

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 ORGANISATION UND KONZERN- STRUKTUR

Die Deutsche Wohnen AG ist oberstes Mutterunternehmen und fungiert als Holding für die Management- und Assetgesellschaften. Zusammen bilden diese die Deutsche Wohnen Gruppe (im Folgenden als „Deutsche Wohnen“ bezeichnet).

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

Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden über die fünf 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.

Desinvestments

Der Geschäftsbereich Desinvestments ist eine weitere Säule des operativen Geschäfts der Deutsche Wohnen. Die Privatisierung kann zum einen im Wege der Einzel-

privatisierung, also durch Verkauf einzelner Wohnungen (z. B. an Mieter), aber auch durch Blockverkäufe erfolgen. Der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung umfasst alle Aspekte der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung und -bereinigung. Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliovereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

Im Hinblick auf die seit 2007 geänderte Ausrichtung des Geschäftsbereichs Wohnungsprivatisierung findet eine laufende Bewertung und Beurteilung des Immobilienbestandes mit dem Ziel der Portfoliooptimierung statt. 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.

Altenpflege

Der Bereich Altenpflege wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (im Folgenden als „KATHARINENHOF®“ bezeichnet) 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.

1.2 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 26,4 Mio. und ist eingeteilt in 26,4 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1 je Aktie. Rund 97,4% der Aktien sind Inhaberaktien (25.722.178 Stück), die verbleibenden 2,6% der

Aktien sind Namensaktien (677.822 Stück). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

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

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

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

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

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

Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 100 durch Ausgabe von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital III).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Bezugsrechten, die aufgrund der zu Tagesordnungspunkt 12 der Hauptversammlung vom 17. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung an Bezugsberechtigte gewährt werden, Bezugsrechte ausüben. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung der Bezugsrechte entstehen, am Gewinn teil.

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

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

Wesentliche Beteiligungen

Die Oaktree Capital Group Holdings GP ist über die OCM Luxembourg Real Estate Investments S.à.R.l. und die OCM Luxembourg Opportunities Investments S.à.R.l. mit 24,2% an der Deutsche Wohnen AG beteiligt.

Die Asset Value Investors Ltd, London, ist mit 10,01% an der Deutsche Wohnen AG beteiligt, die Anteile sind ihr

teilweise von der British Empire Securities and General Trust Plc, London, zuzurechnen.

Weitere Kapitalbeteiligungen, die die 10%-Grenze der Stimmrechte überschreiten, wurden nicht gemeldet.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden laut § 84 und § 85 AktG bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen AG ergänzt hierzu in § 5 (2), dass der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ebenso ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen.

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 11 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 11 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreiben. Laut § 4 Abs. 4 der Satzung bedarf eine Satzungsänderung, aufgrund derer die Umwandlung von Inhaberaktien in Namensaktien unmittelbar erfolgt oder nach vorhergehendem Verlangen der Aktionäre gemäß § 24 AktG erfolgen kann, eines Hauptversammlungsbeschlusses, der mit einer Mehrheit von 95% des vertretenen Grundkapitals zu fassen ist. Dasselbe gilt für eine Änderung des § 4 Abs. 3, § 4 a Abs. 4 der Satzung, der bestimmt, dass der Aufsichtsrat ermächtigt ist, die Fassung der Satzung der Gesellschaft nach Durchführung der Kapitalerhöhung oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist ohne Erhöhung neu zu fassen.

2 KONZERNSTRATEGIE UND KONZERNSTEUERUNG

Konzernstrategie

Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver Manager von Wohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment an wirtschaftlich attraktiven Standorten mit überdurchschnittlichem **Mietentwicklungspotenzial**. Zentrales Ziel ist es, dieses Potenzial durch Steigerung der Mieten im Rahmen von Mietspiegelanpassungen

oder durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zu heben, um so den Unternehmenswert zu steigern.

Dabei setzen wir auf folgende Strategien:

- » **Fokussierung auf Wohnimmobilien:** Wir konzentrieren uns auf die Entwicklung unserer eigenen Wohnungsbestände und bilden hier die gesamte Wertschöpfungskette ab.
- » **Klare Produktstrategie:** Angestrebt sind obere Preissegmente. Dabei liegt unser Fokus auf preisfreien, innerstädtischen Lagen und zusammenhängenden Beständen.
- » **Regionale Portfoliostrategie:** Unser Wohnungsportfolio konzentriert sich auf die beiden Kernmärkte Berlin und Rhein-Main. Portfoliuzukäufe in anderen Ballungszentren werden angestrebt; der Abverkauf unserer nicht in den Kernmärkten liegenden Einheiten findet kontinuierlich statt.
- » **Realisierung vorhandener Mietpotenziale und Leerstandssenkung:** Unsere Mietsteigerungen sind heute bereits beachtlich. Kontinuität im täglichen Vermietungsgeschäft und Fokus auf effiziente Instandhaltungen und Modernisierungen werden Mietzahlungsströme langfristig auf einem hohen Niveau halten.
- » **Wertorientierte Ausschüttungspolitik:** Wir sehen eine am erwirtschafteten Brutto-Cashflow und am Gedanken der steten Wertsteigerung orientierte Ausschüttungspolitik vor.

Daneben überprüfen wir kontinuierlich unsere Prozess- und Kostenstruktur, um die Rentabilität zu steigern. Nach den deutlichen Personalreduzierungen im abgelaufenen Jahr steht aktuell die Optimierung der Prozesse im Verwaltungsbereich und der IT im Zentrum. Eine grundsätzliche Veränderung der Strategie ist auch vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzmarktkrise derzeit nicht notwendig.

Konzernsteuerung

Für den Vorstand der Deutsche Wohnen AG ist die Maximierung des Shareholder Value und die Erzielung und Maximierung von freien Cashflows oberstes Unternehmensziel. Dementsprechend ist das zentrale Planungs- und Steuerungssystem der Gesellschaft aufgebaut und ausgerichtet.

Eine zentrale Kennzahl für die operative Geschäftstätigkeit und damit Maßstab für die operative Stärke ist das EBITDA aus der Wohnungsbewirtschaftung, also das

operative Ergebnis vor Zins- und Steuerergebnis, Abschreibungen und Wertberichtigungen aus diesem Unternehmensbereich. Darüber hinaus sind Durchschnittsmieten und Leerstandsquoten wesentliche Steuerungsgrößen für das Management und die kontinuierliche Optimierung des Immobilienportfolios des Konzerns.

Im Zusammenwirken mit der Überwachung und Steuerung der mieteinnahmenbezogenen operativen Aufwendungen, wie z. B. Instandhaltungsaufwendungen oder Aufwendungen für das Vermietungsmarketing, lassen sich Maßnahmen ableiten bzw. Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so zu einer steten Verbesserung der operativen Ergebnisse führen. Dieses etablierte System ermöglicht es ebenso, Immobilienbestände mit geringeren Entwicklungspotenzialen für Verkäufe zu identifizieren, aber auch kurzfristig Potenziale für das Unternehmen aus Portfoliuzukäufen zu bestimmen.

Im Rahmen des monatlichen Reportings berichtet die Abteilung Portfoliomanagement an den Vorstand über die Entwicklung der wesentlichen Kenngrößen im Vergleich zum Planwert, aufgeteilt nach Standorten bzw. Tochtergesellschaften.

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

Dabei kommt den Finanzaufwendungen erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt der Abteilung Finance. Ein aktives und laufendes Management der Darlehensverbindlichkeiten, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht eine stete Optimierung des Finanzergebnisses. Die liquiden Mittel werden im rollierenden Zwölfmonatsrhythmus geplant und täglich disponiert und kontrolliert.

