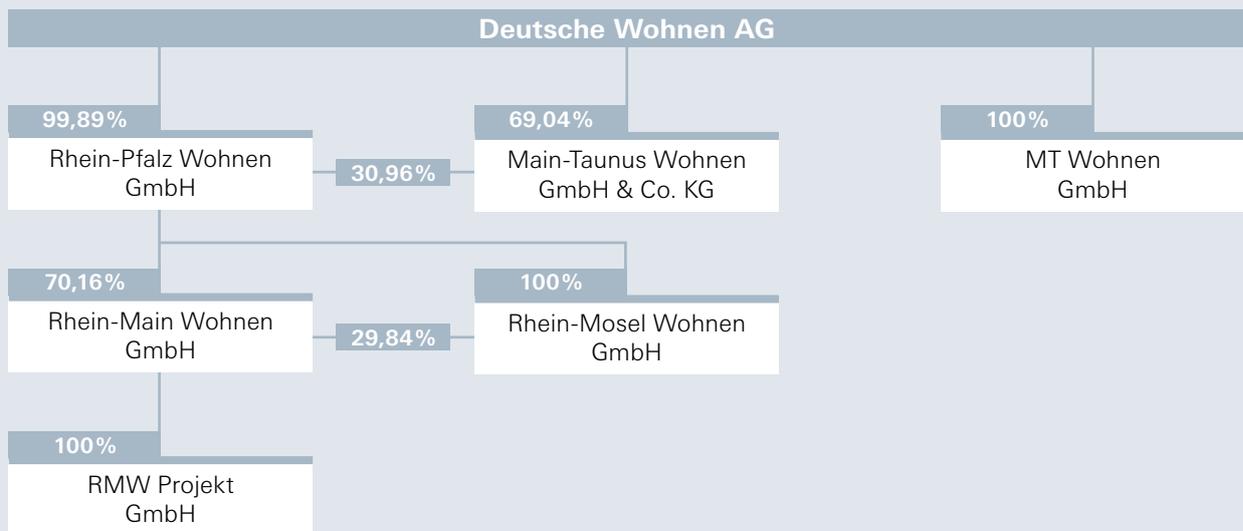


2005 GESCHÄFTSBERICHT



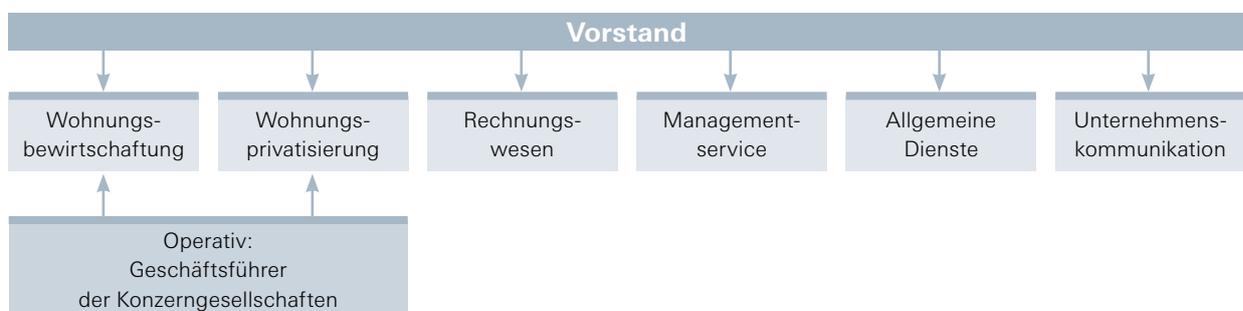
Stand: April 2006

KONZERN

Der Deutsche Wohnen Konzern entstand in den Jahren 1998/99 durch den Erwerb der Wohnungsbestände der ehemaligen Hoechst AG und des Heimstätte Rheinland-Pfalz-Konzerns durch die DB Real Estate Management GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG. Im zweiten Halbjahr 1999 wurden vier Millionen Namens-Stückaktien der Deutsche Wohnen AG in einer Privatplatzierung von der DB Real Estate Management GmbH an private und institutionelle Kunden der Deutsche Bank AG veräußert. Die Börseneinführung der Deutsche Wohnen-Aktie erfolgte im November 1999 im Amtlichen Handel der Bourse de Luxembourg sowie der Freiverkehrsbörsen Düsseldorf und Berlin/Bremen. Heute notiert die Aktie darüber hinaus im Freiverkehr der Börsen Frankfurt am Main und Stuttgart sowie in XETRA.

Aktuell besteht der Konzern neben der Deutsche Wohnen AG aus sechs Konzerngesellschaften mit 279 Mitarbeitern. Die Deutsche Wohnen AG selbst fungiert als Finanz- und Managementholding.

Verantwortungsbereiche



Aktienkennzahlen		2005	2004	2003	2002	2001
Aktienkurs am Jahresende	EUR	195,30	139,52	136,20	144,00	148,00
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	781	558	545	576	592
Free Float		100%	100%	100%	100%	100%
Net Asset Value		2005	2004	2003	2002	2001
Fair Value (Kernbestand des Konzerns)	EUR Mio.	1.180,28*	1.226,41*	–	–	
Fair Value pro m ²	EUR	860,51*	855,78*	–	–	
Net Asset Value Konzern	EUR Mio.	757,3	787,51	919,98	911,63	
Net Asset Value je Aktie	EUR	189,32	196,88	230,00	227,91	
Operativer Brutto-Cashflow**	EUR Mio.	78,2	81,6	81,0	80,3	
Dividende		2005	2004	2003	2002	2001
Dividende	EUR Mio.	35,0	35,0	35,0	40,0	40,0
Dividende je Aktie	EUR	8,75***	8,75	8,75	10,00	10,00
Dividendenrendite****		4,48%	6,27%	6,42%	6,94%	6,76%

* Berechnung entsprechend International Financing Reporting Standards (IFRS 40).

** Jahresüberschuss + Abschreibungen + Buchwertabgänge.

*** Vorbehaltlich der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung 2006.

**** Jeweils zum Jahresschlusskurs.

I. Konzernkennzahlen – IFRS		1.1.–31.12. 2005	1.1.–31.12. 2004
Segmentergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	41,4	44,3
Segmentergebnis aus Wohnungsprivatisierung	EUR Mio.	29,9	31,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR Mio.	17,0	24,7
Jahresüberschuss	EUR Mio.	16,0	16,8
EBIT	EUR Mio.	39,4	53,1
EBITDA	EUR Mio.	56,8	70,8
Langfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	887,6	931,9
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	125,9	154,0
Eigenkapital	EUR Mio.	416,9	436,1
Verbindlichkeiten inklusive Rückstellungen	EUR Mio.	596,7	649,8
– davon gegenüber Kreditinstituten	EUR Mio.	462,1	498,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.013,5	1.085,9
Eigenkapitalrendite		3,66%	3,69%
Eigenkapitalquote		41,13%	40,16%
Anlagendeckung I		49,34%	49,04%
Anlagendeckung II		107,33%	110,32%
Liquiditätsgrad		120,43%	150,02%
Zinsdeckung		2,43	2,24
II. Konzernkennzahlen – HGB		1.1.–31.12. 2005	1.1.–31.12. 2004
Segmentergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	40,2	42,8
Segmentergebnis aus Wohnungsprivatisierung	EUR Mio.	29,2	31,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR Mio.	23,9	21,3
Jahresüberschuss	EUR Mio.	22,2	13,1
EBIT	EUR Mio.	47,6	47,2
EBITDA	EUR Mio.	64,8	64,9
Anlagevermögen	EUR Mio.	866,5	897,8
Umlaufvermögen	EUR Mio.	116,2	146,2
Eigenkapital	EUR Mio.	392,9	405,8
Verbindlichkeiten inklusive Rückstellungen	EUR Mio.	590,0	638,3
– davon gegenüber Kreditinstituten	EUR Mio.	462,1	498,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	982,8	1.044,1
Eigenkapitalrendite		5,46%	3,06%
Eigenkapitalquote		39,97%	38,93%
Anlagendeckung I		45,34%	45,19%
Anlagendeckung II		102,18%	105,66%
Liquiditätsgrad		118,61%	154,25%
Zinsdeckung		2,56	2,34



ZUSAMMENFASSUNG

| Wir sind gemessen am Marktwert unserer Immobilien und der Marktkapitalisierung die größte deutsche börsennotierte Wohnimmobilien-Aktiengesellschaft.

| Unser derzeitiges Immobilienportfolio befindet sich im Schwerpunkt in überdurchschnittlich wertstabilen Regionen Südwestdeutschlands.

| Kernkompetenzen sind das Portfoliomanagement, die Wohnungsbewirtschaftung und die Wohnungsprivatisierung.

| Wichtigste Ziele sind die strukturell-wirtschaftliche Optimierung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienportfolios.

| Damit erhalten wir stabile Erträge und Werte und schaffen so die Grundlage für nachhaltig hohe Dividenden.





INHALT

- 4 | Interview mit dem Vorstand**
- 14 | Konzernstrategie**
- 18 | Wohnimmobilienportfolio**
- 24 | Wohnungsbewirtschaftung**
- 32 | Wohnungsprivatisierung**
- 36 | Unternehmenssteuerung**
- 40 | Jahresergebnis**
- 48 | Aktie und Dividende**
- 56 | Corporate Governance**
- 58 | HGB-Jahresabschluss,
IFRS-Konzernabschluss,
Konzernlagebericht**
- 119 | Bericht des Aufsichtsrats**
- 120 | Vorstand und Aufsichtsrat**
- 122 | Termine 2006**

INTERVIEW MIT DEM VORSTAND



Andreas Lehner

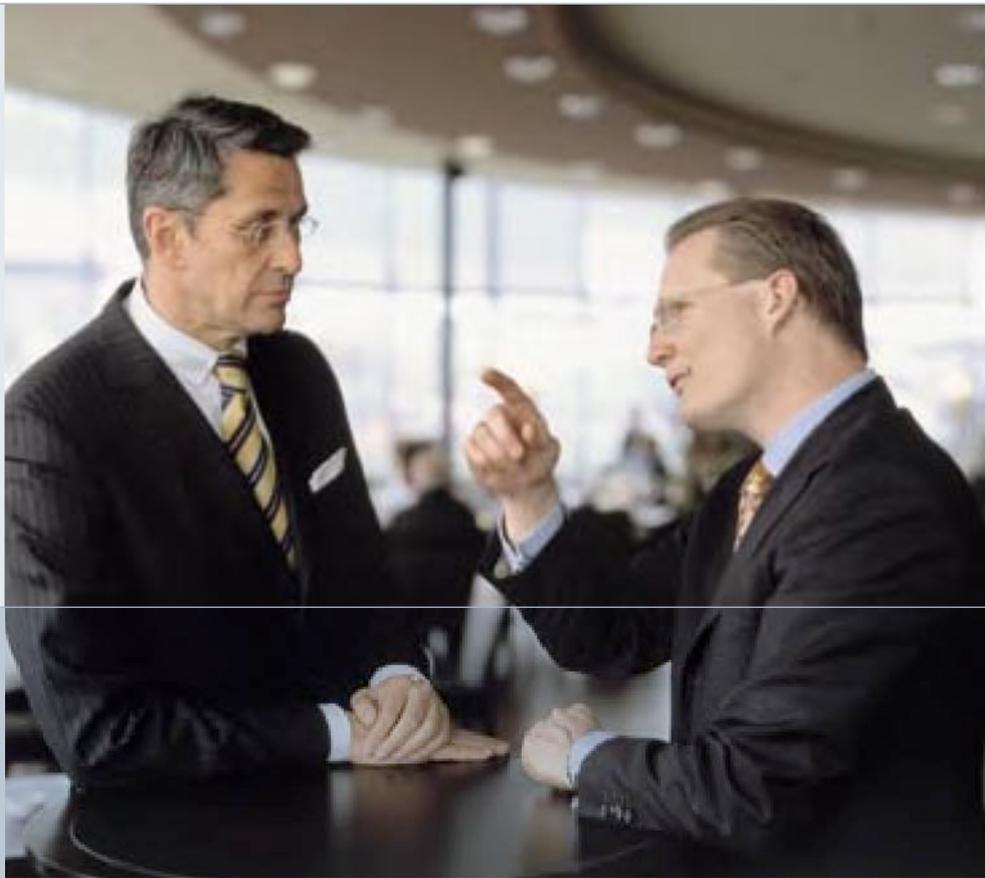


Michael Neubürger

Herr Lehner, Herr Neubürger: Sie bezeichnen die Deutsche Wohnen als Plattform für weiteres Wachstum, ist dies aus der aktuellen Marktposition ableitbar?

Gemessen am Marktwert der Immobilien und der Marktkapitalisierung ist die Deutsche Wohnen die größte deutsche börsennotierte Wohnimmobilien-Aktiengesellschaft. Durch eine konsequente Wertorientierung in den Bereichen Portfoliomanagement, Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung war die Gesellschaft in den vergangenen Jahren außerordentlich erfolgreich. Die im Beteiligungsangebot zur Börseneinführung garantierte Ausschüttungsrendite von jährlich 4,5% nach Steuern (auf Basis des Ausgabekurses) konnte bis heute deutlich übertroffen werden. Der „Total Return“, also die Summe aus Ausschüttungen und Kursentwicklung beträgt seit Börseneinführung auf Basis des aktuellen Kursniveaus im Durchschnitt jährlich rund 18%.

Insgesamt besitzt die Deutsche Wohnen ideale Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum. Das eingespielte Managementteam verfügt über wohnungswirtschaftliches Know-how sowie eine außerordentliche positive Marktreputation. Nicht zuletzt die überdurchschnittlich hohe Eigenkapitalquote von rund 41% beinhaltet Potenzial für eine Wachstumsfinanzierung.



Als Wachstumsvoraussetzung wird die bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern genannt, was bedeutet dies konkret?

Es ist richtig, dass eine wachstumsorientierte Neuausrichtung der Deutsche Wohnen die bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern voraussetzt. Hierfür ist die Aufhebung des mit der DB Real Estate Management GmbH in 1998 abgeschlossenen Beherrschungsvertrags erforderlich. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass dieser Beherrschungsvertrag Bestandteil des damaligen Kaufvertrags sowohl mit dem Land Rheinland-Pfalz als auch dem ehemaligen Hoechst-Konzern war. Mit diesem Beherrschungsvertrag sollte der sensible Umgang mit dem Produkt „Wohnen“ sichergestellt werden. Heute bewerten sowohl das Land Rheinland-Pfalz als auch der Hoechst-Konzern den Verkauf ihrer Wohnungsbestände als Erfolg und haben ihrerseits ebenfalls den Verzicht auf ein Beherrschungserfordernis erklärt.

Da bei Aufhebung des Beherrschungsvertrags die Deutsche Bank ihren unmittelbaren Einfluss auf die Deutsche Wohnen verliert, will sie aus verständlichen Gründen nicht mehr Garant für das bestehende Andienungsrecht sein. Das Andienungsrecht ist vertraglich zwischen der DB Real Estate Management GmbH und den Aktionären der Deutsche Wohnen mit Wirkung zum Jahresende 2009 vereinbart.

Der Prozess der Entherrschung und des Verzichts auf das Andienungsrecht wurde in einer außerordentlichen Hauptversammlung Ende März des laufenden Jahres 2006 erfolgreich angestoßen. Wir gehen davon aus, dass die bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern Mitte des Jahres abgeschlossen ist.



Welche Vorteile hat die bilanzielle Entflechtung für die Aktionäre der Deutsche Wohnen?

Der aktuelle Aktienkurs liegt oberhalb des inneren Werts der Gesellschaft von rund EUR 190 je Aktie. Die Deutsche Wohnen ist demnach bereits mit einer positiven Zukunftserwartung bewertet. Demgegenüber würde sich der innere Wert der Deutsche Wohnen ohne eine wachstumsorientierte Neuausrichtung und bei unveränderter Ausschüttungspolitik bis zum Jahr 2009 auf rund EUR 160 je Aktie verringern.

Aus dem Andienungsrecht errechnet sich für das Jahr 2009 ein Andienungspreis von etwa EUR 110 bis EUR 115 je Aktie (je nach Höhe zukünftiger Ausschüttungen). Erst wenn der Kurs der Aktie unter diesen Andienungspreis sinkt, greift der Schutz durch das Andienungsrecht.

Da dies aufgrund der Substanz unserer Gesellschaft nicht zu erwarten ist, möchten wir festhalten, dass bei dem aktuellen Aktienkurs keinem Aktionär damit gedient ist, den Beherrschungsvertrag und das Andienungsrecht weiterhin aufrechtzuerhalten. Hingegen bietet weiteres Wachstum die Möglichkeit einer stetigen Erhöhung des inneren Werts.

Erkennen Sie vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Unternehmens- und Portfolioverkäufe nach wie vor Chancen für die Deutsche Wohnen?

Der deutsche Wohnungsmarkt bietet nach wie vor gute Chancen für die Deutsche Wohnen. Nach übereinstimmenden Marktbeobachtungen führender Institute werden in den kommenden Jahren weitere rund 1 Mio. Wohneinheiten den Besitzer wechseln. Insbesondere der wirtschaftliche Druck der Kommunen sowie die Unverträglichkeit der Wohnungswirtschaft zur Gesamtstrategie vor allem industriell geprägter Unternehmen bestimmen die Verkäuferseite.

Neben der Wohnungsbewirtschaftung ist die Wohnungsprivatisierung Ertragsbasis der Deutsche Wohnen. Auf dem Markt der Wohnungsprivatisierung ist weiteres Wachstumspotenzial klar erkennbar. Die Politik hat breiten Schichten der Bevölkerung deutlich machen können, dass die Altersvorsorge ohne einen persönlichen Beitrag nicht automatisch gesichert ist. Neben Kapitalanlageprodukten bietet hier der Kauf der Gebrauchtwohnung einen Kompensationsweg.

Aufgrund ihres wohnungswirtschaftlichen Know-how sowie ihrer außerordentlich positiven Markt-reputation sind die Chancen im Deutschen Wohnungsmarkt für die Deutsche Wohnen greifbar.



Kann bereits heute das Wachstumspotenzial für die Deutsche Wohnen beziffert werden?

Frei von Wachstumshemmnissen bietet der Markt für Bestandszukäufe zwischen 1.000 und 5.000 Wohneinheiten ein vergleichsweise gutes Potenzial für die Deutsche Wohnen. Ankäufe in dieser Größenordnung können mit dem bestehenden Management praktisch aus dem Stand bestritten werden. Der Ankauf eines Portfolios von 1.000 Wohneinheiten in Nordhessen im Jahr 2004 sowie weiterer 200 Wohneinheiten im Dezember 2005 zeigen die Durchsetzungs- und Handlungsfähigkeit der Deutsche Wohnen.

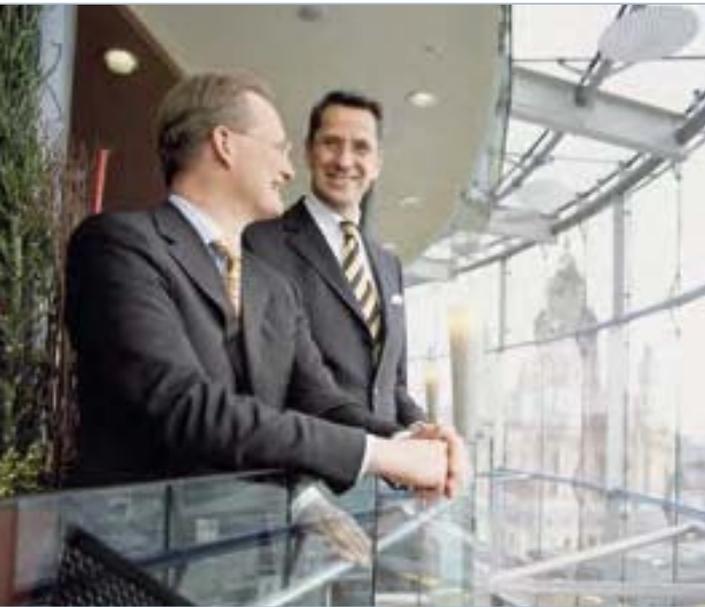
Großtransaktionen ab 5.000 Wohneinheiten und mehr sind in ihrer Anzahl eher gering. Allerdings bieten sich für die Deutsche Wohnen auch in dieser Größenordnung besondere Chancen, wie beispielsweise die bis dato in der Wohnungswirtschaft noch nicht praktizierten, in anderen Sektoren jedoch erfolgreichen Merger auf Basis von Sachkapitalerhöhungen. Aufgrund ihrer Position in der Wohnungswirtschaft und im Kapitalmarkt ist die Deutsche Wohnen der geeignete Partner zur Umsetzung von Wertstrategien in unternehmerischer und finanzieller Verantwortung. Die heutigen Eigentümer würden von einer Wertsteigerung profitieren und dabei die

Kapitalmarktpräsenz der Deutsche Wohnen zur Disposition ihrer Geschäftsanteile nutzen können.

Wichtig ist auf jeden Fall, dass nicht die Größe eines Bestandszukaufs, sondern deren positive Wirkung auf den inneren Wert und damit auf den Aktienkurs ausschlaggebend ist. Wir werden alles daran setzen, die Erwartungshaltung des Kapitalmarkts nach einer Verdoppelung der Marktkapitalisierung zu erfüllen.

Die Diskussion um die Einführung von REITs hat sich nach einer euphorischen Phase zu Beginn des Jahres 2005 merklich beruhigt; was kann sich die Deutsche Wohnen von der Einführung der REITs erwarten?

Die Deutsche Wohnen als Kapitalmarktplattform bietet sich aufgrund ihrer Ausschüttungskonstruktion bis auf weiteres auch dann an, wenn der deutsche Real Estate Investment Trust (REIT) kein erfolgreiches Modell am Kapitalmarkt werden sollte oder sich dessen Einführung weiter herauszögert. Die aktuellen Diskussionen zum deutschen REIT zeigen nach wie vor ungelöste steuerliche Fragenkomplexe. Dies lässt die Vermutung zu, dass die erfolgreiche Einführung nicht unmittelbar bevor steht, es sei denn, der Bund würde sich beispielsweise dem englischen Modell anschließen. Die inländische Besteuerung der aus-



ländischen Anteilseigner soll entsprechend des englischen Modells dadurch sichergestellt werden, dass kein Anteilseigner mehr als 10% der Anteile halten darf.

Wie bereits bei unserem letzten Interview im vergangenen Jahr angemerkt, bleibt abzuwarten, ob wir unseren Aktionären im Falle der Einführung die Konstruktion des deutschen REIT zur steuerlichen Weiterentwicklung der Deutsche Wohnen bzw. einzelner Konzerngesellschaften empfehlen können.

Lassen Sie uns das Privatisierungsgeschäft beleuchten; wie hat sich die Deutsche Wohnen auf den Wegfall der Eigenheimzulage vorbereitet?

Zunächst hat uns die Streichung der Eigenheimzulage Ende 2005 eine Steigerung des Privatisierungsgeschäfts im letzten Quartal 2005 beschert. Hierbei handelt es sich natürlich auch um Vorzieheffekte.

Trotzdem erwartet die Deutsche Wohnen in diesem Jahr keinen Absatzrückgang. Das Produkt Gebrauchtwohnung ist hinsichtlich seiner Kosten und Erträge gut einschätzbar. Bereits heute werden in Deutsch-

land ebenso viele Gebrauchtwohnungen wie Neubauten verkauft. Dass dies trotz des geregelten Mietwohnungsmarkts in Deutschland möglich sein würde, hielt noch vor wenigen Jahren kaum jemand für möglich. Hier zeigte sich, dass ein vernünftiges Angebot tatsächlich Nachfrage schafft.

Weiterhin ist die deutsche Wirtschaft im Jahresverlauf 2005 aufgrund der konjunkturellen Entwicklung einen wichtigen Schritt vorangekommen. Insgesamt haben sich die Aussichten auf eine Fortsetzung der konjunkturellen Erholung weiter verfestigt. Die Erwartung allmählich steigender Zinsen schafft zusätzliche Kaufmotive, sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

In der Vergangenheit wurde etwa die Hälfte unserer Käufer per Eigenheimzulage gefördert. Für diesen Kundenkreis stellte die Eigenheimzulage auch Kaufanreiz und Eigenkapital dar. Um weitere Kaufanreize zu schaffen, hat die Deutsche Wohnen ein eigenständiges Förderungsmodell aufgelegt.



...eine „Deutsche Wohnen Eigenheimzulage“?

Sozusagen. Die Eigenheimzulage ist zwar entfallen, für das Jahr 2007 ist aber per Koalitionsvertrag die Ausweitung der Riesterförderung auf Wohnimmobilien als anschließende Förderung vorgesehen. Um die einjährige Lücke zu schließen, führt die Deutsche Wohnen für ihre Kunden eine der Eigenheimzulage vergleichbare Förderung für selbstgenutzte Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser ein.

Die Deutsche Wohnen erklärt per Kaufvertrag bei allen Käufern, die nachweisen, den Förderungsanforderungen der ehemaligen Eigenheimzulage zu entsprechen, einen anteiligen bedingten Kaufpreisverzicht in Höhe von 1 % pro Jahr für acht Jahre, also 8 % insgesamt. Die Bedingung ist allerdings, dass die Wohnung in diesem Zeitraum nicht weiterverkauft wird.

Wie sieht die Gegenfinanzierung für diese Förderung aus, ist sie nicht mit erheblichen Kosten verbunden?

Die Deutsche Wohnen hat auch bisher ihre Verkaufspreise individuell angepasst. Dabei gab es Preissenkungen und Preiserhöhungen. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten konjunkturellen Erholung und der daraus resultierenden Nachfrage wird es in diesem Jahr keine Preisreduzierungen geben. Dabei wird unsere „Förderung“ nicht nur Kaufanreiz sondern auch Eigenkapitalersatz für einen Teil unserer Käuferschaft darstellen, die ohne diese Förderung nicht ohne weiteres in der Lage wären, ihren Wohnungskauf zu finanzieren. Somit werden wir außerdem auch unserem Auftrag der sozialverträglichen Privatisierung gerecht. Die Gegenfinanzierung erfolgt dabei im Wesentlichen über Absatzsynergien.



Zurück zum übrigen Geschäft; woraus resultiert der deutliche Anstieg der Ergebnisse insbesondere in den letzten beiden Geschäftsjahren?

Neben der weiteren Konzentration auf unsere Kernkompetenzen Portfoliomanagement, Wohnungsbewirtschaftung und -privatisierung haben wir uns auch mit den Verwaltungsaufwendungen, dem Finanzierungsergebnis und den Ertragsteuern befasst.

Wir sind heute im Management wesentlich schlanker mit höherer Durchsetzungsfähigkeit aufgestellt. Die Kleinteiligkeit der Objektfinanzierung konnte unter Ausnutzung des aktuell niedrigen Zinsumfelds bereinigt werden. Nunmehr lässt sich der aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung grundsätzlich gegebene zusätzliche Finanzierungsspielraum auch tatsächlich ausschöpfen. Last but not least haben

wir durch die Verschmelzung von zwei Konzerngesellschaften mit komplementärer Situation hinsichtlich der Ertragsfähigkeit und der nutzbaren Verlustvorträge das Ertragsteuervolumen merklich verringern können. Die Deutsche Wohnen sparte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005 in den angesprochenen Bereichen gegenüber 2003 rund EUR 16 Mio. und gegenüber dem Jahr 2004 immerhin noch EUR 12 Mio. ein.

Herr Lehner, Herr Neubürger, ich wünsche Ihnen bei der weiteren Umsetzung der Unternehmensstrategie viel Erfolg. Danke für dieses Gespräch.



