

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZAKTIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008 TEUR	2007 TEUR
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	2.900.673	3.271.205
Sachanlagen	D.2	17.745	27.948
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	4.652	370
Sonstige langfristige Vermögenswerte		198	168
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.4	495	435
Aktive latente Steuern	D.16	92.559	86.614
Langfristige Vermögenswerte		3.016.322	3.386.740
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	19.355	21.887
Andere Vorräte		1.908	1.725
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	21.202	18.562
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0	32.231
Forderungen aus Ertragssteuern		5.479	2.879
Sonstige Vermögenswerte		2.796	3.907
Zahlungsmittel	D.8	41.974	47.874
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		92.714	129.065
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	17.696	4.597
Kurzfristige Vermögenswerte		110.410	133.662
Summe Aktiva		3.126.732	3.520.402

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZPASSIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008 TEUR	2007 TEUR
PASSIVA			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	26.400	26.400
Kapitalrücklage	D.9	269.677	349.521
Kumuliertes Konzernergebnis	D.9	352.913	559.902
		648.990	935.823
Minderheitsanteile		302	302
Summe Eigenkapital		649.292	936.125
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	1.991.077	2.034.087
Wandelschuldverschreibung	D.11	25.430	24.339
Pensionsverpflichtungen	D.12	39.300	41.562
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	48.006	46.631
Steuerschulden	D.15	60.652	68.126
Derivative Finanzinstrumente	D.7	49.349	0
Sonstige Rückstellungen	D.14	12.506	11.375
Passive latente Steuern	D.16	71.660	135.835
Summe langfristige Verbindlichkeiten		2.297.979	2.361.955
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	98.096	145.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		22.800	25.420
Sonstige Rückstellungen	D.14	10.296	9.440
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0	3.804
Steuerschulden	D.15	21.629	13.739
Sonstige Verbindlichkeiten		26.640	24.451
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		179.461	222.322
Summe Passiva		3.126.732	3.520.402

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
		2008	2007
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	E.18	315.512	204.354
Ergebnis der Wohnungsprivatisierung			
Verkaufserlöse		119.710	58.501
Buchwertabgänge		- 102.301	- 53.215
		17.409	5.285
Sonstige betriebliche Erträge		11.423	6.291
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss		0	64.099
Summe Erträge		344.344	280.030*
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	E.19	- 139.085	- 96.914
Personalaufwand	E.20	- 43.541	- 31.729
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.21	- 31.222	- 27.268
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	E.22	- 24.092	- 9.989
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenzulassungsprospekt	E.23	0	- 1.810
Summe Aufwendungen		- 237.940	- 167.710
Zwischenergebnis		106.404	112.320*

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
		2008	2007
		TEUR	TEUR
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	- 276.528	30.948*
Abschreibungen	D.2/3	- 1.794	- 1.689
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D.4	60	18
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		- 171.859	141.596
Finanzerträge		2.540	4.736
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.7	- 32.197	- 7.845
Finanzaufwendungen	E.24	- 127.281	- 72.739
Ergebnis vor Steuern		- 328.797	65.749
Ertragssteuern	E.25	56.471	- 35.963
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		- 272.326	29.786
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		16.421	0
Periodenergebnis		- 255.905	29.786
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		- 255.905	29.786
Minderheitsanteile		0	0
		- 255.905	29.786

*Im Vergleich zum Vorjahr wird das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach dem Zwischenergebnis ausgewiesen und nicht mehr in den Erträgen. Die markierten Posten haben sich daher verändert, sie wiesen ursprünglich folgende Werte aus: Summe Erträge TEUR 310.978, Zwischenergebnis TEUR 143.268.

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008 TEUR	2007 TEUR
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		-204.056	133.751
Periodenergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		16.421	0
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Zahlungsunwirksamer Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss		0	-64.099
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	276.528	-30.948
Abschreibungen		1.794	1.689
Anpassung der Zinsswaps	D.7	32.197	7.845
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-17.246	2.160
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-5.248	45.099
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-1.345	-43.023
Operativer Cashflow		99.045	52.475
Gezahlte Zinsen		-109.577	-62.472
Erhaltene Zinsen		2.540	1.396
Gezahlte Steuern		-2.350	-1.878
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		-10.342	-10.479

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008			
	Anhang	2008 TEUR	2007 TEUR
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen		104.684	96.397
Auszahlungen für Investitionen		-28.578	-165.452
Sonstige Auszahlungen		0	-497
Auszahlungen für den Erwerb einer Forderung im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen		0	-78.000
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		18.770	0
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel		0	-146.261
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem DB 14		-6.117	-5.195
Cashflow aus Investitionstätigkeit		88.759	-299.007
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		82.032	380.989
Tilgung von Darlehen		-166.348	-39.545
Ausschüttung an Aktionäre		0	-17.600
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-84.316	323.844
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-5.900	14.358
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		47.874	33.516
Zahlungsmittel am Ende der Periode		41.974	47.874

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2008			
	Aktien	Grundkapital	Kapitalrücklage
	TStück	TEUR	TEUR
Anhang	D.9	D.9	D.9
Eigenkapital zum 31. Dezember 2006	20.000	20.000	170.755
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			
Periodenergebnis			
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres		0	0
Ausgabe von 6,4 Mio. Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion	6.400	6.400	177.664
Eigenkapitalanteil der im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion ausgegebenen Wandelschuldverschreibung			1.102
Zugang von Minderheiten aus Unternehmenserwerb			
Ausschüttungen			
Eigenkapital zum 31. Dezember 2007	26.400	26.400	349.521
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			
Periodenergebnis			
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres		0	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage			-79.844
Eigenkapital zum 31. Dezember 2008	26.400	26.400	269.677

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2008				
	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe	Minder- heitsanteile	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anhang	D.9		B	
Eigenkapital zum 31. Dezember 2006	545.666	736.421	0	736.421
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	2.050	2.050		2.050
Periodenergebnis	29.786	29.786	0	29.786
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres	31.836	31.836	0	31.836
Ausgabe von 6,4 Mio. Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion	0	184.064		184.064
Eigenkapitalanteil der im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion ausgegebenen Wandel- schuldverschreibung	0	1.102		1.102
Zugang von Minderheiten aus Unternehmenserwerb			302	302
Ausschüttungen	-17.600	-17.600		-17.600
Eigenkapital zum 31. Dezember 2007	559.902	935.823	302	936.125
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	-30.929	-30.929		-30.929
Periodenergebnis	-255.905	-255.905		-255.905
Gesamtes Konzernergebnis des Geschäftsjahres	-286.834	-286.834	0	-286.834
Entnahme aus der Kapitalrücklage	79.844	0		0
Eigenkapital zum 31. Dezember 2008	352.912	648.989	302	649.292

Eigenkapitalveränderungsrechnung (Statement of Recognised Income and Expense – SORIE)		
	TEUR	TEUR
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse 31. Dezember 2006		-156
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten		2.050
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse 31. Dezember 2007		1.894
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	321	
Netto-Ergebnis aus Cashflow Hedges	-31.250	-30.929
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse 31. Dezember 2008		-29.035

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2008

A ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN GRUPPE

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

(1) Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2008 wurde am 13. März 2009 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 31. März 2009 gebilligt. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

(2) Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere Asset Management, Recht, Personal, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen sowie Kommunikation/Marketing und Investor Relations. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und -privatisierung der hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main-bzw. Rhein-Pfalz-Gebiet befindlichen Immobilien.

(3) Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Als Vergleichsperiode dient der Konzernabschluss Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2007. Weiterhin weisen wir darauf hin,

dass die GEHAG Gruppe im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2007 nur mit fünf Monaten enthalten war und dadurch die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist.

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

(7) Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits im Rahmen des Komitologieverfahrens in das EU-Recht übernommen, aber im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Die Deutsche Wohnen wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an. Die Deutsche Wohnen hat die Auswirkungen aus der zukünftigen Anwendung dieser Standards und Interpretationen untersucht und geht davon aus, dass sich keine Auswirkungen für den

Konzernabschluss ergeben, da entweder keine entsprechenden Sachverhalte vorliegen oder die bestehende Bilanzierungspraxis bereits dem Stand der neuen Standards und Interpretationen entspricht. Aus der Anwendung der neuen Standards und Interpretationen werden sich zusätzliche Anhangsangaben ergeben.

» IFRS 8 Geschäftssegmente

(8) IFRS 8 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. IFRS 8 verlangt die Angabe von Informationen über die Geschäftssegmente eines Unternehmens und ersetzt die Verpflichtung nach IAS 14, primäre und sekundäre Segmentberichtsformate für ein Unternehmen zu bestimmen. IFRS 8 folgt dem sog. Management-Ansatz, wonach sich die Segmentberichterstattung allein nach Finanzinformationen richtet, die von den Entscheidungsträgern des Unternehmens zur internen Steuerung des Unternehmens verwendet werden. Bestimmend dabei sind die interne Berichts- und Organisationsstruktur sowie solche Finanzgrößen, die zur Entscheidungsfindung über die Allokation von Ressourcen und die Bewertung der Ertragskraft herangezogen werden.

» IAS 23 Fremdkapitalkosten

(9) Der überarbeitete Standard IAS 23 wurde im März 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Der Standard hebt das bisherige Wahlrecht auf und fordert eine Aktivierung von Fremdkapitalkosten, die einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Als qualifizierter Vermögenswert wird ein Vermögenswert definiert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauch- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Der Standard sieht eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor.

