besten geeigneten Mitarbeiter nicht im

Unternehmen halten kann. Dem wirken wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und finanziellen wie nicht finanziellen Anreizen entgegen. Wir halten die Deutsche Wohnen für einen der attraktivsten Arbeitgeber in ihrem Segment.

Marktrisiken

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

Objektrisiken

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

gesamten Anteile pro Jahr angedient. Diesen Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung und Liquiditätsplanung begegnet.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-Risiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz, das durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert ist.

Investitionsrisiken

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

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

7.3 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Im aktuell bestehenden Portfolio weisen die Hauptstandorte Berlin und Frankfurt am Main weiterhin gute Wachstumsaussichten auf. Sie liegen im Vergleich der deutschen Großstädte in der

Spitzengruppe. Eine gute Durchmischung des Portfolios bezüglich der Wohnungsgrößen und Mikrostandorte innerhalb der Ballungszentren und eine intensive Mieterbetreuung bieten die Möglichkeit, auch in einem angespannten wirtschaftlichen Umfeld konstante Erträge aus dem Portfolio zu generieren.

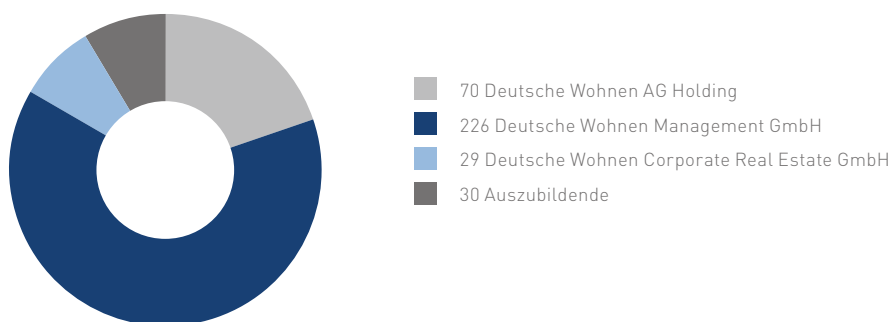
Die Nutzung der IT-Plattform SAP bietet in vielerlei Hinsicht Chancen für die Zukunft: Zum einen erlaubt SAP eine noch engere Überwachung aller operativen Kennzahlen. Fehlentwicklungen können somit wesentlich schneller erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zum anderen werden Arbeitsabläufe noch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

8 MITARBEITER UND ORGANISATION

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

In der Managementholding Deutsche Wohnen AG sind neben dem Vorstand die Mitarbeiter der Zentralbereiche Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, Kommunikation, Investor Relations und Marketing beschäftigt. In diesen nichtoperativen Bereichen sind zum Jahresende 70 Mitarbeiter beschäftigt. In den operativen Kerngeschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung und Verkauf sind zum Jahresende 2009 insgesamt 255 Mitarbeiter beschäftigt.

Mitarbeiterzahl



Weitere 935 Mitarbeiter, davon 52 Auszubildende, sind zum Jahresende 2009 im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen beschäftigt.

9 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

10 VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 PROGNOSEBERICHT

Künftige Ausrichtung des Unternehmens und der Geschäftstätigkeit

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

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

Für 2010 sind insofern zwei Ziele zu fokussieren:

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

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

Im Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2009 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,6% für 2010 erwartet⁹, andere Prognosen sprechen von einer Bandbreite von 1,2% bis 1,9%. Für 2011 werden Wachstumsraten von 1,2% bis 2,0% veröffentlicht. Auf dieser Basis erwarten wir eine weitere Konsolidierung der Wirtschaft. Im Zuge dessen wird auch das Zinsniveau wieder ansteigen.

⁹ Sachverständigenrat, Jahresgutachten 2009/2010.

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung rechnen wir mit steigenden Mieteinnahmen und geringeren Belastungen aus dem Leerstand, so dass die Mietausfälle durch die Verkäufe wieder weitestgehend kompensiert werden sollen.

Im Bereich der Verkäufe bleibt das Privatisierungsziel von 500 Wohneinheiten unverändert bestehen.

Die Darlehensrückzahlungen werden ihren vollen Effekt in 2010 zeigen, so dass die Zinsbelastung nochmals signifikant zurückgeht.

Durch das Ausbleiben weiterer Restrukturierungsaufwendungen sollten wir in 2010 erstmals ein ausgeglichenes bzw. leicht positives Gesamtergebnis erzielen. Für das Jahr 2011 erwarten wir ein positives Gesamtergebnis.

Wir erwarten für 2010 eine deutliche, mehr als 10%ige Steigerung des FFO von derzeit EUR 0,43 je Aktie auf ca. EUR 0,48 je Aktie. Für 2011 gehen wir von einem vergleichbaren Niveau aus.

Nicht berücksichtigt sind hierbei Ergebnisbeiträge aus der Bewertung, aus Blockverkäufen und/oder aus Akquisitionen.

Frankfurt am Main, 3. März 2010

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand