

ÜBER- BLICK

JAHRESABSCHLUSS	56
KONZERNABSCHLUSS	71
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	127

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZAKTIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Bilanz zum 31.12.2008		31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR
Aktivseite			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	477.873,47		0,00
2. Geleistete Anzahlungen	3.995.058,71		0,00
		4.472.932,18	
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen		510.439,98	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.312.676,03		286.262.676,03
	291.296.048,19		286.262.676,03
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	422.866.922,23		458.527.486,70
2. Sonstige Vermögensgegenstände	238.495,85		148.212,64
		423.105.418,08	458.675.699,34
II. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten	161.816,50		1.832.241,45
	423.267.234,58		460.507.940,79
Summe Aktiva	714.563.282,77		746.770.616,82

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZPASSIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Bilanz zum 31.12.2008		31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR
Passivseite			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		26.400.000,00	26.400.000,00
II. Kapitalrücklage		269.078.575,95	348.922.970,37
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn		0,00	433.019,55
		296.501.159,71	376.778.573,68
B. Rückstellungen			
1. Pensionsrückstellungen		22.557,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen		3.008.817,00	1.683.234,04
		3.031.374,00	1.683.234,04
C. Verbindlichkeiten			
1. Wandelschuldverschreibungen	0,00		24.339.156,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	331.362.212,44		338.964.158,73
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		796.983,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.876.665,82		91.772,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.791.870,80		4.116.737,80
		415.030.749,06	368.308.809,10
Summe Passiva		714.563.282,77	746.770.616,82

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Gewinn- und -Verlust-Rechnung 2008		
	2008	2007
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	11.752.619,69	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.152.891,53	19.193.544,00
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter EUR 4.472.604,92 (Vorjahr: EUR 3.726.921,15)		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung EUR 426.377,49 (Vorjahr: EUR 6.266,88)		
Davon für Altersvorsorge EUR 196.101,28 (Vorjahr: EUR 1.656,58)	5.094.256,64	3.733.188,03
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	104.508,67	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.716.252,01	5.097.227,90
6. Erträge aus Beteiligungen		
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.602.004,91 (Vorjahr: EUR 5.710.644,30)	8.602.004,91	5.710.644,30
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.594.535,21 (Vorjahr: EUR 1.888.361,93)	7.733.747,00	1.913.691,39
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.532.219,07	17.950.510,72
9. Erträge aus Gewinnabführung	616.293,83	396.066,51
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	68.687.477,57	0,00
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-80.277.156,97	433.019,55
12. Sonstige Steuern	257,00	0,00
13. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-80.277.413,97	433.019,55
14. Gewinnvortrag	433.019,55	0,00
15. Entnahme aus Kapitalrücklage	79.844.394,42	0,00
16. Bilanzgewinn	0,00	433.019,55

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

DEUTSCHE WOHNEN AG, FRANKFURT AM MAIN

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes erstellt. Die Gewinn- und -Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Durch die Neuorganisation der Deutsche Wohnen Gruppe im Geschäftsjahr 2008 nimmt die Deutsche Wohnen AG originäre Holdingfunktionen wahr. Neben dem Vorstand sind demzufolge auch Mitarbeiter insbesondere aus den Bereichen Personal, Rechnungswesen / Controlling, Recht und Investor Relations beschäftigt. Die Deutsche Wohnen AG hat zum Stichtag 78 Mitarbeiter. Folglich ist ein Vorjahresvergleich nur eingeschränkt möglich.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind grundsätzlich unverändert zum Vorjahr beibehalten worden, mit der Ausnahme, dass die Bilanzierungsmethode hinsichtlich des Zinsswaps angepasst wurde. Der Zinsswap als Sicherungsgeschäft und ein variabel verzinsliches Darlehen als Grundgeschäft werden im Rahmen eines Micro Hedge als Bewertungseinheit angesehen. Damit erfolgt keine Bilanzierung mehr im Abschluss der Gesellschaft.

Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bzw. bei nachhaltigen Wertminderungen zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage 1 dem Konzern Anhang beigefügt.