» IAS 1 Darstellung des Abschlusses

(10) Der überarbeitete Standard IAS 1 wurde im September 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Neufassung des Standards beinhaltet wesentliche Änderungen in Darstellung und Ausweis von Finanzinformationen im Abschluss. In der Eigenkapitalveränderungsrechnung dürfen künftig nur Geschäftsvorfälle mit den Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner ausgewiesen werden. Die anderen Änderungen des Eigenkapitals sind in der Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs auszuweisen,

die entweder in Form einer einzelnen Aufstellung oder in Form von zwei Aufstellungen, einer Gewinn- und Verlust-Rechnung und einer Darstellung des Gesamtperiodenerfolgs, aufgestellt werden kann. Darüber hinaus sieht der Standard vor, dass ein Unternehmen eine Bilanz zu Beginn der frühesten Vergleichsperiode in seinen Abschluss aufnimmt, wenn es eine Rechnungslegungsmethode rückwirkend anwendet oder Posten im Abschluss rückwirkend anpasst oder umgliedert.

» Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 – Anschaffungskosten einer Beteiligung an einem Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen

(11) Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 wurden im Mai 2008 veröffentlicht und sind erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Änderungen zu IFRS 1 erlauben es einem Unternehmen, die Anschaffungskosten von Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsam geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen in seiner IFRS-Eröffnungsbilanz auch unter Verwendung der nach vorher angewandten Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesenen Beträge oder unter Verwendung der beizulegenden Zeitwerte als Ersatz für Anschaffungskosten (deemed cost) zu bestimmen. Die Änderungen zu IAS 27 betreffen allein die separaten Einzelabschlüsse eines Mutterunternehmens und legen insbesondere fest, dass sämtliche Dividenden von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen im separaten Einzelabschluss erfolgswirksam erfasst werden. Die Übergangsbestimmungen sehen grundsätzlich eine prospektive Anwendung vor.

» Änderungen zu IFRS 2 – Ausübungsbedingungen und Annullierungen

(12) Die Änderung des IFRS 2 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Durch die Neuerung wird zum einen der Begriff der Ausübungsbedingungen klargestellt und zum anderen die Bilanzierung einer Beendigung von anteilsbasiereten Vergütungsplänen durch die Mitarbeiter geregelt. Die Übergangsbestimmungen sehen eine retrospektive Anwendung der Neuregelung vor.

» Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 – Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen

(13) Die Änderungen des IAS 32 und des IAS 1 wurden im Februar 2008 veröffentlicht und sind erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Es wird eine Ausnahmeregelung eingeführt, wonach kündbare Finanzinstrumente als Eigenkapital zu klassifizieren sind, sofern bestimmte Kriterien erfüllt werden. Weiterhin werden Angaben zu diesen Finanzinstrumenten vorgeschrieben.

» Verbesserungen der IFRS 2008

(14) Die Änderungen aus dem Improvementsprojekt 2008 wurden im Mai 2008 veröffentlicht und sind – mit Ausnahme von IFRS 5 (hier ab dem 1. Juli 2009) – erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Im Rahmen des Improvementsprojekts 2008 wurde eine Vielzahl sowohl materieller Änderungen, die eine Auswirkung auf die Bilanzierung und Bewertung haben, als auch rein redaktioneller Änderungen erlassen. Die zuletztgenannten betreffen beispielsweise die Überarbeitung einzelner Definitionen und Formulierungen, um die Konsistenz mit anderen IFRS zu gewährleisten.

» IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme

(15) Die IFRIC Interpretation 13 wurde im Juni 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnt. Gemäß dieser Interpretation sind den Kunden gewährte Prämien als eigener Umsatz separat von der Transaktion zu bilanzieren, im Rahmen derer sie gewährt wurden. Daher wird ein Teil des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung den gewährten Kundenprämien zugeordnet und abgegrenzt. Die Umsatzrealisierung erfolgt in der Periode, in der die gewährten Kundenprämien ausgeübt werden oder verfallen.

» IFRIC 14 IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung

(16) Die IFRIC Interpretation 14 wurde im Juli 2007 veröffentlicht und ist spätestens mit Beginn des ersten Geschäftsjahres nach dem 31. Dezember 2008 anzuwenden. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bestimmung des Höchstbetrags eines Überschusses aus einem leistungsorientierten Plan, der nach IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer als Vermögenswert aktiviert werden darf.

(17) Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend

anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht anerkannt und werden vom Konzern nicht angewandt.

» IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS

(18) Der überarbeitete Standard IFRS 1 wurde im November 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Überarbeitung des Standards umfasste allein redaktionelle Änderungen und eine Neustrukturierung des Standards. Aus der Überarbeitung ergeben sich keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften für Erstanwender von IFRS.

» IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

(19) Der überarbeitete Standard IFRS 3 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Der Standard wurde im Rahmen des Konvergenzprojekts von IASB und FASB einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. Die wesentlichen Änderungen betreffen insbesondere die Einführung eines Wahlrechts bei der Bewertung von Minderheitsanteilen zwischen der Erfassung mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen (sog. Purchased-Goodwill-Methode) und der sog. Full-Goodwill-Methode, wonach der gesamte, auch auf die Minderheitsgesellschafter entfallende Teil des Geschäfts- oder Firmenwerts des erworbenen Unternehmens zu erfassen ist. Hervorzuheben sind weiterhin die erfolgswirksame Neubewertung bereits bestehender Beteiligungsanteile bei erstmaliger Erlangung der Beherrschung (sukzessiver Unternehmenserwerb), die zwingende Berücksichtigung einer Gegenleistung, die an das Eintreten künftiger Ereignisse geknüpft ist, zum Erwerbszeitpunkt sowie die ergebniswirksame Behandlung von Transaktionskosten. Die Übergangsbestimmungen sehen eine prospektive Anwendung der Neuregelung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus Unternehmenszusammenschlüssen vor der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich keine Änderungen.

» IAS 27 Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS

(20) Der überarbeitete Standard IAS 27 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Die Änderungen betreffen primär die Bilanzierung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss (Minderheitsanteile), die künftig in voller Höhe an den Verlusten des

Konzerns beteiligt werden, und von Transaktionen, die zum Beherrschungsverlust bei einem Tochterunternehmen führen und deren Auswirkungen erfolgswirksam zu behandeln sind. Auswirkungen von Anteilsveräußerungen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führen, sind demgegenüber erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Die Übergangsbestimmungen sehen hierfür eine prospektive Anwendung vor. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus solchen Transaktionen vor dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich daher keine Änderungen.

» Änderungen zu IAS 39 – Qualifizierende Grundgeschäfte

(21) Die Änderungen zu IAS 39 wurden im Juli 2008 veröffentlicht und sind retrospektiv erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Die Änderung konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen auf die Designation eines einseitigen Risikos in einem Grundgeschäft sowie auf die Designation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft anzuwenden sind. Es wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren.

» IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen

(22) Die IFRIC Interpretation 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist grundsätzlich erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnt. Die Übernahme dieser Interpretation in das EU-Recht ist bislang nicht erfolgt. Die Interpretation regelt die bilanzielle Behandlung von im Rahmen von Dienstleistungskonzessionen übernommenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechten im Abschluss des Konzessionsnehmers.

» IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien

(23) Die IFRIC Interpretation 15 wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zum Zeitpunkt und Umfang der Ertragsrealisierung aus Projekten zur Errichtung von Immobilien.

» IFRIC 16 Absicherung von Nettoinvestitionen in einem ausländischen Geschäftsbetrieb

(24) Die IFRIC Interpretation 16 wurde im Juli 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnt. IFRIC 16 vermittelt Leitlinien für die Identifizierung der Fremdwährungsrisiken, die im Rahmen der Absicherung einer Nettoinvestition abgesichert werden können, für die Bestimmung, welche Konzernunternehmen die Sicherungsinstrumente zur Absicherung der Nettoinvestition halten können, und für die Ermittlung des Fremdwährungsgewinns oder -verlusts, der bei Veräußerung des gesicherten ausländischen Geschäftsbetriebs aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlust-Rechnung umzugliedern ist. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden.

» IFRIC 17 Sachdividenden an Gesellschafter

(25) Die IFRIC Interpretation 17 wurde im November 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bilanzierung und Bewertung von Verpflichtungen, die eine Ausschüttung von Sachdividenden an die Gesellschafter vorsehen. Die Interpretation nimmt insbesondere zum Zeitpunkt, zur Bewertung und zum Ausweis dieser Verpflichtungen Stellung. Demnach ist eine solche Verpflichtung dann anzusetzen und zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, wenn sich das Unternehmen dieser Verpflichtung nicht mehr entziehen kann. Der Ansatz der Verpflichtung und die etwaige Änderung des beizulegenden Zeitwerts des betroffenen Vermögenswerts sind im Eigenkapital zu erfassen. Eine Erfolgswirkung in Höhe der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert des Vermögenswerts tritt erst im Zeitpunkt der Übertragung dieses Vermögenswerts auf die Gesellschafter ein. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden.

» IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten von Kunden

(26) Die IFRIC Interpretation 18 wurde im Januar 2009 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen oder Zahlungsmittel erhält, die das Unternehmen dazu verwenden muss, den Kunden z. B. mit einem Leitungsnetz zu verbinden und/oder dem Kunden einen andauernden Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Die Inter-

pretation nimmt insbesondere zu den Ansatzkriterien von Kundenbeiträgen und dem Zeitpunkt sowie Umfang der Ertragsrealisierung aus solchen Geschäftstransaktionen Stellung. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

» Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

(29) Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.900,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.271,2 Mio.).

Schätzungen und Annahmen

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

» Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

(31) Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2008 anhand einer Portfoliobewertung durch die Deutsche Wohnen intern ermittelt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten sowie der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Aufgrund der Finanzmarktkrise bestehen zurzeit Risiken hinsichtlich der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die globale Krise des Finanzsystems hat einen hohen Grad an Unsicherheit im europäischen Immobilienmarkt erzeugt. In diesem Umfeld ist es möglich, dass die beizulegenden Zeitwerte einer Volatilität unterliegen. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 2.900,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3.271,2 Mio.).

» Aktive latente Steuern

(32) Die Deutsche Wohnen bilanziert höhere aktive latente Steuern als passive latente Steuern. Dieser Überhang resultiert im Wesentlichen aus der zum 31. Dezember 2008 erfolgten Zeitwertbewertung des Immobilienvermögens und berücksichtigt den daraus resultierenden Steuereffekt und keine aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen, es sei denn, diese sind durch passive latente Steuern unterlegt. Die Realisierung der aktiven latenten Steuern erfolgt in der Zukunft durch steuerliche Abschreibungen und steuerliche Mehrabgänge bei Verkäufen. Die aktiven latenten Steuern betragen EUR 92,6 Mio. (Vorjahr: EUR 86,6 Mio.).

» Minderheitsanteile

(33) Die Minderheitsanteile (bei der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft mbH, Berlin) sind auf Basis der gesellschaftsvertraglichen Regelungen berechnet worden. Danach steht dem Minderheitsgesellschafter nur im Fall einer Ausschüttung eine Dividende in Höhe von 4 % auf das von ihm gehaltene Kapital zu.

» Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

(34) Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische

Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2008 EUR 39,3 Mio. (Vorjahr: EUR 41,6 Mio.).

» Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

(35) Die Kommanditisten des DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn (im Folgenden „DB 14“), haben die Möglichkeit, ihre Anteile bis 2019 anzudienen. Bei der Bewertung der Verbindlichkeit wurde die vollständige Andienung aller Kommanditanteile unterstellt. Die Verbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2008 EUR 48 Mio. (Vorjahr: EUR 46,6 Mio.).

5 Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(36) Die Deutsche Wohnen wendet im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an.

Da zum 31. Dezember 2008 für alle bestehenden Sicherungsinstrumente die Voraussetzungen für das Hedge Accounting gegeben waren, werden zum 31. Dezember 2008 Zeitwerte von Sicherungsinstrumenten (Zinsswaps) von EUR 49,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Langfristige Vermögenswerte aus der Zeitwertbewertung der Sicherungsinstrumente ergeben sich 2008 und 2007 nicht. Der Ausweis stellt keine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dar, sondern ergibt sich auf Basis der nunmehr vorliegenden Dokumentation von Sicherungszusammenhängen zwischen Grundgeschäft (variabel verzinslichen Darlehen) und Sicherungsgeschäft (Zinsswaps).

B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1 Konsolidierungskreis

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

Änderungen im Konsolidierungskreis

Änderungen im Jahr 2008/Aufgegebener Geschäftsbereich

(38) Mit Kaufvertrag vom 13./18. Juni 2008 wurden die Anteile an der AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH und deren Tochtergesellschaften (im Folgenden „AKF Gruppe“) für einen Barkaufpreis von EUR 19,9 Mio. veräußert. Übertragungstichtag war der 3. Juli 2008. Aus der Entkonsolidierung der AKF Gruppe ergab sich ein Ergebnisbeitrag von EUR 16,4 Mio. vor und nach Steuern. Insgesamt erzielte die AKF Gruppe Erträge in Höhe von EUR 4,5 Mio. und Aufwendungen in Höhe von EUR 5 Mio., so dass sich ein Ergebnis vor und nach Steuern (Ergebnisabführungsvertrag) von EUR –0,5 Mio. im Geschäftsjahr 2008 ergab.

Mit dem Verkauf sind Zahlungsmittel in Höhe von EUR 0,2 Mio. veräußert worden. Weiterhin sind Sachanlagen in Höhe von EUR 12,8 Mio., kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 1,1 Mio., Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 9,9 Mio. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,6 Mio. veräußert worden. Aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wurden nur unwesentliche Cashflows erwirtschaftet.

Zusammenfassung der Änderungen im Jahr 2007

(39) Durch verschiedene, miteinander zusammenhängende Einzeltransaktionen hat die Deutsche Wohnen am 9. August 2007 die Mehrheit der Geschäftsanteile an der GEHAG Gruppe von den ehemaligen Gesellschaftern erworben. Der Erwerbsvorgang führte insgesamt zu Anschaffungskosten in Höhe von EUR 371 Mio.

(40) Im Ergebnis hält die Deutsche Wohnen Gruppe 99,99 % an der GEHAG Gruppe. Im Folgenden wird die Kaufpreisaufteilung dargestellt.

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellten sich wie folgt dar:

	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt	Bisherige Buchwerte
	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.790.248	1.790.248
Sachanlagen	25.773	25.773
Immaterielle Vermögenswerte	198	198
Anteile an assoziierten Unternehmen	417	417
Aktive latente Steuern	64.884	55.265
Derivative Finanzinstrumente	36.272	36.272
Sonstige Vermögenswerte	36.120	36.120
Zahlungsmittel	15.617	15.617
	1.969.529	1.959.910
Finanzverbindlichkeiten	1.120.957	1.156.674
Pensionsrückstellungen	39.686	39.686
Passive latente Steuern	64.133	53.418
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	78.000	78.000
Sonstige Verbindlichkeiten	231.712	184.653
	1.534.488	1.512.431
Nettovermögensposition	435.041	
Passivischer Unterschiedsbetrag	-64.099	
Anschaffungskosten	370.942	

Der Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert der sonstigen Verbindlichkeiten und dem Buchwert ist auf die bereits berücksichtigte EK02-Versteuerung (EUR 47,1 Mio.) innerhalb der GEHAG Gruppe zurückzuführen.

Die Anschaffungskosten setzten sich wie folgt zusammen:

Anschaffungskosten		TEUR
Einbringungsvertrag vom 2. Juli 2007		
Ausgabe von 6,4 Mio. Aktien zum beizulegenden Zeitwert (Schlusskurs 28,76 EUR/Aktie zum Erwerbszeitpunkt)		184.064
Wandelschuldverschreibung		25.000
		209.064
Anteilskaufvertrag vom 2. Juli 2007		
Barkaufpreis		179.145
Korrektur um EK02-Garantie		-25.000
		154.145
Anschaffungsnebenkosten		7.733
		370.942

(41) Die Wandelschuldverschreibung wurde zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Fremdkapitalkomponente betrug EUR 23,9 Mio. zum Erwerbszeitpunkt.

(42) Der passivische Unterschiedsbetrag ist unter anderem auf die Entwicklung des Aktienkurses zwischen dem Zeitpunkt der Unterzeichnung der Kaufverträge und dem tatsächlichen Übertragungstichtag zurückzuführen. Der Aktienkurs hat sich zwischen dem 2. Juli 2007 und dem 9. August 2007 von ca. EUR 39/Aktie auf ca. EUR 29/Aktie verringert. Bei der Anzahl der ausgegebenen Aktien entspricht das einer Reduzierung des Kaufpreises um ca. EUR 64 Mio.

(43) Mit dem Unternehmenserwerb sind Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 15.617 erworben worden. Der im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEHAG Gruppe zu zahlende Nettokaufpreis ergibt sich wie folgt:

Nettokaufpreis		TEUR
Kaufpreis		154.145
Anschaffungsnebenkosten		7.733
Erworbene Zahlungsmittel		-15.617
		146.261

(44) Aus dem Erwerb der GEHAG Gruppe resultiert ein Minderheitsanteil von TEUR 302. Das entspricht dem Anteil des Landes Berlin in Höhe von 0,0004 % und Minderheitsanteilen weiterer Tochtergesellschaften.

(45) Die GEHAG Gruppe hat seit dem Erwerbszeitpunkt EUR 112,9 Mio. zu den Umsatzerlösen und EUR -16,6 Mio. zum Ergebnis beigetragen. Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits zu Jahresbeginn 2007 stattgefunden, hätten sich die Umsatzerlöse auf EUR 210,4 Mio. und das Ergebnis für 2007 auf EUR 248,8 Mio. belaufen.

2 Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

(52) Zum 31. Dezember 2008 erfolgte eine interne Bewertung.

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

(54) Die Clusterbildung erfolgte nach folgendem Schema:

Cluster	Lageeigenschaft	Objekteigenschaft
AA	Gute Lage	Gutes Objekt
AB	Gute Lage	Normales Objekt
AC	Gute Lage	Einfaches Objekt
BA	Normale Lage	Gutes Objekt
BB	Normale Lage	Normales Objekt
BC	Normale Lage	Einfaches Objekt
CA	Einfache Lage	Gutes Objekt
CB	Einfache Lage	Normales Objekt
CC	Einfache Lage	Einfaches Objekt

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

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

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

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

2 Sachanlagen

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

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

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

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

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

3 Immaterielle Vermögenswerte

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

4 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

(65) Nach der Equity-Methode werden die Anteile an assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Bei der Anwendung der Equity-Methode stellt der Konzern fest, ob hinsichtlich der Nettoinvestition des Konzerns beim

assoziierten Unternehmen die Berücksichtigung eines zusätzlichen Wertminderungsaufwands erforderlich ist. Die Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens. Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse des assoziierten Unternehmens und des Konzerns stimmen überein.