Zur Bestimmung und zum Planvergleich des durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflows wird die Kennzahl Funds From Operations („FFO“) verwendet. Dabei stellt das Konzern-EBITDA den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO dar, das um liquiditätswirksame Finanzaufwendungen/-erträge und Steueraufwendungen/-erträge ergänzt wird.

Mit Hilfe des monatlichen Reportings lässt sich die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns für den Vorstand und die Fachabteilungen bewerten und monatlich mit Vormonats-, Vorjahres- und Planwerten vergleichen und die voraussichtliche Entwicklung lässt sich anhand eines fortgeschriebenen Forecast ermitteln. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen zur Nutzung bzw. zur Entgegensteuerung abgeleitet werden.

Nachhaltigkeit

Im Fokus der Aktivitäten der Deutsche Wohnen stehen neben dem Management von Portfolios mit dem Ziel der Gewinnerzielung auch die soziale Verantwortung für die Mieter und die ökologische Verantwortung für unsere Umwelt.

Unser Bewusstsein für die Endlichkeit von Ressourcen lässt uns ständig nach Möglichkeiten suchen, diese begrenzten Ressourcen möglichst effektiv einzusetzen und zu nutzen. Auch im Jahr 2008 haben wir unsere Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz in den Beständen fortgesetzt. So wurden mehrere ineffiziente Heizsysteme unter anderem durch moderne Kraft-Wärme-Kopplungs-Fernwärmeanschlüsse ersetzt. Die Verschwendung wertvoller Primärenergie und das Produzieren von CO₂-Emissionen wurden beispielsweise in einer Wohnanlage in Berlin-Zehlendorf beendet. Dadurch sparen wir wertvolle Primärenergie und leisten einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz. In diesem Bemühen wurden wir durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes bestätigt, in dem Projekte, die zur Primärenergieeinsparung führen, als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden. Nach diesen positiven Erfahrungen werden wir dieses Programm auch 2009 und darüber hinaus sukzessive fortführen.

Die Deutsche Wohnen konnte auch zeigen, dass Denkmalschutz und Umweltschutz gut miteinander vereinbar sind. Im UNESCO-Weltkulturerbe „Weiße Stadt“ in Berlin haben wir 2008 sowohl den Energieträger im angebotenen Heizwerk umgestellt als auch zusätzliche Investitionen in die Wärmeerzeugungsanlage getätigt. Dadurch konnten die CO₂-Emissionen um 34% gesenkt werden, was jährlich 2.500 Tonnen entspricht. Gleichzeitig partizipieren unsere Mieter an der besseren Ausnutzung des neuen Energieträgers direkt und dauerhaft über die Nebenkostenabrechnung.

Im Sinne einer langfristigen Wertsteigerung unseres Portfolios wird kontinuierlich geprüft, welche ökologischen Maßnahmen unter den Aspekten Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden können.

3 WESENTLICHE RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE EINFLUSSFAKTOREN

3.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN

Bereits vor einem Jahr hatten ungünstige Rahmenbedingungen eine Abschwächung der Konjunktur im Jahr 2008 erwarten lassen. Nicht absehbar war allerdings das Auswachen der Immobilienkrise in den USA zu einer globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Inzwischen befindet sich Deutschland am Ende des Jahres 2008 in einer Rezession. Bereits im Sommerhalbjahr hatte das reale Bruttoinlandsprodukt spürbar abgenommen, maßgeblich beeinflusst durch den Rückgang der Ausgaben. Auch die privaten Konsumausgaben konnten sich nach einer Schwächeperiode, die wegen des hohen Preisanstiegs bis zur Jahresmitte andauerte, nur wenig erholen.

Die Rezession wird zumindest bis in das laufende Jahr 2009 hinein andauern. Unsicherheit besteht jedoch über ihre Tiefe und Dauer. Neben weit verbreitetem Pessimismus gibt es aber auch Entwicklungen, die mit der Zeit die Konjunktur stützen sollten. In den meisten Ländern wurden, um der Krise entgegenzusteuern, geld- und finanzpolitische Maßnahmen ergriffen und weitere werden erwogen. Von den teils rapiden Rückgängen beim Ölpreis und beim Euro-Kurs seit dem Sommer können positive Impulse ausgehen. Für die weitere Entwicklung wird aber nicht zuletzt von Bedeutung sein, inwieweit verloren gegangenes Vertrauen wieder hergestellt wird. Unter der Bedingung, dass nicht neue Hiobsbotschaften den Abwärtstrend verfestigen, könnte zur Mitte des Jahres 2009 mit einer allmählichen Stabilisierung der Konjunktur gerechnet werden. Das reale Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2008 noch um die 1,5% gewachsen sein. Im laufenden Jahr 2009 wird allgemein mit einem schrumpfenden Bruttoinlandsprodukt gerechnet, wobei die Prognosen über das Ausmaß weit auseinanderliegen. Die Beschäftigung wird sinken und die Arbeitslosigkeit wieder zunehmen. Die Inflationsrate ist bereits deutlich unter die 2%-Stabilitätsmarke gesunken.

3.2 DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

Der deutsche Wohnungsmarkt besteht nach Angaben des Statistischen Bundesamtes aus 39,9 Mio. Wohnungen, in denen rund 82,2 Mio. Menschen leben. Diese 39,9 Mio. Wohnungen – Deutschland ist damit der größte Wohnungsmarkt in Europa – gehören zu rund 40% Selbstnutzern, weitere rund 37% werden von Kleinvermietern angeboten. Nur rund 9 Mio. Wohnungen werden

von gewerblichen Anbietern – wie der Deutsche Wohnen – vermietet. Die besondere volkswirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsmarktes belegt der Anteil der Wohnbauten von 48% am gesamten Bruttoanlagevermögen 2008. Dies entspricht einer Summe von EUR 6,1 Bill., was das Zweieinhalbfache des deutschen Bruttoinlandsproduktes eines Jahres ausmacht.

Der Wohnungsbestand in Deutschland hat zwischen 1987 und 2007 um knapp 7 Mio. Wohnungen zugenommen. Insbesondere die Jahre nach der Wiedervereinigung waren von einem Anstieg von mehr als 1% p.a. gekennzeichnet. Seit nunmehr knapp zehn Jahren ist jedoch ein deutlich geringeres Wachstum zu verzeichnen. Korrespondierend dazu haben die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen einen historisch niedrigen Stand erreicht. Je 10.000 Einwohner werden pro Jahr nur noch durchschnittlich 30 Wohnungen fertig gestellt. Besonders niedrig sind die Bauanträge für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern, nur noch rund 100.000 Baugenehmigungen werden jährlich erteilt.

Ein ganz anderer Trend kann bei den Wohnflächen festgestellt werden. Diese sind seit 1995 von rund 83m² auf 86m² pro Wohnung im Jahr 2007 gestiegen. Im Schnitt bewohnt jeder Einwohner knapp 43m². Allerdings sind die Größenunterschiede zwischen Wohnungen im Eigentum und Mietwohnungen sehr deutlich: Eigentümerwohnungen sind im Schnitt 60% größer als Mietwohnungen, eine Tendenz, die sich nach Schätzungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung noch weiter verstärken wird.

Der Wohnungsmarkt ist weniger anfällig für Konjunkturschwankungen, denn bei diesem sind – anders als bei der Nachfrage von Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien – eher langfristige Trends entscheidend. Obwohl die Bevölkerung schrumpft, wird die Anzahl der Haushalte durch den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Somit wird der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. In Ballungsgebieten ist der Nachfrageüberhang bereits zu spüren.