NEUANFANG

Jedem neuen Anfang wohnt ein Zauber inne, sagt Herrmann Hesse. Schön, dass privates Wohneigentum keine Zauberei ist, sondern die solide Grundlage für Ihr Leben sein kann, sagen wir.



KONZERNSTRATEGIE Die Konzernstrategie umfasst alle Maßnahmen zur strukturell-wirtschaftlichen Optimierung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienportfolios und zur Stärkung des Portfoliomanagements, der Wohnungsbewirtschaftung und der Wohnungsprivatisierung.



| Die Konzernstrategie kann in wenigen Stichworten wie folgt zusammengefasst werden:

- Fokussierung auf eigene Wohnungsbestände
- Konzentration auf Portfoliomanagement, Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung
- Unternehmenswertsteigerung durch Optimierung, Bereinigung und Erweiterung unseres Wohnimmobilienportfolios
- Konsequente Ausschüttung freier Cashflows im Rahmen einer ausbalancierten Finanzierungsstruktur

| **Fokussierung**

Die Deutsche Wohnen ist auf den Wohnimmobilienmarkt fokussiert. Dabei geht es immer um die Bestände, an denen sie finanziell und unternehmerisch beteiligt ist. Diese Fokussierung ist das Alleinstellungsmerkmal der Deutsche Wohnen und macht sie fit für die weitere Vermietung und Privatisierung.



| **Konzentration**

Die Konzentration auf Portfoliomanagement, Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung unterstützt die Marktfokussierung. Weitere Aktivitäten in benachbarten Geschäftsfeldern, beispielsweise des Neubaus oder der Projektentwicklung, werden vermieden. Alle Mitarbeiter, Geschäftsprozesse, Instrumente und Verfahren sind auf ein Ziel ausgerichtet.

| **Unternehmenswertsteigerung**

Das Ziel der Deutsche Wohnen ist die Steigerung des inneren Unternehmenswerts. Die Akquisition von Wohnungsbeständen mit Entwicklungspotenzial führt zur Steigerung des Net Asset Values. Die risiko- und nachfrageadjustierte Entwicklung des eigenen Bestands und die Privatisierung von Wohnungen an Mieter, andere Selbstnutzer und kleinere regional agierende Investoren führt zur Realisierung stiller Reserven und zu ausschüttungsfähigen Cashflows.

| **Konsequente Ausschüttung**

Unser Markt ist der Kapitalmarkt. Aktuell vertrauen uns rund 2.500 institutionelle und private Aktionäre ihr Geld an. Insofern fühlen wir uns verpflichtet, dieses Engagement unter Aufrechterhaltung einer ausbalancierten Finanzierungsstruktur überdurchschnittlich zu verzinsen.

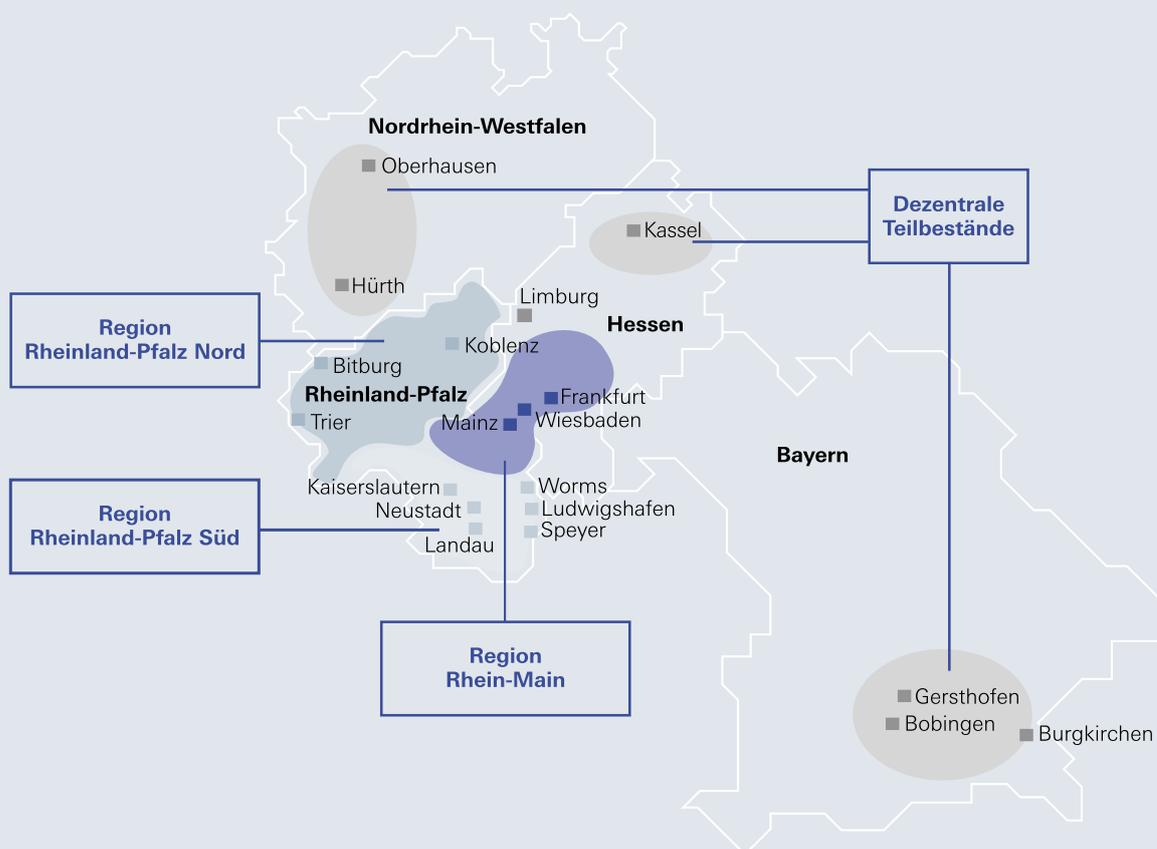
A hand holding a utility knife is shown in the bottom right corner, cutting through a white sheet of paper. On the paper, a simple smiley face is drawn with dark lines. The background is a light, textured surface, possibly a table or workbench. The overall scene suggests a creative or artistic process.

KREATIVITÄT

Ist Ihr Raum zum Wohnen vor allem der Raum für Ihre Ideen?
Dann fangen Sie an. Für Ihr Bild vom Leben bieten wir den
passenden Rahmen. Und Sie können sich den Stil aussuchen.



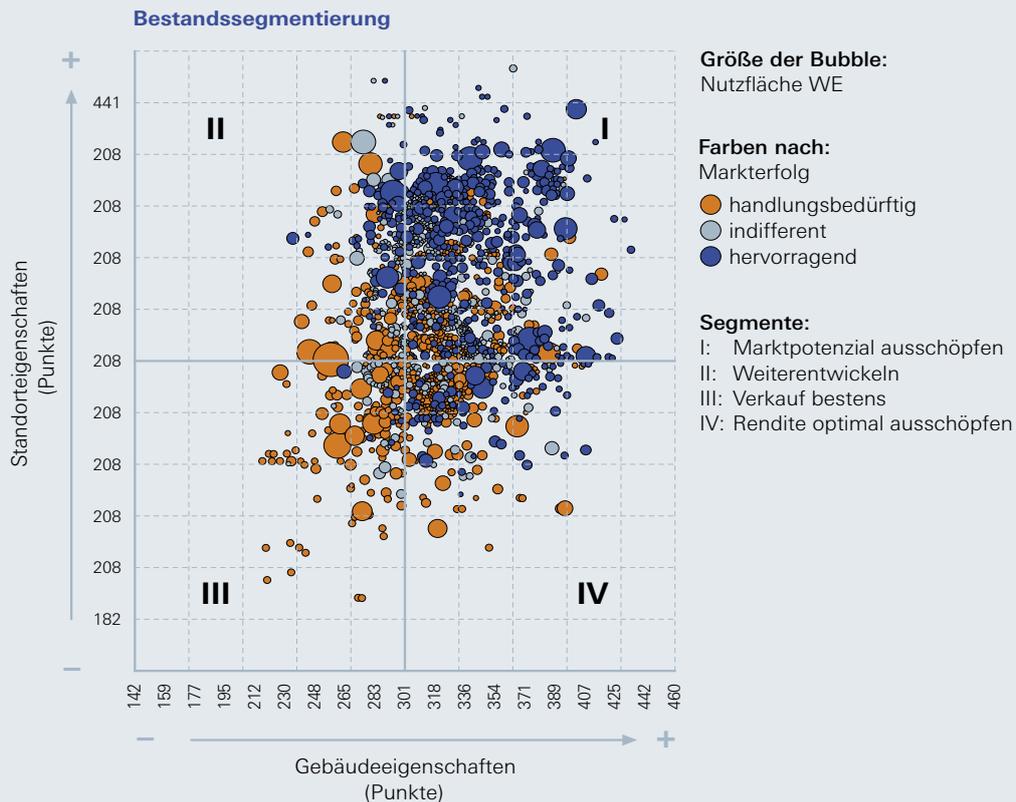
WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO Das Wohnimmobilienportfolio des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht derzeit aus drei Kern- und verschiedenen Randregionen (siehe Karte); insgesamt zählen die Kernregionen zu den überdurchschnittlich wertstabilen in Deutschland.



Im Hinblick auf die kontinuierliche Steigerung der Transparenz im externen Reporting haben wir die wichtigsten Kennzahlen der Hausbewirtschaftung sowie Informationen hinsichtlich der regionalen Verteilung dahingehend aufgliedert.

Regionale Verteilung		Rheinland-Pfalz		Rhein-Main	Dezentrale	Konzern
		Süd	Nord		Teilbestände	
Eigener Wohnungsbestand						
Anzahl eigener Wohneinheiten	Einheiten	6.148	4.495	9.297	1.840	21.780
Wohnfläche	m ²	371.348	284.744	619.946	111.885	1.387.923
Verkehrswert Kernbestand	EUR Mio.	236,6	192,2	703,0	48,5*	1.180,3*
Verkehrswert sonstige	EUR Mio.	1,3	2,3	36,3	6,9	46,8
Buchwert Kernbestand	EUR Mio.	180,6	146,0	424,8	32,2*	783,7*
Buchwert sonstige	EUR Mio.	1,0	2,1	28,9	3,1	35,1
Mieterlöse						
Durchschnittliche Sollmiete	EUR pro m ²	4,32	4,43	5,75	3,86	5,01*
Mietrendite Sollmiete	%	8,11	7,88	6,03	6,33*	6,98*
Leerstand						
Leerstand wegen Vermietung (inkl. Modernisierung)	%	4,55	1,84	2,35	16,03	2,87*
Leerstand wegen Verkauf (inkl. Entwicklung)	%	5,37	4,69	3,17	12,23	4,52*
Gesamter Leerstand	%	9,92	6,53	5,52	28,26	7,39*
Instandhaltung Bestandsobjekte						
Instandhaltung insgesamt	EUR Mio.	4,8	4,3	9,4	0,5	19,1
Instandhaltung	EUR pro m ²	13,07	14,87	14,84	4,40	13,80*
Aktivierung insgesamt	EUR Mio.	1,5	0,3	1,8	0,1	3,7
Aktivierung	EUR pro m ²	4,12	1,14	2,79	0,82	2,72*
Baujahresklassen						
< 1950	%	6,39	4,89	13,32	26,25	10,72
1951–1970	%	51,24	59,93	59,16	68,48	57,87
1971–1990	%	38,27	31,51	21,02	4,67	26,67
> 1991	%	4,10	3,66	6,51	0,60	4,74
Wohnungsgrößen						
< 39 m ²	%	5,96	1,29	4,12	5,71	4,19
40–54 m ²	%	33,85	33,18	20,86	32,45	28,05
55–74 m ²	%	42,55	44,61	50,24	50,00	46,89
75–89 m ²	%	14,43	17,01	16,74	7,77	15,39
> 90 m ²	%	3,22	3,91	8,05	4,08	5,50
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen						
	%	41,02	36,19	22,20	0,87	28,35
Anzahl bilanzierter Verkäufe 2005						
	Wohneinheiten	217	167	558	235	1.177

*Ohne Portfolio Nordhessen.



Außerdem haben wir den Wohnungsbestand des Kernportfolios Rhein-Main/Rheinland-Pfalz strategisch in einer 4-Felder-Matrix strukturiert. Die Ausdifferenzierung erfolgt dabei nach den Objekteigenschaften (ein Objekt ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex) sowie dem baulichen Zustand, dem optischen Eindruck und Ausstattungsmerkmalen. Weiterhin werden in der Matrix Standorteigenschaften wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Lärmbelästigung und Wohnimage dargestellt.

Die Grafik zeigt das Kernportfolio mit insgesamt rund 1.500 Objekten (Gebäude jeweils als Kreise dargestellt). Je größer die Kreise, desto höher die nutzbare Wohnfläche. Die Farben signalisieren das wirtschaftliche Potenzial (blau = hervorragend). Die Segmentierung ist Grundlage sowohl der laufenden Bestandsbewertung als auch der Ausprägung differenzierter Handlungsstrategien. In dem wertstabilsten Segment rechts oben befinden sich rund 50% aller Wohneinheiten. Weitere rund 16% des entwicklungs-fähigen Portfolios befindet sich in dem Segment links oben. Hier liegt der Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren. Im unteren Teil des Portfolios erfolgen zunehmend auch Blockverkäufe an Kunden, die mit Nachbarschaftshilfe selbst die Renovierung der Gebäude in der Regel zum Selbstbezug vornehmen.



Der folgenden Tabelle sind Kennzahlen des Kernportfolios nach der grafisch dargestellten Segmentverteilung in Anlehnung an die oben aufgeführten Kennzahlen nach Regionen zu entnehmen:

Kennzahlen zur 4-Felder-Portfoliomatrix (nur Kernportfolio ohne Portfolio Nordhessen)		Segment I	Segment II	Segment III	Segment IV	Ohne Zuordnung	Gesamt
Anzahl eigener Wohneinheiten	Einheiten	10.448	3.396	2.608	4.187	290	20.929
Anzahl eigener Wohneinheiten	%	50	16	12	20	1	100
Wohnfläche	m ²	693.143	212.324	162.079	257.070	17.721	1.342.337
Verkehrswert Kernbestand	EUR Mio.	718,5	167,3	76,2	172,9	45,4	1.180,3
Verkehrswert Kernbestand	EUR pro m ²	1.019	780	468	671	1.436	861
Buchwert Kernbestand	EUR Mio.	447,3	114,5	66,7	130,3	24,9	783,7
Buchwert Kernbestand	EUR pro m ²	635	534	409	506	787	571
Durchschnittliche Sollmiete	EUR pro m ²	5,37	4,99	4,02	4,50	2,82	5,01
Mietrendite Sollmiete	%	6,32	7,67	10,30	8,04	2,35	6,98
Leerstand wegen Vermietung (inkl. Modernisierung)	%	1,85	3,86	5,41	2,89	4,14	2,87
Leerstand wegen Verkauf (inkl. Entwicklung)	%	3,78	2,74	7,55	6,23	0,00	4,52





INDIVIDUALITÄT

Mode, die Farbe einer Wand, eine seltene Antiquität oder Omas alter Ohrensessel. Was passt wohl am besten in die neuen Räume, die bald zu Ihrem Eigentum werden können?

Denken Sie in Ruhe darüber nach, wir kümmern uns um alles andere.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Innerhalb der Wohnungsbewirtschaftung umfasst das Aufgabenspektrum der Mitarbeiter alle mit der Modernisierung und Instandhaltung, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter zusammenhängenden Tätigkeiten.



SEGMENTERGEBNIS

Das Segmentergebnis der Wohnungsbewirtschaftung hängt der Höhe nach von der Entwicklung und vom Erfolg der Wohnungsprivatisierung ab. Dies beruht darauf, dass verkaufte Wohneinheiten auch anteilig für die aktuelle Periode keine Mieterlöse mehr für die Wohnungsbewirtschaftung erbringen können. Insbesondere deshalb hat sich das Segmentergebnis 2005 gegenüber 2004 von EUR 44,3 Mio. um EUR 2,9 Mio. auf EUR 41,4 Mio. verringert.

Segmentergebnis aus Hausbewirtschaftung nach IFRS (EUR Mio.)



MIETERLÖSE

Innerhalb der Gewinn-und-Verlust-Rechnung des Deutsche Wohnen Konzerns sind die Sollmieterlöse wesentlicher Teil der Position Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Sollmieten sind die Mieten, die von Mietern auf Basis der bestehenden Mietverträge an das Unternehmen gezahlt werden. Die Mieterlöse verkaufter Wohneinheiten werden in der Folgeperiode nicht mehr für die Sollmieten berücksichtigt. Die Differenz zwischen Sollmieten und Leerstand ergibt die tatsächlich erzielten Istmieten.

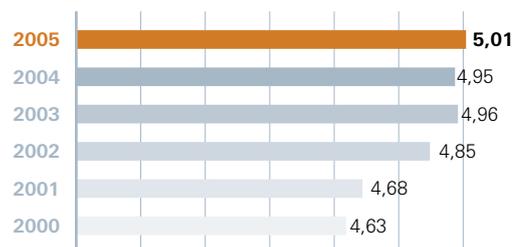


Bei privatisierungsbedingt verringerten Sollmieten von EUR 89,1 Mio. (2004: EUR 90,4 Mio.) haben sich die Istmieten des Geschäftsjahres 2005 aufgrund erhöhter Erlösschmälerungen auf EUR 81,0 Mio. verringert. Beide Einflussfaktoren konnten durch erhöhte Mieten teilweise kompensiert werden.

Der kontinuierliche Rückgang der Mieterlöse war Bestandteil des Unternehmenskonzepts, allerdings kann der beabsichtigte künftige Zukauf von Wohnungsbeständen den bislang von Jahr zu Jahr gesunkenen Miet-Cashflow wieder erhöhen.

Neben den Sollmieten von EUR 89,1 Mio. stellen die im Berichtsjahr abgerechneten Heiz- und Betriebskosten von EUR 29,4 Mio. die zweite wesentliche Position der Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung (gesamt 2005: EUR 110,4 Mio.; 2004: EUR 113,8 Mio.) dar.

Durchschnittsmiete (EUR pro m²)



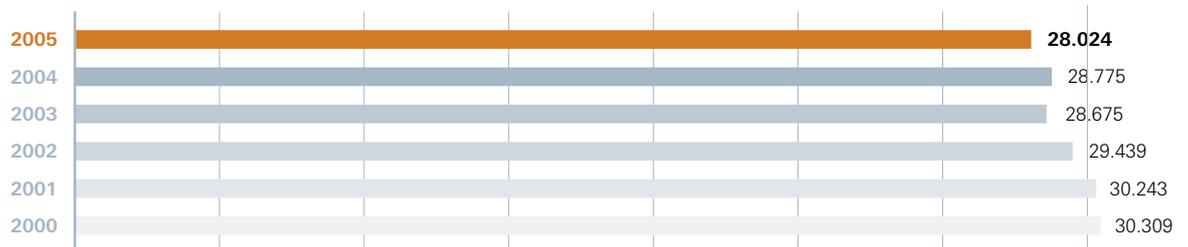
Mieten (nach IFRS, inkl. Nordhessen, in EUR Mio.)

	2005	2004
Sollmieten	89,1	90,4
Erlösschmälerungen	8,1	7,1
Istmieten	81,0	83,3

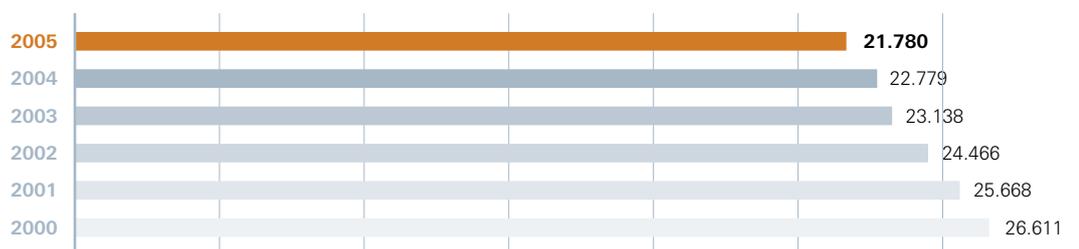


Zusammensetzung Immobilienportfolio

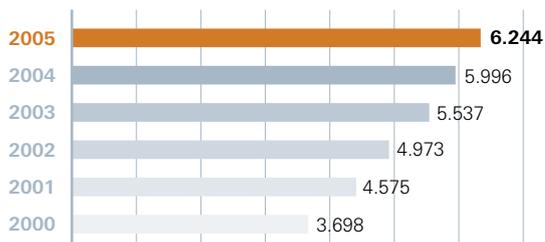
Wohnungsbestand insgesamt



Davon eigene Wohnungen



Davon fremdverwaltete Wohnungen





LEERSTAND

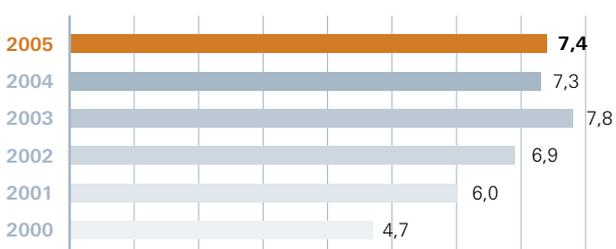
Am 31. Dezember 2005 standen im Kernportfolio 1.544 Wohnungen leer; bezogen auf die Anzahl eigener Wohneinheiten entsprach dies einer Leerstandsquote von rund 7,4%. Dieser gliedert sich in vermietungsbedingten Leerstand in Höhe von 2,9% und verkaufsbedingten Leerstand in Höhe von 4,5%.

Das Leerstandsniveau ist daher nicht besorgniserregend. Im Gegenteil, der überwiegende Leerstand wird bewußt in Kauf genommen und dient der Steigerung der Erträge sowohl in der Wohnungsbewirtschaftung als auch in der Wohnungsprivatisierung.

Flächen		2005	2004
Gesamtwohnfläche	Mio. m ²	1,39	1,45
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	64	64
Gewerbefläche	m ²	24.804	34.282
Unbebaute Fläche	m ²	451.725	611.310

Leerstandsquote in %

(stichtagsbezogen/alle leer stehenden WE):





INSTANDHALTUNG

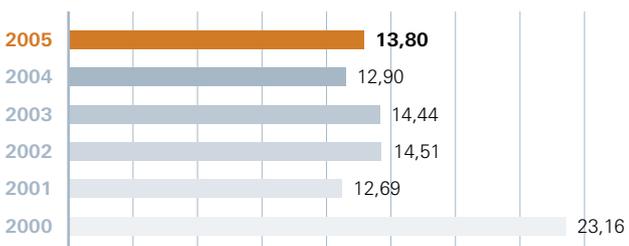
Das Instandhaltungsvolumen im Kernportfolio Rhein-Main/Rheinland-Pfalz betrug EUR 17,5 Mio. (EUR 13,80 pro m²; 2004: EUR 17,8 Mio. bzw. EUR 12,90 pro m²). Die Veränderung je m² liegt zunächst in der allgemeinen, jahresübergreifenden Schwankungsbreite. Das Instandhaltungsprogramm wird anhand laufender Portfolioanalysen festgelegt. Dabei werden Einzelmaßnahmen über 40 TEUR anhand der Discounted Cashflow-Methodik im Geschäftsführungsgremium diskutiert und dort beschlossen. Maßnahmen unterhalb dieses Schwellenwerts werden mittels einer vereinfachten, jedoch ebenfalls standardisierten Rechenmethodik beurteilt und von den regionalen Geschäftsbereichen innerhalb jährlicher Budgets verantwortet.

Portfoliostrategisch sowie auf Basis laufender und systematischer Markt- und Nachfragestudien des Portfoliomanagements wird schwerpunktmäßig nur noch in diejenigen Gebäude investiert, die innerhalb eines zehnjährigen Zeitraums eine Refinanzierung über die Mieterlöse sichern. Diese Situation finden wir in der Regel in überdurchschnittlich guten Makro- und Mikrolagen unseres Portfolios bei noch ungenutzten Entwicklungspotenzialen der dortigen Gebäude (vgl. Portfoliomatrix).

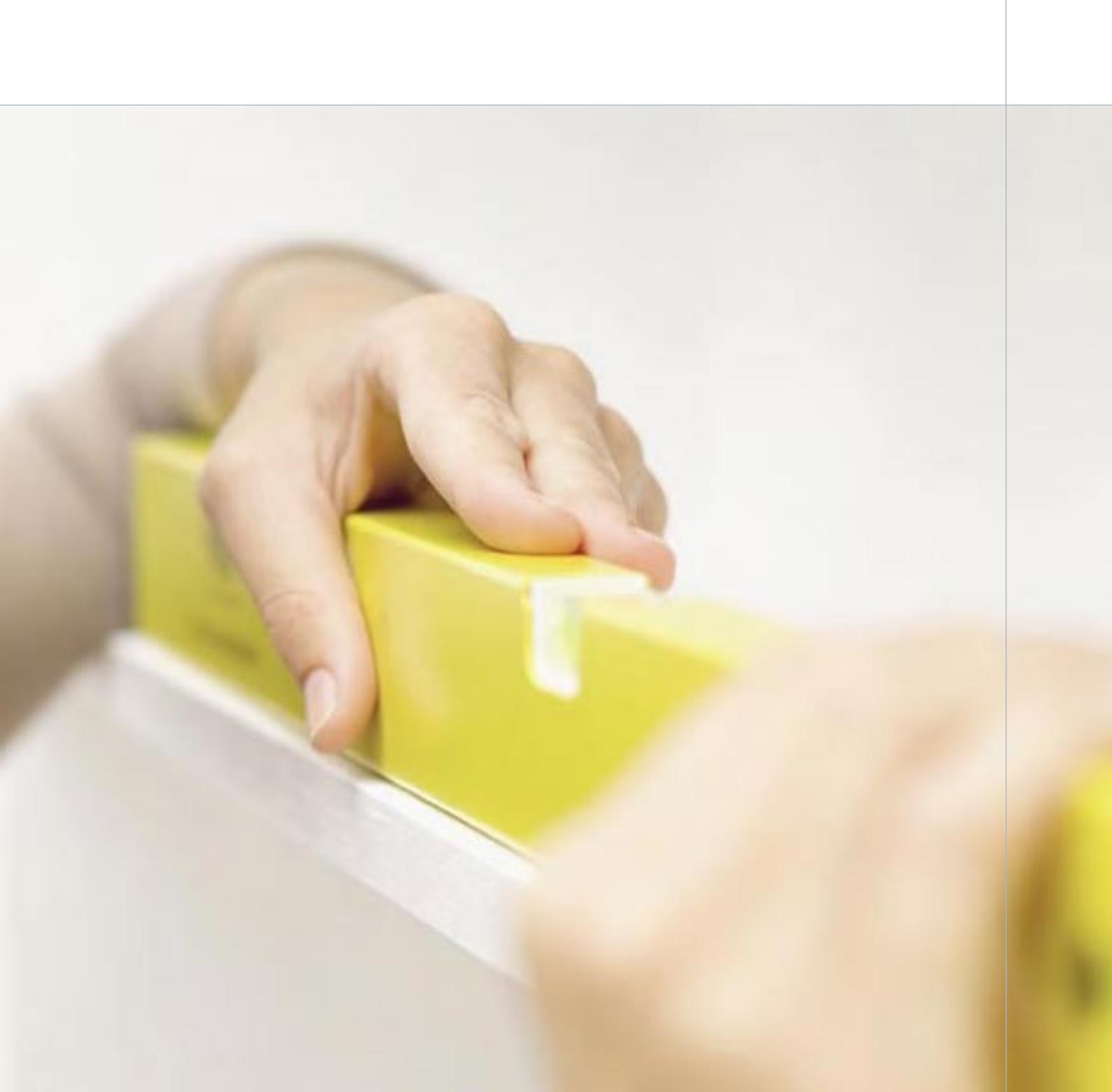


Die Investitionsstrategie zugrunde gelegt, konnte das Instandhaltungsniveau (gemessen in EUR pro m²) seit 2000 laufend an die Bewirtschaftungs- und Privatisierungspotenziale angepasst werden. Wie die erwirtschafteten Miet- und Verkaufserlöse zeigen, führte dies zu keiner qualitativen Verschlechterung des Wohnungsbestands.