5 Fremdkapitalkosten

(66) Fremdkapitalzinsen werden in der Periode, in der sie anfallen, als Aufwand erfasst.

6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

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

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

Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

7 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

(71) Alle marktüblichen Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Handelstag, d. h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswerts eingegangen ist, bilanziell erfasst. Marktübliche Käufe und Verkäufe sind Käufe oder Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines durch Marktvorschriften oder -konventionen festgelegten Zeitraums vorschreiben.

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

(73) Die in der Konzernbilanz der Deutsche Wohnen Gruppe erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie Kredite und Forde-

rungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

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

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

(76) Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- » Die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind ausgelaufen.
- » Der Konzern behält die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus finanziellen Vermögenswerten zurück, übernimmt jedoch eine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung der Cashflows ohne wesentliche Verzögerungen an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IAS 39.19 erfüllt („pass-through arrangement“).
- » Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und hat
 - (a) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder hat
 - (b) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

(77) Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt und im

Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält und auch die Verfügungsmacht an dem übertragenen Vermögenswert zurückbehält, erfasst der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiter im Umfang seines anhaltenden Engagements.

8 Vorräte

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

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

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Genussrechte

Die Mitarbeiter der GEHAG haben die Möglichkeit, sich an der GEHAG in Form von Genussrechten als stille Gesellschafter zu beteiligen. Diese Genussrechte werden zu einem Nominalbetrag erworben und berechtigen zur Gewinnbeteiligung. Nach acht Jahren hat der Mitarbeiter das Recht, das Genussrechtsverhältnis zu kündigen. Bei Ausübung des Kündigungsrechts wird der kumulierte Saldo des Kapitalkontos ausgezahlt (Nennwert + Gewinnanteile ./. Verlustanteile). Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Genussrechte werden als langfristiges Fremdkapital (EUR 0,3 Mio.) unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Wandelschuldverschreibungen

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

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

(87) Nach IAS 32 (rev. 2003) sind die Kündigungsmöglichkeiten des Kommanditisten ein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung von Eigenkapital und Fremdkapital. Finanzinstrumente, die dem Inhaber (hier: Kommanditisten) das Recht zur Rückgabe an den Emittenten gegen Zahlung eines Geldbetrages ermächtigen, stellen eine finanzielle Verbindlichkeit dar. Aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Kommanditisten sind die Kommanditanteile und das „Nettvermögen der Anteilseigner“ im Fremdkapital auszuweisen.

Gemäß IAS 32.35 (rev. 2003) sind als Folge dessen Ergebnisanteile der Kommanditisten und Minderheitsgesellschafter im Finanzaufwand auszuweisen.

(88) Das Nettvermögen der Kommanditisten muss zum Geschäftsjahresende in Höhe des Verkehrswerts („fair value“) eines möglichen Rückzahlungsbetrags erfasst werden. Werterhöhungen werden dabei als Finanzierungsaufwand, Wertminderungen als Finanzierungsertrag in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Die Höhe der Rückzahlungsverpflichtung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag.

(89) Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von TEUR 48.006 (Vorjahr: TEUR 46.631).

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

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

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

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

(93) Ein eventuell nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand wird linear über den durchschnittlichen Zeitraum bis zum Eintritt der Unverfallbarkeit der Anwartschaften verteilt. Soweit Anwartschaften sofort nach Einführung oder Änderung eines Pensionsplanes unverfallbar sind, ist der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand sofort ergebniswirksam zu erfassen.

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

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

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

(97) Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. In einem externen Sachverständigenutachten aus Vorjahren werden jedoch die derzeit nicht ausfinanzierten Pensionsverpflichtungen der Deutsche Wohnen bei der BVK mit EUR 12,35 Mio. beziffert. Dies kann als Indikator für eine bestehende Vermögensunterdeckung angesehen werden. Hieraus könnten in der Zukunft steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK resultieren.

13 Rückstellungen

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

14 Leasingverhältnisse

(99) Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

15 Ertragsrealisierung

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

Mieterträge

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

Verkauf von Immobilien

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

Dienstleistungen

(103) Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

Zinserträge

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

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

(106) Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

(107) Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt in den Umsatzerlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

(108) Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung berücksichtigt wurden.

17 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

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

Latente Steuern

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

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

- » Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- » Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten

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

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

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

(114) Ertragssteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst.

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

Änderung von Steuersätzen

(116) Mit der Unternehmenssteuerreform 2008 haben sich unter anderem die Steuersätze ab dem 1. Januar 2008 geändert. Der Körperschaftssteuersatz ist von 25 % auf 15 % gesenkt worden. Weiterhin hat sich die Gewerbesteuerermesszahl von 5 % auf 3,5 % reduziert. Bei der Berechnung der latenten Steuern sind die neuen Steuersätze angewandt worden.

Umsatzsteuer

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

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

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

18 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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

(120) Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps auf Basis der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39. Voraussetzungen für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst. Sofern die Voraussetzungen für das Hedge Accounting vorliegen, wurden die Zeitwerte der Sicherungsinstrumente als langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Critical Terms Method) und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die

nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

Aus dem Effektivitätstest zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 ergaben sich keine ineffektiven Teile der Wertveränderungen der Sicherungsgeschäfte, die im Rahmen des Hedge Accounting abgebildet wurden. Zum 31. Dezember 2007 wurden keine Sicherungsgeschäfte im Rahmen des Hedge Accounting abgebildet.

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

D ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

Langfristige Vermögenswerte

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

(121) Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Periodenbeginn	3.271.205	1.341.596
Zugang durch Unternehmenserwerb	0	1.790.248
Zugang durch Portfolioerwerb	0	138.936
Sonstige Zugänge	21.268	22.692
Abgang durch Verkauf	-95.727	-53.215
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-276.528	30.948
Umbuchung	-19.545	0
Periodenende	2.900.673	3.271.205

(122) Für die Bewertung zum 31. Dezember 2008 wurden folgende Grundsätze angewandt:

(123) Auf Basis der Cluster:

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

- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

(124) Auf Basis der Immobilien:

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

(125) Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (zehnjähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 3%) sowie der immobilienpezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden je nach Cluster Diskontierungszinssätze zwischen 5,5% und 8,75% sowie Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,75% und 8% genutzt. Der gewichtete Durchschnitt der Diskontierungssätze beträgt 6,79%. Die Kapitalisierungszinssätze liegen in einer Spanne von 4,75% bis 7,5%. Bei einer Verschiebung der Diskontierungssätze um 0,1% ergibt sich eine Wertanpassung von EUR 49 Mio.

Im Ergebnis ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von EUR 881 pro m² und ein Multiplikator bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2008 von 13,7 bzw. ein Multiplikator von 10,9 auf Basis der Sollmiete im Jahr 2018.

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

(126) **Im Vorjahr** erfolgte eine externe Bewertung zum 30. Juni 2007, die zum 31. Dezember 2007 nochmals durch den externen Bewerter plausibilisiert wurde. Dabei kam es zu keinen wesentlichen Wertänderungen. Bei der Bewertung zum 30. Juni 2007 wurden folgende Grundsätze angewandt:

(127) Auf Basis der Cluster:

- » Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten,
- » Ableitung von Zielleerständen (2% bis 10%) in einem Zeitraum von einem bis vier Jahren,
- » Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

(128) Auf Basis der Immobilien:

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

(129) Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis eines risikofreien Zinses (zehnjähriger Durchschnitt der Umlaufrendite von Bundesanleihen: 4,5%) sowie der clusterspezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet. Dabei wurden je nach Cluster Diskontierungszinssätze zwischen 5,5% und 8,75% sowie Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,75% und 8% genutzt.

(130) Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 210,3 Mio. (Vorjahr: EUR 144,6 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 127,7 Mio. (Vorjahr: EUR 89,7 Mio.).

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

2 Sachanlagen

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

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	31.927	8.184
Änderung des Konsolidierungskreises	-12.824	25.773
Zugänge	2.695	4.752
Abgänge	-466	-4.635
Umbuchungen	2.834	-2.147
Ende der Periode	24.166	31.927
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	3.979	4.286
Änderung des Konsolidierungskreises	974	0
Zugänge	1.560	1.514
Abgänge	-92	-1.529
Umbuchungen	0	-292
Ende der Periode	6.421	3.979
Restbuchwerte	17.745	27.948

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 9 Mio., Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

3 Immaterielle Vermögenswerte

(132) Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	1.200	845
Änderung des Konsolidierungskreises	-54	198
Zugänge	4.570	157
Ende der Periode	5.716	1.200
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	830	655
Zugänge	234	175
Ende der Periode	1.064	830
Restbuchwerte	4.652	370

Die Zugänge sind im Wesentlichen auf die SAP-Umstellung der Deutsche Wohnen zurückzuführen.