4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Basis für unser tägliches Handeln ist unser in strategische Cluster eingeteiltes Wohnimmobilienportfolio. Insgesamt bewirtschaftet die Gruppe 50.489 Wohneinheiten, 495 Gewerbeeinheiten und 15.911 Garagen/ Stellplätze. An den Beständen des DB 14 ist die Deutsche Wohnen mit 32,6% beteiligt. Diese sind auf

grund von umfangreichen Garantiezusagen gegenüber dem Fonds voll zu konsolidieren.

4.1 WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist Kerngeschäft der Deutsche Wohnen. Über die spezifische Bewertung von Lage und Objekteigenschaften werden die Gebäude differenzierten Entwicklungs- und Verwertungsstrategien zugeführt.

Unter dem so genannten Kernbestand, dem mit Abstand bedeutendsten Teilportfolio, werden die Gebäude mit hohem nachhaltigem Marktpotenzial und effizienter Bewirtschaftungsstruktur ausgewiesen. Im Mittelpunkt der Tätigkeit steht hier der permanente Mietanpassungsprozess an Marktmieten und die Reduzierung der Leerstandskosten.

Das Verkaufsportfolio umfasst die so genannten aufgeteilten Bestände (5.017 WE), die an Mieter/Selbstnutzer veräußert werden sollen, und weitere 9.059 Wohneinheiten in Märkten, aus denen sich die Gruppe zurückziehen möchte.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte die Durchschnittsmiete im Kernbestand Cluster A auf EUR 5,31 pro m² gesteigert und damit die Lücke zu Marktmieten weiter reduziert werden.

Die aktuell erzielbare Marktmiete liegt derzeit bei EUR 5,90 pro m², d.h., wir liegen mit unserer aktuellen Durchschnittsmiete noch knapp 13%, im Cluster B knapp 30% unter den aktuell erzielbaren Marktmieten. Hier soll der Mietentwicklungsprozess über gezielte Modernisierungsmaßnahmen beschleunigt werden.

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz
	Anzahl	Fläche Tm ²	Miete EUR/m ²	Leerstandsquote %	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
Kernbestand	33.792	2.038	5,23	3,9	401	69	8.050
Berlin	22.758	1.369	5,02	2,9	289	38	1.853
Frankfurt am Main	3.661	217	6,68	3,9	49	16	1.843
Rhein-Main	3.285	203	5,76	8,5	55	14	1.945
Rheintal-Süd	4.088	249	4,72	4,7	8	1	2.409
Verkauf	14.076	884	4,75	11,3	63	6	5.237
Einzelverkauf	5.017	334	5,19	11,7	16	2	1.855
Blockverkauf	9.059	550	4,48	10,9	47	4	3.382
Eigenbestand*	47.868	2.922	5,09	5,9	464	75	13.287
DB 14	2.621	179	5,41	5,5	31	8	2.624
Eigenbestand inkl. DB 14	50.489	3.101	5,10	5,9	495	83	15.911

* Ohne Nordhessen.

Die Leerstandsquote des Teilportfolios konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr auf unter 4% zurückgeführt werden. Im Cluster A, den Gebäuden, die sich in der laufenden Vermietung befinden, konnte der Leerstand deutlich um 19% auf nunmehr 3,4% gesenkt werden. Im Cluster B wurden durch gezielte, teilweise umlagefähige Investitionen einerseits die Durchschnittsmieten um 4,9% auf EUR 4,72 pro m² erhöht, andererseits der Leerstand von 9,3% auf 7,1% (-24%) reduziert.

Über das gesamte Portfolio haben wir im Berichtszeitraum im Konzern Mieterlöse und sonstige Erlöse von EUR 210,3 Mio. erzielt (Vorjahr: EUR 144,6 Mio.). Unter Abzug von Leerstandskosten und Forderungsausfällen ergeben sich Einnahmen von EUR 195,2 Mio. (Vorjahr: EUR 132,2 Mio.).

Wesentliche Bedeutung für die Aufrechterhaltung der Portfolioqualität und damit für das Ergebnis aus Vermietung haben kontinuierliche, zielgerichtete und ergebnisoptimierte Instandhaltungsmaßnahmen und Einzelmodernisierungen. Im Jahr 2008 belief sich die ergebniswirksame Instandhaltung auf EUR 11,57 pro m² bzw. auf EUR 36,8 Mio. Zusätzlich wurde der Bestand über gezielte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 21,3 Mio. weiter in seiner Substanz verbessert.

Das Ergebnis aus Vermietung beträgt im Geschäftsjahr EUR 147,8 Mio.

Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftsentwicklung aufgrund der Finanzmarktkrise waren in unserem Vermietungsgeschäft nicht spürbar.

4.2 DESINVESTMENTS

Der Geschäftsbereich Desinvestments bearbeitet ein Portfolio von rund 14.100 Wohnungen, die im Wege der Einzelprivatisierung an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger bzw. durch Blockverkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung veräußert werden sollen.

Bei einem Transaktionsvolumen von EUR 119,7 Mio. (1.798 Wohnungen) und Vertriebskosten von EUR 4,2 Mio. (3,5%) erwirtschaftete der Bereich einen Deckungsbeitrag von EUR 115,5 Mio. Unter Berücksichtigung von Buchwerten ergibt sich ein Gewinn von EUR 13,2 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Deutsche Wohnen 573 Wohnungen an Mieter/Selbstnutzer zu einem durchschnittlichen Preis von EUR 1.378 pro m² veräußern. Dabei liegen die Verkaufspreise um 35% über den aktuellen Buchwerten.

Im Berichtszeitraum konnten ferner 1.225 Wohnungen an überwiegend institutionelle Investoren verkauft werden. Hier hat der negative Einfluss der Finanzkrise insbesondere in der zweiten Jahreshälfte ein besseres Ergebnis verhindert.

Der durchschnittlich erlöste Verkaufspreis lag bei EUR 741 pro m² und damit leicht (2%) über den Buchwerten.

4.3 ALTENPFLEGE

Der Geschäftsbereich Seniorenimmobilien wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betrieben. Er konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger, vollstationärer Pflegeeinrichtungen vorwiegend in Berlin bzw. den neuen Bundesländern. Insgesamt bewirtschaftet dieser Bereich knapp 1.500 Betten und gehört damit zu den größeren privaten Anbietern in Deutschland. Durch eine im Branchendurchschnitt hohe Belegungsquote in den Kernmärkten von 97% und die Übernahme von neuen Heimen konnte der Umsatz auf EUR 33,1 Mio. gesteigert werden.

	Miete		Leerstand		Marktmiete		Potenzial	
	EUR/m ² 31.12.2008	EUR/m ² 31.12.2007	% 31.12.2008	% 31.12.2007	EUR/m ²	%		
Gesamt	5,23	5,09	3,9	4,8	5,9	12,8		
Cluster A	5,31	5,18	3,4	4,2	5,8	9,2		
Cluster B	4,72	4,50	7,1	9,3	6,1	29,2		

4.4 TELEKOMMUNIKATION

Die AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH wurde im vergangenen Jahr erfolgreich verkauft. Bei einem Brutto-Verkaufspreis von EUR 30 Mio. ergibt sich ein Entkonsolidierungsgewinn von EUR 16,4 Mio.