Instandhaltung (EUR pro m²)







FOKUSSIERUNG

Renovieren Sie Ihre Vorstellungen modernen Wohnungsmanagements. Denn viele Aufgaben und Probleme rund um Ihre Immobilie übernehmen wir – Sie sollen mit uns genießen können, was die eigenen vier Wände ausmacht: Sicherheit, Gemütlichkeit, Platz zum Leben und Gestalten.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNG Die Mitarbeiter der Wohnungsprivatisierung befassen sich mit der Vorbereitung und Durchführung des Privatisierungsprozesses. Hierzu gehören die Aufgabenbereiche Kundengruppenrecherche, grundbuchrechtliche Aufbereitung der Gebäude, Steuerung der eigenen und externen Mitarbeiter in der Kundenansprache und Vertragsabwicklung.

Kennzahlen Wohnungsprivatisierung (inkl. Nordhessen)		2005	2004
Buchgewinne Verkäufe	EUR Mio.	36,4	39,3
Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungskosten	EUR Mio.	6,2	7,6
Segmentergebnis Verkauf gesamt	EUR Mio.	29,9	31,5
Anzahl bilanzierter Wohnungsverkäufe	Einheiten	1.177	1.338
Durchschnittlicher Verkaufspreis im Kernportfolio	EUR pro m ²	1.009	1.040

SEGMENTERGEBNIS

Der Rückgang des Verkaufssegmentergebnisses ist auf verminderte Buchgewinne aus Wohnungsverkäufen zurückzuführen. Dies verdeutlicht, dass das Privatisierungsprogramm nicht primär nach Buchwerten, sondern nach der Realisierbarkeit von Marktpotenzialen beurteilt wird.

Das Segmentergebnis 2005 der Wohnungsprivatisierung betrug nach IFRS EUR 29,9 Mio. Dies bedeutet eine Ergebnisminderung gegenüber 2004 (EUR 31,5 Mio.) von rund EUR 1,6 Mio. bzw. 5,1 %. Das gesamte Segmentergebnis der Privatisierung berücksichtigt Buchgewinne aus der Privatisierung von Wohneinheiten des Kernportfolios (EUR 32,2 Mio.), Nordhessen (EUR 1,1 Mio.), der Entwicklungsliegenschaften (EUR 3,1 Mio.) sowie Verkaufsvorbereitungskosten (EUR 6,2 Mio.). Diese beinhalten sowohl privatisierungsbezogene Instandsetzung und Modernisierung als auch Provisionszahlungen an externe Vertriebsgesellschaften.



PRIVATISIERUNGSERFOLG

| Mit 1.177 bilanzierten Wohnungsprivatisierungen wurde eine geringere Zahl verkaufter Einheiten als die des Jahres 2004 (1.338 Verkäufe) erreicht. Dabei gingen 173 im Jahr 2005 notariell beurkundeter Wohnungsprivatisierungen aus organisatorischen Gründen jedoch nicht mehr in den Konzernabschluss ein, sondern werden auf das Jahr 2006 vorgetragen. Wie schon in den Vorjahren ist es dem Engagement der Mitarbeiter und dem Mix aus überwiegend internem sowie externem Vertrieb zu verdanken, dass dieser Privatisierungserfolg realisiert werden konnte.

| Mit EUR 1.009 pro m² im Kernportfolio bewegte sich der durchschnittliche Verkaufspreis bilanzierter Verkäufe etwas unter dem letztjährigen Niveau von EUR 1.040 pro m². Dies hängt mit der regionalen Verteilung des Privatisierungsprogramms zusammen. Im Rhein-Main-Gebiet werden wesentlich höhere Verkaufspreise als in den Mittel- und Unterebenen des Landes Rheinland-Pfalz erzielt. Portfoliobereinigende Verkaufsmaßnahmen in Rheinland-Pfalz dienen der strukturellen Optimierung des Wohnungsportfolios.





UNABHÄNGIGKEIT

Wie Sie sich wie neugeboren fühlen? Indem Sie unabhängig werden und jeden morgen in Ihrer eigenen Immobilie aufwachen.

Wir helfen mit ausgeschlafenen Ideen und Lösungen, die Ihre Träume wahr werden lassen.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG Die Aktivitäten der Unternehmenssteuerung erwirtschaften per se keinen unmittelbar bezifferbaren Ergebnisbeitrag für den Konzern. Dennoch sind sie essentiell, da sowohl langfristige Erfolgspotenziale als auch mögliche Risiken transparent gemacht werden.

PORTFOLIOMANAGEMENT

| Mit Hilfe der Instrumente und Verfahren des Portfoliomanagements lassen sich über das Gesamtportfolio Handlungsstrategien zur Bewirtschaftung und Privatisierung ableiten. Weiterhin ist es möglich, szenarisch aufzuzeigen, welchen Einfluss diese Handlungsstrategien auf die Businessplanung ausüben.

| Die vorne bereits dargestellte Portfoliomatrix illustriert einen Ausschnitt der Arbeit des Portfoliomanagements. Infolge dieser Erkenntnisse, die nur durch enge Zusammenarbeit des Portfoliomanagements mit der Bewirtschaftung und der Privatisierung möglich sind, können gemeinsam Investitions- und Privatisierungsprogramme erstellt werden.

| Das Portfoliomanagement arbeitet an der jährlichen Ermittlung des Marktwerts des Immobilienbestands (Fair Value) und des inneren Wertes (Net Asset Value) des Konzerns. In Zukunft wird der Bereich in Due Diligence-Aktivitäten im Hinblick auf die bereits durchgeführte und weiterhin angestrebte Erweiterung des Wohnungsimmobiliensportfolios eingebunden.



RISIKOMANAGEMENT UND CONTROLLING

| Controlling und Risikomanagement sind weitere Bereiche zur Unterstützung der Unternehmenssteuerung. Das Controlling umfasst die operative und die strategische Businessplanung (rollierende 5-Jahres-Planung), führt Planungsrechnungen sowie Abweichungs- und Risikoanalysen durch.

| Schwerpunkte sind im operativen Geschäft das Mieterlös-, Instandsetzungs- und das Vertriebscontrolling sowie in enger Zusammenarbeit mit dem Personalbereich das Controlling der Personal- und Verwaltungsaufwendungen. In Verbindung mit den themenzugeordneten Arbeitsergebnissen des Portfoliomanagements und des Bereichs Finanzierung erfolgt das Monitoring der Markt- und Finanz- bzw. Liquiditätsrisiken.

| Das Risikomanagement unterliegt einer stetigen Weiterentwicklung und Adjustierung an interne Entwicklungen und die Veränderung externer Rahmenbedingungen. Im Rahmen der Konzernabschlussprüfung erfolgt eine jährliche Prüfung des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer.



PARTNERSCHAFT

Geben Sie Ihrer Beziehung doch mal einen neuen Anstrich. Gemeint ist natürlich Ihr neues Zuhause, das Ihnen gehört. Diesen Partner fürs Leben werden Sie lieben. Und wir sorgen für das Verlieben und ein glückliches Zusammenleben.



JAHRESERGEBNIS Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen wurde erstmals unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Daraus resultieren zum Teil erhebliche Abweichungen zu den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB). Insofern bedarf das Jahresergebnis einer besonderen Erläuterung. Bereinigt um die gegenüber dem HGB unterschiedliche Behandlung von Grunderwerbsteuern aus der Verschmelzung von zwei Konzerngesellschaften hat sich das Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr 2004 weiter verbessert.

Nachfolgend einige Erläuterungen zu wesentlichen Veränderungen von Konzern-GuV-Positionen nach IFRS gegenüber Vorjahr:

| Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

Neben abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (EUR 29,4 Mio.) stellen die erzielten Sollmieten (EUR 89,1 Mio.) die größte Position innerhalb der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 10,4 Mio.) dar; die Sollmieterlöse haben sich insbesondere aufgrund der laufenden Wohnungsprivatisierungen gegenüber 2004 um rund EUR 3,4 Mio. vermindert (vgl. Kapitel Wohnungsbewirtschaftung).

| Sonstige betriebliche Erträge

Hier werden als wesentliche Position die Privatisierungserträge aus Anlageabgängen in Höhe von EUR 36,1 Mio. abgebildet. Insgesamt beliefen sich die sonstigen betrieblichen Erträge in 2005 auf EUR 44,3 Mio., gegenüber 2004 eine Verringerung von EUR 1,5 Mio.

| Aufwendungen Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von insgesamt EUR 49,9 Mio. beinhalten im Wesentlichen Betriebskosten von EUR 30,9 Mio. (2004: EUR 30,9 Mio.) und Instandhaltungsaufwendungen von EUR 17,8 Mio. (2004: EUR 17,8 Mio.).



| Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber Vorjahr (EUR 22,0 Mio.) um EUR 13,5 Mio. auf EUR 33,5 Mio. im Jahr 2005 erhöht. Diese Verschlechterung wird in voller Höhe durch einen Sondereffekt (so genannte vororganisationsmäßige Mehrabführung) als Teil eines komplexen Buchungsvorgangs verursacht, der sich in verschiedenen Bereichen der Gewinn- und Verlustrechnung wiederfindet und sich in Summe überwiegend neutralisiert.

| Zinsergebnis

Das Zinsergebnis (Saldierung von Zinserträgen und -aufwendungen) hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,5 Mio. auf EUR –24,2 Mio. verbessert. Dies beruht insbesondere auf der Bereinigung und Tilgung externer Darlehensbeziehungen.

| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Das Konzernergebnis vor Steuern des Jahres 2005 hat sich gegenüber Vorjahr (EUR 24,7 Mio.) um rund EUR 7,7 Mio. auf EUR 17,0 Mio. vermindert. Um eine mit dem vorherigen Geschäftsjahr 2004 vergleichbare Zahl darzustellen, ist das Vorsteuerergebnis um den oben genannten buchungstechnischen Sondereffekt zu bereinigen. Daraus resultiert eine Ergebniserhöhung auf EUR 26,7 Mio., was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von EUR 2,0 Mio. bedeutet.



| **Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die Einkommen- und Ertragsteuern führten im Jahr 2005 zu einem Ertrag von EUR 11,9 Mio. (Vorjahr Aufwand EUR 7,8 Mio.). Wesentlicher Teil der positiven Ertragsteuern betrifft den bereits erwähnten buchungstechnischen Sondereffekt (EUR 11,3 Mio.). Weiterhin ist als außerordentlicher Effekt eine Ertragsteuerrückholung aus dem Jahr 2004 aufgrund der Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften mit EUR 4,4 Mio. anzuführen. Bezogen auf das operative Geschäft hat sich die Ertragsteuerbelastung gegenüber dem Jahr 2004 (EUR 8,6 Mio.) um EUR 5,6 Mio. auf EUR 3,0 Mio. verringert.

| **Jahresüberschuss**

Im Geschäftsjahr 2005 wurde ein Konzernergebnis nach Steuern von EUR 16,0 Mio. erwirtschaftet. Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 2004 (EUR 16,8 Mio.) eine Verringerung um EUR 0,8 Mio. oder 5%. Bereinigt um den buchungstechnischen Sondereffekt, die Ertragsteuerrückholung und Grunderwerbsteuerbelastung würde sich der Jahresüberschuss rechnerisch auf EUR 22,7 Mio. verbessern, womit in etwa eine Vergleichbarkeit zum Vorjahr gegeben ist.



Konzernkennzahlen nach IFRS (in EUR Mio.)

	2005	2004
EBIT	39,4	53,1
EBITDA	56,8	70,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17,0	24,7
Jahresüberschuss	16,0	16,8
Operativer Brutto-Cashflow (inkl. Privatisierung)	78,2	81,6

Die deutliche Verminderung der Kennzahlen EBIT, EBITDA, Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als auch des operativen Brutto-Cashflows (Funds from Operations – FFO) beruht auf den oben ausgeführten Sondereffekten (bereinigt: EBIT EUR 52,5 Mio. gegenüber EUR 39,4 Mio.; EBITDA EUR 69,9 Mio. gegenüber EUR 56,8 Mio.).

Die nachfolgende Überleitungsrechnung der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung von HGB nach IFRS stellt wesentliche Einzelpositionen dar und erläutert Abweichungen:



2005 in EUR Mio.	HGB	IFRS	Ab- weichung	Grund
Konzernjahresüberschuss	22,2	16,0	-6,2	
davon außerordentliche Aufwendungen			13,5	Durchreichung von Steuerrückzahlung aus vororganschaftlicher Mehrabführung – Gegenposition <i>sonstige betriebliche Aufwendungen</i>
davon sonstige Steuern			-12,6	Grunderwerbsteuer aus Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	23,9	16,9	-7,0	
davon sonstige betriebliche Erträge			2,1	im Weiteren Vorteile aus zinsbegünstigten Darlehen gegenüber Marktzins – Gegenposition <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>
davon Aufwendungen Hausbewirtschaftung			1,3	Wegfall Rückstellung für unterlassene Instandhaltung
davon sonstige betriebliche Aufwendungen			-11,8	im Weiteren Steuerrückzahlung aus vororganschaftlicher Mehrabführung – Gegenposition <i>außerordentliche Aufwendungen</i>
davon Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1,7	im Weiteren Abweichung Marktzins gegenüber zinsbegünstigten Darlehen – Gegenposition <i>sonstige betriebliche Erträge</i>
davon Aufwendungen – Erträge aus Finanzderivaten			2,5	Aufzinsung Garantiemiet- und Garantiezinsüberschüsse gegenüber DB 14



| Deutsche Wohnen AG (Holding)

Die Einzelgesellschaft Deutsche Wohnen AG verzeichnete im Geschäftsjahr 2005 mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 11,2 Mio. ein um EUR 7,1 Mio. niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr (2004: Jahresfehlbetrag von EUR 4,1 Mio.). Grund hierfür ist einerseits der verminderte Ergebnisbeitrag aus der um 31 % verringerten Beteiligung an einer Konzerngesellschaft. Daraus resultierte ein geringerer Beteiligungsertrag von EUR 5,5 Mio. Andererseits verminderten sich die Zinserträge aus konzerninternen Gesellschafterdarlehen wegen § 8a KStG wie bereits im Vorjahr um weitere EUR 1,2 Mio.

| Die Entnahme aus der Kapitalrücklage von EUR 46,2 Mio. dient neben dem Ausgleich des Jahresfehlbetrags der Bildung des Bilanzgewinns von EUR 35 Mio. Dieser Bilanzgewinn ist in voller Höhe als Ausschüttung an die Aktionäre vorgesehen.



ERNEUERUNG

Das Gute zu erhalten ist immer wieder der Grundstein eines Zuhause, in dem man sich wirklich zuhause fühlt. Mit Modernisierung und Instandhaltung reagieren wir auf aktuelle Bedürfnisse und Situationen.



AKTIE UND DIVIDENDE Die Investor- und Public Relations-Aktivitäten umfassen das externe Reporting (Geschäfts- und Zwischenberichte), die Organisation und Durchführung der Hauptversammlung, die zeitnahe und umfassende Beantwortung aller Anfragen von Aktionären, Investoren, Journalisten und Analysten.



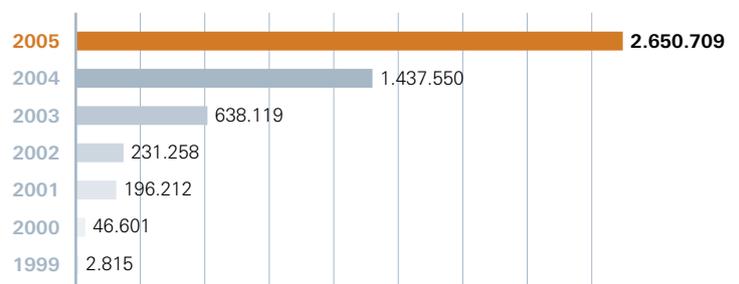
BÖRSENLIQUIDITÄT

| Aktuell arbeiten die Close Brothers Seydler AG sowie das Bankhaus Sal. Oppenheim als so genannte Designated Sponsors für die Deutsche Wohnen.

| Steigende Börsenumsätze erleichtern es Investoren, ein Investment einzugehen, es aber auch wieder zu verringern oder vollständig aufzugeben. Mit den steigenden Börsenumsätzen ist die Nachfrage in- und ausländischer institutioneller Investoren nach Aktien der Deutsche Wohnen deutlich gestiegen.

| Im Fall der beabsichtigten bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen aus dem Deutsche Bank-Konzern ist die Durchführung des Zulassungsverfahrens zum Amtlichen Handel in Deutschland in Verbindung mit dem Prime Standard obligatorisch. Damit die Aktie dann leichter handelbar ist, wird ein Aktiensplit erwogen.

Börsenumsatzentwicklung 1999–2005 (in Anzahl gehandelter Aktien)





Aktienkursentwicklung 2005/2006

(indexierte Darstellung, Basis 100)



In der Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen in 2005/06 drückt sich zum Einen das deutlich gestiegene Interesse nationaler und internationaler Investoren am deutschen Wohnimmobilienmarkt aus. Dabei ist anzumerken, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt derzeit weltweit als eines der attraktivsten Anlagesegmente gilt. Zum Anderen dokumentiert sich im Aktienkurs die Erwartungshaltung des Kapitalmarkts hinsichtlich der möglichen substanziellen Erweiterung des Wohnimmobilienportfolios nach der beabsichtigten bilanziellen Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern.

Bei einem Aktienkurs zum Jahresende 2005 von EUR 195,30 und den 4 Mio. ausgegebenen Namens-Stückaktien belief sich die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen-Aktie auf rund EUR 780 Mio. Gemessen an dieser Marktkapitalisierung gehört die Deutsche Wohnen zu den drei größten deutschen börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften.

Im laufenden Jahr 2006 stieg der Kurs bis März weiter auf rund EUR 240 je Aktie. Dies bedeutet seit Januar 2005 einen Anstieg um 71%.



AKTIONÄRSSTRUKTUR

Seit dem Börsengang im Jahr 1999 hat sich die Aktionärsstruktur deutlich verändert. Insbesondere seit Ankündigung einer möglichen bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen aus dem Deutsche Bank-Konzern verringerte sich die Anzahl der Aktionäre deutlich von 4.200 zum Höchststand Anfang des Jahres 2004 auf heute rund 2.500. Dabei werden rund 75% bis 80% der Aktien von rund 170 institutionellen Aktionäre gehalten; vier davon halten aktuell mehr als 5%, jedoch weniger als 10% aller umlaufenden vier Millionen Namens-Stückaktien (bis Ende Dezember 2005 zwei institutionelle Aktionäre). Nach der maßgeblichen Begriffsdefinition der Deutsche Börse AG sind diese Engagements als Beteiligungen von Investmentgesellschaften und -fonds zu qualifizieren, dadurch beträgt der Streubesitz 100%.

HAUPTVERSAMMLUNG 2005

Die ordentliche Hauptversammlung 2005 fand am 4. August 2005 in Frankfurt am Main statt. Im Vorfeld der Hauptversammlung sind der Deutsche Wohnen keine Gegenanträge von Aktionären zugegangen. Das Interesse der Aktionäre an der Hauptversammlung stieg gegenüber den Vorjahren deutlich. Dies äußerte sich an der im Vergleich zu den Vorjahren hohen Zahl von rund 140 an der Hauptversammlung teilnehmenden Aktionären (anwesendes Grundkapital: rund 40%), die allen Tagesordnungspunkten mit jeweils großer Mehrheit zustimmten.



DIVIDENDE 2005

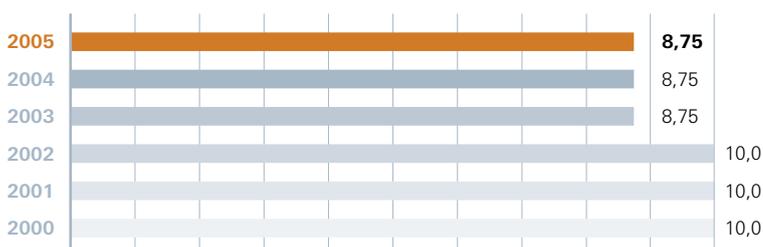
■ Anhaltspunkte für die Bemessung der Dividende sind das Jahresergebnis, der Brutto-Cashflow (Fund from operations) sowie die Aufrechterhaltung einer risikoadjustierten Eigenkapitalquote.

■ Die Dividendenzahlungen der Deutsche Wohnen sind für ihre Aktionäre steuerfrei. Dies beruht auf der Konstruktion des steuerlichen Einlagenkontos (früher: „EK-04“), einer Position innerhalb der Kapitalrücklage bzw. des Eigenkapitals der AG. Diese Liquiditätsposition wurde 1999 im Vorfeld der Aktienplatzierung dotiert und wird seitdem über Entnahmen in jedem Jahr rückgeführt.

■ Im Hinblick auf die Höhe der Kapitalrücklage (31. Dezember 2005: EUR 228,3 Mio.) und angesichts der gegenwärtigen Steuergesetzgebung ist davon auszugehen, dass die Steuerfreiheit der Dividendenzahlungen auf Basis der derzeitigen Dotierung des steuerlichen Einlagenkontos noch für mehrere Jahre aufrechterhalten werden kann.

■ Vorstand und Aufsichtsrat werden der ordentlichen Hauptversammlung am 10. August 2006 die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2005 von EUR 8,75 je Aktie vorschlagen (Dividendensumme von EUR 35,0 Mio.). Bezogen auf den Jahreschlusskurs 2004 von EUR 195,30 ergibt sich eine Dividendenrendite von rund 4%, in Verbindung mit der Steuerfreiheit der Dividendenzahlung eine nach wie vor attraktive Dividende.

Dividende (je Aktie in EUR)





NET ASSET VALUE

Im Ergebnis berechnete sich der Net Asset Value damit auf EUR 189,32 je Aktie (gegenüber EUR 196,88 je Aktie im Vorjahr).

Zum 31. Dezember 2005 wurde der innere Wert der Gesellschaft (Net Asset Value) als Ausdruck des betrieblichen Reinvermögens des Konzerns ermittelt.

Die Berechnung basierte auf einer Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios in Übereinstimmung mit dem IFRS (IAS) 40 nach der Discounted Cash-flow-Methode über einen zehnjährigen Planungszeitraum mit Unterstellung endlicher Restwerte. Die Rechenlogik wurde im vergangenen Geschäftsjahr von DTZ Property Advisors validiert. Die Wertansätze wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2005 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften Deloitte auf Ebene der Einzelgesellschaften und KPMG auf Konzernebene einer Stichprobenprüfung unterzogen.

Entsprechend der IFRS-Anforderungen wird der Diskontierungszins nicht wie bisher aus den gewichteten Kapitalkosten, sondern aus dem Marktzins abgeleitet. Der Marktzins ergibt sich aus regionalen Liegenschaftszinsen der Gutachterausschüsse und orientiert sich weiterhin an dem Verhältnis aus erzielbaren Verkaufspreisen zu Marktmieten. Damit verringerte sich der Diskontierungszins geringfügig von 4,76 % auf 4,74 %.

Wie im vergangenen Geschäftsjahr wurde darauf verzichtet, die latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede zwischen der Steuer- und Handelsbilanz sowie auf die nutzbaren Verlustvorträge im Konzern in die Berechnung mit einzubeziehen. Diese wären ansonsten als weitere Aktiva von insgesamt rund EUR 40 Mio. oder rund EUR 10 je Aktie anzusetzen gewesen.

Bei einem Jahresschlusskurs 2005 von EUR 195,30 ergab sich eine Prämie auf den Net Asset Value von rund 3%. Dieser Aufschlag hat sich infolge der Kursentwicklung bis Ende März 2006 weiter erhöht. Gründe hierfür wurden oben bereits angesprochen.

Vermietbare Fläche (Kerngeschäft)	m²	1.371.600
Fair Value der Immobilien (Kerngeschäft)	EUR pro m²	860,51
Fair Value der Immobilien (Kerngeschäft)	EUR	1.180.282.000
<hr/>		
zuzüglich: anderes Anlagevermögen und Umlaufvermögen		189.946.000
davon: Entwicklungsliegenschaften	EUR	46.809.000
Aktiva gesamt:	EUR	1.370.228.000
Abzüglich: Verbindlichkeiten	EUR	594.764.000
Abzüglich: Barwert der Overhead-Kosten	EUR	18.168.000
Net Asset Value	EUR	757.296.000
<hr/>		
Geteilt durch Anzahl umlaufender Aktien	EUR	4.000.000
Net Asset Value je Aktie	EUR	189,32





FREIRAUM

Freiräume im Kopf entstehen am besten durch Freiräume mit vier Wänden. Die Möglichkeiten sind so groß, wie unser Angebot, gemeinsam mit Ihnen den richtigen Platz zum Leben und leben lassen zu finden.



CORPORATE GOVERNANCE Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG erklären gemäß § 161 Aktiengesetz:



„Den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (unter Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 2. Juni 2005) wurde und wird von der Deutsche Wohnen AG entsprochen, dies mit folgenden vier Ausnahmen:

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besteht eine Directors & Officers Gruppenversicherung der Deutsche Bank AG. Diese hat nur einen geringen Selbstbehalt, weil sie weltweit gilt und im Ausland ein höherer Selbstbehalt nicht üblich ist (Kodex Ziffer 3.8).

Auf die Einrichtung eines Aufsichtsratsausschusses, der sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung und Abschlussprüfung befasst, wird verzichtet. Wir halten es für sachgerecht, dass alle sechs Aufsichtsräte sich mit diesen befassen (Kodex Ziffer 5.3.2).



Der Konzernabschluss wird auch künftig erst im Mai des Folgejahres zusammen mit dem Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Gesellschaft wird jedoch weiterhin bereits im Februar des Folgejahres wesentliche Konzernkennzahlen veröffentlichen (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 2).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten am Jahresende eine angemessene Vergütung, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgestellt wird. Eine erfolgsorientierte Aufsichtsratsvergütung wird im Hinblick auf die Funktion des Aufsichtsrats als Kontrollorgan nicht gezahlt (Kodex Ziffer 5.4.7 Satz 4).