4 Anteile an assoziierten Unternehmen

(133) Folgende Unternehmen werden in den Konzernabschluss „at equity“ einbezogen:

	Anteil	31.12.2008	31.12.2007
	%	TEUR	TEUR
SES Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH	50,00	165	135
GbR Fernheizung Gropiusstadt	44,26	330	300
		495	435

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

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Anteil an den Bilanzen der assoziierten Unternehmen		
Kurzfristige Vermögenswerte	745	2.646
Langfristige Vermögenswerte	0	5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	135	1.786
Eigenkapital	610	865
Umsatz- und Ergebnisanteil der assoziierten Unternehmen		
Umsatzerlöse	255	27
Ergebnis	60	18

5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

(135) Im Geschäftsjahr 2008 wurden Erlöse in Höhe von TEUR 2.455 (Vorjahr: TEUR 812) erzielt. Dem standen Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 1.977 (Vorjahr: TEUR 480) gegenüber.

6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

(136) Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	14.809	7.569
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.888	9.264
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1.505	1.729
	21.202	18.562

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

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) abgeschrieben, dem standen Einzahlungen auf abgeschriebene Miet-

forderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) gegenüber. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2008 betrug EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5 Mio.).

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf. Auf die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken wurde im Geschäftsjahr 2007 in Höhe von EUR 2,1 Mio. eine Wertberichtigung gebildet. Die nicht wertgeminderten Forderungen aus Verkauf von Grundstücken weisen folgende Fälligkeiten auf:

	Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig		Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
		Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 61 und 90 Tagen	Mehr als 91 Tage
2008	2.804	1.591	0	0	493
2007	4.391	291	1.392	181	2.209

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

7 Derivative Finanzinstrumente

(137) Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zins-sicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen Vertragsbedingungen dar:

Nominalbetrag				31.12.2008	31.12.2007
TEUR	Strike	Laufzeit ab	Fälligkeit	TEUR	TEUR
230.000	3,90%	01.07.2003	01.07.2013	-7.549	6.855
172.000	4,74%	20.09.2007	29.12.2017	-15.897	-2.308
122.250	3,40%	10.04.2006	31.12.2015	-268	8.421
108.370	4,10%	08.12.2006	30.12.2016	-4.368	3.833
78.000	4,74%	20.09.2007	29.12.2017	-7.209	-1.045
72.500	3,24%	10.04.2006	31.12.2012	-468	3.918
48.200	4,18%	18.01.2007	30.12.2016	-2.160	1.096
50.000	4,09%	10.04.2007	30.12.2016	-2.169	1.659
50.000	4,68%	20.03.2008	29.12.2017	-4.385	-451
50.000	3,89%	21.07.2008	31.12.2013	-1.357	0
45.000	3,88%	10.07.2008	28.06.2013	-1.072	0
30.000	3,47%	30.06.2003	30.06.2013	-182	1.075
33.500	3,38%	10.04.2006	31.12.2015	-42	2.457
23.175	3,50% - 4,50%	29.07.2005	30.12.2016	-896	739
30.000	3,45%	10.04.2006	31.12.2015	-122	2.143
25.000	4,06%	10.04.2008	31.12.2015	-1.069	0
2.540	5,00%	02.10.2006	03.10.2016	-136	35
1.170.535				-49.349	28.427

Bezogen auf die oben dargestellten Sicherungsgeschäfte wurden zum 31. Dezember 2008 die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllt. Entsprechend wurde die Differenz zwischen dem Zeitwert der effektiven Sicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag (EUR 45,3 Mio.) und dem Zeitwert der effektiven Sicherungsgeschäfte zum vorangegangenen Bilanzstichtag (EUR 0 Mio.) erfolgsneutral als Veränderung des Eigenkapitals erfasst. Die darauf entfallenden latenten Steuern (EUR 14 Mio.) werden ebenfalls erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps mit Großbanken abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst. Sollte sich das Zinsniveau um 50 Basispunkte erhöhen/vermindern, erhöht/vermindert sich der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps um ca. EUR 31,6 Mio. (Vorjahr: EUR 30 Mio.).

8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 42 Mio. (Vorjahr: EUR 47,9 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Zum Bilanzstichtag standen der Deutsche Wohnen Gruppe Zahlungsmittel in Höhe von EUR 14,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,1 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen die Zahlungsmittel des DB 14 und Mietkautionen.

9 Eigenkapital

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

a) Gezeichnetes Kapital

(139) Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 26,4 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.) Das Grundkapital ist eingeteilt in 26,4 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie. Die Aktien sind vollständig ausgegeben und voll eingezahlt.

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

(141) Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

(142) 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.

(143) 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 I).

(144) 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.

(145) 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).

(146) 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, 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.

(147) 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 zwölf 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.

(148) 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.

b) Kapitalrücklage

(149) Die Bildung der Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999 und durch die ausgegebenen Aktien und den Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion. Im Geschäftsjahr 2008 wurden EUR 79,8 Mio. aus der Kapitalrücklage entnommen. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 269,7 Mio. (Vorjahr: EUR 349,5 Mio.).

c) Kumuliertes Konzernergebnis

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

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

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

d) Minderheitsanteile

(152) Die Minderheitsanteile bestehen an der GEHAG Gruppe.

Langfristige Verbindlichkeiten

10 Finanzverbindlichkeiten

(153) Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung der GEHAG Transaktion und von Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen.

(154) Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Unternehmensbezogene Darlehen	1.474.657	1.632.172
Objektbezogene Darlehen	614.306	547.075
Genussrechte	210	308
	2.089.173	2.179.555
Davon langfristig	1.991.077	2.034.087
Davon kurzfristig	98.096	145.468
	2.089.173	2.179.555

Die unternehmensbezogenen Darlehen sind Darlehen, die im Rahmen von Portfoliokäufen aus 2007 bzw. 2006 oder im Zusammenhang mit Unternehmensakquisitionen aufgenommen wurden. Diese Darlehen sind variabel verzinslich und weisen eine Restlaufzeit zwischen vier und acht Jahren auf. Die durchschnittlichen Zinssätze betragen 4,61% bis 5,69%.

(155) Die folgende Übersicht listet die Darlehen größer als EUR 10 Mio. auf:

	Nominalbetrag	Restvaluta		Laufzeit	Swap-Absicherung	Zinskondition
		31.12.2008	31.12.2007			
Konsortialdarlehen	440.000	399.233	396.166	31.12.2012	86%	EURIBOR + Marge
Akquisition GEHAG	410.000	405.000	385.000	31.12.2017	85%	EURIBOR + Marge
Darlehen 1						
Darlehenstranche (a)	127.823	121.432	127.823	06.05.2014	Keine	5,79%
Darlehenstranche (b)	51.129	48.573	51.129	06.05.2009	Keine	5,37%
Darlehenstranche (c)	71.837	68.245	71.837	06.05.2014	Keine	5,74%
Ankaufsdarlehen 1	183.000	163.500	183.000	31.12.2015	100%	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 2	230.000	209.083	225.086	31.12.2016	90%	EURIBOR + Marge
Darlehen 2	270.000	0	89.400	30.09.2008	Keine	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 3	45.000	41.625	43.125	31.12.2015	74%	EURIBOR + Marge
Ankaufsdarlehen 4	19.000	17.966	19.000	31.12.2013	89%	EURIBOR + Marge
Sonstige > EUR 10 Mio.	0	0	40.606			
	1.847.789	1.474.657	1.632.172			

(156) Im Rahmen eines Downstream Merger im Jahr 2002 hat die GEHAG Darlehen in Höhe von EUR 421 Mio. übernommen. Mit Kreditvertrag vom 15. Oktober 2003 wurden die übernommenen Kreditverbindlichkeiten sowie weitere Finanzverbindlichkeiten in langfristige Objektfinanzierungen umgeschuldet (Konsortialdarlehen EUR 440 Mio.). Das Konsortialdarlehen wird als Roll-over-Kredit in Anspruch genommen und auf Basis des EURIBOR zuzüglich einer Marge verzinst. Vom Gesamtkreditvolumen werden EUR 372,5 Mio. über vier Payer Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die Kreditlaufzeit ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Als Sicherheiten sind Grundschulden, persönlich vollstreckbare Zahlungsverprechungen und Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie Kaufverträgen vereinbart.

(157) Für die Finanzierung der GEHAG Transaktion wurde ein Darlehensvertrag über EUR 410 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen ist in vier Fazilitäten aufgeteilt. Die Zinsen werden auf EURIBOR-Basis zuzüglich einer Marge ermittelt. Die Laufzeit ist bis zum 31. Dezember 2017.

(158) Das Darlehen 1 wurde im Rahmen der Entherrschung von Deutsche Bank Konzern und der damit verbundenen Umstrukturierung der Finanzierung aufgenommen.

(159) Die Ankaufsdarlehen 1 und 2 können wahlweise als kurzfristige oder als langfristige Darlehen in Anspruch genommen werden. Zum Bilanzstichtag wurden aus-

schließlich Mittel als kurzfristige EURIBOR-Darlehen aufgenommen. Die Laufzeiten der Ankaufsdarlehen enden am 31. Dezember 2015/2016.

(160) Die Ankaufsdarlehen 3 und 4 stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilien, die dem Bereich Pflege und betreutes Wohnen zuzuordnen sind.

(161) Der Deutsche Wohnen wurde eine Kreditlinie über EUR 270 Mio. zur Verfügung gestellt, die zum 31. Dezember 2007 mit EUR 89,4 Mio. in Anspruch genommen wurde (Darlehen 2). Diese Kreditlinie wurde von der Deutsche Wohnen gekündigt.