Strategisch war der Verkauf von AKF konsequent, da hiermit die Konzentration auf das Kerngeschäft fortgesetzt wurde. Der Kaufvertrag mit dem Telekommunikationsanbieter Versatel wurde nach einem Bieterverfahren am 18. Juni 2008 unterzeichnet. Nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch die Kartellbehörde wurde die Übertragung der Anteile am 4. Juli 2008 wirksam.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

5.1 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 291,3 Mio. (Vorjahr: EUR 286,3 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 286,3 Mio. Weiterhin sind durch die SAP-Einführung im Jahr 2008 Aufwendungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. aktiviert worden. Die Produktivsetzung erfolgte zum 1. Januar 2009.

Das gesamte Umlaufvermögen belief sich auf EUR 423,3 Mio. (Vorjahr: EUR 460,5 Mio.) und bestand zum größten Teil aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 422,9 Mio. (Vorjahr: EUR 458,5 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2008 war die Deutsche Wohnen AG jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 26,4 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.).

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG beliefen sich am 31. Dezember 2008 auf

EUR 415 Mio. (Vorjahr: EUR 368,3 Mio.). Davon sind 55% langfristige Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren, 10% mittelfristige (ein bis fünf Jahre) und 35% kurzfristige Darlehen (kürzer als ein Jahr). Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 58% (Vorjahr: 50%). Diese Verluste sind vor allem durch Abwertungen von Immobilienbeständen als Folge gesunkener Marktwerte verursacht.

Der auf die im Jahr 2007 ausgegebene Wandelschuldverschreibung entfallende Fremdkapitalanteil wurde 2008 auf eine Konzerngesellschaft übertragen.

5.2 ERTRAGSLAGE DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Durch die Aufnahme der Tätigkeit der Deutsche Wohnen AG im Jahr 2008 als Management Holding und den damit verbundenen Mitarbeiteraufbau ist die Gewinn- und Verlust-Rechnung mit den Vorjahren nur eingeschränkt vergleichbar. Durch die Wahrnehmung ihrer neuen Aufgabe sind die Personal- und sonstigen betrieblichen Aufwendungen gestiegen. Weiterhin wurden erstmals Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung erzielt. Die Verschlechterung des Jahresergebnisses ist darüber hinaus im Wesentlichen auf Verlustübernahmen von Tochtergesellschaften zurückzuführen. Weiterhin war das positive Jahresergebnis im Jahr 2007 wesentlich durch den Ertrag aus einem konzerninternen Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen (EUR 19,2 Mio.) positiv beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Zinsswaps aufgrund der gebildeten Bewertungseinheiten. Im Vorjahr waren hier die Erträge aus dem konzerninternen Verkauf von Finanzanlagen in Höhe von EUR 19,2 Mio. ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind im Jahr 2008 die Gehälter für im Jahresdurchschnitt 55 Beschäftigte enthalten. In Vorjahren waren hier lediglich Aufwendungen für die Vorstandsmitglieder enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) enthalten.

Durch die Aufwendungen/Erträge aus der Ergebnisübernahme von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- bzw. Beherrschungsverträgen in Höhe von

EUR 59,5 Mio. (Vorjahr: Ertrag EUR 6,1 Mio.) ist das Ergebnis 2008 wesentlich belastet.

5.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

Die Aktivseite der Konzernbilanz ist wesentlich von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.900,7 Mio.) geprägt (93% der gesamten Aktiva von EUR 3.126,7 Mio.). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten alle als langfristige Vermögenswerte gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme derjenigen, die innerhalb der Deutsche Wohnen eigen genutzt werden. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer internen Bewertung.

Das gesamte Konzern-Eigenkapital belief sich auf EUR 649,3 Mio. (31.12.2007: EUR 936,1 Mio.). Der Verzehr des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen der Bewertung der Immobilien und der damit verbundenen Marktwertanpassung in Höhe von EUR 276,5 Mio. geschuldet. Die Eigenkapitalquote ist damit von 27% auf 21% gesunken.

Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen verschlechterte sich dadurch von 65,4% auf 70,6%.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Deutsche Wohnen beliefen sich am 31. Dezember 2008 auf EUR 1.991,1 Mio.; sie haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2007 (EUR 2.034,1 Mio.) durch Tilgungen reduziert.

Die Deutsche Wohnen verfügt insgesamt über frei verfügbare liquide Mittel von EUR 27,3 Mio. zzgl. EUR 49,4 Mio. Kreditlinien.

Die Planung für die nächsten Jahre sieht im Wesentlichen die Bereinigung von Teilportfolios in nicht strategisch gelegenen Märkten und den kontinuierlichen Abverkauf von aufgeteilten Wohnanlagen vor. Die hierüber erzielten freien Mittel sollen insbesondere zur Schuldentilgung und für Investitionen in das Entwicklungspotfolio eingesetzt werden.

5.4 ERTRAGSLAGE DES KONZERNES

Wesentliche Positionen der Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung	2008	2007
	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	315,5	204,4
Davon: Umsatzerlöse Wohnungsbewirtschaftung	277,3	180,8
Davon: Sollmieterlöse und sonstige Erlöse	210,3	144,6
Ergebnis aus Wohnungsprivatisierung	17,4	5,3
Instandhaltungsaufwendungen	-36,8	-32,2
Betriebskosten	-83,5	-52,6
Personalaufwand	-43,5	-31,7
Abschreibungen	-1,8	-1,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31,2	-27,3
Operatives Ergebnis	106,4	48,2
Ergebnis aus der Erstkonsolidierung der GEHAG Gruppe	0,0	64,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-276,5	30,9
Finanzergebnis	-157,0	-75,8
Ergebnis vor Steuern	-328,8	65,7
Ertragssteuern	56,5	-36,0
Konzernjahresergebnis	-255,9	29,8

Die Vergleichsperiode 2007 enthält die GEHAG Gruppe lediglich für fünf Monate.

Die Ertragslage des Konzerns ist im Wesentlichen durch drei Sondereffekte bestimmt. Den größten Effekt hat die Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2008, die zu einer negativen Marktwertanpassung in Höhe von EUR 276,5 Mio. geführt hat. Damit ist unser Portfolio um ca. 8,7% abgewertet worden. Mit der Bewertung tragen wir dem aktuellen Marktumfeld – insbesondere sehr zurückhaltender Finanzierungsfähigkeit/-bereitschaft – Rechnung. Die wesentlichen Werttreiber der Bewertung sind die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die durch Risikozuschläge im Vergleich zum Vorjahr angestiegen sind. Dagegen haben sich die Fundamentaldaten (Miete und Leerstand) im Jahr 2008 sehr gut entwickelt, was wir bereits an anderer Stelle erläutert haben. Perspektivisch gehen wir davon aus, dass sich das Marktumfeld wieder normalisiert und die Risikozuschläge sinken werden, so dass bei der weiteren Entwicklung unserer Mieten und des Leerstands die Bewertung wieder positive Impulse für die Ertragslage geben wird. Als nächster Effekt ist die Bewertung der Zinsswaps zu nennen, die zu einem Bewertungsverlust von EUR 32,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) geführt hat. Als Drittes sind im Geschäftsjahr 2008 Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen in Höhe von EUR 24,1 Mio. angefallen.

Neben den Umsatzerlösen der Wohnungsbewirtschaftung sind Umsatzerlöse aus betreutem Wohnen (KATHARINENHOF® GmbH EUR 33,1 Mio.; Vorjahr: EUR 16,1 Mio.), Telekommunikationsdienstleistung (AKF EUR 0 Mio.; Vorjahr: EUR 3 Mio.) und Betreuungstätigkeit (so genannte WEG-Verwaltung EUR 3,5 Mio.; Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) Bestandteile der gesamten Umsatzerlöse.