Hinsichtlich des folgenden Sachverhalts sind wir in der Vergangenheit von der Empfehlung des Kodex abgewichen. Zukünftig werden wir der diesbezüglichen Empfehlung des Kodex entsprechen:

Die Erstellung und Veröffentlichung des Konzernabschlusses nach den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften ist erstmals für das Geschäftsjahr 2005 vorgesehen. Das Geschäftsjahr 2004 wird dann als Vergleichsperiode für 2005 dargestellt (Kodex Ziffer 7.1.1 Satz 3).“



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

Aktiva in EUR	31. 12. 2005	31. 12. 2004
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	285.546.890,59	285.531.639,71
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	251.090.573,37	292.028.588,81
2. Sonstige Vermögensgegenstände	241.712,27	191.557,27
II. Guthaben bei Kreditinstituten	486.711,24	1.856.558,26
	251.818.996,88	294.076.704,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	3.000,00
Summe Aktiva	537.365.887,47	579.611.344,05

Passiva in EUR	31. 12. 2005	31. 12. 2004
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.225.837,62	10.225.837,62
II. Kapitalrücklage	228.122.778,71	274.334.745,12
III. Gewinnrücklagen gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	35.000.000,00	35.000.000,00
	274.371.200,09	320.583.166,50
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.208.529,00	719.367,00
	1.208.529,00	719.367,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	257.404.439,55	257.404.439,55
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	84.395,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	802.492,84	764.454,82
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.579.225,99	55.520,26
	261.786.158,38	258.308.810,55
Summe Passiva	537.365.887,47	579.611.344,05

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2005

In EUR	31.12. 2005	31.12. 2004
1. Sonstige betriebliche Erträge	125.482,53	93.473,15
2. Personalaufwand	805.819,47	408.024,31
a) Löhne und Gehälter EUR 800.136,57 (im Vorjahr EUR 402.567,03)		
b) Soziale Abgaben EUR 5.682,90 (im Vorjahr EUR 5.457,28)		
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.900.832,22	2.032.622,06
4. Erträge aus Beteiligungen	5.140.611,69	10.630.208,97
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.140.611,69 (im Vorjahr EUR 10.630.208,97)		
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	255.873,68	1.447.671,88
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 209.914,41 (im Vorjahr EUR 1.348.232,67)		
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.231.543,63	13.234.311,47
– davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (im Vorjahr EUR 48,83)		
7. Aufwendungen aus Verlustübernahme	795.738,99	597.722,66
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Jahresfehlbetrag	11.211.966,41	4.101.326,50
9. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	46.211.966,41	39.101.326,50
10. Bilanzgewinn	35.000.000,00	35.000.000,00

I. ALLGEMEINES

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Ertragslage der Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch das negative Zinsergebnis in Höhe von EUR 13,0 Mio. (Vorjahr: EUR 11,8 Mio.). Ursächlich hierfür ist die Finanzierung der mittelbaren und unmittelbaren Tochtergesellschaften anhand von kurzfristigen, niedrigverzinslichen Darlehen.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Allgemeines

„Guthaben bei Kreditinstituten“, die zugleich verbundene Unternehmen sind, werden unter dem Posten „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ausgewiesen.

Anlagevermögen

Die Finanzanlagen sind nach dem gemilderten Niederstwertprinzip unverändert mit den Anschaffungskosten bewertet. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage A dem Anhang beigefügt.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind – unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips - mit dem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten angesetzt.

Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen sind so bemessen, dass sie allen erkennbaren Risiken Rechnung tragen. Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Der Zugang resultiert aus dem Ankauf von Geschäftsanteilen an den Tochtergesellschaften Rhein-Pfalz Wohnen GmbH und Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten auch Guthaben bei Kreditinstituten (Deutsche Bank AG) in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten wie im Vorjahr hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

Eigenkapital

Das eingetragene Grundkapital beträgt EUR 10,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,2 Mio.). Es ist eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien. Der Anteil der Aktien befand sich am Jahresende vollständig in Streubesitz.

ANLAGENSPIEGEL

In TEUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			Abschreibungen		Buchwert	
	Vortrag 1. 1. 2005	Zugänge	Abgänge	Stand 31. 12. 2005	Stand 31. 12. 2005	31. 12. 2005	31. 12. 2004
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	285.532	15	0	285.547	0	285.547	285.532

Mit Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2005 wurde dem Aufsichtsrat eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 46,2 Mio. (Vorjahr: EUR 39,1 Mio.) zur Zustimmung vorgelegt. Durch die Entnahme aus der Kapitalrücklage weist die Deutsche Wohnen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 35,0 Mio. (Vorjahr: EUR 35,0 Mio.) aus, der zur Ausschüttung vorgesehen ist. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2005 in voller Höhe ausgeschüttet.

Von den nachfolgend aufgeführten Aktionären wurde mitgeteilt, dass sie einen Aktienbestand von mehr als 5% an der Deutsche Wohnen AG halten:

Aktionär	Bestandsmeldung zum	Beteiligungs-/ Stimmrechtsanteil in %	Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital in TEUR
Deutscher Herold Lebensversicherung AG, Bonn	8. April 2002	6,70	685
Asset Value Investors Limited, London	19. Oktober 2005	5,16	528

Die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Münster, hat und gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 12. Juli 2005 die Schwelle von 5% unterschritten hat und nunmehr 0% beträgt.

Gemäß § 160 Absatz 1 Nr. 8 AktG wurde uns folgender Wortlaut mitgeteilt (übersetzt):

„Infolge des Erwerbs von 15.841 Aktien geben wir hiermit gemäß § 21 Absatz 1 des WpHG bekannt, dass am 17. Oktober 2005 der Stimmrechtsanteil im Besitz der Asset Value Investors die Meldeschwelle von 5% der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen AG überschritten hat und jetzt 5,16 % beträgt. 5,16% dieser stimmberechtigten Aktien sind der Asset Value Investors in Übereinstimmung mit § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 des WpHG zuzurechnen.“

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen unter anderem eine ausschüttungsabhängige Vergütung der DB Real Estate Management GmbH gemäß § 5 Absatz 2 des Beherrschungsvertrages vom 7. Mai 1999 von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) und die vom Konzernergebnis abhängige Vergütung für die Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	257.404 (257.404)	6.616 (6.616)	81.078 (71.095)	169.710 (179.693)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	0 (84)	0 (84)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	802 (764)	802 (764)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	3.579 (56)	3.579 (56)	0 (0)	0 (0)
Gesamt (Vorjahr)	261.785 (258.308)	10.997 (7.520)	81.078 (71.095)	169.710 (179.693)

Für oben genannte Verbindlichkeiten wurden durch die Gesellschaft keine Sicherheiten geleistet.

Sonstige Verbindlichkeiten

Hier wird im Wesentlichen eine Restverbindlichkeit gegenüber der Hoechst AG, Frankfurt am Main, ausgewiesen (EUR 3,5 Mio.), der eine entsprechende Erstattungsforderung gegen verbundene Unternehmen gegenübersteht.

In dieser Position sind Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 71 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR) enthalten.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND-VERLUST-RECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Beratungs- und Prüfungsleistungen (EUR 0,8 Mio.; Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) sowie die ausschüttungsabhängige Vergütung an die DB Real Estate Management GmbH, Eschborn, (EUR 0,3 Mio.; Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Um den Anforderungen des § 8a Körperschaftsteuergesetz (Gesellschafter-Fremdfinanzierung) zu entsprechen, sind die konzerninternen Zinssätze verringert worden. Hierdurch sind die Zinserträge seit 2004 aus den an die Tochterunternehmen ausgereichten Darlehen auf EUR 0,2 Mio. gesunken (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum Abschlussstichtag bestehen zwei Firmenbürgschaften für die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH und die MT Wohnen GmbH in Höhe von gesamt EUR 0,6 Mio. zugunsten der R&V Versicherungs AG, Wiesbaden.

VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der im Vorjahr bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag bezüglich IT-Dienstleistungen wurde auf ein Tochterunternehmen übertragen.

Aus in 2005 abgeschlossenen Leistungsvereinbarungen mit der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH bezüglich der Erbringung von Dienstleistungen für IT, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling sowie Investor und Public Relations resultieren für einen Zeitraum von 24 Monaten sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. p.a.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf 145 TEUR und für sonstige Leistungen auf 39 TEUR.

Das Vorstandsmitglied Herr Michael Neubürger ist seit dem 1. Januar 2005 bei der Gesellschaft angestellt.

Die Gesamtbezüge des Vorstands der Deutsche Wohnen AG setzen sich für das Geschäftsjahr 2005 wie folgt zusammen:

In TEUR	Gesamtbezüge	Bestandteil an Vergütung	
		fest	variabel
Andreas Lehner	488	188	300
Michael Neubürger	394	169	225

Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 22 TEUR.

AUFSICHTSRAT

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Helmut Ullrich

– Vorsitzender –
 Managing Director DB Real Estate Management GmbH, Eschborn
 Managing Director DB Real Estate Investment GmbH, Eschborn

- a) **DB Real Estate Spezial Invest GmbH**, Eschborn
JADE Residential Property AG, Eschborn

- b) **Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH**, Wilhelmshaven (bis 30. Juni 2005)
 – Vorsitzender –

DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf (bis 7. Januar 2005)

DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (bis 7. Januar 2005)

Deutschbau-Holding GmbH, Düsseldorf (bis 7. Januar 2005)

Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main (bis 11. August 2005 **Rhein-Nahe Wohnen GmbH**, Mainz)

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main (bis 14. Juni 2005)

(verschmolzen auf **Rhein-Nahe Wohnen GmbH**, Mainz)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

Dr. Michael Gellen

– stellvertretender Vorsitzender –
 Rechtsanwalt

- a) **Deutsche EuroShop AG**, Hamburg

Harry Gutte

Managing Director DB Real Estate Investment GmbH, Eschborn

a) **JADE Residential Property AG**, Eschborn

b) **ARBI Beteiligungsgesellschaft mbH**, Eschborn
– Vorsitzender –

**Bürozentrum Frankfurter Allee (Lichtenberg)
Anders & Co. KG**, Berlin
**WohnBauEntwicklungsgesellschaft
München-Haidhausen mbH & Co KG**,
Eschborn

Matthias Hünlein

Managing Director Tishman Speyer

a) **Deutsche Commercial Property AG**, Eschborn
(bis 3. Mai 2005)
– Vorsitzender –

b) **ARBI Beteiligungsgesellschaft mbH**, Eschborn
(bis 31. Oktober 2005)

**Deutsche Commercial Property
Anlagegesellschaft mbH & Co. KG**, Eschborn
(bis 7. Februar 2005)

Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG,
Eschborn (bis 31. Oktober 2005)

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(bis 31. Oktober 2005)

Rhein-Main Wohnen GmbH,
Frankfurt am Main (bis 31. Oktober 2005)
(bis 11. August 2005 **Rhein-Nahe Wohnen GmbH**,
Mainz)

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(bis 14. Juni 2005)
(verschmolzen auf **Rhein-Nahe Wohnen GmbH**,
Mainz)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
(bis 31. Oktober 2005)

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
(bis 31. Oktober 2005)

Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH,
Wilhelmshaven (bis 30. Juni 2005)

Hans-Werner Jacob

Mitglied der Geschäftsführung Deutsche Bank AG,
Filiale München

a) **Leoni AG**, Nürnberg

Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer

Geschäftsführer der Ärzteversorgung
Westfalen-Lippe

Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –

a) **BIOCEUTICALS Arzneimittel AG**, Bad Vilbel
**Oppenheim Immobilien-Kapitalanlage-
gesellschaft mbH**, Wiesbaden
Private Life Biomed AG, Hamburg

b) **TRITON**, St. Helier/Jersey

VORSTAND

a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden
Aufsichtsräten

b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und
ausländischen Kontrollgremien von Wirtschafts-
unternehmen

Andreas Lehner

– Vorsitzender –

b) **Berliner Gesellschaft zum Controlling der
Immobilien-Altrisiken mbH**, Berlin
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG,
Eschborn
– Vorsitzender –
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
– Vorsitzender –
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(bis 11. August 2005 **Rhein-Nahe Wohnen GmbH**,
Mainz)
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(verschmolzen auf **Rhein-Nahe Wohnen GmbH**,
Mainz)
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
– Vorsitzender –
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
– Vorsitzender –

Michael Neubürger

KONZERNABSCHLUSS

Die Deutsche Wohnen AG hält die Mehrheit der Anteile der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG und der MT Wohnen GmbH. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 42388) hinterlegt wird.

Die Deutsche Wohnen AG hat im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 1999 einen Beherrschungsvertrag mit der DB Real Estate Management GmbH abgeschlossen. Aufgrund dieses Beherrschungsvertrags wird der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG in den nach den US-amerikanischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Konzernabschluss der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Der Konzernabschluss der Deutsche Bank AG wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nr. HRB 30000 hinterlegt.

CORPORATE GOVERNANCE

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

Frankfurt am Main, 16. März 2006

Deutsche Wohnen AG


Andreas Lehner
– Vorstandsvorsitzender –


Michael Neubürger
– Vorstand –

ANTEILSBESITZ ZUM 31. DEZEMBER GEMÄSS § 285 NR. 11 HGB

	Anteil am Kapital in %		Eigenkapital	Jahresergebnis
	insgesamt	mittelbar	in TEUR	in TEUR
1. Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	100,00	30,96	11.267	6.921
2. MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	–	26	0*
3. Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	99,89	–	36.922	–220
4. Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz**	100,00	100,00	86.056	7.747
5. Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main** (vormals Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz)	100,00	100,00	180.314	75.559
6. RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main (vormals JADE Projekt GmbH, Frankfurt am Main)	100,00	100,00	4.472	–1

* Gewinnabführungsvertrag mit Deutsche Wohnen AG.
** Große Kapitalgesellschaft, an der Stimmrechtsanteil 5% überschreitet.

KONZERNABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

Aktiva in EUR	Anhang	31.12. 2005	31.12. 2004
A. Langfristige Vermögenswerte			
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1)	816.699.039,23	864.771.888,26
II. Sachanlagen	(2)	4.235.153,45	4.703.886,54
III. Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	48.646,00	91.324,00
IV. Finanzanlagen	(4)	23.627.737,80	19.713.669,14
V. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		2.168.219,04	1.777.544,70
VI. Aktive latente Steuern		40.840.000,00	40.857.000,00
Summe langfristiges Vermögen		887.618.795,52	931.915.312,64
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	(5)		
a) Grundstücke ohne Bauten		2.636.372,66	3.281.459,17
b) Grundstücke mit fertigen Bauten		7.732.095,47	8.951.781,05
c) Unfertige Leistungen, andere Vorräte		24.707.927,79	25.981.959,10
		35.076.395,92	38.215.199,32
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(6)		
a) Forderungen aus Vermietung		4.315.194,43	2.044.733,90
b) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		13.626.804,40	24.477.121,96
c) Forderungen aus Ertragsteuern		1.673.543,08	1.859.161,40
d) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		12.320.313,85	11.839.082,95
e) Derivative Finanzinstrumente		5.713.000,00	5.487.000,00
		37.648.855,76	45.707.100,21
III. Bankguthaben und Kassenbestand	(7)	47.202.985,07	66.054.109,67
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(8)	5.961.958,41	4.019.582,64
Summe kurzfristiges Vermögen		125.890.195,16	153.995.991,84
Bilanzsumme		1.013.508.990,68	1.085.911.304,48

Passiva in EUR	Anhang	31.12.2005	31.12.2004
A. Eigenkapital	(9)		
I. Gezeichnetes Kapital		10.225.837,62	10.225.837,62
II. Kapitalrücklage		228.340.307,30	274.612.130,35
III. Gewinnrücklagen		29.446.466,21	29.839.357,83
IV. Konzernbilanzgewinn		148.455.965,62	121.050.309,49
V. Minderheitsanteile		390.543,36	385.774,25
Summe Eigenkapital		416.859.120,11	436.113.409,54
B. Langfristige Schulden			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(10)	410.333.959,34	440.854.773,61
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		27.526.020,27	50.428.947,27
III. Pensionsverpflichtungen	(11)	5.354.675,00	5.249.191,00
IV. Sonstige Rückstellungen	(12)	4.343.507,45	4.584.898,35
V. Sonstige Verbindlichkeiten	(13)	5.349.399,27	5.436.271,14
VI. Passive latente Steuern	(14)	2.278.000,00	2.188.000,00
VII. Rechnungsabgrenzung		36.933.376,76	38.434.052,29
Summe langfristige Schulden		492.118.938,09	547.176.133,66
C. Kurzfristige Schulden			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		16.143.663,27	20.670.761,43
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.045.507,41	3.625.155,88
III. Steuerrückstellungen; Steuerschulden		6.029.484,11	10.474.459,93
IV. Sonstige Rückstellungen		9.631.136,10	8.580.057,38
V. Erhaltene Anzahlungen	(15)	30.186.651,70	30.924.410,85
VI. Verbindlichkeiten aus Vermietung	(16)	11.289.212,83	10.885.402,08
VII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(17)	22.690.277,06	8.679.513,73
VIII. Derivative Finanzinstrumente	(18)	6.515.000,00	8.782.000,00
Summe kurzfristige Schulden		104.530.932,48	102.621.761,28
Bilanzsumme		1.013.508.990,68	1.085.911.304,48

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2005

In EUR	Anhang	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004
1. Umsatzerlöse	(19)			
a) aus der Hausbewirtschaftung		110.440.760,32		113.761.844,49
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		3.290.009,00		365.343,00
c) aus Betreuungstätigkeiten		2.058.148,51		2.500.993,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		117.219,29		295.152,85
			115.906.137,12	116.923.333,85
2. Bestandsveränderungen	(20)		-1.267.506,03	-1.896.818,74
3. Sonstige betriebliche Erträge	(21)		44.276.266,06	45.791.734,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(22)			
a) Hausbewirtschaftung		49.857.080,95		49.890.041,98
b) Verkaufsgrundstücke		1.907.621,06		278.371,62
c) andere Lieferungen und Leistungen		0,00		6.921,68
			51.764.702,01	50.175.335,28
Rohergebnis			107.150.195,14	110.642.914,75
5. Personalaufwand	(23)			
a) Löhne und Gehälter		13.553.888,13		14.036.077,90
b) soziale Abgaben		3.239.312,18		3.854.943,05
			16.793.200,31	17.891.020,95
6. Abschreibungen	(24)		17.423.248,24	17.627.464,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)		33.486.780,40	22.000.397,81
8. Erträge aus Finanzanlagen		646.683,74		660.244,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(26)	5.105.890,03		2.134.651,82
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	(27)	795.387,66		27.703,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(28)	29.945.911,28		30.470.952,08
12. Finanzergebnis			-24.988.725,17	-27.703.758,54
13. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten	(29)		2.493.000,00	-761.000,00
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			16.951.241,02	24.659.273,12
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertrag; im Vorjahr Aufwand)	(30)		-11.896.433,60	7.781.720,96
16. Sonstige Steuern	(31)		12.879.865,28	111.301,10
17. Konzernjahresüberschuss			15.967.809,34	16.766.251,06
Davon entfallen auf:				
Die Gesellschafter der Muttergesellschaft			15.891.655,22	16.697.971,09
Die Minderheitsgesellschafter			76.154,12	68.279,97
Ergebnis je Aktie			3,97	4,17

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Durch die Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 ist die Deutsche Wohnen AG als kapitalmarkt-orientiertes Unternehmen im Sinne von Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 verpflichtet, ab dem Geschäftsjahr 2005 ihren Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufzustellen. Die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2005 erfolgt daher nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) neu herausgegebenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS) sowie die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC).

Es werden alle zum Bilanzstichtag gültigen und anzuwendenden Standards, Interpretationen und Auslegungen uneingeschränkt berücksichtigt. Die Vorjahreszahlen und die Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2004 sind nach den gleichen Grundsätzen ermittelt worden.

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300. Die Deutsche Wohnen AG ist im Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 42388, eingetragen. Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich ausschließlich auf ihre Holding-tätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die operative Tätigkeit der Tochtergesellschaften konzentriert sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung. Zwischen der Deutsche Wohnen AG und der DB Real Estate Management GmbH besteht eine Beherrschungsvertrag. Alleingesellschafterin der DB Real Estate Management GmbH ist die Deutsche Bank AG.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 basiert auf folgenden für den Deutsche Wohnen Konzern relevanten Standards:

International Financial Reporting Standards (IFRS):

IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse
IFRS 5	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben

International Accounting Standards (IAS):

IAS 1	Darstellung des Abschlusses
IAS 2	Vorräte
IAS 7	Kapitalflussrechnung
IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderung von Schätzungen und Fehlern
IAS 10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
IAS 12	Ertragsteuern
IAS 14	Segmentberichterstattung
IAS 16	Sachanlagen
IAS 17	Leasingverhältnisse
IAS 18	Erträge
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer
IAS 20	Zuwendungen der öffentlichen Hand
IAS 23	Fremdkapitalkosten
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
IAS 33	Ergebnis je Aktie
IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten
IAS 37	Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
IAS 40	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Im Rahmen der Aufstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2004 (Übergangszeitpunkt von HGB auf IFRS) hat die Deutsche Wohnen AG folgende Befreiungen im Rahmen von IFRS in Anspruch genommen:

- **Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3:**
Keine rückwirkende Anwendung auf Unternehmenszusammenschlüsse vor dem Übergangszeitpunkt auf IFRS. Die nach vorherigen Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) ermittelten Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Unternehmen werden unter Berücksichtigung der nach IFRS 1 erforderlichen Modifikationen in die IFRS-Eröffnungsbilanz übernommen. Vor diesem Hintergrund wurde die Kapitalkonsolidierung der im Jahr 1998 vorgenommenen Unternehmenszusammenschlüsse beibehalten und unverändert in die IFRS-Eröffnungsbilanz übernommen.
- **Leistungen an Arbeitnehmer im Sinne des IAS 19:**
Der Konzern bilanziert Leistungen an die Arbeitnehmer (Pensionsverpflichtungen) in voller Höhe. Gemäß dem Befreiungswahlrecht werden alle versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus sämtlichen leistungsorientierten Zusagen zum Übergangszeitpunkt bilanziell erfasst (so genannte „fresh start“-Methode).
- **Rückstellung für Rückbauverpflichtungen nach IAS 37:**
Die Deutsche Wohnen AG nutzt das Befreiungswahlrecht und aktiviert die zum Übergangszeitpunkt bestehenden Rückbauverpflichtungen für Mietereinbauten aus einem bis 2011 laufenden Mietvertrag unter den Sachanlagen. Gleichzeitig wird die Rückbauverpflichtung nach IAS 37 bewertet und passiviert.

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Klarheit zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Es sind zusätzliche Posten aus den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen berücksichtigt.

Nach IAS 1 wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Positionen

angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können.

Im Konzernabschluss müssen in einem eng begrenzten Umfang Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen in der Ermittlung der Barwerte der erwarteten zukünftigen Cashflows im Rahmen von Impairmenttests oder der Berechnung der beizulegenden Zeitwerte (Derivate, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), des Ansatzes und der Bewertung von Rückstellungen sowie der Festlegung von Nutzungsdauern von Immobilien. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

Die Gliederung der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren. Der Konzernabschluss ist unter kaufmännischer Rundung in Euro aufgestellt. Das Geschäftsjahr der Deutsche Wohnen AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Die Aufwendungen und Erträge für das in 2004 erworbene Nordhessen-Portfolio sind im Gegensatz zur Segmentberichterstattung in den einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Aufgrund der ehemaligen Gemeinnützigkeit einzelner Tochterunternehmen wird auf steuerschädliche Ausschüttungen verzichtet.

In Bezug auf die Risikomanagementziele und -methoden verweisen wir auf die Darstellungen im zusammengefassten Lagebericht.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG wird den Konzernabschluss am 10. April 2006 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Erläuterung der wesentlichen Abweichungen zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS zum 31. Dezember 2004:

Gegenüber den angewandten handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bestehen folgende wesentliche Unterschiede:

- Leasinggegenstände sind gemäß IFRS beim wirtschaftlichen Eigentümer zu bilanzieren. Unterschiede bestehen hinsichtlich der Kriterien zur Feststellung des wirtschaftlichen Eigentums. Nach IFRS wird der Leasinggegenstand bei demjenigen ausgewiesen, der die damit verbundenen Chancen und Risiken trägt.
- Nach IFRS werden die anderen Gesellschaftern zustehenden Ergebnisanteile in der Gewinn- und Verlust-Rechnung bzw. deren Anteile in der Bilanz als separate Position innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen.
- Gemäß IFRS dürfen Rückstellungen nur für Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet werden. Der Ansatz von Aufwandsrückstellungen ist nach IFRS verboten, ebenso wie die Bildung von Rückstellungen, deren Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme unter 50% liegt.
- Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschafts-Barwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung zukünftiger Gehalts- und Rentensteigerungen ermittelt. Eine Berechnung nach dem deutschen steuerlichen Teilwertverfahren ist nicht zulässig.

- Nach IFRS sind für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz latente Steuern zu bilden; dies beinhaltet auch latente Steuern auf Verlustvorträge, soweit hinreichend sicher erscheint, dass die Verlustvorträge genutzt werden können. Gemäß HGB ist eine Aktivierung der Vorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen nicht erlaubt. Weiterhin besteht handelsrechtlich lediglich eine Bilanzierungspflicht für latente Steuern, die sich aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen ergeben.
- Derivative Finanzinstrumente werden nach IFRS zum Bilanzstichtag als Vermögenswerte bzw. -schulden mit dem jeweiligen beizulegenden Zeitwert bewertet. Jede Veränderung des Zeitwerts wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst. Unter handelsrechtlichen Grundsätzen werden solche Sachverhalte nur bilanziert, falls daraus Verluste drohen.

Grundlagen des Konzernabschlusses

II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der Muttergesellschaft Deutsche Wohnen AG die Abschlüsse von insgesamt sechs direkt oder indirekt verbundenen Konzernunternehmen einbezogen.

Die voll konsolidierten Unternehmen umfassen zum Bilanzstichtag:

Tochterunternehmen	Stammkapital/ Kapital in EUR	Anteil am Stammkapital/ Kapital in %
a) Direkt verbunden		
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	4.346.100,00	99,99
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	25.600,00	100,00
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	9.724.750,00	99,99
b) Indirekt verbunden		
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	13.119.000,00	99,99
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	10.026.900,00	99,99
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	25.000,00	99,99

Der Konsolidierungskreis änderte sich gegenüber dem vorigen Geschäftsjahr aufgrund der Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften. Auf der Grundlage des Verschmelzungsvertrags vom 25. Februar 2005 wurde die Rhein-Main Wohnen GmbH rückwirkend zum 30. Juni 2004 auf die Rhein-Nahe Wohnen GmbH verschmolzen. Die Rhein-Nahe Wohnen GmbH wiederum hat anschließend in Rhein-Main Wohnen GmbH umfirmiert und ihren Sitz nach Frankfurt am Main verlegt.

Eine weitere Änderung des Konsolidierungskreises ergab sich durch den Erwerb sämtlicher Anteile an der RMW Projekt GmbH (vormals JADE Projekt GmbH) durch die Rhein-Main Wohnen GmbH.

Die Beteiligungen, bei denen die Deutsche Wohnen AG weder über eine Beherrschung noch über einen beherrschenden Einfluss verfügt, werden entsprechend IAS 39 als finanzielle Vermögenswerte bilanziert. Hierzu zählt die Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB IF 14), Eschborn.

III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Einzelabschlüsse wurden unter Anwendung folgender Maßnahmen zum Konzernabschluss zusammengefasst:

Die Kapitalkonsolidierung der vor dem Übergangszeitpunkt erworbenen Tochterunternehmen erfolgte im Rahmen der Vereinfachungsmöglichkeiten des IFRS 1 nach der bisher angewandten Buchwertmethode gemäß § 301 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 HGB. Stichtag für die Erstkonsolidierung war der 31. Dezember 1998.

Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von EUR 472,6 Mio., der fast in voller Höhe in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten als stille Reserve aufgedeckt wurde.

Bei der Ermittlung der Anteile anderer Gesellschafter ergaben sich bei der Erstkonsolidierung auf indirekte Anteile anderer Gesellschafter entfallende aktive Unterschiedsbeträge von EUR 0,4 Mio.; in dieser Höhe wurden zusätzlich in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ruhende stille Reserven aufgedeckt.