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

[162] Die Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	Summe	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2008	2.089.173	98.096	202.228	1.788.849
Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2007	2.179.555	145.468	255.917	1.778.170

[163] Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von EUR 1.577 Mio. (Vorjahr: EUR 1.616 Mio.) durch die Immobilien besichert.

11 Wandelschuldverschreibungen

[164] Die Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen der GEHAG Akquisition am 31. Juli 2007 ausgegeben. Sie können zu jedem beliebigen Zeitpunkt zwischen dem Tag der Ausgabe und dem Rückzahlungstermin in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden. Zum Ausgabezeitpunkt waren die Schuldverschreibungen zu einem Wandlungspreis von 45 EUR/Aktie wandelbar.

	31.12.2007	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Nominalwert der Wandelschuldverschreibungen		25.000
Eigenkapitalkomponente		-1.102
		23.898
Schuldkomponente zu Beginn der Periode	24.339	23.898
Abgegrenzte Zinsen	1.091	441
Schuldkomponente am Ende der Periode	25.430	24.339

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

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

[167] Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibung entspricht im Wesentlichen aufgrund der kurzen Restlaufzeit und der seit Begebung im Wesentlichen unveränderten Marktparameter dem Buchwert.

Die Wandelschuldverschreibung ist am 31. Juli 2010 fällig und wird als langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen.

12 Pensionsrückstellungen

[168] Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen.

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

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

	31.12.2008	31.12.2007
	%	%
Abzinsungsfaktor	5,90	5,60
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,00	2,00
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

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

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand	-2.127	-1.021
Dienstzeitaufwand ausgewiesen im Personalaufwand	-400	-268
Plankürzung	0	310
Auflösung	1.023	0
	-1.504	-979

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	41.562	5.084
Pensionszahlungen	-2.171	-1.306
Änderung des Konsolidierungskreises	-1.177	39.686
Zinsaufwand	2.127	1.021
Dienstzeitaufwand	400	268
Plankürzung	0	-310
Auflösung	-1.023	0
Anpassung laufende Renten	36	52
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-454	-2.933
Pensionsverpflichtung, Periodenende	39.300	41.562

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

[172] Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlust-Rechnung unter dem Posten Zinsaufwand und die laufenden Rentenzahlungen, Servicekosten sowie Anpassungen der laufenden Renten werden im Posten Personalaufwand erfasst.

[173] Die Beträge der laufenden und vorangegangenen drei Berichtsperioden stellen sich wie folgt dar:

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

(174) Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.) angefallen. Für das Jahr 2009 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 3 Mio. anfallen.

13 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

(176) Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	46.631	49.783
Auszahlung für Andienung	-439	-5.195
Ausschüttungen	0	-497
Aufzinsung	1.814	2.540
Verbindlichkeiten zum Ende der Periode	48.006	46.631

(177) Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten erfolgt unter den langfristigen Schulden, da zum 31. Dezember 2008 noch kein weiterer Kommanditist von seinem Andienungsrecht Gebrauch gemacht hat. Aufgrund des tatsächlichen Andienungsverhaltens können sich Verschiebungen in den Fristigkeiten ergeben.

14 Rückstellungen

(178) Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Revitalisierung	Restrukturierung	Sonstige	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beginn der Periode	11.043	3.444	6.328	20.815
Änderung des Konsolidierungskreises				
Inanspruchnahme	-113	-1.089	-1.187	-2.389
Auflösung	0	-96	-1.483	-1.579
Zuführung	1.276	3.981	698	5.955
Ende der Periode	12.206	6.240	4.356	22.802
Langfristig	12.206	0	300	12.506
Kurzfristig	0	6.240	4.056	10.296

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

(180) Die Restrukturierungsrückstellung berücksichtigt Verpflichtungen aus Sozialplan, Abfindungen und Gehältern für freigestellte Mitarbeiter.

15 Steuerschulden

(181) Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden beinhalten im Wesentlichen den Barwert (TEUR 80.737; Vorjahr: TEUR 77.397) aus der Abgeltung der EK02-Bestände im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wird die bisherige Regelung zur Behandlung der EK02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3% verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftssteuerverhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK02-Bestand der Deutsche Wohnen Gruppe beläuft sich auf EUR 3,2 Mrd. Bei der Bewertung wurde ein Zinssatz von 4,2% zugrunde gelegt. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Auszahlung in zehn Jahresraten und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt.

16 Latente Steuern

(182) Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008	Veränderung	31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktive latente Steuern			
Immobilien	55.373	8.207	47.166
Verlustvorträge	14.952	-15.802	30.754
Sonstige Rückstellungen	4.010	116	3.894
Pensionsverpflichtungen	1.738	-545	2.283
Zinsswaps	15.356	14.112	1.244
Sonstiges	1.130	-143	1.273
	92.559	5.945	86.614
Passive latente Steuern			
Immobilien	52.178	54.687	106.865
Zinsswaps	0	9.713	9.713
Darlehen	18.454	521	18.975
Sonstige	1.028	-746	282
	71.660	64.175	135.835
Latente Steuern - netto	20.898	70.119	-49.221
Ergebnisneutral als Veränderung direkt im Eigenkapital erfasst	13.919		-883
Ergebniswirksam als Steuerertrag/-aufwand	56.200		-7.980
	70.119		-8.863

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

Die Deutsche Wohnen hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,9 Mrd.). Der unbewertete körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 1 Mrd., der gewerbsteuerliche Verlustvortrag ca. EUR 0,9 Mrd. Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Eine Aktivierung aktiver latenter Steuern auf die steuerlichen Verlustvorträge erfolgte nur im Umfang vorhandener passiver latenter Steuern.

17 Leasing

[184] Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über Investment Properties, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

[185] Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen im Jahr 2009 Mindestleasingzahlungen in Höhe von ca. EUR 51 Mio. (Vorjahr: EUR 48,2 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen im Jahr 2009 Mindestleasingzahlungen in Höhe von EUR 31 Mio., zwischen einem und fünf Jahren von ca. EUR 124 Mio. und mehr als fünf Jahre ca. EUR 155 Mio. erhalten. Dabei wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt. Die Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet und enden mit dem Ableben der Mieter bzw. bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

E ANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG

[186] Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Weiterhin weisen wir noch einmal darauf hin, dass die GEHAG Gruppe im Geschäftsjahr 2007 nur mit fünf Monaten enthalten ist und somit die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist.

18 Umsatzerlöse

[187] Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	277.351	180.784
Pflege und betreutes Wohnen	33.117	16.124
Betreuungstätigkeit	3.484	3.124
Telekommunikationsleistungen	0	2.981
Sonstige Leistungen	1.560	1.341
	315.512	204.354

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Sollmieten und sonstige Erlöse	210.274	144.564
Erlösschmälerungen	-15.103	-12.383
Ist-Mieten und sonstige Erlöse	195.171	132.181
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	82.180	48.603
	277.351	180.784

[188] Die Umsatzerlöse aus Pflege und betreutes Wohnen werden durch die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) erzielt.

19 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Wohnungsbewirtschaftung	127.708	89.718
Aufwendungen für Pflege und betreutes Wohnen	9.031	3.312
Telekommunikationsleistungen	0	2.267
Sonstige Aufwendungen	2.346	1.617
	139.085	96.914

Die Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	83.536	52.625
Instandhaltungen	36.842	32.162
Sonstige Aufwendungen	7.330	4.931
	127.708	89.718

20 Personalaufwand

[190] Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.396 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.361 Mitarbeiter) beschäftigt:

	2008	2007
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Wohnen	458	622
Pflege und betreutes Wohnen	938	723
Telekommunikation	0	16
	1.396	1.361

[191] In den assoziierten Unternehmen waren zwei Mitarbeiter (Vorjahr: acht Mitarbeiter) beschäftigt.

[192] Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Wohnen	25.277	23.672
Pflege und betreutes Wohnen	18.264	7.713
Telekommunikation	0	344
	43.541	31.729

21 Sonstige betriebliche Aufwendungen

[193] Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Kosten der Datenverarbeitung und Kommunikation	4.753	2.752
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.809	2.462
Wertberichtigungen auf Forderungen	2.663	4.214
Vertriebskosten	4.164	3.296
Raumkosten	2.578	3.859
KFZ- und Reisekosten	1.203	1.035
Versicherungen	474	238
Kosten der Verwaltung und Sonstiges	12.578	9.412
	31.222	27.268

22 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen

[194] Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (EUR 13,2 Mio., Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) für Abfindungen und Gehaltszahlungen an ausgeschiedene bzw. freigestellte Mitarbeiter sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Integration und Reorganisation (EUR 10,9 Mio., Vorjahr: EUR 2,5 Mio.).

23 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenprospekt

[195] Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsenzulassungsprospekt im Geschäftsjahr 2007 (EUR 1,8 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten.

24 Finanzaufwendungen

[196] Der Anstieg der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf die notwendige Finanzierung der im Geschäftsjahr neu erworbenen Portfolios und den Erwerb der GEHAG Gruppe zurückzuführen.