Der Personalaufwand beträgt EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR 31,7 Mio.). In den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung und Desinvestments konnten im Zuge der Reorganisation der Gruppe etwa 30% der Arbeitsplätze zum 1. Juli 2008 eingespart werden. Die angefallenen Kosten für Abfindungen/Lohnfortzahlung bei Freistellung in Höhe von EUR 13,2 Mio. werden als Restrukturierungs- und Reorganisationskosten und nicht als laufender Personalaufwand ausgewiesen. Aus dieser Maßnahme erwarten wir ein nachhaltiges Einsparvolumen von ca. EUR 10 Mio. pro Jahr.

Der Anstieg des Finanzergebnisses ist im Wesentlichen auf erhöhte Zinsaufwendungen aus dem Erwerb der GEHAG Gruppe zurückzuführen. Außerdem hat der DB 14 im Jahr 2008 eine Sonderausschüttung getätigt, die, soweit sie die konzernfremden Kommanditisten betrifft, als Aufwand erfasst wurde.

Insgesamt haben wir unsere operativen Ziele für 2008 übertroffen und sind mit der Reorganisation der Gruppe

deutlich effizienter und flexibler geworden. Das Konzernergebnis ist insbesondere durch nicht liquiditätswirksame Bewertungsverluste auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Zinsswaps negativ beeinflusst worden. Weiterhin wirkten sich einmalige Aufwendungen für die Restrukturierung belastend aus.

6 NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

7 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

7.1 RISIKOMANAGEMENT

Die Deutsche Wohnen AG ist kontinuierlich mit der Identifikation von sich bietenden Chancen beschäftigt, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, ist es notwendig, auch Risiken einzugehen. Die Kenntnis aller wesentlichen Risiken, ihre Abschätzung und laufende Kontrolle sind dabei essenziell, um die Risiken professionell managen zu können. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern herstellt und einer kontinuierlichen Überwachung und Weiterentwicklung unterliegt. Besonderes Augenmerk liegt hier auf den Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf dem Cashflow, der Liquidität und den Bilanzstrukturkennzahlen.

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

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden umfänglich quartalsweise zusammengestellt und allen Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen. Darüber hinaus wird

das interne Risikomanagement-Handbuch einmal jährlich aktualisiert.

7.2 RISIKOBERICHT

Risiken aus der Finanzkrise

Im Mittelpunkt des Risikomanagements des Jahres 2008 stand, die aus der Finanzkrise entstehenden Risiken zu erfassen und angemessene Maßnahmen einzuleiten. Aus der Finanzkrise können der Deutsche Wohnen zum einen auf Konzernebene, zum anderen in den einzelnen Geschäftsbereichen Risiken entstehen.

Auf der Konzernebene können vor allem folgende Risiken auftreten:

» Finanzierungsrisiken

Die aktuell sehr angespannte Lage der deutschen Banken könnte grundsätzlich bei der Deutsche Wohnen zu Problemen bei der Finanzierung führen. Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis 2011 liegt per 31. Dezember 2008 bei EUR 160 Mio., davon entfallen auf 2009 EUR 84 Mio. Die Deutsche Wohnen arbeitet mit mehr als zehn Banken zusammen, der überwiegende Teil der Geschäftsbeziehungen kann als langfristig bezeichnet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen werden. Von Engpässen in unserer Liquiditätsversorgung gehen wir jedoch aus heutiger Sicht nicht aus.

Die Banken könnten Kreditprolongationen auch nur unter der Bedingung deutlich schlechterer Kreditkonditionen vornehmen, was direkte Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie die Liquiditätslage der Deutsche Wohnen hätte. Dieses Risiko ist allerdings vor dem Hintergrund des auf Dreijahressicht vergleichsweise niedrigen Refinanzierungsvolumens als gering anzusehen.

Grundsätzlich besteht derzeit latent die Gefahr, dass Banken trotz umfangreicher Maßnahmen der Bundesregierung insolvent oder zahlungsunfähig werden oder in anderer Weise ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Dieses Risiko kann grundsätzlich auch für die Banken nicht ausgeschlossen werden, die Vertragsbeziehungen mit der Deutsche Wohnen haben. Aktuell sehen wir hier jedoch keine Anzeichen.

Banken könnten auch aufgrund der Nichteinhaltung vereinbarter Covenants durch die Deutsche Wohnen

Kredite fällig stellen oder Prolongationen nicht vornehmen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 hatten wir unsere Covenants eingehalten.

» Risiko des Ausfalls von Versicherungen

Die Deutsche Wohnen hat eine Vielzahl von Versicherungen zur Absicherung der Risiken ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Da prominente Beispiele der Zeit zeigen, dass auch große Versicherungen von den Auswirkungen der Finanzkrise substanziiell betroffen sein können, haben wir für unsere bestehenden Versicherungen fest zugesagte Alternativangebote eingeholt. Sollte ein Versicherer ausfallen, kann die bestehende Versicherung daher sofort durch eine neue Versicherung ersetzt werden. Das Risiko ist hier stark reduziert.

» Risiko des Ausfalls von Zulieferern und Dienstleistern

In der Wohnungsbewirtschaftung arbeitet die Deutsche Wohnen mit einer Vielzahl kleinerer Zulieferer und Dienstleister zusammen. Sollten im Zuge der Finanzkrise einer oder mehrere dieser Geschäftspartner ausfallen, sind wir zuversichtlich, diese relativ schnell durch Mitbewerber ersetzen zu können. Ein größeres Risiko stellt hier der IT-Dienstleister dar, der die Einführung und den Betrieb von SAP in der Deutsche Wohnen begleitet.

Aktuell sehen wir keine Anzeichen für einen Ausfall unseres Dienstleisters, der Eintritt dieses Risikos hätte jedoch substanziiellen Einfluss auf die laufenden Geschäfte der Deutsche Wohnen.

» Zahlungsausfall von Mietern

In der aktuellen wirtschaftlichen Lage ist nicht auszuschließen, dass vermehrt Arbeitsplätze abgebaut werden, dass in der Folge die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und so Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden können. Diesem Risiko misst das Management eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit zu. Im Vorhinein kann dem Risiko durch einen engen Kontakt mit den Mietern und eine Früherkennung von finanziellen Problemen begegnet werden. Mietern können dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der Deutsche Wohnen angeboten werden. Im Nachhinein wird durch gezielte Marketing-Aktionen auf leerstehende Wohnungen aufmerksam gemacht. Die Marketing-Aktionen des letzten Jahres richteten sich vornehmlich auf die Berliner Bestände, in denen die Leerstände deutlich reduziert werden konnten. Wir sind daher zuversichtlich, einer-

seits potenzielle Zahlungsausfälle rechtzeitig zu erkennen und andererseits Leerstände auch im aktuellen Marktumfeld reduzieren zu können.

» Rückgang des Kaufinteresses

Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf besteht die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt werden und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert werden. In der Einzelprivatisierung ist momentan der Trend zu erkennen, dass Wohnimmobilien als sicheres Asset in unsicheren Zeiten angesehen werden und daher weiterhin nachgefragt werden. Die wirtschaftliche Entwicklung kann jedoch auch hier verhindern, dass Kaufinteressenten noch die notwendigen finanziellen Mittel für einen Erwerb haben. Bei den Blockverkäufen ist die Finanzkrise insofern spürbar, als Kaufinteressenten momentan trotz deutlich angestiegener Eigenkapitaldecken Probleme haben, Finanzierungszusagen von Banken zu erhalten. Teilweise wurden sogar bereits abgegebene Finanzierungszusagen wieder zurückgezogen. Daher überlässt die Deutsche Wohnen die Suche nach einer finanzierenden Bank nicht mehr allein den Käufern, sondern wird selbst aktiv. Mit einem solchen Paket aus Portfolio und Finanzierung sind wir zuversichtlich, unsere Verkaufspläne mittelfristig umsetzen zu können.