Umlaufvermögen

Forderungen sind grundsätzlich mit ihrem Nennwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden in steuerlich zulässiger Höhe ausgewiesen. Den nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwerten gemäß § 6a EStG liegt unter Verwendung der Richttafeln 2005 G ein Rechnungszinsfuß von 6% zugrunde.

Sonstige Rückstellungen

Erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verpflichtungen wird durch Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Die Rückstellungen werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Bilanzstichtag erforderlich ist.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Cash-Management-Verträgen gegen Tochtergesellschaften innerhalb des Deutsche Wohnen Konzerns in Höhe von EUR 422,9 Mio. (Vorjahr: EUR 458,6 Mio.). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

(3) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 26,4 Mio. und ist eingeteilt in 26,4 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie.

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

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 einmalig 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 Mio.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 10 Mio. durch Ausgabe von 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 10. August 2006 bis zum 9. August 2011 von der Gesellschaft oder einer 100%igen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden, soweit die Ausgabe gegen bar erfolgt ist. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu EUR 2,7 Mio. durch Ausgabe von bis zu 2,7 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnanteilberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten mit Options- oder Wandlungsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 bis zum 16. Juni 2013 von der Gesellschaft, an 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 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 TEUR 100 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, die 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.

Der Vorstand wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juni 2007 ermächtigt, bis zum 20. Dezember 2008 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a Aktiengesetz) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Kapitalrücklage

Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 269,1 Mio. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 79,8 Mio. vorgenommen, um einen ausgeglichenen Bilanzgewinn herzustellen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen gliedern sich in drei Bestandteile.

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

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

(4) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Boni, Tantiemen, Sonderzahlungen in Höhe von EUR 0,9 Mio., für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1 Mio. und Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub/Gleitzeit in Höhe von EUR 0,5 Mio.

(5) Wandelschuldverschreibungen

Die Wandelschuldverschreibungen waren im Rahmen der GEHAG Transaktion ein Kaufpreisbestandteil. Der Nennbetrag beträgt EUR 25 Mio. Die Deutsche Wohnen AG hat insgesamt 500 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils TEUR 50 ausgegeben. Die Laufzeit beträgt drei Jahre bis zum 31. Juli 2010. Die Rückzahlung erfolgt zu 9% des Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 45 je Aktie. Für Zwecke der Bilanzierung sind die Wandelschuldverschreibungen in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen. Die Eigenkapitalkomponente wird in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

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

(6) Verbindlichkeiten

	Davon Restlaufzeit			
	Bilanz	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	331.362	64.109	41.692	225.561
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.877	79.877	0	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.792	3.792	0	0

Für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden von den Tochtergesellschaften für Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG grundpfandrechtliche Sicherheiten in Höhe von EUR 140 Mio. gestellt. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen eine Restverbindlichkeit gegenüber der Hoechst AG, Frankfurt am Main, in Höhe von EUR 3,6 Mio.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZU GEWINN UND VERLUST

(7) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.067). Im Vorjahr waren Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von EUR 19,2 Mio. enthalten.

(8) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen i. H. v. EUR 4,5 Mio., für Verwaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 4 Mio., für empfangene Leistungen anderer Konzerngesellschaften i. H. v. EUR 1,1 Mio., für Aufwendungen für Investor Relations i. H. v. EUR 1 Mio., für Aufwendungen für Werbung i. H. v. EUR 0,7 Mio., für Reisekosten i. H. v. EUR 0,5 Mio. sowie für Mieten i. H. v. EUR 0,4 Mio. enthalten.

V. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Deutsche Wohnen AG hat zur Absicherung von Cash-flowrisiken für ein variabel verzinsliches Darlehen ein Zinsswapgeschäft über nominal insgesamt EUR 78 Mio. abgeschlossen. Der negative Marktwert beträgt zum Bilanzstichtag EUR 7,2 Mio. und wurde auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzierung der Zinsswaps dahingehend

geändert worden, dass eine Rückstellung nicht mehr gebildet wird, da es sich bei den Zinsswaps und dem Grundgeschäft um eine Bewertungseinheit handelt. Der Marktwert der Zinsswaps beträgt zum 31. Dezember 2008 EUR -7,2 Mio. Damit wäre das Jahresergebnis um diesen Betrag belastet gewesen.