Die Bilanzierung des mit wirtschaftlicher Wirkung zum 21. Dezember 2005 erworbenen Tochterunternehmens RMW Projekt GmbH erfolgt entsprechend IFRS 3. Die RMW Projekt GmbH war bislang nicht operativ tätig. Die Anschaffungskosten sind auf die identifizierten Vermögenswerte (im Wesentlichen Bankguthaben) und Schulden der RMW Projekt GmbH, die dabei zu dem zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerten angesetzt wurden, verteilt worden (vollständige Neubewertungsmethode). Aus der Gegenüberstellung von Anschaffungskosten und dem nach der vollständigen Neubewertungsmethode ermittelten Eigenkapital der RMW Projekt GmbH (28 TEUR) resultiert ein aktivischer Unterschiedsbetrag von 2 TEUR, der als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert wurde. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde anschließend auf eine Wertminderung hin überprüft und danach vollständig abgeschrieben.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen, Erträge und andere Transaktionen sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden in voller Höhe eliminiert.

Der Ausweis der Anteile anderer Gesellschafter (Minderheitenanteile) sowie deren Anteile am Konzernergebnis erfolgt als gesonderter Posten – getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens – innerhalb des Eigenkapitals. Sofern es sich bei den Minderheitenanteilen um Anteile an Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft handelt, werden die Minderheitenanteile innerhalb des Fremdkapitals ausgewiesen.

IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Einzelabschlüsse sind nach konzerneinheitlichen Richtlinien erstellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Diese Immobilien sind nach IAS 40.20 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten zu bewerten.

Die IFRS-Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien nach dem so genannten Anschaffungskostenmodell (cost model), das heißt die Bilanzierung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen. Das Wertaufholungsgebot wird beachtet.

Die Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt unter Zugrundelegung einer Abschreibungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren linear, beginnend zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung in 1998. Sofern die tatsächliche Restnutzungsdauer von Gebäuden am 1. Januar 1999 weniger als 50 Jahre betrug, erfolgt die planmäßige Abschreibung über den entsprechend kürzeren Zeitraum. Im Rahmen der IFRS-Folgebewertung wurden die Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethoden jährlich verifiziert.

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien überprüft, um festzustellen, ob Ansatzpunkte für einen Wertminderungsbedarf im Sinne des IAS 36 vorliegen (so genannter Impairmenttest). Unabhängig davon, ob Anzeichen für eine Wertminderung von Vermögenswerten vorliegen, wurden zum 30. Juni 2005 sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder eigengenutzten Immobilien auf Wertminderungen überprüft. Dabei wurde der erzielbare Betrag eines Vermögensgegenstands mit dessen Buchwert verglichen. Als der erzielbare Betrag wurde der Nutzungs-

wert der Immobilie, der hauptsächlich anhand der Discounted-Cashflow-Betrachtung unter Verwendung eines Zinssatzes von 4,38% p. a. (nach der WACC-Methode) berechnet worden war, herangezogen. Sofern der Nutzungswert der Immobilie unter deren Buchwert lag, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Hieraus ergaben sich im Geschäftsjahr 2005 außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt EUR 3,0 Mio.

Der Komponentenansatz wird insoweit beachtet, als dass die bereits nach den bisherigen deutschen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Bilanzierungsvorschriften vorgenommene Aufteilung der Immobilien in Grund und Boden, Gebäude, Betriebsvorrichtungen und Mietereinbauten weiter fortgeführt wurde. Eine weitergehende Zerlegung des Gebäudes in die wesentlichen Komponenten wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand zu erreichen und führt daneben aufgrund der Altersstruktur der Immobilien zu keinem Informationsgewinn.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden ausschließlich dann als Vermögenswert angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Unternehmen zufließen wird.

Von der Möglichkeit des Einbezugs von Fremdkapitalkosten in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurde gemäß IAS 23 Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände (IAS 38) und Sachanlagen (IAS 16)

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibung erfolgt planmäßig linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die in der Regel drei Jahre beträgt.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und – soweit zutreffend – kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt (Anschaffungskostenmodell). Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen neben dem Kaufpreis auch alle direkt dem Erwerb zurechenbaren Kosten sowie die geschätzten Kosten der Rückbauverpflichtungen.

Die Abschreibungen erfolgen linear auf Basis folgender Nutzungsdauern:

Gebäude:	25 bzw. 50 Jahre
Büro- und Geschäftsausstattung:	3 bis 13 Jahre

Maßnahmen zur Erhaltung und Reparatur von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen ausgewiesen.

Eigengenutzte Immobilien innerhalb des Konzerns werden als Sachanlagen gemäß IAS 16 klassifiziert und als solche bewertet. Beträgt der eigengenutzte Anteil weniger als 5%, so werden diese Immobilien insgesamt unter der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (IAS 40) ausgewiesen und auch als solche bewertet.

Ebenfalls unter den Sachanlagen, die nach IAS 16 zu bilanzieren sind, werden die Mietereinbauten (Bauten auf fremdem Grund und Boden) ausgewiesen.

Finanzanlagen/Finanzielle Vermögenswerte (IAS 39)

Die Finanzanlagen umfassen die Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds DB IF 14 und sonstige Ausleihungen an diesen Fonds sowie Ausleihungen an verschiedene Grundstückserwerber. Sie werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet, da sie nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden und feste oder bestimmbare Zahlungen aufweisen.

Die Erstbewertung dieser Anteile und sonstigen Ausleihungen erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, der den Anschaffungskosten bzw. den Auszahlungsbeträgen entspricht.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren Barwerts der erwarteten künftigen Cashflows jeweils unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Das Wertaufholungsgebot des IAS 39.65 wird beachtet. Die ur-

sprünglichen Effektivzinssätze betragen 4,97% p. a. bzw. 5,15% p. a.

Latente Steuern (IAS 12)

Latente Steuern werden auf der Grundlage des IAS 12 auf alle temporären Unterschiede zwischen dem Wert in der IFRS-Bilanz und dem steuerlichen Wert gebildet, und zwar in der Höhe, in der es wahrscheinlich ist, dass die Vorteile aus den temporären Differenzen mit künftigen positiven zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Weiterhin werden latente Steuern auf die nutzbaren Verlustvorträge gebildet. Die latenten Steuern sind mit den gegenwärtig gültigen Steuersätzen für Körperschaft- und Gewerbesteuer bewertet, wobei unternehmensindividuelle Besonderheiten wie die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung berücksichtigt wurden.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt die strategische Mehrjahresplanung mit einem Planungshorizont von sechs Jahren zugrunde.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (IAS 2)

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit und ohne Bauten stellen Vorräte im Sinne des IAS 2 dar. Die Bewertung erfolgt zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der bezogenen Lieferungen und Leistungen oder dem Nettoveräußerungswert (Verkaufserlös abzüglich Vertriebskosten).

Die unfertigen Leistungen und andere Vorräte umfassen noch nicht mit dem Mieter abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie Heizölvorräte; die Bewertung erfolgt analog zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem an die Mieter weiterbelastbaren Betrag.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte, Bankguthaben und Kassenbestand

Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Barwert der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes angesetzt, da sie der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet werden. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen erfolgen bei den Mietforderungen pauschalierte Einzelwertberichtigungen auf

Basis einer Portfoliobetrachtung, da die Forderungen homogen und einzeln betrachtet von untergeordneter Bedeutung sind.

Bei den Forderungen aus Grundstücksverkäufen erfolgt grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung.

Eventualforderungen werden nicht im Abschluss bilanziert; sie werden jedoch nach IAS 37.89 im Anhang angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente (IAS 39)

Zu den Derivaten gehören im Konzern Deutsche Wohnen das den Kommanditisten des DB IF 14 gewährte Andienungsrecht (Put-Option) sowie die Darlehens- und Mietgarantie aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem DB IF 14.

Die Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser wird ermittelt aus dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows unter Anwendung des aktuellen Marktzinssatzes für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Tafel SUD 129 der Deutschen Bundesbank). Diese betragen zum Bilanzstichtag 4,47% p. a. (Vorjahr: 4,33% p. a.) zuzüglich eines Risikoabschlags bei dem Andienungsrecht.

Aktivisch werden die gegenüber dem DB IF 14 abgegebenen Miet- und Darlehensgarantien ausgewiesen, da diese nach den derzeitigen Schätzungen in Zukunft positive Cashflows generieren werden.

Passivisch werden dagegen die erwarteten Zahlungsabflüsse aus dem Andienungsrecht bilanziert. Nach dem gewährten Andienungsrecht können, beginnend im Jahr 2005 bis zum Jahr 2019, die Kommanditisten des DB IF 14 bzw. deren Rechtsnachfolger zu einem vertraglich fixierten, jährlich steigenden Kaufpreis ihre Anteile dem Konzern andienen. Das Risikopotenzial resultiert dabei ausschließlich aus der Wertentwicklung der in den Immobilienfonds eingebrachten Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)

Langfristige Vermögenswerte werden als zu Veräußerungszwecken gehalten klassifiziert, wenn der Verkauf sehr wahrscheinlich ist und sich das Management zur Veräußerungsabsicht bekannt hat. Dies betrifft im Deutsche Wohnen-Konzern derzeit nur Immobilien, die bislang nach IAS 40 bilanziert wurden und für die zum Stichtag ein notarieller Kaufvertrag mit Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten im Folgejahr geschlossen wurde.

Die Bewertung erfolgt zum Buchwert oder, sofern dieser niedriger ist, mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Die planmäßige Abschreibung auf die Immobilien wird ab dem Zeitpunkt der Umgliederung ausgesetzt.

Verbindlichkeiten (IAS 39), Rechnungsabgrenzung

Bankverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten (Kategorie „übrige finanzielle Verpflichtungen“) werden bei dem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Zugangszeitpunkt entspricht der beizulegende Zeitwert in der Regel den Anschaffungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (unter anderem Gebühren und Provisionen).

Die Folgebewertung dieser Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten wird der ursprüngliche Effektivzinssatz angewendet.

Die Deutsche Wohnen AG hat verschiedene Immobilien anhand zinsbegünstigter Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung durch die öffentliche Hand finanziert. Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen entsteht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen. Diese zinsbegünstigten Darlehen sind unter den Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der Differenzbetrag (Zuwendungsanteil) zur Darlehenssumme wird als Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt.

Da eine Aufteilung dieser Position nach Fälligkeit keinen zusätzlichen Informationsgewinn darstellt, erfolgt die Zuordnung vollständig unter den langfristigen Schulden.

Eventualschulden werden im Konzernabschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Anhang angegeben, sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen wahrscheinlich ist.

Pensionsverpflichtungen (IAS 19)

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt nach dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode).

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung von IFRS werden sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen erfasst (sogenannte „fresh start“-Methode).

Die Folgebewertung erfolgt auf Basis der vollumfänglichen Bilanzierung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, die im Jahr ihrer Entstehung in voller Höhe erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst und in der Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Spalte „SORIE“ (statement of recognised income and expense) ausgewiesen werden. Der Zinsaufwand wird nach IAS 19.82 in der Gewinn- und Verlust-Rechnung unter dem Posten Zinsaufwand erfasst.

Sonstige Rückstellungen (IAS 37)

Die sonstigen Rückstellungen werden nach IFRS nur passiviert, wenn eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung besteht, eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung des Betrags der Verpflichtung möglich ist.

Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 und gegebenenfalls auch nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs zum Abschlussstichtag. Im Fall einer wesentlichen Auswirkung von Zinseffekten wird die Rückstellung in Höhe des Barwerts der erwarteten Ausgaben angesetzt.

Gewinnrealisierung (IAS 18)

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet und stellen die Beträge dar, die für Nettomieten, Umlagenerlöse und Dienstleistungen im normalen Geschäftsablauf zu erhalten sind.

Die Ertragsrealisierung bei Veräußerung von Immobilien erfolgt, wenn die Kriterien der IAS 18.14 a–e erfüllt sind.

Der Übergang der Eigentumsrisiken und -chancen korrespondiert mit den in der deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegung etablierten Realisierungsgrundsätzen bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sowie Risiken und Chancen. Sofern der Kaufvertrag zivilrechtlich unter einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 158 BGB steht, werden Erträge nur erfasst, wenn mit hinreichender Sicherheit der mit dem Kaufvertrag verbundene wirtschaftliche Nutzen zufließt. Dabei wird von einer Wahrscheinlichkeit von mindestens 90% ausgegangen.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der aufgrund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die Entwicklung und Aufgliederung der unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Positionen Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und finanzielle Vermögenswerte sowie die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ist dem in der Anlage A beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter dieser Position werden alle als langfristige Vermögenswerte gehaltene Immobilien ausgewiesen, mit Ausnahme derjenigen Immobilien, die innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns eigengenutzt werden.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden für Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie für den erstmaligen Einbau neuer bzw. die Vergrößerung vorhandener Komponenten in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) aktiviert. Alle Maßnahmen führen zu einer Erhöhung des aus dem Vermögenswert zu erwartenden künftigen Nutzens und wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

In 2005 wurden Wertminderungsaufwendungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.) auf den niedrigeren erzielbaren Betrag der Immobilien erfasst.

Eine Tochtergesellschaft hat im Berichtsjahr 87 Wohneinheiten sowie Erbbaugrundstücke mit einem Verkehrswert von EUR 5,3 Mio. von der Stadt Landau erworben.

Bei zwei Immobilien waren zum Übergangszeitpunkt 1. Januar 2004 Anpassungen aufgrund der Vorschriften des IAS 36 notwendig:

- Durch den Wegfall des Grunds für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung erfolgte eine Zuschreibung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bei einer Immobilie in Landau (EUR 0,2 Mio.).
- Verlängerung der Nutzungsdauer einer Immobilie in Annweiler aufgrund einer Überprüfung der Nutzungsdauer nach erfolgter Modernisierungsmaßnahme an dem Objekt (rund EUR 0,2 Mio.).

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer umfassenden Portfoliobewertung.

Die Bewertung des Portfolios erfolgt in Übereinstimmung mit dem IAS 40.46c nach der Discounted-Cashflow-Methode über einen zehnjährigen Detailplanungszeitraum. Die Gebäude im Verkaufsprogramm werden dabei wie nachhaltige Bewirtschaftungsgebäude behandelt.

Clusterspezifisch werden Annahmen über die Höhe bzw. die Entwicklung zukünftiger Aufwendungen und Erträge getroffen. Die Annahmen orientieren sich an markttypischen Benchmarks und markt/nachfragebezogenen Ableitungen. Die laufenden Instandhaltungs-

aufwendungen orientieren sich an den bewerteten Gebäudeeigenschaften. Die Verwaltungskosten sind entsprechend den Nutzungsarten differenziert. Bezogen auf den prognostizierten Leerstand wird marktüblich die Hälfte der Betriebskosten als nicht umlegbar kalkuliert.

Der Restwert nach Ablauf des Detailplanungszeitraums wird als „endliche Rente“ analog WertV ermittelt. Die Restlaufzeit bestimmt sich aus der Differenz einer unterstellten Lebensdauer von 80 Jahren und der bis zum Ende des Planungszeitraums bereits verstrichenen Nutzungsdauer.

Dabei erhöht/vermindert sich die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit der baulichen Eigenschaften. Weiterhin wurde ein kalkulatorischer Bodenwert nach theoretischer Restnutzung in Höhe des heutigen Bodenrichtwerts angesetzt. Entsprechend den Anforderungen von IFRS wurde der Diskontierungszins aus dem Marktzins abgeleitet. Dieser basiert auf regionalen Liegenschaftszinsen der Gutachterausschüsse und orientiert sich an dem Verhältnis aus erzielbaren Verkaufspreisen zu Marktmieten. Gegenüber der letzten Bewertung zum 31. Dezember 2004 verringerte sich der Diskontierungszins geringfügig um 0,02% auf 4,74%.

Die Rechenlogik hinsichtlich der Bewertung der Objekte wurde Anfang 2005 von der unabhängigen Immobilienberatungsgesellschaft DTZ Investment-Advisors GmbH geprüft und für valide befunden. Sachverständigen-gutachten liegen mit Ausnahme der in 2005 erworbenen Objekte in Landau nicht vor.

Die Mieteinnahmen sowie die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung dieser Immobilien können der Segmentberichterstattung entnommen werden.

Die beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2005 sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

In TEUR	Fair-Value-Kernbestand	Fair-Value-Grundstücke	Summe
Konzern Deutsche Wohnen	1.180.282	43.383	1.223.665
Abzüglich nach IAS 16 bilanzierte Immobilien	5.506	–	5.506
Fair Value nach IAS 40 bilanzierter Immobilien zum			
31.12. 2005	1.174.776	43.383	1.218.159
31.12. 2004	1.236.913	37.068	1.273.981

Vertragliche Vereinbarungen

Gegenüber den ehemaligen Eigentümern hat sich die Deutsche Wohnen AG u. a. dazu verpflichtet, Sozialbindungen zu beachten bzw. bei einer Privatisierung von Wohnungen vorrangig die Mieter anzusprechen.

Andere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

2. Sachanlagen

Innerhalb der Sachanlagen sind zwei von Konzerngesellschaften eigengenutzte Büroimmobilien in Frankfurt am Main und Mainz enthalten (Buchwert zum 31. Dezember 2005: EUR 3,5 Mio.; Vorjahr: EUR 3,7 Mio.).

Weiterhin werden unter dieser Position die von den Konzerngesellschaften eigengenutzten Bauten auf fremden Grundstücken sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen (EUR 0,8 Mio.; Vorjahr: EUR 0,8 Mio.).

Anhaltspunkte für eine Wertminderung lagen im Geschäftsjahr wie im Vorjahr nicht vor.

3. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich entgeltlich erworbene Software. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände sind im Konzernverbund nicht vorhanden. Die aus der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerte sind vollständig abgeschrieben.

4. Finanzanlagen

Unter den Finanzanlagen werden die Beteiligung an nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (DB IF 14) sowie sonstige Ausleihungen ausgewiesen. Sie werden gemäß IAS 39 der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet.

Die Beteiligung an dem DB IF 14 wird mit 1 % p. a. bezogen auf das Nominalkapital verzinst.

Im Geschäftsjahr wurden dem Konzern Anteile in Höhe von nominal EUR 4,3 Mio. angedient; dies entspricht 7,44% der Anteile an dem DB IF 14. Der Deutsche Wohnen-Konzern hält somit insgesamt Anteile am DB IF 14 in Höhe von 14,38%. Aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Regelungen sowie eines notariell beurkundeten Stimmrechtsverzichts verfügt die Deutsche Wohnen AG dagegen nur über insgesamt 20 Stimmrechte (von insgesamt 9.947 Stimmrechten).

Weiterhin sind die an den DB IF 14 ausgereichten Darlehen erfasst, die am 31. Dezember 2019 endfällig zu tilgen sind; eine vorherige vollständige oder teilweise Tilgung ist möglich, wurde allerdings bei den Berechnungen nicht unterstellt. Die Darlehen sind mit 3% p. a. zu verzinsen und sind unbesichert.

Darüber hinaus werden Ausleihungen an Käufer aufgrund Kaufpreisstundungen aus veräußerten Mietkaufeigenheimen (längste Laufzeit bis 31. Dezember 2013) ausgewiesen, die grundbuchlich besichert sind.

5. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Im Geschäftsjahr 2005 beläuft sich der Bilanzausweis für zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten auf EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 9,0 Mio.). Es handelt sich um Bestände in Nordhessen (Anzahl Wohneinheiten zum 31. Dezember 2005: 851). Der Rückgang resultiert aus Verkäufen im Geschäftsjahr.

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 24,3 Mio. (Vorjahr: EUR 25,6 Mio.) ausgewiesen. Die anderen Vorräte betreffen Heizölbestände von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

In TEUR	Beteiligung DB IF 14	sonstige Ausleihungen an DB IF 14	sonstige Ausleihungen Käufer	Bilanzausweis
Buchwert Stand 1.1.2005	3.324	16.147	243	19.714
Zugang	4.444	0	5	4.449
Veränderung Folgebewertung	-654	210	0	-444
Abgang aufgrund Tilgung/Rückzahlung	80	0	11	91
Buchwert Stand 31.12.2005	7.034	16.357	237	23.628

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Der Posten Forderungen aus Vermietung (EUR 4,3 Mio.; Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) enthält Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen (EUR 6,0 Mio.; Vorjahr: EUR 3,5 Mio.). Auf die Bruttoforderungen aus Vermietung sind Wertberichtigungen wegen Uneinbringlichkeit von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) vorgenommen worden. Die Wertberichtigungen sind pauschal mit 40% der Forderungen gegen wohnende Mieter und mit 80% gegen ehemalige Mieter bemessen.

In den Forderungen aus Grundstücksverkäufen ist mit EUR 2,9 Mio. die Forderung aus dem Verkauf einer unbebauten Entwicklungsliegenschaft südwestlich von Köln ausgewiesen. Der unter aufschiebender Bedingung der Planungsreife protokollierte Vertrag wird im Jahresergebnis 2005 abgebildet, da die Umsetzung des Bebauungsplanes aus Sicht des Vorstands so gut wie sicher ist.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
a) Forderungen aus Bewirtschaftung, Fondsobjekte DB IF 14	3.475	3.466
b) Noch nicht abgerechnete Hausgelder bei WEG	4.252	4.704
c) Anteile an Instandhaltungsrücklagen WEG	2.925	1.333
d) Forderungen gegen Dritte und Diverse; sonstige Vermögenswerte	1.668	2.336
	12.320	11.839

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

zu b) Diese betrifft die an Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geleisteten Vorauszahlungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die bis zur Abrechnung durch den Verwalter als sonstiger Vermögensgegenstand bilanziert werden. Für Abrechnungs- und Leerstandsrisiken besteht zum 31. Dezember 2005 eine Wertberichtigung von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

zu d) Auf die sonstigen Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) gebildet.

Die gegenüber dem DB IF 14 abgegebenen Garantien mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 für Mieten und Darlehen stellen **Derivative Finanzinstrumente** im Sinne des IAS 39.9 dar. Diese wurden einzeln bewertet und zum Fair-Value bilanziert.

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Derivate aus		
– Mietgarantie	5.201	5.487
– Darlehensgarantie	512	0
Fair Value	5.713	5.487

Den Garantiebeträgen wird der prognostizierte Betrag aus der erwarteten künftigen Entwicklung der Garantien im Zeitablauf bis 2019 gegenübergestellt und mit dem aktuellen Marktzinssatz zum jeweiligen Stichtag abgezinst. Die Unterschiedsbeträge sind nach dem Übergangszeitpunkt ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst worden.

7. Bankguthaben und Kassenbestand

Unter der Position sind bei der Aareal Bank AG angelegte Mietkautionen von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) enthalten, die durch eine Bürgschaft der Aareal Bank AG besichert sind und über die die Konzerngesellschaften nicht frei verfügen können. Der Gegenausweis erfolgt unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung.

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind EUR 12,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 Mio.) Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Deutsche Bank AG) enthalten.

8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Hierunter werden die Buchwerte der Immobilien (im Wesentlichen Wohnungen) ausgewiesen, für die zum 31. Dezember 2005 ein wirksamer notarieller Kaufvertrag mit wirtschaftlichem Eigentumsübergang im Folgejahr abgeschlossen wurde. Die Voraussetzungen des IFRS 5 sind erfüllt. Die Vermögenswerte sind schuldenfrei.

Bis Ende 2005 wurden Kaufverträge mit Besitzübergang in 2006 über 150 Wohnungen/Einfamilienhäuser, 85 Garagen und Stellplätze sowie zwei unbebaute Grundstücke protokolliert. Die Summe der vereinbarten Kaufpreise beträgt insgesamt EUR 10,4 Mio.

Bis zum Tag der Bilanzaufstellung wurden für weitere 140 Wohnungen/Einfamilienhäuser Kaufverträge abgeschlossen.

9. Eigenkapital

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Darstellung der Eigenkapitalentwicklung (Eigenkapitalveränderungsrechnung) zu entnehmen.

Das als gezeichnetes Kapital ausgewiesene Grundkapital der Deutsche Wohnen AG beträgt unverändert

zum Vorjahr EUR 10,2 Mio. Es ist eingeteilt in 4 Millionen Namens-Stückaktien.

Die ausgegebenen Anteile sind vollständig einbezahlt. Der Anteil der Aktien befand sich am Jahresende vollständig in Streubesitz.

Die Einstellung in die Kapitalrücklage erfolgte durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung im Jahr 1999. Die Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag EUR 228,3 Mio. (Vorjahr: EUR 274,6 Mio.).

In den Gewinnrücklagen ist die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) sowie die Rücklage für eigene Anteile enthalten. Die anderen Gewinnrücklagen von EUR 28,9 Mio. entstanden aus erstmaligen Bewertungsunterschieden zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS gemäß der Aufgliederungen in der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Von den Gewinnrücklagen abgesetzt ist der Anteil der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionsverpflichtungen, die erfolgsneutral in der Eigenkapitalposition „SORIE“ ausgewiesen werden.

Im Berichtsjahr 2005 wurden für das vorangegangene Wirtschaftsjahr EUR 35,0 Mio. (EUR 8,75 je Aktie) ausgeschüttet.

Die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, Münster, hat uns gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 12. Juli 2005 die Schwelle von 5% unterschritten hat und nunmehr 0% beträgt.

Weiterhin hat uns die Asset Value Investors Limited, London, gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 17. Oktober 2005 die Schwelle von 5% überschritten hat und nunmehr 5,16% beträgt.

Vorschlag zur Gewinnverwendung:

Die Deutsche Wohnen AG erzielte einen Konzernjahresüberschuss einschließlich Anteile Dritter von rund EUR 16,0 Mio. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage (EUR 46,2 Mio.) beträgt der Konzernbilanzgewinn EUR 148,8 Mio.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, eine Dividende von EUR 8,75 je Aktie auszuschütten. Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlags entfällt auf die am 31. Dezember 2005 dividendenberechtigten Aktien eine Dividendensumme von EUR 35,0 Mio.

10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern; Rechnungsabgrenzung

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12. 2005		31.12. 2004	
	Kreditinstitute*	Andere Kreditgeber*	Kreditinstitute*	Andere Kreditgeber*
< 1 Jahr	16.144	2.046	20.671	3.625
1–2 Jahre	8.096	1.876	9.265	3.495
2–3 Jahre	21.051	1.854	9.013	3.507
3–4 Jahre	65.533	1.684	9.405	3.482
4–5 Jahre	17.212	1.633	78.925	3.205
> 5 Jahre	334.033	21.820	371.304	38.117
	462.069	30.913	498.583	55.431

* Jeweils inklusive der unter der Position „Rechnungsabgrenzung“ ausgewiesenen Beträge.

Bei den Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzung handelt es sich unter anderem um Darlehen, die zur Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf diesen Immobilien in Höhe von EUR 227,5 Mio. (Vorjahr: EUR 278,7 Mio.).

Die Fremdfinanzierung der Immobilien erfolgt langfristig, das heißt über einem Jahr. Im Berichtsjahr wurden EUR 46,5 Mio. (Vorjahr: EUR 30,0 Mio.) außerplanmäßig getilgt. Die durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten gegenüber externen Kreditgebern betrug im Berichtsjahr 4,60% p. a. (Vorjahr: 4,74% p. a.). Das Zinssteigerungsrisiko ist im Konzern durch Vereinbarung langfristiger Zinsbindungsfristen von in der Regel zehn Jahre vermindert.

11. Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Verpflichtung des Unternehmens besteht darin, zugesagte Leistungen an aktive und frühere Mitarbeiter zu erfüllen.

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.