Strategische Risiken

Die Deutsche Wohnen hat im Jahr 2008 die im Jahr 2007 festgelegte, geänderte Geschäftsstrategie weiter verfolgt. Hinsichtlich dieser Strategie bestehen grundsätzliche Risiken.

» Risiko aufgrund mangelnder Akzeptanz der Strategie

Es könnten sich Risiken daraus ergeben, dass die gewählte Strategie am Kapitalmarkt keine Akzeptanz findet und dem Unternehmen damit der Zugang zu Kapital und die Gewinnung langfristiger, unterstützender Investoren verwehrt sind. Um diesem Risiko zu begegnen, veröffentlichen wir in unseren Pflichtpublikationen alle relevanten Kennzahlen, die den Erfolg und die Nachhaltigkeit der Strategie beweisen. Wir stehen in engem Kontakt zum Kapitalmarkt, um die Ratio und die Effektivität der Strategie zu diskutieren und zu verdeutlichen. Wir schätzen die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als eher gering ein.

» Risiko aufgrund Nichterkennung von Trends

Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, können sich daraus bestandsgefährdende Risiken

ergeben. Um dieses Risiko zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben, das dann weitere Maßnahmen einleitet. Daher schätzen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als gering ein.

» Risiko aufgrund von Imageverlusten/ Rufschädigungen

Die Sicherung des bereits erreichten Images und die weitere Aufwertung unseres Rufs sind wichtige Faktoren, um in unseren Geschäftsfeldern weiterhin erfolgreich zu agieren. Daher haben wir eine Leitkultur entwickelt, die intern für den Umgang der Mitarbeiter untereinander, aber auch extern für den Umgang mit unseren Kunden und Lieferanten klare Leitlinien für die vertrauensvolle und faire Zusammenarbeit setzt. Versuchen einer Rufschädigung treten wir mit aller Entschiedenheit entgegen.

Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

Politische Risiken umfassen im Aktivitätsfeld der Deutsche Wohnen theoretisch mögliche Verluste aus Verstaatlichung, Enteignung oder Terrorismus. Diese Risiken können wir aus heutiger Sicht nicht erkennen.

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

Um mögliche rechtliche Verstöße zu vermeiden, ist es von wesentlicher Bedeutung, für eine ausreichende Überwachung und Umsetzung von Änderungen bei Vorschriften, Gesetzen bzw. Rechtsprechung zu sorgen. Ebenso sollten Verträge ausreichend gestaltet, Vertragsanpassungen zeitnah durchgeführt sowie Altverträge überwacht werden, um Risiken wie beispielsweise zusätzliche Kosten, einen möglichen Rechtsstreit oder Imageschäden zu vermeiden. Die Gesellschaft verfügt hierzu über eine eigene Abteilung „Corporate Law“, die diese Risiken überwacht.

Für die Gesellschaft ist eine ausreichende Überwachung von Schadensfällen und Versicherungen wichtig, um eine Über- oder Unterdeckung im Versicherungsschutz zu verhindern, da etwaige Defizite in der Vermeidung oder Abwendung dieser Risiken eine ver-

schlechterte Ertragslage der Gesellschaft zur Folge haben können. Eine Überdeckung hingegen bringt nicht notwendige Kostenbelastungen mit sich. Die Gesellschaft tauscht sich unter Einschaltung einer Versicherungsgruppe aus, so dass derartige Risiken professionell überwacht werden.

Einen negativen Effekt könnten weiterhin Baustoppverfügungen und gegebenenfalls fehlende Baugenehmigungen haben, da diese zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen können. Beseitigungen von Kontaminationen und die Umsetzung von geänderten gesetzlichen Grundlagen können erhöhte Aufwendungen mit sich ziehen. Die Gesellschaft schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken allerdings als gering ein.

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

Risiken aus Nichteinhaltung Corporate Governance

Die Nichteinhaltung von Regeln der guten Unternehmensführung (Corporate Governance) könnte für die Deutsche Wohnen primär zu Verlusten des guten Rufs und zu Beschädigungen des Images als transparente und fair agierende Gesellschaft führen. Diesen Risiken wirken wir durch eine Selbstverpflichtung im Rahmen des deutschen Corporate Governance Kodex entgegen, den die Deutsche Wohnen für sich anerkennt und im Rahmen der Entsprechenserklärung befolgt. Die Entsprechenserklärung ist auf www.deutsche-wohnen.com in der aktuellen Fassung den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

IT-Risiken

Zum 1. Januar 2009 hat die Deutsche Wohnen AG nach fast einjähriger Vorbereitungs- und Testphase konzernübergreifend eine neue IT-Anwendung (SAP) eingeführt. Insbesondere in der Anfangsphase könnte es vorübergehend zu Betriebsbeeinträchtigungen durch Probleme in der Anwendung des neuen IT-Systems kommen, die jedoch bislang nicht aufgetreten sind.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls der Anwendung, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Deutsche Wohnen hat aus diesem Grund mit ihrem IT-Dienstleister funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem ggf. damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken. Intern wirken wir durch regelmäßige Anwenderschulungen, durch den gezielten Auf- und Ausbau unserer SAP-Kompetenz sowie durch regelmäßige Schulungen für unser IT-Personal auf eine optimale Unterstützung unserer Geschäftsprozesse und die Einhaltung des Datenschutzes hin. Das Risiko eines längeren Totalausfalls des Systems schätzen wir als sehr gering ein, die Auswirkungen des Eintretens wären jedoch nicht unerheblich.

Personalwirtschaftliche Risiken

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen AG stellen die Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar. Es besteht daher die Gefahr, dass die Deutsche Wohnen die qualifiziertesten und am besten geeigneten Mitarbeiter nicht im Unternehmen halten kann. Dem wirken wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und finanzielle wie nichtfinanzielle Anreize entgegen. Wir halten die Deutsche Wohnen für einen der attraktivsten Arbeitgeber in ihrem Segment.

Grundsätzlich kann eine unzureichende Personalplanung bzw. Einstellungspolitik zu Überkapazitäten und damit zu einem Anstieg des Personalaufwandes oder zu Unterkapazitäten und damit einer Nichterfüllung notwendiger Tätigkeiten führen. Weiterhin kann es dazu kommen, dass das ursprüngliche Wissen und Können des Personals der Deutsche Wohnen nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Arbeitsgebietes genügt. Diesem als gering bewerteten Risiko begegnet die Gesellschaft jedoch durch Weiterbildungsprogramme und eine schnelle Wiederbesetzung von Schlüsselpositionen.

Marktrisiken

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

niedrigere Neuvermietungen und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen.

Diesem Szenario misst die Geschäftsführung eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit bei. Die Deutsche Wohnen versucht, über ein aktives Mietermanagement und die kontinuierliche Betreuung der bestehenden Mieter und Mietinteressenten frühzeitig finanzielle Engpass-Situationen bei den Mietern zu erkennen und gemeinsam nach Lösungen innerhalb des Deutsche Wohnen Immobilienbestandes zu suchen.