VI. HAFTUNGSVERHÄLTNISS

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH und die Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH in Höhe von gesamt EUR 1,21 Mio. zugunsten der R+V Versicherung AG, Wiesbaden.

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

VII. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Diese resultieren aus den im Jahr 2008 abgeschlossenen Leistungsvereinbarungen in Höhe von EUR 7,08 Mio.

SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2008 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Amtszeit	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Michael Zahn, Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	Ab 1. September 2007	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 7. April 2008) Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Helmut Ullrich, Rechtsanwalt, Finanzvorstand	Ab 1. August 2007	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (seit 7. April 2008)

Die Gesamtbezüge des Vorstandes der Deutsche Wohnen AG setzen sich im Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2008 wie folgt zusammen:

	Vorstandsbezüge		Gesamtbezüge
	Feste Vergütung	Variable Vergütung	
	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	200	500
Helmut Ullrich	300	200	500
	600	400	1.000

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Amtszeit	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG
Hermann T. Dambach, Vorsitzender	Ab 17. Juni 2008	Geschäftsführer Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin Nordenia International AG, Greven Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin (bis 7. April 2008) R&R Ice Cream Ltd., North Yorkshire, Großbritannien German ACORN Real Estate, Köln (stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Andreas Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender		Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztammer Westfalen-Lippe – KöR –, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden Private Life Biomed AG, Hamburg Biofrontera AG, Leverkusen TRITON, St. Helier, Jersey GEHAG GmbH, Berlin
Jens Bernhardt		Geschäftsführender Gesellschafter, Bern- hardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin
Uwe E. Flach	Ab 17. Juni 2008	Senior Advisor OCM GmbH	Nordenia International AG, Greven (Vorsitzender des Aufsichtsrats) STADA Arzneimittel AG, Bad Vilbel Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 7. April 2008) Haus und Heim Wohnungsbau-AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Andrae-Noris Zahn AG (ANZAG), Frankfurt am Main (bis 12. Februar 2008) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) German ACORN Real Estate, Köln (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Versatel AG, seit 11. Februar 2009
Matthias Hünlein		Managing Director Tishman Speyer, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main
Hans-Werner Jacob	Bis 3. Januar 2008	Mitglied der Geschäfts- leitung Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin
Dr. Florian Stetter		Geschäftsführer der STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main	GEHAG GmbH, Berlin

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 Einhalbfache der Vergütung. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen des Geschäftsjahres betragen TEUR 150 bzw. TEUR 175 mit Umsatzsteuer. Weiterhin wurden den Aufsichtsräten die Auslagen in Höhe von TEUR 19 erstattet.

Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 AktG

Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Absatz 1 WpHG am 28. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 25. Februar 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,09% (das entspricht 815.188 Stimmrechten) beträgt. Diese Stimmrechte sind Cohen & Steers, Inc. gemäß § 22 Absatz 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. Satz 2 zuzurechnen.

Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, NY 10017, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. April 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 3. April 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,06% (das entspricht 807.544 Stimmrechten) beträgt. 3,06% der Stimmrechte (das entspricht 807.544 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Julius Baer American Inc., 330 Madison Avenue, New York, NY 10017, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 27. Mai 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,26% (das entspricht 596.259 Stimmrechten) beträgt. 2,26% der Stimmrechte (das entspricht 596.259 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die Julius Baer Investment Management LLC, 330 Madison Avenue, New York, NY 10017, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 27. Mai 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat

und nunmehr 2,26% (das entspricht 596.259 Stimmrechten) beträgt. 2,26% der Stimmrechte (das entspricht 596.259 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Julius Bär Holding AG, Bahnhofstraße 36, 8001 Zürich, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 27. Mai 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,38% (das entspricht 629.259 Stimmrechten) beträgt. 2,38% der Stimmrechte (das entspricht 629.259 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 WpHG zuzurechnen.

Die First Eagle Overseas Fund, New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 4. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,07% (das entspricht 811.610 Stimmrechten) beträgt.