Den versicherungsmathematischen Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

In %	Verwendete Parameter	
	31.12.2005	31.12.2004
Rechnungszinsfuß p. a.	4,00	4,55
Erwartete Einkommensentwicklung p. a.	3,00	3,00
Erwartete Rentenentwicklung p. a.	2,00	2,00
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze p. a.	3,00	3,00

Hinsichtlich der Lebenserwartung der Berechtigten wurden die Richttafeln 2005 G nach Dr. Klaus Heubeck angewandt. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden vollumfänglich bilanziert und einschließlich der hierauf entfallenden latenten Steuern erfolgsneutral in der Eigenkapitalposition „SORIE“ ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen haben sich in der Bilanz wie folgt entwickelt:

In TEUR	1.1.2005	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2005
Pensionsrückstellungen und ähnliche Verpflichtungen	5.249	323	0	429	5.355

12. Sonstige Rückstellungen, Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	1.1.2005	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2005
Rückstellung Instandhaltung DB IF 14	4.346	0	249	0	4.097
Sonstige Rückstellungen	239	0	0	8	247
	4.585	0	249	8	4.344

A. Langfristige Rückstellungen

Die Rückstellung für Instandhaltung resultiert aus dem mit dem DB IF 14 geschlossenen Instandhaltungsvertrag, der eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 hat. Dem Garantiebetrag für Instandhaltung wird der prognostizierte Betrag aus der erwarteten künftigen Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen gegenübergestellt und mit dem derzeitigen Effektivzinssatz (4,47% p. a.) abgezinst. Der Unterschiedsbetrag ist nach dem Übergangszeitpunkt ergebniswirksam in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst worden.

B. Kurzfristige Rückstellungen

In TEUR	1.1.2005	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2005
Rückstellung für					
1) sonstige Personal- aufwendungen	2.412	1.524	21	2.087	2.954
2) nicht erfasste Verbindlichkeiten	1.260	820	305	1.084	1.219
3) Prüfungs- und Beratungskosten	493	449	0	659	703
4) Verpflichtung aus noch abzuführenden Ertragsüberschüssen	605	303	0	241	543
5) noch zu erwartende Baukosten	536	0	90	0	446
6) Bauerneuerung	483	55	0	0	428
7) Maklerprovisionen	587	579	8	407	407
8) Prozessrisiken	301	4	27	76	346
9) die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskosten- abrechnungen	347	134	71	168	310
10) Berufsgenossenschafts- beiträge	98	92	6	92	92
11) Übrige	1.458	1.076	162	1.963	2.183
	8.580	5.036	690	6.777	9.631

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

zu 1): Die Rückstellung beinhaltet unter anderem die erfolgsabhängige Jahresprämie an Vorstand und Mitarbeiter in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) sowie Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.).

zu 7): Die Rückstellung betrifft Maklerprovisionen, die im Rahmen 2005 abgeschlossener Kaufverträge angefallen, zum Zeitpunkt der Jahresabschluss-erstellung jedoch noch nicht in Rechnung gestellt worden sind.

zu 4): Die Verpflichtung resultiert aus noch abzuführenden Ertragsüberschüssen auf Basis vertraglicher Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit der Verschmelzung der Landsiedlung Rheinland-Pfalz auf die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH getroffen wurden.

C. Steuerrückstellungen, Steuerschulden

Die Steuerrückstellungen (ohne Schulden) haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	1.1.2005	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2005
Steuerrückstellungen	10.314	3.965	4.504	3.835	5.680

Die Steuerrückstellungen betreffen überwiegend für die Jahre 2004 und 2005 zu erwartende Ertragsteuerbelastungen (jeweils inklusive Solidaritätszuschlag) und wurden mit den Ansprüchen aus Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag auf Zinserträge bzw. mit geleisteten Vorauszahlungen verrechnet.

Im Berichtsjahr hat sich die verschmelzungsbedingte Ertragsteuerentlastung für die ehemalige Rhein-Main Wohnen GmbH für den Zeitraum 1. Juli 2004 bis 31. Dezember 2004 in Höhe von EUR 2,7 Mio. für Körperschaftsteuer und EUR 1,7 Mio. für Gewerbesteuer in dieser Position ausgewirkt.

Daneben sind im Vortragswert dieser Bilanzposition Steuerschulden in Höhe von EUR 0,2 Mio. enthalten, die in 2005 beglichen wurden. Zum Bilanzstichtag werden Steuerschulden in Höhe von EUR 0,3 Mio. für ergangene Bescheide des Finanzamts ausgewiesen.

13. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem DB IF 14 betreffen nach Ausgliederung von Immobilien und Darlehen auf den DB IF 14 ausgezahlte Darlehensraten (Nachvaluierung auf Fondsdarlehen) in Höhe von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,1 Mio.). Diese Darlehensteilbeträge verbleiben bei der Rhein-Pfalz Wohnen und werden von dieser anteilig gemäß Zins- und Tilgungsplan bedient bzw. getilgt.

14. Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern wurden zum Bilanzstichtag wie folgt gebildet:

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
aktive latente Steuern		
– nutzbare Verlustvorträge	17.995	17.174
– Vermögensunterschiede	22.845	23.683
	40.840	40.857
passive latente Steuer		
– Vermögensunterschiede	2.278	2.188

Die Bildung von Steuerlatenzen aufgrund von Vermögensunterschieden berücksichtigt alle Bilanzpositionen, bei denen es zu Abweichungen zwischen den IFRS- und Steuerbilanzansätzen kommt.

Die steuerliche Überleitungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Konzernergebnis vor Steuern	4.071	24.548
Anzuwendender Steuersatz	40,86%	40,86%
Erwarteter Steueraufwand	1.663	10.030
a) Steuereffekte aus Abweichungen der Steuersätze bei den Einzelgesellschaften im Konzern	-1.574	-1.447
b) Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage	6.182	-729
c) Steuereffekte aus tatsächlich genutzten Verlustvorträgen	-3.588	0
d) Ansatz und Bewertung latenter Steuern	132	-275
e) Gewerbesteuerliche Effekte	329	776
f) Aperiodische Effekte	-15.036	-573
g) Sonstige Effekte	-4	0
Tatsächlicher Steueraufwand (in 2005: Ertrag)	-11.896	7.782

Der anzuwendende Steuersatz von 40,86% stellt den Steuersatz der Muttergesellschaft Deutsche Wohnen AG dar, der als Basis für die Ermittlung des zu erwartenden Steueraufwands genutzt wurde.

Erläuterungen zur steuerlichen Überleitungsrechnung:

a) Die Effekte resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen rechtsformabhängigen Steuerbelastungen im Konzern (Personen-/Kapitalgesellschaft) sowie aus standortspezifischen Gewerbesteuerhebesätzen.

b) Die Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage resultieren im Jahr 2005 im Wesentlichen aus einmaligen Sondereffekten, die sich aus der Verschmelzung sowie dem Sachverhalt der so genannten vororganschaftlichen Mehrabführung ergeben. Diese Einmaleffekte sind im Anhang bei den jeweils betroffenen Bilanz- und GuV-Positionen erläutert. Weiterhin werden hier die Effekte aus den Bewertungsunterschieden zwischen IFRS- und Steuerbilanz erfasst.

c) Die tatsächlich genutzten Verlustvorträge leiten sich aus den individuellen Ertragsteuerberechnungen der Konzerngesellschaften ab.

e) Die gewerbesteuerlichen Effekte leiten sich aus den gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen im Rahmen der Gewerbesteuerberechnung ab.

f) Die aperiodischen Effekte umfassen die verschmelzungsbedingte Ertragsteuerentlastung für das Jahr 2004 sowie Steuererstattungen für Vorjahre aufgrund der vororganschaftlichen Mehrabführung.

15. Erhaltene Anzahlungen

Der Ausweis betrifft Vorauszahlungen auf:

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Abzurechnende Betriebskosten gegenüber Mietern	29.598	30.725
Erhaltene Verkaufspreise für IAS 40-Objekte	502	146
Sonstige	87	53
	30.187	30.924

16. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen der Mieter von EUR 10,3 Mio. (Vorjahr: EUR 10,2 Mio.) erfasst. Sie sind vollständig durch Bankbürgschaften gesichert.

17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12. 2005	31.12. 2004
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern (im Wesentlichen Grunderwerbsteuer)	10.879	160
Verbindlichkeiten aus Bewirtschaftung der Immobilien des DB IF 14	6.099	6.026
Sonstige Verbindlichkeiten ¹	5.009	1.664
Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten	371	601
Sonstige Verbindlichkeiten ²	332	229
	22.690	8.680

¹ Gegenüber dem DB IF 14.

² Aus Lieferungen und Leistungen.

18. Derivative Finanzinstrumente

Die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH hat den Kommanditisten des DB IF 14 einzelvertraglich ein Andienungsrecht für die Kommanditanteile ab dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2019 eingeräumt. Danach ist der Konzern dazu verpflichtet, die Anteile 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 auf 175% im Jahr 2019.

Der Konzern verfügt nach der in 2005 erfolgten Andienung über 14,38% der Anteile am DB IF 14. Die Bewertung erfolgt zum Fair-Value, da es sich um ein Derivat mit negativem Marktwert handelt.

Das Risikopotenzial resultiert überwiegend aus der Wertentwicklung der in den DB IF 14 eingebrachten Objekte. Dabei wird der Wert des Fonds im Jahr 2019, bezogen auf die noch ausstehenden Kommanditanteile (Ende 2005: 85,62 %) dem maximalen Rückkaufswert in 2019 gegenübergestellt. Das daraus resultierende Risiko wird stichtagsbezogen abdiskontiert und führt zum 31. Dezember 2005 zu einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.).

Der Rückgang ist zurückzuführen auf Änderungen des Abdiskontierungszinssatzes sowie auf den mengenmäßigen Rückgang der Andienungsrechte.

Das Management geht davon aus, dass neben der in 2005 erfolgten Andienung weitere zukünftige Andienungen aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus unwahrscheinlich sind.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-
UND-VERLUST-RECHNUNG

19. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

a) Hausbewirtschaftung

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Sollmieten und sonstige Erlöse	89.105	90.393
Istmieten und sonstige Erlöse	81.014	83.250
Erlöse aus der Abrechnung von Umlagen	29.427	30.512
	110.441	113.762

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

b) Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (EUR 3,3 Mio.; Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) betreffen mit EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) Privatisierungserlöse aus dem Verkauf des Portfolios in Nordhessen.

c) In den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) sowie Erlöse aus der Verwaltung des DB IF 14 in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) enthalten.

20. Bestandsveränderungen

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.264	-1.953
Bestandsminderung (-)/ Erhöhung (+) des Bestands an Grundstücken mit fertigen/ unfertigen Bauten (+/-)	-4	56
Bestandsveränderung	-1.268	-1.897

21. Sonstige betriebliche Erträge

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Erträge aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36.070	40.437
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	690	1.199
Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	548	423
Erträge aus einer Ablösevereinbarung für Bewirtschaftungsverluste (Vorjahr planmäßige Rate)	3.545	420
Ertrag aus der Auflösung der Rechnungsabgrenzung zinsbegünstigter Darlehen	1.501	1.513
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	156	414
Erträge aus der Aufdiskontierung von Finanzanlagen, sonstige Rückstellungen	580	373
Übrige sonstige Erträge	1.186	1.013
	44.276	45.792

22. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Instandhaltungsaufwendungen	17.750	17.804
Betriebskosten	30.900	30.876
Sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung	1.207	1.210
	49.857	49.890

23. Personalaufwand

Der Personalaufwand reduziert sich im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,0 Mio. auf EUR 16,8 Mio.

Nicht als Personalaufwand erfasst sind Beträge, die sich aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergeben. Sie sind als Bestandteil des Finanzergebnisses in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Zum 31. Dezember 2005 waren im Konzern der Deutsche Wohnen AG 279 Mitarbeiter inklusive Teilzeitkräfte (Vorjahr: 294) beschäftigt. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiterkapazitäten im Jahr 2005 betrug 265 (Teilzeitkräfte auf Vollzeitkräfte umgerechnet).

24. Abschreibungen

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Planmäßige Abschreibungen auf		
– Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.927	14.311
– Sachanlagen	410	454
– Immaterielle Vermögensgegenstände	45	43
	14.382	14.808
Außerplanmäßige Abschreibungen	3.041	2.819
	17.423	17.627

Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren aus in 2005 erfolgten Impairmenttests und betreffen Wertberichtigungen auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der Segmentberichterstattung nach IAS 14 dem Segment I (Hausbewirtschaftung) zugeordnet sind.

25. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Vertriebsprovisionen; Kosten der Objektverkäufe	6.530	7.930
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	2.386	2.466
Periodenfremde Aufwendungen	13.978	1.107
Verluste aus Anlagenabgängen	1.160	376
Kosten der Verwaltung; übrige Aufwendungen	9.431	10.121
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwert	2	0
	33.487	22.000

Die periodenfremden Aufwendungen resultieren mit EUR 13,5 Mio. aus einer Rückerstattungsverpflichtung einer vorläufig gewährten Kaufpreisminderung für den Erwerb der Anteile an der ehemaligen Rhein-Main Wohnen GmbH und aus einer wieder aufgelebten Darlehensverbindlichkeit, für die in Vorjahren ein bedingter Forderungsverzicht zugunsten dieser Gesellschaft geleistet wurde.

Sie stehen im Zusammenhang mit der Steuererstattung wegen des erfolgreichen Einspruchs gegen die so genannten vororganschaftlichen Mehrabführungen bei der ehemaligen Rhein-Main Wohnen GmbH. Die korrespondierenden Gegenposten sind hauptsächlich in den Zinserträgen sowie in den Ertragsteueraufwendungen enthalten.

26. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Position beinhaltet im Geschäftsjahr 2005 Erstattungszinsen in Höhe von EUR 3,6 Mio. für Körperschaftsteuerguthaben aus Vorjahren aufgrund der vororganschaftlichen Mehrabführung. Die Höhe der Zinserträge aus Geldanlagen beläuft sich auf EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.).

In den Zinserträgen sind Erträge aus Geldanlagen bei verbundenen Unternehmen (Deutsche Bank AG) in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) enthalten.

27. Abschreibungen auf Finanzanlagen

In der Position werden die Abschreibungen im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung von Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen nach IAS 39 ausgewiesen. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die zum 31. Dezember 2005 angedienten Anteile am DB IF 14.

28. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf:

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Zinsaufwendungen		
– Objekt- und Unternehmensfinanzierung	25.558	27.718
– Aufzinsung zinsbegünstigte Darlehen	1.501	1.513
– Vorfälligkeitsentschädigung	2.048	477
– Finanzamt (§ 233 AO)	185	0
– Pensionsverpflichtungen	231	258
– Übrige	423	505
	29.946	30.471

29. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten

Die aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente resultierenden Zu- und Abschreibungen werden unter dieser Position erfasst, die sich wie folgt zusammensetzt:

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Erträge/Aufwendungen(-) aus der Bewertung		
– Andienungsrechte	365	-752
– Darlehensgarantie	2.414	25
– Mietgarantie	-286	-34
	2.493	-761

30. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern werden die gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Ebenso enthalten sind Steuererstattungen sowie die latenten Steuerabgrenzungen.

In TEUR	31.12.2005	31.12.2004
Laufender Ertragsteueraufwand Berichtsjahr 2005	3.007	8.630
Verschmelzungsbedingte Ertragsteuerentlastung	-4.360	0
Erstattung aus gewonnenem Steuerprozess/ Rechtsstreitigkeit aufgrund vororganschaftlicher Mehrabführung verrechnet mit daraus resultierenden Steuerbelastungen	-11.300	0
Effektive Steuerbescheide und Anpassungen Steuerberechnungen Vorjahre (periodenfremd)	625	-573
Veränderung latenter Steuerposten	132	-275
Ertrag (Vorjahr: Aufwand)	-11.896	7.782

Im Berichtsjahr wurden latente Steuern in Höhe von 25 TEUR direkt mit dem Eigenkapital verrechnet (Vorjahr: 79 TEUR), und zwar bezogen auf die gebildete Steuerlatenz auf Bewertungsunterschiede zwischen IFRS- und Steuerbilanz bei den Pensionsverpflichtungen.

31. Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern ist die aus der Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften resultierende Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 12,6 Mio. enthalten, die nach IFRS aufwandswirksam erfasst wurde.

32. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des Konzernjahresüberschusses durch die Anzahl der Aktien errechnet.

Die Aktienanzahl blieb im Verlauf des Jahres 2005 wie auch des Vorjahres mit 4.000.000 konstant. Da die Aktiegattungen sich nicht verändert haben, war ein verwässertes Ergebnis je Aktie sowohl für 2005 als auch für 2004 nicht zu ermitteln.

Das Ergebnis je Aktie lag bei EUR 3,97 (Vorjahr: EUR 4,17).

VII. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2005 in Höhe von insgesamt EUR 174,9 Mio. Sie resultieren ausschließlich aus Verpflichtungen, die gegenüber Dritten übernommen wurden.

In TEUR	2005	2004
Bürgschaften	2.801	2.546
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	172.067	175.113
	174.868	177.659

Zum Abschlussstichtag bestehen im Wesentlichen Bürgschaften zur Abwicklung von Altersteilzeitguthaben sowie zur Besicherung von einem Kreditinstitut gewährter Darlehen und Zuschüsse.

Weiterhin bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Form von Grundschulden für die im Jahr 1999 in den DB IF 14 ausgegliederten Objekte. Eine grundbuchliche Umschreibung der Eigentumsverhältnisse ist bisher nicht erfolgt und auch nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang bestehen Eventualverbindlichkeiten aus der gesamtschuldnerischen Haftung für Darlehen, die an die DB IF 14 zusammen mit den Objekten ausgegliedert wurden in gleicher Höhe.

Auf Basis einer Betriebsprüfung für die Jahre 1998 und 1999 bei zwei Tochterunternehmen können aufgrund der Nichtanerkennung gebildeter Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG etwaige Mehrsteuerbelastungen entstehen, die aufgrund kaufvertraglicher Vereinbarungen aus dem Jahr 1998 durch die ehemalige Eigentümerin der Gesellschaften zu tragen sind.

Für diese Mehrsteuerbelastungen wurde ein Sicherheitsabschlag auf eine in 2005 an die ehemalige Eigentümerin zu leistende Zahlung in gleicher Höhe einbehalten, sodass hieraus für die Konzerngesellschaften keine Risiken bestehen.

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 8,9 Mio.

Aus einem bis 2007 laufenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit verbundenen Unternehmen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 2,2 Mio.

Liquide Mittel in Höhe von EUR 11,6 Mio. sind in 2005 als Barsicherheit gegenüber einem Kreditinstitut im Rahmen der Gestellung von Bürgschaften verpfändet worden.

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.

Die bis zum 31. Dezember 2005 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Ausgaben von je EUR 139,1 Mio. (Vorjahr EUR 129,6 Mio.). Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

Leasingverhältnisse

Operating – Leasingverhältnisse

Die Tochtergesellschaften haben langfristige Erbbaupachtverträge mit Erbbaurechtsnehmern abgeschlossen, die unter IFRS-Gesichtspunkten als Operating Leases eingestuft werden.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen, die dem Konzern aus diesen Erbbaupachtverhältnissen zufließen werden, belaufen sich auf EUR 3,4 Mio. und verteilen sich wie folgt auf künftige Perioden:

In TEUR	
< 1 Jahr	55
1–5 Jahre	218
> 5 Jahre	3.087

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

Daneben bestehen Operate Leases-Vereinbarungen, bei denen die Konzerngesellschaften als Leasingnehmer auftreten und Büroimmobilien sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung anmieten.

Der Mindestbetrag nicht abgezinster künftiger Leasing- und Mietzahlungen aus Operate Leases-Verhältnissen belief sich auf EUR 3,1 Mio. Die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen werden wie folgt fällig:

In TEUR	
< 1 Jahr	967
1–5 Jahre	2.005
> 5 Jahre	100

In der Berichtsperiode wurden EUR 1,1 Mio. aus diesen Leasingverpflichtungen aufwandswirksam erfasst. Erlöse aus Untermietverhältnissen sind in unwesentlichem Umfang erfasst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Entwicklung und Aufgliederung der Segmente mit den dazugehörigen Erlösen und Aufwendungen sowie Vermögen und Schulden ist der in der Anlage B beigefügten Segmentberichterstattung zu entnehmen.

Entsprechend den Regelungen in IAS 14 werden einzelne Jahresabschlussdaten nach Segmenten getrennt dargestellt, wobei sich die Aufgliederung an der internen Berichterstattung orientiert. Durch die Segmentierung werden Ertragskraft und Erfolgsaussichten sowie die Chancen und Risiken der Geschäftsfelder des Konzerns transparenter gemacht.

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat zum 31. Dezember 2005 folgende Segmentierung gewählt:

Segment I: Hausbewirtschaftung

Dieses umfasst das Management von Mietverträgen, Modernisierungen und Instandhaltung der Mietobjekte sowie Betreuung der Mieter und enthält im Wesentlichen die nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (so genannter Kernbestand) und alle damit zusammenhängenden Aufwendungen und Erträge.

Segment II: Vertrieb von Immobilien

Das Segment umfasst die Vorbereitung und Durchführung des Privatisierungsprozesses und beinhaltet die nach IFRS 5 gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sowie die mit dem Vertrieb von IAS 40-Objekten realisierten Buchgewinne. Außerdem werden hierunter sämtliche Aufwendungen und Erträge aus dem Verkauf bestimmten Grundstücken (IAS 2) erfasst.

Segment III: Dienstleistungen, Finanzierung und Verwaltung

Dieses umfasst die Erbringung interner Dienstleistungen, alle Verwaltungs- und Finanzierungsaktivitäten sowie Personalaufwendungen des Konzerns.

Im Rahmen der Überleitung auf den Konzernabschluss werden konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen in voller Höhe eliminiert. Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen liegen nicht vor.

Die Segmentdaten wurden auf folgende Weise ermittelt:

- Bei den Außenumsätzen handelt es sich im Wesentlichen um Inlandsumsätze, die vornehmlich in Hessen und in Rheinland-Pfalz erzielt wurden. Auf eine weitergehende Aufteilung wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen verzichtet.
- Die Innenumsatzerlöse zeigen die Umsatzerlöse, die zwischen den Segmenten getätigt wurden. Die Verrechnungspreise für konzerninterne Umsatzerlöse werden marktorientiert festgelegt. Die Aufwendungen werden bei der jeweils betroffenen Aufwandsposition abgesetzt.
- Aufwendungen und Erträge sowie Vermögenswerte und Schulden, die die Bewirtschaftung der Bestände in Nordhessen betreffen, werden dem Segment II zugeordnet; der Ergebnisbeitrag wird saldiert ausgewiesen. Die korrespondierenden Vorjahreswerte sind den Segmenten I und III zugeordnet; auf eine Anpassung wurde wegen Geringfügigkeit der Ergebnisse in 2004 (Ankauf zum 1. September 2004) verzichtet.
- Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf die unter Segment I ausgewiesenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien; Investitionen in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung) und Immaterielle Vermögensgegenstände sind in Segment III enthalten.
- Erträge und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden wurden den einzelnen Segmenten soweit möglich direkt zugeordnet. Verbleibende Positionen, die den Segmenten I und II nicht direkt bzw. nicht verursachungsgerecht zuordenbar sind, werden unter Segment III ausgewiesen. Ebenso sind im Segment III die ertragsteuerlichen Sachverhalte abgebildet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR UMSTELLUNG AUF IFRS

Im Rahmen der Umstellungen waren Korrekturen im Sinne des IAS 8 im Immobilienbereich erforderlich. Die Korrekturen wurden erfolgsneutral in der Eröffnungsbilanz vorgenommen.

Die Überleitung des Konzernergebnisses von HGB auf IFRS zum 31. Dezember 2004 stellt sich wie folgt dar:

In TEUR

Konzernergebnis HGB zum 31.12.2004 13.082

1) Ergebnisse aus der Klassifizierung und Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten/DB IF 14	-103
2) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	97
3) Korrekturen/Anpassungen Immobilienbestand Vorjahre	2.500
4) Bewertungsunterschiede Pensionsverpflichtungen	-56
5) Eliminierung Instandhaltungsrückstellungen	1.273
6) Veränderung Ertragsteuern	275
7) Erfolgsneutrale Bilanzierung von Anteilsrückkäufen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	-231
8) Übriges	-71

Konzernergebnis IFRS zum 31.12.2004 16.766

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

zu 1): Nach vorherigen Rechnungslegungsvorschriften wurden die derivativen Finanzinstrumente lediglich bei einem negativen beizulegenden Zeitwert in Form einer Drohverlustrückstellung bilanziert (Andienungsverpflichtung per 31. Dezember 2004: EUR 3,7 Mio.).

zu 2): Die Ergebnisverbesserung resultiert aus dem Aussetzen der planmäßigen Abschreibung auf Objekte, die bilanziell von IAS 40 nach IFRS 5 umgliedert werden.

zu 3): Dieser Posten betrifft Korrekturen/Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nach IFRS auf den Eröffnungsbilanzzeitpunkt vorgezogen wurden.

zu 4): Die nach HGB in Pensionsrückstellungen enthaltenen Pensionsverpflichtungen werden nach IFRS zu höheren Werten angesetzt. Dies ist bedingt durch die Einbeziehung der zukünftigen Gehaltstrends in die Verpflichtung nach IFRS, die im Teilwert nach HGB nicht enthalten sind.

zu 5): Die nach HGB bilanzierungsfähigen Aufwandsrückstellungen ohne Verpflichtungscharakter sind nach IFRS nicht ansatzfähig.

zu 6): Die Minderung resultiert aus der Abgrenzung latenter Steuern (aktiv und passiv) auf Vermögensunterschiede zwischen IFRS- und Steuerbilanz in 2003.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Gemäß IAS 24 wird der Kreis der nahestehenden Personen mit Aufsichtsrat, Vorstand und leitenden Angestellten sowie nahe Angehörige dieser Personen definiert.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählt auch die DB Real Estate Management GmbH sowie die Deutsche Bank AG und deren nahestehenden Personen. Aufgrund eines seit 1999 bestehenden Beherrschungsvertrags unterstellt die Deutsche Wohnen AG die Leitung ihrer Gesellschaft der DB Real Estate Management GmbH. Alleingesellschafterin der DB Real Estate Management GmbH ist die Deutsche Bank AG. Als Gegenleistung für die Wahrnehmung der Leitungsfunktion erhält die DB Real Estate Management GmbH eine so genannte ausschüttungsabhängige Vergütung, wenn und soweit der Gesamtbetrag der auf die Namensaktien entfallenden Ausschüttungen der Deutsche Wohnen AG in einem Geschäftsjahr einen bestimmten Betrag überschreitet. Im Berichtsjahr belief sich die Vergütung auf EUR 0,3 Mio.

Neben dem Beherrschungsvertrag existiert ein Geschäftsbesorgungsvertrag, auf dessen Basis die DB Real Estate Investment GmbH IT-Dienstleistungen zu marktüblichen Konditionen erbringt (die Gebühr beträgt unverändert zum Vorjahr EUR 1,1 Mio.).

Weiterhin ist der DB IF 14 unter dem Kreis der nahe-stehenden Unternehmen zu subsumieren.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG und dem DB IF 14 sind nachfolgende Verträge seit 1999 abge-schlossen:

- Einzelvertragliche Vereinbarungen mit den Kom-manditisten des DB IF 14 hinsichtlich des Andie-nungsrechts
- Mietgarantie- und Instandhaltungsvertrag
- Darlehensgarantievertrag
- Vertrag über die kaufmännische und technische Objektverwaltung

Mit dem oben definierten Personenkreis wurden Geschäfte nur in unwesentlichem Umfang betrieben. Das Management-Team des Deutsche Wohnen-Konzerns inklusive Geschäftsführer ohne Vorstände umfasst 15 Personen. Das Verhältnis Bonus 2005 zum Gesamtgehalt 2005 beträgt rund 23,5% (Gesamtgehalt EUR 1,3 Mio., Boni EUR 0,3 Mio.).

LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER (IAS 19)

Im Deutsche Wohnen-Konzern bestehen aufgrund der unterschiedlichen historischen Herkunft der Konzern-gesellschaften verschiedene Modelle bei der betriebli-chen Altersversorgung. Diese bestehen im Wesent-lichen aus einer Grund- und/oder Zusatzversorgung.

Die Grundversorgung wird hauptsächlich über die Höchster Pensionskasse VVaG finanziert und bezieht das Einkommen des Mitarbeiters bis zur Höhe der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetz-lichen Rentenversicherung ein.

Die Zusatzversorgung ist eine Direktzusage einzelner Konzernunternehmen an Mitarbeiter mit Einkommen oberhalb der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Aufnahme von neuen Mitgliedern in die Grund- und Zusatzversorgung wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 1998 beendet.

Daneben wurde Mitarbeitern eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffent-lichen Dienst zugesagt. Sie beruht auf der Mitglied-schaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Die Verpflichtung der Gesell-schaft aus dieser Zusatzversorgung ist nicht passiviert (ausgelagertes Vermögen).

In der Konzernbilanz werden unter der Position „Pen-sionsverpflichtungen“ die Zusagen aus der Zusatz-versorgung an ehemalige und aktive Arbeitnehmer bzw. die Verpflichtungen aus unverfallbaren Anwart-schaften aus Zusagen betrieblicher Altersversorgung an ausgeschiedene Mitarbeiter ausgewiesen.

DIENSTLEISTUNGEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für den Abschlussprüfer KPMG im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar beläuft sich für die Abschlussprüfung auf 145 TEUR und für sonstige Leistungen auf 65 TEUR.

Die Abschlussprüfung betraf Aufwendungen für die Prüfung des Abschlusses des Deutsche Wohnen-Konzerns sowie des gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlusses der Deutsche Wohnen AG.

Die sonstigen Leistungen betrafen im Wesentlichen in Rechnung gestellte Beträge für prüfungsnaher Beratung im Zusammenhang mit der Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge des Vorstands der Deutsche Wohnen AG setzen sich für das Geschäftsjahr 2005 wie folgt zusammen:

In TEUR	Gesamtbezüge	Bestandteil an Vergütung	
		fest	variabel
Andreas Lehner	488	188	300
Michael Neubürger	394	169	225

Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 22 TEUR.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Hinsichtlich nicht zu berücksichtigender Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht.

KONZERNABSCHLUSS

Die Deutsche Wohnen AG hält die Mehrheit der Anteile an der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG und der MT Wohnen GmbH. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen befreienden Konzernabschluss nach § 292 HGB für diese Unternehmen, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg.-Nr. HRB 42388) hinterlegt wird.

Die Deutsche Wohnen AG hat im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 1999 einen Beherrschungsvertrag mit der DB Real Estate Management GmbH abgeschlossen. Aufgrund dieses Beherrschungsvertrags wird der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG in den nach den US-amerikanischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Konzernabschluss der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Der Konzernabschluss der Deutsche Bank AG wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nr. HRB 30000 hinterlegt.

CORPORATE GOVERNANCE

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

Frankfurt am Main, 16. März 2006

Deutsche Wohnen AG



Andreas Lehner

– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger

– Vorstand –

ANLAGENSPIEGEL

In TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2005
	Vortrag 1.1.2005	Zugänge	Abgänge	Umglie- derungen	Umbu- chungen	
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien						
Grundstücke mit Wohnbauten	901.870	11.823	-40.071	-6.489	-1.367	865.766
Grundstücke mit Geschäftsbauten	22.283	24	-414	0	898	22.791
Grundstücke ohne Bauten	30.296	0	-1.918	0	548	28.926
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	456	0	-25	0	0	431
Technische Anlagen	5	0	0	0	174	179
Anlagen im Bau	203	107	-85	0	39	264
Bauvorbereitung	1.118	196	0	0	-118	1.196
Summe als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	956.231	12.150	-42.513	-6.489	174	919.553
II. Sachanlagen						
Geschäfts- und andere Bauten – Eigennutzung	5.879	0	0	0	0	5.879
Bauten auf fremden Grundstücken	1.192	0	0	0	0	1.192
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.018	117	-29	0	0	1.106
Geleistete Anzahlungen	174	0	0	0	-174	0
Summe Sachanlagen	8.263	117	-29	0	-174	8.177
III. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	637	3	0	0	0	640
Geschäfts- oder Firmenwert	3	2	-	-	-	5
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	640	5	0	0	0	645
IV. Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	19.817	4.449	-97	27	0	24.196
Summe Finanzanlagen	19.817	4.449	-97	27	0	24.196
Summe	984.951	16.721	-42.639	-6.462	0	952.571
V. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.831	0	-4.831	6.489	0	6.489

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

							Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte
Vortrag 1.1.2005	Zugänge	Zuschreibung	Abgänge	Umglie- derungen	Umbu- chungen	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2004	
86.065	15.626	0	-4.068	-527	-105	96.991	768.775	815.805	
2.060	1.150	0	-57	0	105	3.258	19.533	20.223	
2.737	0	0	-918	0	0	1.819	27.107	27.559	
0	0	0	0	0	0	0	431	456	
2	23	0	0	0	0	25	154	2	
0	0	0	0	0	0	0	264	203	
594	167	0	0	0	0	761	435	524	
91.458	16.966	0	-5.043	-527	0	102.854	816.699	864.772	
2.196	200	0	0	0	0	2.396	3.483	3.683	
467	99	0	0	0	0	566	626	725	
896	111	0	-28	0	0	979	127	122	
0	0	0	0	0	0	0	0	174	
3.559	410	0	-28	0	0	3.941	4.236	4.704	
546	45	0	0	0	0	591	49	91	
3	2	-	-	-	-	5	0	0	
549	47	0	0	0	0	596	49	91	
104	795	-331	0	0	0	568	23.628	19.714	
104	795	-331	0	0	0	568	23.628	19.714	
95.670	18.218	-331	-5.071	-527	0	107.959	844.612	889.281	
811	0	0	-811	527	0	527	5.962	4.020	

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

In TEUR	Segment I		Segment II	
	Hausbewirtschaftung	Verkauf von Grundstücken und Gebäuden		
	2005	2004	2005	2004
Außenumsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	107.758	111.798	36.458	39.317
Innenumsatzerlöse	190	217		
Segmenterlöse	107.948	112.015	36.458	39.317
Segmentaufwendungen gegenüber Dritten/ übrige Erträge				
– Aufwendungen Hausbewirtschaftung	48.979	49.897		
– Aufwendungen Vertriebstätigkeit			6.530	7.820
– Personalaufwendungen				
– Übriger betrieblicher Aufwand				
– Zins- und Beteiligungserträge				
– Zinsaufwendungen				
– Abschreibungen und Wertminderungen	17.423	17.626		
– Aufwendungen/Erträge aus Derivaten				
– Ertragsteuern				
– Sonstige Steuern				
Zwischenergebnis	66.402	67.523	6.530	7.820
Segmentergebnis vor Überleitung	41.546	44.492	29.928	31.497
Segmentergebnis nach Überleitung	41.356	44.275	29.928	31.497
Segmentvermögen	845.436	892.725	29.954	40.682
Segmentschulden	42.080	43.228	1.480	896
Investitionen	12.151	6.966	0	0

	Segment III		Überleitung		Konzern	
	Dienstleistungen, Finanzierung und Verwaltung					
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	10.376	8.167			154.592	159.282
	22.175	20.037	22.365	20.254	0	0
	32.551	28.204	22.365	20.254	154.592	159.282
			56		48.923	49.897
					6.530	7.820
	16.793	17.892			16.793	17.892
	45.544	30.478	22.365	20.254	23.179	10.224
	6.442	5.803	689	3.008	5.753	2.795
	30.635	33.479	689	3.008	29.946	30.471
	3.092	2.727			20.515	20.353
	2.493	761			2.493	761
	11.896	7.782			11.896	7.782
	12.824	111	56		12.880	111
	88.057	87.427	22.365	20.254	138.624	142.516
	-55.506	-59.223	0	0	15.968	16.766
	-55.316	-59.006				
	400.118	493.271	262.000	340.767	1.013.508	1.085.911
	815.090	946.441	262.000	340.767	596.650	649.798
	4.564	642	0	0	16.715	7.608

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen
Stand zum 31.12.2003 nach HGB	10.226	313.436	1.022	10
Anpassung aus latenten Steuern				38.315
Anpassung aus Pensionen				-911
Anpassung aus Finanzderivaten				-9.032
Fehlerberichtigungen				
Übrige Veränderungen				454
Stand zum 1.1.2004 nach IFRS	10.226	313.436	1.022	28.836
Ausschüttungen				
Jahresergebnis				
Veränderung durch Anteilsrückkäufe		277		
Entnahmen		-39.101		
Einstellungen				
Anpassung aus Pensionen				
Übrige Veränderungen				302
Stand zum 31.12.2004 nach IFRS	10.226	274.612	1.022	29.138
Ausschüttungen				
Jahresergebnis				
Veränderung durch Anteilsrückkäufe		-60		
Entnahmen		-46.212		
Einstellungen				
Anpassung aus Pensionen				
Übrige Veränderungen				-302
Stand zum 31.12.2005 nach IFRS	10.226	228.340	1.022	28.836

SORIE	Konzern- bilanzgewinn	Zwischen- summe	Minterheiten- anteile	Gesamt
0	102.691	427.385	581	427.966
		38.315		38.315
		-911		-911
		-9.032		-9.032
		-2.138		2.071
	-2.138	454	67	454
0	100.553	454.073	648	454.721
	-35.000	-35.000		-35.000
	16.698	16.698	68	16.766
		277	-327	-50
		-39.101		-39.101
	39.101	39.101		39.101
-321		-321		-321
	-302	0	-3	-3
-321	121.050	435.727	386	436.113
	-35.000	-35.000		-35.000
	15.892	15.892	76	15.968
		-60	-69	-129
		-46.212		-46.212
	46.212	46.212		46.212
-91		-91		-91
	302	0	-2	-2
-412	148.456	416.468	391	416.859

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

In TEUR	2005	2004
1. Konzernergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor erhaltenen und gezahlten Zinsen und Ertragsteuern	27.047	53.874
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	17.888	17.654
3. Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.928	-3.024
4. Saldo der Gewinne (-)/Verluste aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-37.073	-39.834
5. Ein-/Auszahlungen(-) von Zinsen	-23.108	-26.564
6. Ein-/Auszahlungen(-) aus Ertragsteuern	12.028	-10.547
7. Zunahme (-)/Abnahme der latenten Steuern	107	-354
8. Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.766	-5.187
9. Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.720	-1.590
10. Veränderung sonstiger Bilanzposten	-88	-316
11. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.359	-15.888
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	78.562	87.423
13. Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen	-12.267	-7.512
14. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3	-95
15. Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen sowie Kapitalrückzahlungen	41	412
16. Auszahlungen aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen an konsolidierten Unternehmen	-130	-50
17. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen	-30	0
18. Übernommene Zahlungsmittel von erworbenen Tochterunternehmen	27	0
19. Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-4.379	-10
20. Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen	61.821	80.168
21. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-35.000	-35.000
22. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	11.109
23. Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-61.031	-50.354
24. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-96.031	-74.245
25. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-18.851	-9.965
26. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	66.054	76.019
27. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	47.203	66.054

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie im Vorjahr aus dem Kassenbestand (17 TEUR; im Vorjahr 6 TEUR) sowie den Guthaben bei Kreditinstituten (47.186 TEUR; im Vorjahr 66.048 TEUR) zusammen. Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Mietkautionen von 3.251 TEUR (im Vorjahr 3.250 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2005 sind liquide Mittel in Höhe von 11.565 TEUR (im Vorjahr 11.234 TEUR) als Barsicherheit gegenüber einem Kreditinstitut verpfändet worden.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DEUTSCHE WOHNEN AG UND DES DEUTSCHE WOHNEN-KONZERNS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen wurde erstmals unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Daraus resultieren bezüglich einzelner Positionen Abweichungen zu den Vorjahresangaben 2004, die gemäß den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs erfolgen. Der Abschluss der Deutsche Wohnen AG basiert auf den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB).

1. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Das reale Bruttoinlandsprodukt hat sich im Jahre 2005 um 0,9% verbessert; der Zuwachs fiel jedoch gegenüber dem Vorjahr (1,6%) etwas geringer aus. Dennoch ist aufgrund der konjunkturellen Entwicklung die deutsche Wirtschaft im Jahresverlauf 2005 einen wichtigen Schritt vorangekommen, dies trotz ölpreisbedingter Realeinkommensverluste und der immer noch schwierigen Arbeitsmarktlage. Die Voraussetzungen für eine Fortsetzung der zyklischen Aufwärtsbewegung sind jedoch gegeben.

Treibende Kraft war einmal mehr die dynamische Entwicklung im produzierenden Gewerbe. Diese dürfte sich angesichts der deutlich aufwärts gerichteten Auftragseingänge in den kommenden Monaten fortsetzen. Die stärksten Wachstumsimpulse kommen auch weiterhin aus dem Ausland. Allerdings haben auch binnenwirtschaftliche Auftriebskräfte zugenommen, die derzeit noch in erster Linie in einer verstärkten Investitionstätigkeit zum Ausdruck kommen. Der private Konsum zeigt sich hingegen weiterhin schwach. Insgesamt haben sich die Aussichten auf eine Fortsetzung der konjunkturellen Erholung weiter verfestigt. Sie ist allerdings noch nicht nachhaltig genug, um eine Wende am Arbeitsmarkt zu bewirken; wie im Vorjahr bewegte sich die Arbeitslosenquote auch zum Jahresende 2005 weiterhin zwischen 10% und 11%.

Erstmals seit fünf Jahren hat die Europäische Zentralbank den Leitzins um 25 Basispunkte auf 2,25% erhöht. Dies dürfte allein keine negativen Folgen auf die Branche haben. Risiken für die Konjunktur sind

durch einen möglichen weiteren Anstieg der Rohölpreise und eine Abwertung des US-Dollar gegeben. Darüber hinaus besteht Unsicherheit infolge der geplanten Anhebung der Mehrwertsteuer.

Demgegenüber haben Bund und Länder nach jahrelangen Verhandlungen wesentliche Hindernisse für eine Föderalismusreform ausgeräumt. Im Mittelpunkt steht dabei die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen auf Bund und Länder, die Zuständigkeiten und Mitwirkungsrechte der Länder bei der Gesetzgebung des Bundes sowie die Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern. Eine erfolgreiche Föderalismusreform eröffnet der großen Koalition einen breiteren Spielraum zur Wirtschafts-, Finanz- und Sozialpolitik.

2. Der deutsche Wohnungsmarkt

Bestimmungsfaktor der Wohnungsnachfrage ist neben der Bevölkerungsentwicklung der Flächenbedarf der Wohnbevölkerung. Zumindest für die kommenden zehn Jahre kann von einer insgesamt stabilen Nachfrage nach Wohnungen ausgegangen werden. Jedoch ist in Deutschland eine weitere Konzentration der wohnungswirtschaftlichen Nachfrage auf wirtschaftlich-urbane Verdichtungszentren erkennbar. Dies erfolgt nicht hochdynamisch, jedoch nachhaltig. Allerdings bedeutet dies nicht automatisch Wertverluste für periphere Städte und Regionen. Die Attraktivität des Wohnungsangebots wird hier zunehmend über die Mikrolage bestimmt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsmarkt zählt heute rund 37 Millionen Wohneinheiten. Davon sind rund neun Millionen Einheiten in der Hand institutionell-gewerblicher Anbieter. Infolge wirtschaftlichen Drucks stellen insbesondere Gebietskörperschaften und Industrieunternehmen ihre Engagements in Wohnungsbeständen in Frage. Nach übereinstimmenden Marktbeobachtungen führender Institute werden in den nächsten Jahren allein im Erstverkauf weitere rund 0,5 bis 1,0 Millionen Wohneinheiten von den Wohnungsportfolios oder -unternehmen den Besitzer wechseln. Die Deutsche Wohnen AG wird sich dieser Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts nicht verschließen. Nach der beabsichtigten bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen AG aus dem Deutsche Bank-Konzern soll das Wohnimmobilienportfolio in den kommenden Jahren durch Portfoliozukäufe substantiell erweitert werden.

Neben der Wohnungsbewirtschaftung ist die Wohnungsprivatisierung Ertragsbasis der Deutsche Wohnen. Im Markt der Wohnungsprivatisierung sind weitere Wachstumspotenziale klar erkennbar. Die Politik hat breiten Schichten der Bevölkerung deutlich machen können, dass eine auskömmliche Altersvorsorge ohne einen persönlichen Beitrag nicht selbstverständlich ist. Neben Kapitalanlageprodukten bietet hier die eigene Gebrauchtwohnung einen besonderen Vorteil. Es ist sichtbar und in seinem sozialen und regionalen Umfeld sowie hinsichtlich seiner Kosten und Erträge gut einschätzbar. Im Endkundengeschäft werden bereits heute in Deutschland ebenso viele Gebrauchtwohnungen wie Neubauten gekauft.

3. Allgemeine Angaben

Am 31. Dezember 2005 gehörten folgende Gesellschaften zum Deutsche Wohnen-Konzern:

- | Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
- | Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
- | MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
- | Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main (vormals: Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz)
- | RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main (Erwerb zum 21. Dezember 2005)
- | Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
- | Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

Die Rhein-Main Wohnen GmbH (alt) ist mit Vertrag vom 25. Februar 2005 rückwirkend zum 1. Juli 2004 auf die Rhein-Nahe Wohnen GmbH verschmolzen worden. Die Rhein-Nahe Wohnen GmbH wurde anschließend in Rhein-Main Wohnen GmbH (neu) umfirmiert.

Der Vorstand der als Finanz- und Management-Holding im Konzernverbund aufgestellten Deutsche Wohnen AG besteht aus zwei Mitgliedern. In den Konzerngesellschaften besteht die Geschäftsführung jeweils personenidentisch aus drei Mitgliedern.

Die Deutsche Wohnen AG hat im Jahr 1999 einen Beherrschungsvertrag mit der DB Real Estate Management GmbH, Eschborn, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Aufgrund dessen ist die Deutsche Wohnen AG in den Konzernabschluss der

Deutsche Bank AG einbezogen. Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG untersteht der unternehmerischen Leitung und den Weisungen der DB Real Estate Management GmbH.

Das Immobilienportfolio des Deutsche Wohnen-Konzerns setzte sich am 31. Dezember 2005 wie folgt zusammen:

<hr/>	
Verwalteter	
Wohnungsbestand insgesamt:	28.024 Einheiten
– davon eigene Wohnungen:	21.780 Einheiten
– davon fremdverwaltete Wohnungen:	6.244 Einheiten
<hr/>	
Verwaltete	
Gewerbeeinheiten insgesamt:	117 Einheiten
Gesamtwohnfläche:	1,39 Mio. m ²
Durchschnittliche Wohnungsgröße:	63,7 m ²
Gewerbefläche:	24.804 m ²
Unbebaute Flächen:	451.725 m ²
<hr/>	

Das konzerneigene Wohnimmobilienportfolio bestand am 31. Dezember 2005 aus 21.780 Wohneinheiten. Ende Dezember 2005 hat die Deutsche Wohnen AG 187 Wohneinheiten in Landau erworben. Dieses im Süden von Rheinland-Pfalz gelegene Wohnungsportfolio fügt sich gut in das Kernportfolio des Konzerns (Rhein-Main-Region/Rheinland-Pfalz) ein. Die unbebauten Flächen beziehen sich im Wesentlichen auf so genannte Entwicklungsliegenschaften mit noch zu schaffenden Planungsrechten beziehungsweise mit planungsrechtlichen Potenzialen.

4. Geschäftsaktivitäten im Jahr 2005

a) Wohnungsbewirtschaftung

Ein wesentlicher Teil des Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Über vier regionale Geschäftsstellen wird besonderer Wert auf Mieterbindung gelegt. Eine klare Aufgabenstrukturierung in direkte Kundenbetreuung vor Ort und Teamservice stellt die direkte Ansprechbarkeit für die Mieter sicher.

Ein operativer Schwerpunkt lag auch im Jahr 2005 im Vergleich der Alternativen Weiterbewirtschaftung oder Abverkauf. Am 31. Dezember 2005 setzte sich die Leerstandsquote von rund 7,4% (1.544 Wohneinheiten) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

In %	31.12.2005	31.12.2004
Leerstandsquote gesamt	7,4	7,3
- davon wegen Modernisierung	0,3	0,2
- davon wegen Entwicklung	0,9	0,8
- davon wegen Vermietung	2,6	2,7
- davon wegen Verkauf	3,6	3,6

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete übertraf das Niveau des Vorjahres (EUR 4,95 pro m²) um EUR 0,06 und betrug bilanzstichtagsbezogen EUR 5,01 pro m². Der aus dem gesamten Leerstand resultierende Mietausfall belief sich in 2005 auf insgesamt rund EUR 7,3 Mio. Die privatisierungsbedingt verringerten Istmietertlöse beliefen sich im Kernportfolio Rhein-Main/Rheinland-Pfalz auf EUR 79,9 Mio. (2004: EUR 83,2 Mio.).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2005 durchschnittlich EUR 13,80 pro m² (2004: EUR 12,90 pro m²). Daneben wurden im Bereich der aktivierungspflichtigen Modernisierung weitere EUR 2,72 pro m² investiert. Die gesamten im Kernportfolio vorgenommenen Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf EUR 17,5 Mio. (2004: EUR 17,8 Mio.). Auf Basis der Portfoliostrategie wurde im Bereich der Instandhaltung erneut ausschließlich in die Einheiten investiert, die zumindest mittelfristig Ertragspotenzial in der Vermietung oder in der Privatisierung besitzen.

Weitere wesentliche Position des Segments Hausbewirtschaftung bilden die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten im Anlagevermögen mit EUR 17,4 Mio. (2004: EUR 17,6 Mio.). Es wurde gegenüber dem vergangenen Jahr auf die Einbeziehung des Zinsaufwands für die Objektfinanzierung verzichtet, da ansonsten durch die in dem Hausbewirtschaftungsergebnis nicht einbezogene Unternehmensfinanzierung ein schiefes Ergebnisbild entstehen würde (Finanzergebnis vgl. unten).

Das aus Erlösen und Aufwendungen resultierende Segmentergebnis der Hausbewirtschaftung belief sich im Jahr 2005 auf EUR 41,4 Mio. (2004: EUR 44,3 Mio.).

b) Wohnungsprivatisierung

Die Wohnungsprivatisierung ist ein weiterer wesentlicher Teil des operativen Kerngeschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns. Zielgruppen im Vertrieb sind Mieter, private Selbstnutzer sowie Privatinvestoren. Die Deutsche Wohnen ist in der Wohnungsprivatisierung mit eigenen Mitarbeitern aufgestellt. Dies gewährleistet eine hohe Marktnähe und ermöglicht differenzierte Zielgruppenstrategien.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden mit 1.177 privatisierten Wohneinheiten 161 Wohnungsverkäufe weniger bilanziert. Allerdings sind weitere 173 privatisierte Wohneinheiten im Geschäftsjahr 2005 notariell beurkundet und auf das Geschäftsjahr 2006 vorge-tragen worden (2004: 36 Einheiten).

Wohnungsverkäufe	2005	2004
Anzahl bilanzierter Wohnungsverkäufe	1.177	1.338
- davon: Kernportfolio Rhein-Main/Rheinland-Pfalz	1.026	1.327
- davon: Nordhessen-Portfolio (Akquisition 2004)	151	11
Durchschnittlicher Verkaufspreis im Kernportfolio (EUR pro m ²)	1.009	1.040
Überhang Folgegeschäftsjahr: Anzahl Wohneinheiten	173	36

Rund 48% der Privatisierungen betreffen die Region Rheinland-Pfalz, rund 39% der Verkäufe erfolgten im Rhein-Main-Gebiet. Die verbleibenden 13% beziehen sich auf das Portfolio in Nordhessen.

Durch portfoliobereinigende Verkäufe im Westen und Südwesten von Rheinland-Pfalz wurde ein geringeres Preisniveau in Kauf genommen. Dies war der wesentliche Grund für den mit EUR 1.009 pro m² gegenüber 2004 geringfügig verminderten durchschnittlichen Verkaufspreis im Kernportfolio.

Insgesamt resultierten aus dem Segment der Wohnungsprivatisierung Verkaufserlöse von EUR 81,1 Mio. (2004: EUR 86,1 Mio.) und Buchgewinne von EUR 36,4 Mio. (2004: EUR 39,3 Mio.). Dies beinhaltet neben den Buchgewinnen aus dem Portfolio Nordhessen auch Buchgewinne aus der Veräußerung von Entwicklungsobjekten mit EUR 3,1 Mio. (2004: EUR 2,1 Mio.).

Bei Aufwendungen für Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungsmaßnahmen von insgesamt EUR 6,2 Mio. (2004: EUR 7,6 Mio.) ergab sich für die Wohnungsprivatisierung ein Segmentergebnis 2005 von EUR 29,9 Mio. (2004: EUR 31,5 Mio.).

c) Dienstleistung, Finanzierung und Verwaltung

Die übrigen Positionen, die einen wesentlichen Ergebnisbeitrag leisten, setzen sich zusammen aus

- | sonstigen Erträgen (EUR 8,3 Mio.) resultierend aus Sondereffekten,

- | Erträgen aus der Betreuungstätigkeit des Fremdbestands (EUR 2,1 Mio.),
- | Abschreibungen auf Forderungen (EUR 2,3 Mio.),
- | Personal- und Verwaltungsaufwand (EUR 40,0 Mio.; darin enthalten mit EUR 13,5 Mio. als Teil der vororgantschaftlichen Mehrabführung – siehe unten 5c),
- | dem Finanzierungsergebnis (EUR – 24,2 Mio.) sowie
- | dem steuerlichen Ergebnis (EUR – 1,0 Mio.) inklusive den Sondereffekten aus der im Februar 2005 durchgeführten Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften (Grunderwerbsteuer und Steuerrückholung) von EUR – 8,2 Mio. sowie der vororgantschaftlichen Mehrabführung von EUR 11,3 Mio.

Insgesamt ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung der sonstigen Positionen um EUR 3,7 Mio.

5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Vermögenslage des Konzerns

Ausgewählte Positionen der Aktivseite der Konzernbilanz:

Kennzahlen Aktivseite IFRS-Konzernbilanz in EUR Mio.	2005	2004	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	816,7	864,8	– 48,1
Finanzanlagen	23,6	19,7	+ 3,9
Aktive latente Steuern	40,8	40,9	– 0,1
Kurzfristige Aktiva	125,9	154,0	– 28,1
– davon: Liquide Mittel	47,2	66,1	– 18,9

Wesentliche Position innerhalb der langfristigen Vermögenswerte auf der Aktivseite der Konzernbilanz nach den IFRS sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese Position hat sich im Wesentlichen infolge von Privatisierungen um rund EUR 48,1 Mio. auf EUR 816,7 Mio. verringert. Bestandteil der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind die so genannten Entwicklungsliegenschaften mit Buchwerten von EUR 35,1 Mio.

Die Finanzanlagen betreffen Ausleihungen und Anteile an dem DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, der rund 2.600 Wohneinheiten umfasst und von der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH geschäftsbesorgend bewirtschaftet wird.

Nach IFRS werden erstmals latente Steuern als Aktiva ausgewiesen. Diese setzen sich zusammen aus EUR 22,8 Mio. latente Steuern, die auf Bewertungsunterschiede zwischen Steuer- und Konzernbuchwert zurückzuführen sind, sowie aus latenten Steuern in Höhe von EUR 18,0 Mio., die sich aufgrund der nutzbaren Verlustvorträge errechnen.

Die kurzfristigen Aktiva setzen sich neben dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten im Wesentlichen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 24,7 Mio., den Forderungen aus Verkäufen von EUR 13,6 Mio. sowie den Hausgeldzahlungen von EUR 4,3 Mio. zusammen.

Die gegenüber dem Vorjahr um EUR 18,9 Mio. verringerten Guthaben bei Kreditinstituten sind durch Tilgung von Krediten verursacht. Dies war Bestandteil der Restrukturierung der Objektfinanzierung mit dem Ziel, eine höhere Beleihungsflexibilität für die beabsichtigte substanzielle Erweiterung des Wohnimmobilienportfolios zu erreichen.

b) Finanzlage des Konzerns

Nach der IFRS-Konzernbilanz 2005 setzt sich das Eigenkapital von EUR 416,9 Mio. im Wesentlichen aus dem gezeichneten Kapital von rund EUR 10,2 Mio., der Kapitalrücklage von EUR 228,3 Mio. sowie dem Bilanzgewinn von EUR 148,5 Mio. zusammen.

Das Eigenkapital im Konzern hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 19,2 Mio. vermindert, da aus der Kapitalrücklage der Deutsche Wohnen AG erneut Beträge für die Dividendenausschüttung entnommen wurden. Die Entnahme aus der Kapitalrücklage ist die Voraussetzung für die steuerfreien Ausschüttungen der Deutsche Wohnen AG an die Aktionäre.

Rund 77 % der gesamten Konzernverbindlichkeiten (insgesamt EUR 596,7 Mio. zum 31. Dezember 2005) bestanden gegenüber Kreditinstituten. Diese gliedern sich wie folgt:

In EUR Mio.	2005	2004
Objektfinanzierungsmittel	142,8	163,5
Langfristige Darlehen und Namensschuldverschreibungen	250,8	250,8
Andere langfristige Darlehen	0	9,1
Rechnungsabgrenzungsposten (Teil der zinsbegünstigten Darlehen)	35,6	37,1
Aufwendungsdarlehen	16,7	17,4
Kurzfristige Kredite und Zinsabgrenzungen	16,1	20,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	462,1	498,6

Die Objektfinanzierungsmittel betreffen Finanzierungen bezüglich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die langfristigen Darlehen und Namensschuldverschreibungen bestehen seit dem Jahr 1998 gegenüber der Hessischen Landesbank. Teilbeträge hiervon wurden in 1999 von der Hessischen Landesbank an die Naspä Dublin/Irland abgetreten. Die Verzinsung beträgt jährlich zwischen 4,94 % (Darlehen) und 5,38 % (Namensschuldverschreibungen) mit einer Zinsfestschreibung bis zum 6. Mai 2009 bzw. 6. Mai 2014.

Die durchschnittliche Verzinsung der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber externen Kreditgebern in Höhe von EUR 492,9 Mio. per 31. Dezember 2005 betrug 4,6 % p. a. gegenüber 4,7 % im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote des Deutsche Wohnen-Konzerns erhöhte sich um 0,9 Prozentpunkte auf 41,1 %.

c) Ertragslage des Konzerns

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns hat sich von EUR 24,7 Mio. im Jahr 2004 um 32 % auf EUR 17,0 Mio. im Jahr 2005 verringert. Dies wird durch einen Sondereffekt als Teil eines komplexen Sachverhalts (vororganschaftliche Mehrabführung) verursacht, der sich in verschiedenen Bereichen der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wiederfindet und sich in Summe überwiegend neutralisiert.

Die vororganschaftliche Mehrabführung betrifft einen Sachverhalt, der aus der Zeit vor der Platzierung der Aktien und der Börseneinführung der Deutsche Wohnen AG im Jahr 1999 datiert. Zulasten einer Wohnungsgesellschaft des ehemaligen Hoechst-Konzerns (die in den Deutsche Wohnen-Konzern integriert wurde) erfolgten angefochtene Steuerzahlungen aufgrund von Ergebnisabführungen dieser Wohnungsgesellschaft. Dieser Sachverhalt war bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs dieser Wohnungsgesellschaft an die Deutsche Wohnen AG in 1998 bekannt und im Kaufpreis berücksichtigt.

Nach einem höchstrichterlichen Urteil wurde der Vorgang mit den oben skizzierten Buchungsfolgen nunmehr rückabgewickelt. Die ergebnisbezogenen Auswirkungen des Vorgangs sind wesentlicher Teil der Konzern-GuV-Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“, die ansonsten die Verwaltungsaufwendungen mit EUR 9,7 Mio. und Vertriebsvorbereitungsaufwendungen mit EUR 6,2 Mio. beinhalten.

Bereinigt um den Sachverhalt der vororganschaftlichen Mehrabführung errechnet sich ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns in Höhe von EUR 26,7 Mio., was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,0 Mio. bedeutet.

Kennzahlen der IFRS Konzern-GuV in EUR Mio.	2005	2004	Ergebnis- auswirkung
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	110,4	113,8	-3,4
Sonstige betriebliche Erträge	44,3	45,8	-1,5
davon: Erträge aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Privatisierung)	36,1	40,4	-4,3
Personalaufwand	-16,8	-17,9	+1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,5	-22,0	-11,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17,0	24,7	-7,7
Einkommen- und Ertragssteuern	+11,9	-7,8	+19,7
Sonstige Steuern	-12,9	-0,1	-12,8
Jahresüberschuss	16,0	16,8	-0,8

Der wesentliche Teil der in der Tabelle positiven Einkommen- und Ertragsteuern betrifft die Gegenposition zur vororganschaftlichen Mehrabführung mit EUR 11,3 Mio. Weiterhin ist als außerordentlicher Effekt eine Ertragsteuerrückholung aus dem Jahr 2004 von

EUR 4,4 Mio. anzuführen. Grund hierfür ist die im Februar 2005 rückwirkend zum 30. Juni 2004 durchgeführte Verschmelzung von zwei Konzerngesellschaften. Bezogen auf das operative Geschäft hat sich die gewinnabhängige Steuerbelastung gegenüber dem

Vorjahr um EUR 4,8 Mio. auf EUR 3,0 Mio. verringert. Die Position Sonstige Steuern beinhaltet im Wesentlichen die einmalige, verschmelzungsbedingte Zahlung von Grunderwerbsteuern mit EUR 12,6 Mio. Der Konzernjahresüberschuss 2005 beläuft sich nach Steuern auf EUR 16,0 Mio.; er hat sich um EUR 0,8 Mio. oder 5% verringert. Bereinigt um die Einmaleffekte aus der vororganschaftlichen Mehrabführung, der Ertragsteuerrückholung und Grunderwerbsteuerbelastung verbessert sich der Jahresüberschuss rechnerisch auf EUR 22,7 Mio.

d) Weitere Konzernkennzahlen

Der EBIT und EBITDA sind weitere wesentliche Steuerungs- und Ergebnisbeurteilungsgrößen im Konzern:

Konzernkennzahlen (IFRS)	2005	2004	Veränderung
EBIT (EUR Mio.) ¹	39,4	53,1	-13,7
EBITDA (EUR Mio.) ²	56,8	70,8	-14,0
Operativer			
Brutto-Cashflow inkl. Privatisierung (EUR Mio.) ³	78,2	81,6	-3,4
Eigenkapitalquote ⁴	41,1%	40,2%	+0,9
Eigenkapitalrendite ⁵	3,7%	3,7%	-
Anlagendeckung 1 ⁶	49,3%	49,0%	+0,3
Anlagendeckung 2 ⁷	107,3%	110,3%	-3,0
Liquiditätsgrad ⁸	120,4%	150,0%	-29,6
Zinsdeckung ⁹	2,4	2,2	+0,2

¹ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zzgl. Zinsaufwendungen abz. Zinserträge und Erträge aus anderen Wertpapieren abz. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten.

² Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zzgl. Zinsaufwendungen abz. Zinserträge und Erträge aus anderen Wertpapieren abz. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten zzgl. Abschreibungen.

³ Konzernergebnis nach Steuern zzgl. Abschreibungen zzgl. Buchwertabgänge aus der Wohnungsprivatisierung.

⁴ Bilanzstichtagsbezogenes Eigenkapital des Konzerns/Konzernbilanzsumme.

⁵ Konzernergebnis nach Steuern/Eigenkapital des Konzerns zu Geschäftsjahresbeginn.

⁶ Eigenkapital des Konzerns/Langfristige Vermögenswerte des Konzerns (ohne latente Steuern).

⁷ Eigenkapital zzgl. langfristiges Fremdkapital des Konzerns abzgl. latente Steuern/Langfristige Vermögenswerte des Konzerns.

⁸ Kurzfristige Aktiva/kurzfristige Verbindlichkeiten.

⁹ Zinserträge abzgl. Zinsaufwendungen/Segmentergebnis Hausbewirtschaftung zzgl. Abschreibungen.

Die deutliche Verminderung der Kennzahlen EBIT und EBITDA als auch operativer Brutto-Cashflow (Funds from Operations – FFO) beruht mit unter-

schiedlichen Auswirkungen auf den oben ausgeführten Sondereffekten.

e) Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG ist wesentlich geprägt durch ihre Funktion als Finanz- und Management-Holding im Konzernverbund. Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG belief sich am 31. Dezember 2005 auf EUR 285,5 Mio. und bestand bis zum 31. Dezember 2005 vollständig aus Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind mit EUR 250,6 Mio. wesentliche Position des Umlaufvermögens der Deutsche Wohnen AG von insgesamt EUR 251,8 Mio. Diese beinhalteten im Wesentlichen kurzfristig vergebene, niedrig verzinsliche, konzerninterne Darlehen von EUR 243,7 Mio.

Das eingetragene Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug EUR 10,2 Mio. Es ist eingeteilt in vier Millionen Namensstückaktien. Da die Beteiligungen von institutionellen Aktionären > 5% (zwei Aktionäre besitzen jeweils zwischen 5% und 7%) nach der maßgeblichen Begriffsdefinition der Deutsche Börse AG als Beteiligungen von Investmentgesellschaften und -fonds zu qualifizieren sind, beträgt der Streubesitz 100%.

Das gesamte Eigenkapital der Deutsche Wohnen AG stand am Bilanzstichtag 2005 mit EUR 274,4 Mio. zu Buche. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr 2004 (EUR 320,6 Mio.) eine Verminderung um EUR 46,2 Mio. Diese beruht auf der Entnahme aus der Kapitalrücklage in gleicher Höhe, die zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags der AG von EUR 11,2 Mio. (vgl. unten) sowie der Darstellung des Bilanzgewinns von EUR 35,0 Mio. in Höhe der vorgesehenen Ausschüttungen vorgenommen wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat werden in der ordentlichen Hauptversammlung 2006 vorschlagen, den Bilanzgewinn der Deutsche Wohnen AG von EUR 35,0 Mio. in voller Höhe an die Aktionäre auszuschütten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden im Wesentlichen die bereits oben erwähnten Namensschuldverschreibungen mit EUR 199,7 Mio. und Tilgungsdarlehen mit EUR 51,1 Mio. gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale ausgewiesen.

Die gesamten Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen AG beliefen sich zum Bilanzstichtag 2005 auf EUR 261,8 Mio. (2004: EUR 258,3 Mio.). Davon sind 64% langfristige Verbindlichkeiten (> 5 Jahre), 32% mittelfristige (1 bis 5 Jahre) und 4% kurzfristige (< 1 Jahr) Verbindlichkeiten. Der Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis Fremdkapital zu Bilanzsumme) belief sich auf 49% (31. Dezember 2004: 45%).

Die Ertragslage der Deutsche Wohnen AG ist im Wesentlichen geprägt durch geringere Erträge aus der Beteiligung an der Konzerngesellschaft Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG. Aufgrund einer konzernstrukturell um 31% verringerten Beteiligung sowie einem verminderten Ergebnisbeitrag dieser

Konzerngesellschaft belief sich der Beteiligungsertrag der Deutsche Wohnen AG auf EUR 5,1 Mio. gegenüber EUR 10,6 Mio. im Vorjahr.

Die Aufwendungen der Deutsche Wohnen AG von insgesamt EUR 16,7 Mio. wurden im Wesentlichen durch die Zinsaufwendungen von EUR 13,2 Mio. gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale geprägt. Der verbleibende Betrag betraf überwiegend Personal- und Verwaltungsaufwendungen.

6. Personal

Die Holding Deutsche Wohnen AG beschäftigt bis auf den Vorstand selbst keine Mitarbeiter. In den Konzerngesellschaften sind zum Jahresende 2005 in der MT Wohnen GmbH und in der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH insgesamt 279 fest angestellte Mitarbeiter (2004: 294 Mitarbeiter) und 14 Auszubildende (2004: 19 Auszubildende) beschäftigt.

Die Trennung des Personals in die beiden Gesellschaften hat historische Gründe. Eine Zusammenführung ist wegen der unterschiedlichen Altersversorgungs-konzepte der im Jahr 1999 zugekauften Gesellschaften nicht ohne weiteres möglich. Gleichwohl sollen im laufenden Geschäftsjahr 2006 die einzelnen Betriebsstätten zu einem so genannten Gemeinschaftsbetrieb gemäß § 1 BetrVG zusammengeführt werden.

Die leistungsorientierten Gehaltsbestandteile im Konzern werden unter anderem auf Basis des EBDIT bemessen. Im Managementteam von derzeit 15 Mitarbeitern (ohne Vorstand) betrug der leistungsorientierte Anteil rund 23%; bei den übrigen Mitarbeitern 4,7%. Diese Incentivierung stellte einen wesentlichen Motivationsfaktor dar und soll im Zuge der laufenden Entwicklung eines konzernübergreifend einheitlichen Gehaltssystems weiter erhöht werden.

7. Risikomanagement

Im Konzern Deutsche Wohnen ist ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden, wesentlichen Risiken sicherstellt. Die Risikofrüherkennung ist dabei integraler Bestandteil. Nach Auffassung des Vorstands existieren keine bestandsgefährdenden Risiken.

a) Finanzrisiken

Die Liquidität des Konzerns sowie der Einzelgesellschaften unterliegt im Rahmen des Finanzmanagements einem permanenten Monitoring. Die instrumentelle Verknüpfung des im Jahresverlauf und mehrjährig gesicherten zukünftigen Cashflows aus der Bewirtschaftung und Privatisierung in Verbindung mit Schwellenwerten und einem risikoadjustiert ermittelten Grundstock an Liquidität wird als Frühwarnsystem eingesetzt.

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die kontinuierliche steuerliche Beratung durch externe Steuerberater unterstützt das Management der Deutsche Wohnen AG regelmäßig und bringt es gleichzeitig auf den neuesten Stand hinsichtlich laufender Veränderungen, sodass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen durch das Management rechtzeitig erfolgen können.

Das aus Steigerungen des Marktzinsniveaus resultierende Risiko ist im Deutsche Wohnen-Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfrist- und Forwarddarlehen deutlich vermindert.

Aufgrund der Guthaben gegenüber Kreditinstituten zum Jahresende 2005 in Höhe von rund EUR 47,2 Mio. ergeben sich unter Liquiditätsgesichtspunkten für den Konzern keine Finanzrisiken. Der Liquiditätsgrad (kurzfristige Aktiva zu kurzfristigen Schulden) beträgt 120,6%.

b) Sonstige Geschäfts- und Marktrisiken

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt im Bereich Controlling ein laufender Abgleich des unterjährigen Geschäfts mit einer risikoadjustierten Businessplanung. Weiterhin werden die Änderungen aktueller, beispielsweise operativer, steuerlicher und/oder finanzwirtschaftlicher Einflussfaktoren im Rahmen einer 5-jährigen, rollierenden Businessplanung analysiert. Negative Entwicklungen werden auf diese Weise frühzeitig erkannt, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Die wesentlichen Stellschrauben der operativen Geschäftspolitik beziehen sich auf das Investitions- und Privatisierungsprogramm.

Businessplanung und Abweichungsanalyse sind Bestandteile der themenzugeordneten Kommunikation mit dem Aufsichtsrat. Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen bilden hierbei die Miet- und Marktanalysen zur Bestimmung der optimalen Zeitkorridore zur Privatisierung und der Refinanzierungszeiträume für Investitionen im Bereich der Bestandsmodernisierung.

Marktrisiken bestehen in der möglichen Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, die sich für die Mieterlössituation und das Marktumfeld negativ in einer erhöhten Leerstandsquote und geringeren Umsätzen aus Verkauf auswirken können. Gemeinsam konzentrierten sich die Unternehmensbereiche Wohnungsbewirtschaftung und -privatisierung im Jahr 2005 weiter erfolgreich auf der wirtschaftlichen Balancierung des Leerstands mit der Miethöhe.

Vertraglich vereinbarte Wohnraummieten stellen für den Konzern einen stabilen Cashflow dar, sodass im Hinblick auf § 289 Absatz 2 HGB derzeit keine branchenungewöhnlichen Preisänderungsrisiken bestehen. Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung erfolgt der zivilrechtliche Eigentumsübergang jeweils erst nach der Kaufpreiszahlung, sodass derzeit auch in diesem Bereich Ausfallrisiken nicht erwartet werden.

Im Vorfeld größerer Investitionsentscheidungen, zum Beispiel im Vorfeld von Portfolioakquisitionen, und zur Ermittlung der Fair-Values des konzerneigenen Wohnungsbestands werden in der Regel externe Berater und Prüfer einbezogen. Zudem überzeugt sich der Aufsichtsrat von der Wirksamkeit konzern-eigener Steuerungs- und Risikomanagementsysteme. Die kontinuierliche Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat gewährleistete auch im Jahr 2005 einen laufenden und der Gesellschaft förderlichen Informationsaustausch.

Risikoinformationen aus dem Risikomanagement werden je nach Themenstellung und Aktualitätsbedarf monatlich, quartalsweise sowie jährlich erstellt. Eine themenzugeordnete Berichterstattung erfolgt nach festem Empfängerkreis innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns, der beherrschenden Gesellschaft DB Real Estate Management GmbH sowie gegenüber dem Aufsichtsrat. Einmal pro Jahr wird das interne Risikomanagement-Handbuch aktualisiert.

8. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Zur beabsichtigten bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen AG aus dem Deutsche Bank-Konzern wurde am 7. Februar 2006 die Tagesordnung einer außerordentlichen Hauptversammlung am 23. März 2006 veröffentlicht. Wesentlicher Beschlussgegenstand dieser außerordentlichen Hauptversammlung ist die Aufhebung des Beherrschungsvertrags mit der DB Real Estate Management GmbH. Mit der Beendigung des Beherrschungsvertrags würde auch die im Beherrschungsvertrag enthaltene, sich letztlich aus den Regelungen des Aktiengesetzes ergebende Pflicht der DB Real Estate Management GmbH enden, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht aus freien Rücklagen der Deutsche Wohnen auszugleichen ist.

Weiterhin geht es auf der außerordentlichen Hauptversammlung im Rahmen der beabsichtigten bilanziellen Entflechtung um die Schaffung der Möglichkeit einer Umwandlung der heutigen Namensaktie in eine zukünftige Inhaberaktie sowie um die Änderung des Geschäftsjahres. Der Zeitraum vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 soll hiernach ein Rumpfgeschäftsjahr sein, das neue Geschäftsjahr soll sich vom 1. Juli eines Jahres bis zum 30. Juni des Folgejahres erstrecken. Grund für die den Aktionären vorgeschlagene Geschäftsjahresänderung ist, dass der als Unternehmensvertrag zu qualifizierende Beherrschungsvertrag nach dem Aktiengesetz nur zum Ende eines Geschäftsjahres aufgehoben werden kann.

9. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

a) Risiken der künftigen Entwicklung

Ein etwaiges, aus dem Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen resultierendes Risiko innerhalb des Deutsche Wohnen-Konzerns wird anhand einer Werthaltigkeitsanalyse (impairment test), jeweils zum Bilanzstichtag, auf Einzelgesellschaftsebene geprüft. Ein derartiges Risiko war zum 31. Dezember 2005 und ist zudem für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 nicht erkennbar.

Größte Einzelposition innerhalb der unbebauten Entwicklungsliegenschaften ist eine Liegenschaft in Frankfurt am Main-Unterriederbach, die als Bauland ausgewiesen ist. Die Liegenschaft ist mit weiteren Dritteigentümern Teil eines rund 67 Hektar umfassenden Gesamtareals. Wegen der Nähe zum Industriepark Höchst ist planungsrechtlich die so genannte Seveso-II-Richtlinie der EU sowie das BimSchG relevant. Seit Oktober 2005 liegen seitens des Bundes Abstandsempfehlungen von möglichen Störfallquellen vor. Nach eingehender Diskussion der Eigentümer mit Vertretern der Stadt Frankfurt am Main sowie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung besteht Einvernehmen darüber, dass diese Abstandsempfehlungen der Abwägung offen stehen. Es wurde protokolliert, dass die Stadt Frankfurt unter Mitwirkung des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend Lösungen anstrebt, die geeignet sind, dem Gedanken der Störfallvorsorge rechtlich und tatsächlich gerecht zu werden. Der Vorstand sieht daher und auch wegen des bereits bestehenden Planungsrechts derzeit keine Veranlassung, den Wert des eigenen Grundstücks in Zweifel zu ziehen.

Die Konzerngesellschaft Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG hat Anfang Dezember 2005 eine kleinere Entwicklungsliegenschaft südwestlich von Köln veräußert. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Rechtswirksamkeit des noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bis Ende Juli 2008. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis wurde im Jahresabschluss der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG ergebniswirksam vereinbart. Bei Nichteintritt der Bedingung müsste die Kaufpreisforderung in 2008 unter Berücksichtigung des realisierten Buchgewinns abgeschrieben werden.

Sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Deutsche Wohnen-Konzerns sind innerhalb eines Prognosezeitraums von zwei Jahren und aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

b) Chancen der künftigen Entwicklung

Die in diesem Lagebericht bereits angesprochene beabsichtigte bilanzielle Entflechtung der Deutsche Wohnen AG aus dem Deutsche Bank-Konzern ist die Voraussetzung, um das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch Portfoliozukäufe substanziell erweitern zu können.

Dabei kann die Deutsche Wohnen AG insbesondere ihre Kapitalmarktpositionierung, ihre besondere Reputation am Wohnungsmarkt sowie die Managementkompetenz ausspielen.

Portfoliozukäufe können den inneren Wert des Konzerns (Net Asset Value) positiv beeinflussen (am 31. Dezember 2005 bei EUR 189,32 je Aktie). Der Kapitalmarkt leitet aus der Fähigkeit eines Immobilienunternehmens, den Net Asset Value nachhaltig positiv zu beeinflussen, Potenzial für den Aktienkurs des Unternehmens ab.

Im operativen Bereich soll die Geschäftspolitik zum bestehenden Wohnimmobilienportfolio grundsätzlich beibehalten werden. In der Wohnungsprivatisierung sind für das Jahr 2006 rund 1.100 Privatisierungen geplant, das Verkaufsergebnis würde dann auf Niveau des Jahres 2005 liegen.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist ohne Berücksichtigung eines möglichen Wachstums und verringerter Mieterlöse ein operatives Ergebnis auf dem Niveau des Jahres 2005 geplant.

Frankfurt am Main, 16. März 2006

Deutsche Wohnen AG

Andreas Lehner

– Vorstandsvorsitzender –



Michael Neubürger

– Vorstand –

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, hat als Mutterunternehmen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Lagebericht und den Konzernlagebericht zusammenzufassen und den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gemeinsam offen zu legen. Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 7 haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlust-Rechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen

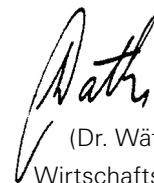
Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

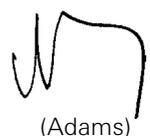
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Frankfurt am Main, den 17. März 2006

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Wätke)
Wirtschaftsprüfer



(Adams)
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2005 in fünf Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand die Entwicklung der Geschäfte und der Gesellschaft des Deutsche Wohnen-Konzerns besprochen. Von besonderer Bedeutung waren die Beratungen des Aufsichtsrats hinsichtlich der langfristigen Businessplanung auf Basis des überarbeiteten Privatisierungsprogramms, der Chancen und Risiken des Konzerns sowie der bilanziellen Entfechtung von der Deutsche Bank. Die dem Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte und Maßnahmen wurden beschlossen.

Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2005 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat die Prüfungsberichte der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seinerseits geprüft und sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss in der Sitzung am 20. April 2006 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Auch der Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat am 20. April 2006 geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schloss sich zudem dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nahm an der Aufsichtsratssitzung vom 20. April 2006 teil und berichtete Aufsichtsrat und Vorstand über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

Den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance-Kodex wird von Vorstand und Aufsichtsrat Rechnung getragen. Die gemäß § 161 des Aktiengesetzes erforderliche gemeinsame Entsprechenserklärung ist auf „www.deutsche-wohnen.de“ in der aktuellen Fassung einsehbar.

Der Aufsichtsrats dankt dem Vorstand für die konstruktive Zusammenarbeit und seine Leistungen im Jahr 2005. Auch den Mitarbeitern gilt der Dank des Aufsichtsrats für ihr Engagement.

Eschborn, den 20. April 2006

Für den Aufsichtsrat



Helmut Ullrich
– Vorsitzender –

VORSTAND

(Stand: April 2006)

Andreas Lehner

– Vorsitzender –
Bochum

Michael Neubürger

Bad Homburg

AUFSICHTSRAT

(Stand: April 2006)

Helmut Ullrich

– Vorsitzender –
Königstein
Managing Director
DB Real Estate Management GmbH, Eschborn
DB Real Estate Investment GmbH, Eschborn

Dr. Michael Gellen

– stellvertretender Vorsitzender –
Köln
Rechtsanwalt

Matthias Hünlein

Oberursel
Managing Director
Tishman Speyer Properties

Hans-Werner Jacob

Vaterstetten
Deutsche Bank AG
Geschäftsleitung Vertrieb Deutschland

Dr. Andreas Kretschmer

Düsseldorf
Geschäftsführer der Ärzteversorgung
Westfalen-Lippe
Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –

Dr. Florian Stetter

Erding
Geschäftsführer
DeTe Immobilien und Service GmbH

SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:

Hindenburgstraße 10–16

55118 Mainz

Telefon: (06131) 6397-0

Telefax: (06131) 6397-199

ir@deuwo.com

www.deutsche-wohnen.de

Die Aktien der Deutsche Wohnen AG sind an der Wertpapierbörse zu Luxemburg amtlich notiert und werden in XETRA sowie im Freiverkehr der Börsen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart und Berlin/Bremen gehandelt.

TERMINE

31. Mai 2006

Deutsche Bank German Corporate Conference in
Frankfurt am Main

1. Juni 2006

Kempen-Konferenz in Amsterdam

15./16. Juni 2006

Morgan Stanley-Konferenz in London

10. August 2006

Ordentliche Hauptversammlung 2006 in
Frankfurt am Main

11. August 2006

Dividendenzahlung

7./8. September 2006

EPRA-Konferenz in Budapest

13./14. September 2006

UBS-Konferenz in New York

26. September 2006

HVB-Konferenz in München

IMPRESSUM

| **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG

| **Gestaltung und Realisation**

von Oertzen GmbH & Co. KG

| **Bildnachweis**

spur, Nasan Tur

Deutsche Wohnen AG

Getty Images



Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:

Hindenburgstraße 10–16

55118 Mainz

Telefon: (0 61 31) 63 97-0

Telefax: (0 61 31) 63 97-199

ir@deuwo.com

www.deutsche-wohnen.de