Ein verstärkter Wettbewerb kann dazu führen, dass Marktmieten stagnieren oder zurückgehen, Neuvermietungen mit höherem Aufwand verbunden sind oder der Leerstand ansteigt. Die Deutsche Wohnen greift in diesem Wettbewerbsumfeld auf diverse Anspruchsmöglichkeiten zurück und macht potenzielle Mieter über das Internet oder auf konventionellem Weg (Anzeigen, Ausgänge, Vermietungsbüros) auf leerstehende Wohnungen aufmerksam.

Veränderungen auf den Kapitalmärkten können dazu führen, dass die Deutsche Wohnen als börsennotierte Gesellschaft nicht angemessen bewertet wird und im ungünstigsten Fall keine ausreichende Versorgung mit Eigenkapital sicherstellen kann. Dieses Risiko schätzen wir mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit ein. Wir stehen kontinuierlich in engem Kontakt zu bestehenden und potenziellen Investoren sowie Finanzanalysten, um die informativste Grundlage für eine faire Bewertung der Deutsche Wohnen Aktie zu legen.

Objektrisiken

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

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bau- und Sanierungsaufwendungen und das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer Klumpenbildung in der Struktur der Bestände, die z. B. erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen. Die Lage der Bestände kann durch kurzfristig mögliche Veränderung des Umfelds, wie die Ausweitung von Flugrouten oder Fahrplanausweitungen oder längerfristige Veränderungen in der Infrastruktur und der Bevölkerung einem Risiko der Verschlechterung unterliegen.

Im Falle des Eintritts dieser Risiken könnte sich dies negativ auf die Ertragslage der Deutsche Wohnen aus-

wirken. Durch eine auf Holding-Ebene etablierte Abteilung „Asset Management“ werden die Portfolios und deren Entwicklung laufend überwacht und optimiert, sich abzeichnenden negativen Entwicklungen wird entgegengesteuert. Das Management der Deutsche Wohnen schätzt diese Risiken als eher gering ein.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen (Zinsschranke, EK02) kann zu Finanzrisiken führen. Die kontinuierliche steuerliche Beratung durch externe Steuerberater unterstützt das Management der Deutsche Wohnen regelmäßig und bringt es gleichzeitig auf den neuesten Stand hinsichtlich laufender Veränderungen, so dass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen durch das Management rechtzeitig erfolgen können. Außerdem gibt es interne Steuerspezialisten, die Entwicklungen und Tendenzen laufend überwachen und deren mögliche Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen analysieren. Das aus Steigerungen des Marktzinsniveaus resultierende Risiko ist im Deutsche Wohnen Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfristdarlehen mit langfristig vereinbarten Zinsen weitgehend ausgeschlossen.

Weiterhin wird Finanzrisiken durch den Einsatz derivativer Instrumente in Form von Zinsswaps vorgebeugt, mit denen variable Zinszahlungen in Festzinszahlungen getauscht und dadurch gegen Marktwertänderungen gesichert werden.

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die Deutsche Wohnen ebenso einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen können. Zudem könnten Schwankungen der Bewertung von Immobilien (IAS 40) und Derivaten zu jährlichen erfolgswirksamen Korrekturen führen. Ein weiteres Risiko stellt der Anstieg von Forderungsausfällen dar, der Ergebnis- und Liquiditätsrisiken begünstigen könnte. Im Fall einer vollumfänglichen Andienung der Fonds-Kommanditisten des DB 14 wäre die Deutsche Wohnen mit einem zusätzlichen Liquiditätsbedarf in Höhe von EUR 48 Mio. belastet. Diese Liquidität

müsste durch eine Finanzierung oder durch zusätzliche Verkäufe bereitgestellt werden. In der Vergangenheit haben die Fonds-Kommanditisten zwischen 2% und 6% der gesamten Anteile pro Jahr angegliedert. Diesen Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung und Liquiditätsplanung begegnet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken schätzt die Deutsche Wohnen im aktuellen Marktumfeld im mittleren Bereich ein.

Investitionsrisiken

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

Weitere Risikofaktoren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Investitionen durch die Gesellschaft stehen, sind die der Überschreitung der geplanten Kosten, der Nichteinhaltung von Terminen sowie der Unterschreitung von Ausstattungsstandards. Dies kann zusätzlichen Aufwand für die Gesellschaft bedingen. Ebenso können verspätete Inbetriebnahmen, Mietausfälle (u. U. Mietminderungen) oder unzureichende Mängelverfolgungen zu einem erhöhten Aufwand führen. Die Gesellschaft wird bei Investitionen jeweils ein Team aus internen und externen Fachkräften zusammenstellen.

Diesen Risiken begegnet die Deutsche Wohnen mit einem mehrstufigen Entscheidungsprozess, in dessen Rahmen alle Risiken sorgfältig analysiert und abgewogen werden. Für größere Investitionen stellt die Gesellschaft jeweils ein Team aus internen und externen Fachkräften zusammen. Den Investitionsrisiken wird daher eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit zugemessen.

7.3 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Deutsche Wohnen hat ihre Position als zweitgrößte deutsche börsennotierte Wohnimmobilien-Gesellschaft gefestigt und mit der Übernahme der GEHAG ihre Integrationsfähigkeit unter Beweis gestellt. Dieser Prozess führte zu einem Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management, der für mögliche zukünftige Integrationen wertsteigernd eingesetzt werden kann. Die Deutsche

Wohnen ist somit als Konsolidierungsplattform aufgestellt, um die sich bietenden Marktchancen zu nutzen und aktiv an der Konsolidierung des Marktes mitzuwirken.

Im aktuell bestehenden Portfolio weisen die Hauptstandorte Berlin und Frankfurt am Main weiterhin gute Wachstumsaussichten auf und liegen im Vergleich der deutschen Großstädte in der Spitzengruppe. Eine gute Durchmischung des Portfolios bezüglich der Wohnungsgrößen und Mikrostandorte innerhalb der Ballungszentren in Verbindung mit einer intensiven Mieterbetreuung bietet die Möglichkeit, auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld konstante Erträge aus dem Portfolio zu generieren.

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

Diese Chancen, verbunden mit einer schlagkräftigen und motivierten Arbeitnehmerschaft, werden die Deutsche Wohnen in Zukunft wachsen und den inneren Unternehmenswert ansteigen lassen.

8 MITARBEITER UND ORGANISATION

Ein entscheidender Faktor für den Geschäftserfolg der Deutsche Wohnen sind unsere Mitarbeiter. Ihre Motivation, ihr Engagement und nicht zuletzt ihre Qualifikation bilden die Grundlage für die Umsetzung der Konzernstrategie und das geplante Wachstum des Unternehmens.

Die Deutsche Wohnen Gruppe und die GEHAG Gruppe haben sich im August 2007 zur Deutsche Wohnen zusammengeschlossen. Dadurch ist die zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilien-Gesellschaft in Deutschland entstanden. Im Rahmen der Transaktion haben wir die Synergiepotenziale im Personalbereich mit ca. EUR 10 Mio. bewertet. Mit der Reorganisation der Gruppe im vergangenen Jahr konnte diese Zielmarke realisiert und damit die Effizienz und Flexibilität deutlich verbessert werden. Der notwendige Personalabbau wurde in hohem Maße sozialverträglich durch-

geführt, gleichzeitig konnten alle Schlüsselpositionen entweder intern oder extern neu besetzt werden.

In der Managementholding Deutsche Wohnen AG sind neben dem Vorstand die Mitarbeiter der Zentralbereiche wie Asset-Management, Personal, Recht, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen, Kommunikation, Investor Relations und Marketing beschäftigt. In diesen nichtoperativen Bereichen sind derzeit 77 Mitarbeiter beschäftigt. In den operativen Kerngeschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung und Einzelprivatisierung sind zum Jahresende 2008 insgesamt 282 Mitarbeiter beschäftigt. Die gesamte Mitarbeiterzahl im Kernbereich der Wohnungsbewirtschaftung beläuft sich auf 359 Mitarbeiter.