Die Arnhold and Bleichroeder Advisers LLC, New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 25. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,12% (das entspricht 1.351.910 Stimmrechten) beträgt. 4,26% der Stimmrechte (das entspricht 1.125.610 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG von der First Eagle Overseas Fund zuzurechnen.

Die British Empire Securities and General Trust Plc, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 25. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,19% (das entspricht 1.370.698 Stimmrechten) beträgt.

Die Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juni 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 30. Juni 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,76% (das entspricht

728.340 Stimmrechten) beträgt. 2,76% der Stimmrechte (das entspricht 728.340 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die First Eagle Overseas Fund, New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Juli 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 3. Juli 2008 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,24% (das entspricht 1.383.380 Stimmrechten) beträgt.

Die Cohen & Steers, Inc., New York, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14. Juli 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 9. Juli 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,989% (das entspricht 788.986 Stimmrechten) beträgt. 2,989% der Stimmrechte (das entspricht 788.986 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

In Korrektur ihrer Meldung vom 13. November 2007, veröffentlicht am 4. Dezember 2007, hat uns die British Empire Securities and General Trust Plc, London, Großbritannien, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. September 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 13. November 2007 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,51% (das entspricht 926.339 Stimmrechten) beträgt.

Asset Value Investors Ltd, London, Großbritannien, hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an unserer Gesellschaft am 17. September 2008 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,01% (2.643.696 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 10,01% (2.643.696 Stimmrechte) nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen. Von folgendem Aktionär, dessen Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr beträgt, werden ihr dabei Stimmrechte zugerechnet: British Empire and General Trust Plc.

Die Akelius Apartments Ltd., Nicosia, Zypern, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. Dezember 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 8. Dezember 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte

überschritten hat und nunmehr 3,83% (das entspricht 1.010.564 Stimmrechten) beträgt.

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Januar 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 8. Dezember 2008 durch Aktien die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 3,83% (das entspricht 1.010.564 Stimmrechten) beträgt. 3,83% der Stimmrechte (das entspricht 1.010.564 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd. zuzurechnen.

Die Akelius Apartments Ltd., Nicosia, Zypern, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23. Januar 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 21. Januar 2009 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,09% (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) beträgt.

Die Akelius University Foundation, Nassau, Bahamas, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23. Januar 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland (ISIN: DE000A0HN5C6, WKN: A0HN5C), am 21. Januar 2009 durch Aktien die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,09% (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) beträgt. 5,09% der Stimmrechte (das entspricht 1.344.265 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Akelius Apartments Ltd. zuzurechnen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 483 und für sonstige Leistungen auf TEUR 263. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen die projektbegleitende Prüfung der SAP-Migration.

Mitarbeiter

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 55.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 42388) hinterlegt wird.

Corporate Governance

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

Frankfurt am Main, den 13. Februar 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz-, Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

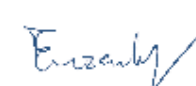
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage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

Eschborn/Frankfurt am Main, den 13. Februar 2009

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Ewald Völker
Wirtschaftsprüfer



Gregor Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 13. Februar 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2008

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2008
	1.1.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	518.488,39	0,00	0,00	518.488,39
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	3.995.058,71	0,00	0,00	3.995.058,71
	0,00	4.513.547,10	0,00	0,00	4.513.547,10
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	574.333,73	0,00	0,00	574.333,73
	0,00	574.333,73	0,00	0,00	574.333,73
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	286.262.676,03	50.000,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	286.262.676,03	50.000,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	286.262.676,03	5.137.880,83	0,00	0,00	291.400.556,86

JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2008

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	0,00	40.614,92	0,00	0,00	40.614,92	477.873,47
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.995.058,71
	0,00	40.614,92	0,00	0,00	40.614,92	4.472.932,18
	0,00	63.893,75	0,00	0,00	63.893,75	510.439,98
	0,00	63.893,75	0,00	0,00	63.893,75	510.439,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286.312.676,03
	0,00	104.508,67	0,00	0,00	104.508,67	291.296.048,19
						286.262.676,03