[197] Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Laufende Zinsen	107.274	62.506
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	14.329	10.233
Übrige	5.678	0
	127.281	72.739

25 Ertragssteuern

[198] Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i. H. v. 15% (Vorjahr: 25%) sowie ein Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5% (2008 und 2007) der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Die Gewerbesteuer mindert ihre eigene Bemessungsgrundlage sowie bei Kapitalgesellschaften die Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60% um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

[199] Mit Beschluss des Bundesrates vom 6. Juli 2007 wurde das Unternehmenssteuerrückengesetz 2008 verabschiedet. Das Gesetz sieht im Wesentlichen eine Senkung der Steuersätze sowie – zu Gegenfinanzierungszwecken – eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage vor; so wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf 30% des steuerlichen EBITDA beschränkt, die Gewerbesteuer stellt zukünftig keine steuerlich abziehbare Ausgabe mehr dar. Der für 2009

erwartete Ertragssteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93% belaufen. Bei der Berechnung der latenten Steuern zum 31. Dezember 2008 und 2007 wurde dieser Steuersatz zugrunde gelegt.

[200] Der Ertragssteueraufwand des laufenden Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufende Ertragssteuern	-271	-1.824
EK02-Versteuerung	0	29.808
	-271	27.984
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-62.893	9.904
Verlustvorträge	15.802	7.494
Darlehen	-521	-6.581
Sonstige Rückstellungen	-116	-2.403
Zinsswaps	-9.773	-1.057
Pensionen	412	-230
Sonstige	889	852
	-56.200	7.979
	-56.471	35.963

Die laufenden Ertragssteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2008 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: Aufwendungen EUR 3,3 Mio.).

Eine Überleitung des Steueraufwandes/-ertrages ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis vor Steuern	-328.797	65.749
Anzuwendender Steuersatz	31,93%	40,86%
Erwarteter Steueraufwand	-104.985	26.865
Passivischer Unterschiedsbetrag	0	-26.191
Steueraufwand aus EK02	0	29.808
Nicht aktivierte steuerliche Verluste, Abschreibungen auf aktivierte Verlustvorträge Vorjahre sowie Steuerbilanzveränderungen	44.253	0
Nicht steuerbare Aufwendungen	1.813	0
Effekt aus Steuersatzänderung	0	3.483
Sonstige Effekte	2.448	1.998
	-56.471	35.963

F SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

[201] Die Deutsche Wohnen berichtet nach Geschäftssegmenten. Auf die Segmentinformationen nach geografischen Regionen wurde verzichtet, da sich die Immobilien und damit sämtliche operative Tätigkeiten in Deutschland befinden.

[202] Die Deutsche Wohnen fokussiert sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden drei Haupttätigkeitsbereiche.

Wohnungsbewirtschaftung

[203] Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden über die bisherigen vier regionalen Geschäftsstellen in Mainz, Frankfurt am Main, Koblenz und Neustadt a. d. Weinstraße sowie über die GEHAG Gruppe in Berlin sämtliche Tätigkeiten erbracht. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an den Mieter weitervermittelt.

Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden diesem Segment zugeordnet.

Wohnungsprivatisierung

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

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

[206] Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliovereinbarung sowie zur Finanzierung erfolgen.

[207] Im Hinblick auf die geänderte Ausrichtung des Geschäftsbereichs Wohnungsprivatisierung findet eine laufende Bewertung und Beurteilung des Immobilienbestandes mit dem Ziel der Portfoliooptimierung statt. Ziel des Verkaufs ist es, alle Wohnungen eines Objekts zu verkaufen. Im Falle von Streubesitz werden die zu privatisierenden Objekte auch im Wege des Einzelverkaufs angeboten. Zukünftig soll das Privatisierungsvolumen bei rund 500 Wohneinheiten jährlich liegen. Bei größeren Objekten/Teilportfolios wird jedoch ein Blockverkauf angestrebt.

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

Dienstleistungen

[209] Mit dem Erwerb der Mehrheit an der GEHAG Gruppe sind der Betrieb von Seniorenimmobilien und das Erbringen von Telekommunikationsdienstleistungen zu weiteren Säulen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen geworden. Der Bereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie die Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren. Die Telekommunikationsdienstleistungen werden über die AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH erbracht. Die AKF – Telekabel TV und Datennetze GmbH ist im Berichtsjahr veräußert worden.

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

[211] Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigelegt.

(212) Die Überleitungen vom Segmentvermögen bzw. von den Segmentsschulden zur Konzernbilanz sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Segmentvermögen	3.028.694	3.430.909
Latente Steuern	92.559	86.614
Forderungen aus Ertragssteuern	5.479	2.879
	3.126.732	3.520.402
	31.12.2008	31.12.2007
	TEUR	TEUR
Segmentsschulden	2.323.500	2.366.576
Latente Steuern	71.660	135.835
Schulden aus Ertragssteuern	82.281	81.865
	2.477.440	2.584.276

G ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

(213) Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Cashflow Statements“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

(214) Dem Konzern stehen insgesamt EUR 14,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,1 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14 und treuhänderisch verwaltete Mietkautionen.

(215) Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 49,4 Mio. (Vorjahr: EUR 212,3 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

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

H ERGEBNIS JE AKTIE

(217) Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die

gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

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

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

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	-255.905	29.786
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	1.091	309
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	-254.814	30.095
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	26.400	20.000
Ausgegebene Aktien zum 9. August 2007	0	6.400
Ausgegebene Aktien, Periodenende	26.400	26.400
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, unverwässert	26.400	22.525
+ Wandlungsrecht	556	231
Durchschnittlich ausgegebene Aktien, verwässert	26.956	22.756
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert	-9,69	1,32
Verwässert	-9,45	1,32

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

	2008	2007
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert	-10,32	1,32
Verwässert	-10,27	1,32

Folgende Dividenden sind ausgeschüttet worden:

	2008	2007	
Dividende	TEUR	0	17.600
Anzahl Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung	Tausend Stück	26.400	20.000
Dividende je Aktie	EUR/Aktie	0,00	0,88

I SONSTIGE ANGABEN

Risikomanagement

Allgemeines zum Risikomanagement

(220) Das Risikomanagementsystem (RMS) ist ein Mittel zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels, sich zu einem profitablen und tragfähigen Immobilienunternehmen zu entwickeln, das sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes konzentriert. Es bildet die Grundlage der aktiven Risikosteuerung und dient als Informationsgrundlage des Vorstandes und des Aufsichtsrats zur aktuellen Risikosituation im Unternehmen.

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

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

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

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

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

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

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39 (siehe Seite 112):

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2008	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value, erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2008
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	21.202	21.202		21.202
Sonstige Vermögenswerte	(1)	2.796	2.796		2.796
Zahlungsmittel	(1)	41.974	41.974		41.974
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	2.089.173	2.089.173		2.089.173
Wandelschuldverschreibung	(3)	25.430	25.430		25.430
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	48.006		48.006	48.006
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	22.800	22.800		22.800
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	26.640	26.640		26.640
Derivative Finanzinstrumente	(4)	49.349			49.349
(1) Darlehen und Forderungen		65.972			
(2) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte		0			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.212.049			
(4) Keiner Kategorie zuzuordnen		49.349			

Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2007	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value, erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2007
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	18.562	18.562		18.562
Sonstige Vermögenswerte	(1)	3.907	3.907		3.907
Zahlungsmittel	(1)	47.874	47.874		47.874
Derivative Finanzinstrumente	(2)	32.231		32.231	32.231
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	2.179.555	2.179.555		2.179.555
Wandelschuldverschreibung	(3)	24.339	24.339		24.339
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(3)	46.631		46.631	46.631
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	25.420	25.420		25.420
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	24.451	24.451		24.451
Derivative Finanzinstrumente	(4)	3.804		3.804	3.804
(1) Darlehen und Forderungen		70.343			
(2) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte		32.231			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.300.396			
(4) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		3.804			

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen Auszahlungen (undiskontierte Zins- und planmäßige Tilgungszahlungen) für die Jahre 2009 bis 2012:

	Buchwert 31.12.2008	2009	2010	2011	2012
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Finanzverbindlichkeiten ¹	2.089,2	201,1	147,1	133,7	136,2
Wandelschuldverschreibung	25,4		27,3		
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	48,0	48,0 ²			
Verbindlichkeiten aus Steuern	82,3	21,6	9,6	9,6	9,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22,6	22,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	30,1	30,1			

	Buchwert 31.12.2007	2008	2009	2010	2011
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Finanzverbindlichkeiten ¹	2.179,60	204,6	153,2	104,0	103,2
Wandelschuldverschreibung	24,3			27,3	
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	46,6	46,6 ²			
Verbindlichkeiten aus Steuern	81,9	13,7	9,6	9,6	9,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,4	25,4			
Sonstige Verbindlichkeiten	24,5	24,5			

¹ Die Auszahlungen aus den Zinsswaps sind bei den Auszahlungen der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt.

² Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.

	Wert-			
	Zinsen	berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2008				
Darlehen und Forderungen		1.923		1.923
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte			32.197	32.197
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	114.025			114.025
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	1.814			1.814
	115.839	1.923	32.197	149.959

	Wert-			
	Zinsen	berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2007				
Darlehen und Forderungen		2.029		2.029
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte			4.041	4.041
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	69.178			69.178
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	2.540		3.804	6.344
	71.718	2.029	7.845	81.592

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

Ausfallrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

[228] Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 79,2% (Vorjahr: 73,4%) bzw. eine Loan-to-Value-Ratio (= Summe der Finanzverbindlichkeiten dividiert durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) von 70,6% (Vorjahr: 65,4%).

Zinsbedingte Cashflow-Risiken

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

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

liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1% zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwandes um EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) geführt.