Weitere 938 Mitarbeiter sind im Bereich Seniorenimmobilien beschäftigt.

9 VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie aus Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter zusammen.

Erfolgsunabhängige Komponenten sind das Fixum (Grundgehalt) und Nebenleistungen. Das Grundgehalt wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Nebenleistungen bestehen vor allem aus Firmenwagenutzung, Reisekostenerstattung und Zuschüssen zu Versicherungen.

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

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

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

10 PROGNOSEBERICHT

Künftige Ausrichtung des Geschäfts und des Unternehmens

Die Deutsche Wohnen AG wird auch im Jahr 2009 ihre im Jahr 2007 festgelegte Unternehmensstrategie konsequent verfolgen und fortentwickeln. Ziel der Aktivitäten ist weiterhin die Erhöhung des Unternehmenswertes durch die Erbringung von hochwertigen Dienstleistungen am „Objekt Wohnimmobilie“ und interne Struktur- und Prozessoptimierung. Regional bleibt das Unternehmen auf wachstumsstarke Ballungszentren in Deutschland fokussiert, sektoral wird die Deutsche Wohnen weiterhin im Wohnimmobilien-sektor aktiv sein. Ein Programm, das ineinandergreift und dessen Bestandteile aufeinander zurückwirken, steht dabei im Mittelpunkt:

- » **Ergebnisoptimierung:** Das konsequente Miteinander von mietrechtlich konformen Mietanpassungen und Neuvermietungen sorgt für Miet- und Ergebnissteigerungen.
- » **Verkaufsprogramm:** Im Jahr 2009 wird die Portfolioqualität durch selektive Verkaufsmaßnahmen verbessert. Zum einen sollen die für den Blockverkauf bereits identifizierten Objekte zügig abverkauft werden. Zum anderen dient auch der kleinteilige Verkauf des Einzelprivatisierungsportfolios der Optimierung des Gesamtportfolios.
- » **Wachstum:** Gleichzeitig mit dem Verkaufsprogramm verfolgt die Deutsche Wohnen ein Akquisitionsprogramm. Da die Portfoliogröße nicht dauerhaft gesenkt werden soll, um bereits erreichte Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte nicht zu gefährden, werden laufend mögliche Portfoliokäufe geprüft. Die Anforderungen an mögliche Erwerbsportfolios sind hoch, da diese in die optimierte und qualitativ hochwertige bestehende Portfoliostruktur integrierbar sein müssen, ohne das erreichte Qualitätslevel zu senken.

» Weiterentwicklung der Unternehmensstruktur: Nach der erfolgten Integration der GEHAG und der Einführung der einheitlichen IT-Plattform SAP wird die Deutsche Wohnen 2009 die Aufbau- und Ablauforganisation weiter optimieren. In einem strukturierten, internen Prozess werden Möglichkeiten der Effizienzsteigerung identifiziert und gehoben. Die Effekte aus dem bereits erfolgten Personalabbau i. H. v. ca. EUR 10 Mio. werden 2009 vollumfänglich zum Tragen kommen.

Darüber hinaus beschäftigt sich der neu geschaffene Bereich Unternehmensentwicklung ständig damit, die Wertschöpfungskette von Wohnimmobilien auf aussichtsreiche Tätigkeitsfelder zu untersuchen, die den Renditeanforderungen und Kernkompetenzen der Deutsche Wohnen entsprechen und die bisherigen Arbeitsfelder sinnvoll ergänzen.

Wir haben unsere Wettbewerbsposition mit der erfolgreichen und schnellen Integration beider Unternehmen deutlich verbessert, insofern sind die einmaligen Kosten des Mergers auch gut investiert. Jetzt geht es darum, das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen zu skalieren. Neben der Verstärkung des operativen Geschäfts und einer soliden Liquiditätsbasis muss die Deutsche Wohnen sich für weiteres Wachstum öffnen.

Für den Einzelabschluss gehen wir für 2009 und 2010 von einem ausgeglichenen Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Sondereffekten und Ergebnisübernahmen von Tochtergesellschaften aus.

Ausblick Gesamtwirtschaft und Wohnungsmarkt

Das Jahr 2009 wird nach Einschätzung führender Wirtschaftsforschungsinstitute ein herausforderndes Jahr. Die starke Vernetzung der deutschen Wirtschaft mit den übrigen europäischen Ländern und der Weltwirtschaft dürfte dazu führen, dass die realwirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzmarktkrise nunmehr kaum gebremst auf die deutsche Wirtschaft durchschlagen. Im Jahreswirtschaftsbericht 2009 wird daher ein Rückgang des Brutto-

inlandsprodukts von 2,25% für 2009 erwartet, andere Prognosen sprechen von einem noch höheren Rückgang. Der deutsche Wohnungsmarkt wird 2009 weiterhin durch eine nur geringe Neubautätigkeit geprägt sein, so dass steigende Haushaltszahlen auf ein relativ konstantes Angebot treffen. Verstärken dürfte sich der Bevölkerungstrend, ländliche Regionen zu verlassen und in den Städten zu leben, was in den Städten die Nachfrage nach Wohnraum ankurbeln dürfte. Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die erhöhte Arbeitslosenzahl, dürfte die Tendenz zu kleineren Wohnungen im Mietbereich verstärken. Im Eigentumsbereich dagegen erwarten wir keinen Rückgang der Nachfrage, da die Immobilie wieder als sicheres Asset in unsicheren Zeiten gesehen werden dürfte.

DISCLAIMER

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind Aussagen, die nicht Tatsachen der Vergangenheit beschreiben. Sie umfassen Aussagen über Annahmen, Erwartungen, Absichten und Meinungen der Deutsche Wohnen.

Zahlreiche bekannte und unbekannte Risiken, Unsicherheiten und andere Faktoren, von denen viele außerhalb des Einflussbereichs der Deutsche Wohnen liegen, können dazu beitragen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Vermögenslage oder die Entwicklung der Gesellschaft erheblich von zukunftsgerichteten Aussagen, die in diesem Bericht wiedergegeben oder impliziert werden, abweichen. Die Gesellschaft übernimmt daher keine Verantwortung dafür, dass die Annahmen, auf denen zukunftsgerichtete Aussagen beruhen, korrekt sind, oder für den Eintritt von vorhergesagten Entwicklungen.

Die in diesem Bericht getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen beruhen darüber hinaus auf Informationen, Schätzungen und Prognosen, die der Geschäftsleitung der Deutsche Wohnen zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Deutsche Wohnen übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse nach dem Zeitpunkt dieses Berichts zu revidieren oder zu korrigieren.

VORSTAND

Stand April 2009

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender, Berlin

Helmut Ullrich
Finanzvorstand, Berlin

AUFSICHTSRAT

Stand April 2009

Hermann T. Dambach
Vorsitzender, Bad Homburg

Dr. Andreas Kretschmer
Stellvertretender Vorsitzender,
Düsseldorf

Jens Bernhardt
Oberursel

Uwe E. Flach
Frankfurt am Main

Matthias Hünlein
Oberursel

Dr. Florian Stetter
Erding

SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4930

Büro Mainz
Rhabanusstraße 3
55118 Mainz

Telefon 06131 4800 301
Telefax 06131 4800 4441

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com
deutsche-wohnen.com