Marktrisiken

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

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

[233] Zeitwerttrisiken können sich im Wesentlichen aus den festverzinslichen Darlehen ergeben. Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten der Deutsche Wohnen ist festverzinslich, so dass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

Kapitalsteuerung

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

[235] Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Wandelschuldverschreibung berücksichtigt. Dabei wird auf die Restvaluta abgestellt.

[236] Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

» Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 30% an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt.

» Loan-to-Value-Ratio

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

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	2.089.173	2.179.555
Wandelschuldverschreibung	25.430	24.339
	2.114.603	2.203.894
Zahlungsmittel	-41.974	-47.874
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.072.628	2.156.020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.900.673	3.271.205
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.696	4.597
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19.355	21.887
	2.937.724	3.297.689
Loan-to-Value-Ratio	70,6%	65,4%

Sicherungsbeziehungen

[237] Zum 31. Dezember 2008 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte (Payer-Swaps), bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

[238] Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

[239] Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2008 in Höhe von insgesamt EUR 4,6 Mio.

(Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) Sie resultieren im Wesentlichen aus Bürgschaften zur Abwicklung von Altersteilzeitguthaben sowie zur Besicherung der von einem Kreditinstitut gewährten Darlehen und Zuschüsse.

[240] Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 12 Mio. (Vorjahr: EUR 11,2 Mio.).

[241] Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2 Mio.).

[242] Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den

Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Zum 31. Dezember 2008 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

Leasingverhältnisse

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

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

[243] Das für den Abschlussprüfer Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf TEUR 483 (Vorjahr: TEUR 393) und für sonstige Leistungen auf TEUR 263 (Vorjahr: TEUR 980). Die sonstigen Leistungen sind für die projektbegleitende Prüfung im Zusammenhang mit der SAP-Einführung (Vorjahr für Prüfung des Prospekts und Due-Diligence-Arbeiten im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion) entstanden.

Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

» Nahestehende Unternehmen

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

[246] Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Management-Verträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

» Nahestehende Personen

[247] Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

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)

Weiterhin sind die Alt-Vorstände der Deutsche Wohnen AG, Herr Andreas Lehner, Herr Michael Neubürger sowie Herr Dr. Michael Gellen, im Jahr 2007 als nahestehende Personen zu bezeichnen.

» Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG

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
Herrmann 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 Ärztekammer 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, Bernhardt Advisory GmbH, Bad Homburg	GEHAG GmbH, Berlin
Uwe E. Flach	Ab 17. Juni 2008	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	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) Andreae-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 Geschäftsleitung 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

Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

[249] Zwischen der Oaktree GmbH und der Deutsche Wohnen AG besteht ein Beratungsvertrag.

Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Vergütung erfolgt in Abhängigkeit der erbrachten Leistungen und ist auf TEUR 300 p.a. zzgl. Umsatzsteuer beschränkt. Anfallende Reisekosten werden gesondert erstattet. Im Jahr 2008 sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 50) für erbrachte Leistungen abgerechnet worden.

Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

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

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Summe
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn	300	200	0	500
Helmut Ullrich	300	200	0	500
	600	400	0	1.000

	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen	Summe
2007	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Michael Zahn, seit 1. September 2007	100	0	0	100
Helmut Ullrich, seit 1. August 2007	97	583	0	680
Andreas Lehner, bis 31. Oktober 2007	211	0	1.450	1.661
Michael Neubürger, bis 19. April 2007	58	0	1.320	1.378
Dr. Michael Gellen, vom 20. April 2007 bis 31. Juli 2007	32	0	0	32
	498	583	2.770	3.851

[251] Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

[252] 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 Aufsichtsrat erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache 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.

Corporate Governance

[253] 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. März 2009



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

DEUTSCHE WOHNEN AG

ANTEILSBESITZ (ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2008		Anteil am Kapital	Eigen- kapital*	Ergebnis*
		%	TEUR	TEUR
Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft			
1.	Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mbH, Berlin	100,00	938,4	504,3
2.	DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	32,17	30.739,9	-601,2
3.	Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	23,9	0,0
4.	Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-904,6	0,0
5.	Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	17,5	-3,7
6.	Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-99.558,4	-99.690,9
7.	Deutsche Wohnen Kundenbetreuung GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
8.	Deutsche Wohnen Management GmbH, Frankfurt am Main	100,00	21,2	0,0
9.	Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	25,6	0,0
10.	Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
11.	Deutsche Wohnen Technik GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0
12.	Deutsche Wohnen Vertrieb GmbH, Berlin	100,00	17,7	0,0
13.	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin	94,90	1.019,4	0,0
14.	ESG Grundwert Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	18,3	-6,9
15.	ESG Grundwert I GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	-5,0	-5,9
16.	ESG Grundwert II GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	-4,6	-5,5
17.	ESG Grundwert III GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	-4,6	-5,5
18.	Fortimo GmbH, Berlin	100,00	6.127,2	1.842,6
19.	GEHAG GmbH, Berlin	100,00	72.375,5	-58.714,5
20.	GEHAG Akquisition Co. GmbH	100,00	1.309,0	-816,2

DEUTSCHE WOHNEN AG

ANTEILSBESITZ (ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2008		Anteil am Kapital	Eigen- kapital*	Ergebnis*
		%	TEUR	TEUR
Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft			
21.	GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	99,99	20.404,7	-8,8
22.	GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	19,2	0,0
23.	GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	17,3	-6,4
24.	GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	494,0	0,0
25.	Haus und Heim AG, Berlin	97,29	888,2	126,3
26.	HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	100,00	22,9	-3,6
27.	KATHARINENHOF® Service GmbH, Berlin	100,00	10,9	-14,1
28.	KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH, Berlin	100,00	1.950,0	0,0
29.	Kellinghusen Rosengarten und an der Lieth GmbH, Berlin	100,00	26,2	1,2
30.	Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	100,00	19.768,2	15.422,1
31.	Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	180.305,0	0,0
32.	Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00	97.916,1	4.287,4
33.	Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00	31.017,0	0,0
34.	RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00	16.230,6	0,0
35.	Sanierungs- und Gewerbebau-AG, Aachen	99,44	2.193,0	0,0
36.	Sanierungs- und Gewerbebau-AG & Co. KG, Aachen	99,55	1.405,0	398,8
37.	Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i. L., Berlin	50,00	711,6	60,0
38.	Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	35,5	79,9
39.	AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	k. A.	k. A.
40.	GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	44,26	575,0	66,0

*Angaben basieren auf HGB-Rechnungslegung.

DEUTSCHE WOHNEN AG

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (ANLAGE 2)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2008						
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	Wohnungsbewirtschaftung		Wohnungsprivatisierung		Dienstleistungen	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Segmenterlöse von Dritten	277.351	180.784			33.117	19.105
Ergebnis aus Privatisierung			17.409	5.285		
Übrige Erträge	0	30.948			5.455	
Transaktion mit anderen Segmenten	1.356	501				
Segmenterlöse	278.707	212.233	17.409	5.285	38.572	19.105
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-127.708	-89.718			-9.031	-5.579
Personalaufwand					-18.265	-8.057
Übriger betrieblicher Aufwand			-4.164	-4.254	-2.574	
Marktwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-276.528					
Abschreibungen					-421	-1.180
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen						
Finanzerträge					8	300
Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente						
Finanzaufwendungen					-16	-509
Ertragssteuern					-16	-11
Segmentaufwendungen	-404.236	-89.718	-4.164	-4.254	-30.315	-15.036
Segmentergebnis	-125.529	122.515	13.245	1.031	8.257	4.069
Segmentvermögen	2.917.390	3.280.499	41.939	35.748	17.819	30.553
Segmentsschulden					2.399	20.514
Segmentinvestitionen	21.312	161.628	0	0	0	0

DEUTSCHE WOHNEN AG

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (ANLAGE 2)

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2008						
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	Sonstiges und Konzernfunktion		Überleitung		Konzern	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Segmenterlöse von Dritten	5.044	4.465			315.512	204.354
Ergebnis aus Privatisierung					17.409	5.285
Übrige Erträge	5.968	70.390			11.423	101.338
Transaktion mit anderen Segmenten	44.312	40.320	-45.668	-40.821	0	0
Segmenterlöse	55.324	115.175	-45.668	-40.821	344.344	310.978
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.346	-1.617			-139.085	-96.914
Personalaufwand	-25.276	-23.672			-43.541	-31.729
Übriger betrieblicher Aufwand	-48.576	-34.813			-55.314	-39.067
Marktwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien					-276.528	0
Abschreibungen	-1.373	-509			-1.794	-1.689
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	60	18			60	18
Finanzerträge	2.532	4.436			2.540	4.736
Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente						
Finanzaufwendungen	-32.197	-7.845			-32.197	-7.845
Ertragssteuern	-127.265	-72.230			-127.281	-72.739
Segmentaufwendungen	-177.955	-172.184			-616.670	-281.192
Segmentergebnis	-122.630	-57.008	-45.668	-40.821	-272.326	29.786
Segmentvermögen	51.546	84.109			3.028.694	3.430.909
Segmentsschulden	2.321.101	2.346.063			2.323.500	2.366.577
Segmentinvestitionen	7.266	3.824			28.578	165.452

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz-, Gewinn- und Verlust-Rechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und den Konzernanhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn/Frankfurt am Main, 13. März 2009

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ewald Völker
Wirtschaftsprüfer

Gunnar Glöckner
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER

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

Frankfurt am Main, 13. März 2009

Deutsche Wohnen AG

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand