



# EINBLICKE – AUSBLICKE

## ZWISCHENBERICHT ZUM 30. JUNI 2009

### INHALT

» KENNZAHLEN	3
» ZWISCHENLAGEBERICHT	5
» KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	14
» IMPRESSUM	27

# KENNZAHLEN

# KENNZAHLEN

Kennzahlen Konzernbilanz	30.06.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.888,9	2.900,7
Umlaufvermögen	77,8	110,4
Eigenkapital	635,5	649,3
Finanzverbindlichkeiten	2.039,9	2.089,2
Bilanzsumme	3.085,1	3.126,7
Net Asset Value	640,7	646,3
Net Asset Value je Aktie	24,27	24,48

Kennzahlen Konzern-GuV	H1/2009	H1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	77,3	75,5
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	2,5	4,8
Verwaltungsaufwand	-16,8	-20,3
EBITDA	67,3	65,7
Periodenergebnis	-2,4	0,5
Funds from Operations	17,8	10,9
Funds from Operations pro Aktie	0,67	0,41

Aktie	30.06.2009	31.03.2009	31.12.2008
Aktienkurs (EUR)	9,94	11,40	9,49
Anzahl Aktien	26.400.000	26.400.000	26.400.000
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	262	301	251
Wichtigster Börsenplatz			Xetra
Indizes		SDAX, EPRA/Nareit, MSCI, GPR250	
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)			DE000A0HN5C6/DWNI

# ZWISCHENLAGEBERICHT

# ZWISCHENLAGEBERICHT

Im zweiten Quartal 2009 und auch im gesamten ersten Halbjahr 2009 hat sich die operative Entwicklung erfolgreich fortgesetzt.

- » Die Sollmiete ist im zweiten Quartal 2009 im Kernbestand weiter um 0,8% auf EUR 5,29 pro m<sup>2</sup> angestiegen; am stärksten in unserem Entwicklungsportfolio (Cluster B) um 1,5% auf EUR 4,83 pro m<sup>2</sup>. Hier zahlen sich unsere Investitionen in den Bestand aus. Im Vergleich zum 31. Dezember 2008 ist die Sollmiete im Kernbestand um 1,1% angestiegen.
- » Die Leerstandsquote wurde im Kernbestand im ersten Halbjahr substantiell um 15% auf 3,3% reduziert.
- » Im Bereich der Einzelprivatisierung haben wir bei einem Jahresziel von 500 Wohneinheiten bereits 403 Kaufverträge notariell abgeschlossen. Von diesen 403 verkauften Einheiten sind 190 Einheiten im ersten Halbjahr 2009 bilanzwirksam geworden. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag 34% über dem respektiven Fair Value und damit seit Beginn 2008 stabil über 30%.
- » Die im vergangenen Jahr initiierten Kosteneinsparungen werden im Jahr 2009 voll wirksam, entsprechend wurden die Personalkosten im ersten Halbjahr um 23% und die Sachkosten um 4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesenkt.
- » Das Finanzergebnis reduzierte sich von EUR 61,8 Mio. im ersten Halbjahr 2008 um 9,5% auf EUR 55,9 Mio. im ersten Halbjahr 2009, was im Wesentlichen auf die Tilgungen im Jahr 2008 zurückzuführen ist. Durch Tilgungen in Höhe von netto EUR 54,4 Mio. im ersten Halbjahr 2009 haben wir eine Loan-to-Value-Ratio von unter 70% erreicht.

Im Ergebnis schlug sich die operative Verbesserung in einem deutlich höheren bereinigten Vorsteuerergebnis von EUR 10 Mio. nieder (30.06.2008: EUR 2,6 Mio.). Ent-

sprechend ist der Funds from Operations auf EUR 0,67 pro Aktie (H1/2008 EUR 0,41 pro Aktie) angestiegen. Strukturell ist die Einführung von SAP abgeschlossen. Durch die Organisations- und Prozessverbesserungen im Bereich Property Management hat sich die Servicequalität deutlich verbessert.

In turbulenten Kapitalmärkten hat sich der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie gut behauptet. Mit einem Quartalsschlusskurs von EUR 9,94 pro Aktie ist der Wert seit Jahresbeginn um 5% gestiegen.

Auf einer außerordentlichen Hauptversammlung am 7. August 2009 wurde beschlossen, das Kapital der Gesellschaft um bis zu EUR 250 Mio. zu erhöhen. Das neue Kapital soll der Reduzierung des Verschuldungsgrades und der Erhöhung der strategischen Flexibilität bei sich bietenden Wachstumschancen dienen.

Neue gravierende Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung der Konjunktur sind nicht zu beobachten. Deshalb erwarten wir auch für den weiteren Geschäftsverlauf eine stabile operative Entwicklung.

## A PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftete zum 30. Juni 2009 insgesamt 50.122 Wohneinheiten.

Unsere Bestände im **Kernportfolio** mit gegenwärtig 33.777 Wohneinheiten befinden sich in wachsenden **Ballungszentren wie Berlin und der Region Rhein-Main**. Hier sehen wir die größten und nachhaltigsten Mietpotentiale und damit Wachstum.

Der mit Abstand größte **Einzelstandort ist weiterhin Berlin mit einem Gesamtportfolioanteil von fast 50% bzw. im Kernbestand von 67%**.

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz
	Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Sollmiete EUR/m <sup>2</sup>	Leerstands- quote %	Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Anzahl
<b>Kernbestand</b>	<b>33.777</b>	<b>2.037</b>	<b>5,29</b>	<b>3,3</b>	<b>377</b>	<b>70</b>	<b>8.047</b>
Berlin	22.757	1.369	5,08	2,5	270	37	1.855
Frankfurt am Main	3.660	217	6,76	2,6	43	17	1.825
Rhein-Main	3.272	203	5,81	6,9	54	14	1.960
Rheintal-Süd	4.088	249	4,76	5,3	10	1	2.407
<b>Verkauf</b>	<b>13.724</b>	<b>859</b>	<b>4,82</b>	<b>10,6</b>	<b>81</b>	<b>7</b>	<b>5.181</b>
Einzelverkauf	4.840	322	5,33	11,3	20	2	1.820
Blockverkauf	8.884	537	4,52	10,1	61	5	3.361
<b>Eigenbestand*</b>	<b>47.501</b>	<b>2.896</b>	<b>5,15</b>	<b>5,3</b>	<b>458</b>	<b>77</b>	<b>13.228</b>
DB 14	2.621	179	5,47	6,2	31	8	2.624
<b>Gesamtbestand</b>	<b>50.122</b>	<b>3.075</b>	<b>5,17</b>	<b>5,4</b>	<b>489</b>	<b>85</b>	<b>15.852</b>

\* Ohne Nordhessen.

## B PORTFOLIOSTRATEGIE

Unser Geschäftsmodell ist von drei wesentlichen Leitbildern geprägt:

### 1. Internes Wachstum:

#### Ausnutzen von Mietentwicklungspotentialen

Wir planen, die Mieten in unserem Portfolio jährlich um 3–4 % anzuheben. Dies realisieren wir durch konsequente Ausnutzung der Mietspiegelanpassungen, durch gezielte, auf die Mieter umlegbare Modernisierungsmaßnahmen und durch Leerstandsabbau. Das Marktumfeld sowie die Objekt- und Lagemerkmale unseres Portfolios eröffnen uns die Möglichkeit, weiterhin überdurchschnittlich zu wachsen.

### 2. Wertorientierte Privatisierung

Unser Privatisierungsgeschäft, d. h. den Verkauf insbesondere von Wohnungen an Selbstnutzer, haben wir auf ein nachhaltiges Fundament gestellt. Dabei steht nicht mehr die frühere volumen- und liquiditätsgetriebene Verkaufsstrategie im Vordergrund. Vielmehr sollen die Objekte im Rahmen einer kontinuierlichen Portfoliokonzentration mindestens zum Fair Value veräußert werden.

Bei dem **Teilportfolio Einzelverkauf** mit gegenwärtig 4.840 Wohneinheiten handelt es sich um in Vorjahren zum Verkauf freigegebene Bestände mit den Schwerpunkten Berlin und Rhein-Main. Bei unserer Planung haben wir einen Abverkauf von etwa **500 Einheiten p. a.** unterstellt, was einer Abverkaufsquote von ca. 10 % p. a. dieses Teilportfolios bzw. 1 % p. a. des Gesamtportfolios entspricht.



Völklinger Weg, Frankfurt am Main



Imbrosweg, Berlin-Mariendorf



Orsbeckstraße, Bad Neuenahr-Ahrweiler

» Standorte mit  
Perspektiven «

### 3. Externes Wachstum: Fokussierung auf Ballungszentren

Unsere Strategie umfasst die Konzentration unserer Portfoliobestände in den Ballungszentren Deutschlands, die ein hohes Mietentwicklungspotential aufweisen. Mit Berlin und der Region Rhein-Main befindet sich bereits heute ein Großteil des Portfolios in den strategisch anvisierten Ballungszentren.

Das **Teilportfolio Blockverkauf** mit gegenwärtig 8.884 Wohneinheiten umfasst alle Bestände, die unter strategischen Gesichtspunkten innerhalb der nächsten Jahre verkauft werden sollen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Bestände in den ländlich geprägten Regionen der **Bundesländer Rheinland-Pfalz und Brandenburg**. Die durch Verkäufe generierte Liquidität nutzen wir zur Rückführung unserer Kredite oder setzen sie gezielt für Neuakquisitionen ein.

### Pflege und betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger, vollstationärer Pflegeeinrichtungen vorwiegend in Berlin bzw. den neuen Bundesländern, der durch die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH erbracht wird. Insgesamt bewirtschaftet der Bereich ca. 1.350 Pflegeplätze und Apartments und gehört damit zu den größeren privaten Anbietern in Deutschland. Das Geschäftsfeld ist in den letzten Jahren von der GEHAG GmbH wertsteigernd entwickelt worden und steht heute auf einem soliden und ertragreichen Fundament. Insbesondere die über dem bundesweiten Durchschnitt liegende Auslastung von durchschnittlich 94 % und damit eine über den internen Planungen liegende Umsatz- und Ergebnisentwicklung zeigt die Ertragsstärke des Geschäftsbereichs. Im ersten Halbjahr konnte bei einem Umsatz von EUR 16,4 Mio. ein Ergebnisbeitrag von EUR 4,5 Mio. erwirtschaftet werden.



Ziekowstraße, Berlin-Tegel



Wilskistraße, Berlin-Zehlendorf



Schillerring, Berlin-Reinickendorf

## C OPERATIVE ENTWICKLUNGEN

### Vermietung

	Q2/2009	Miete Q1/2009	Entwicklung	Marktmiete	Potential
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%
<b>Kernportfolio</b>	5,29	5,25	0,8	6,00	13,4
<b>Cluster A</b>	5,37	5,33	0,8	5,90	9,9
Berlin	5,12	5,08	0,8	5,70	11,3
Frankfurt am Main	6,76	6,71	0,7	7,70	13,9
Rhein-Main	5,80	5,78	0,3	6,10	5,2
Rheintal-Süd	4,91	4,89	0,4	5,45	11,0
<b>Cluster B</b>	4,83	4,76	1,5	6,15	27,3
Berlin	4,84	4,77	1,5	6,10	26,0
Rhein-Main	5,83	5,74	1,6	8,30	42,4
Rheintal-Süd	4,41	4,37	0,9	5,55	25,9

Die durchschnittliche Miete des Kernbestands beläuft sich per 30. Juni 2009 auf EUR 5,29 pro m<sup>2</sup>. Damit konnte innerhalb von drei Monaten die Miete um EUR 0,04 pro m<sup>2</sup> bzw. um 0,8% gegenüber der Vorquartalsmiete gesteigert werden. Bezogen auf das erste Halbjahr ergab sich eine Steigerung um EUR 0,06 pro m<sup>2</sup> bzw. 1,1%.

Die Leerstandsquote im Kernbestand konnte gegenüber dem ersten Quartal 2009 nochmals um 10,8% auf 3,3% gesenkt werden. Im Cluster A, das rund 60% des Gesamtbestandes ausmacht, konnten wir die Leerstandsquote auf unter 3% reduzieren. Hervorzuheben sind die Standorte Berlin und Frankfurt am Main, wo wir mit einer Leerstandsquote von 2,2% bzw. 2,6% faktisch eine Vollvermietung erreicht haben. Im ersten Halbjahr 2009 wurde der Leerstand im Kernbestand gegenüber Ende 2008 um 15% reduziert.

Bezogen auf eine durchschnittliche Marktmiete von EUR 6 pro m<sup>2</sup> im Kernbestand ergibt sich gegenwärtig ein Mietpotential von EUR 0,71 pro m<sup>2</sup> oder 13,4%. Insbesondere im Cluster B streben wir an, das Marktpotential von EUR 1,32 pro m<sup>2</sup> bzw. durchschnittlich 27,3% über gezielte Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren. Auch das Neuvermietungsgeschäft ist in Bezug auf Stückzahl und abgeschlossene Sollmiete unverändert positiv. Im ersten Halbjahr konnten wir 2.300 neue Mietverträge mit einer Durchschnittsmiete von EUR 6,16 pro m<sup>2</sup> im preisfreien Bestand abschließen.

### Verkauf

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Transaktionen im ersten Halbjahr – unabhängig vom Nutzen-Lasten-Wechsel:

	Anzahl	Transaktionsvolumen	Fair Value	Unterschied	
		EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	%
Einzelprivatisierung	403	33,4	25,0	8,4	34
Blockverkauf	336	7,7	7,2	0,5	7
<b>Insgesamt</b>	<b>739</b>	<b>41,1</b>	<b>32,2</b>	<b>8,9</b>	<b>28</b>

Im Rahmen der **Einzelprivatisierung** sind im ersten Halbjahr für 403 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von EUR 33,4 Mio. Kaufverträge abgeschlossen worden. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug EUR 1.196 pro m<sup>2</sup> und lag damit seit 18 Monaten stabil über 30% über dem Fair Value. Für die Berliner Objekte konnten durchschnittlich Mietmultiplikatoren von 23x vereinbart werden, für die Rhein-Main-Region Multiplikatoren von 18x. Von den 403 verkauften Einheiten sind 190 im ersten Halbjahr mit einem Kauf-

preis von EUR 15,9 Mio. und einem Fair Value von EUR 11,5 Mio. ergebniswirksam erfasst worden.

Für die zur Portfoliobereinigung gehörenden **Blockverkäufe** haben wir im ersten Halbjahr Kaufverträge über 336 Objekte und mit einem Transaktionsvolumen von EUR 7,7 Mio. abgeschlossen. Von diesen sind 202 Einheiten mit einem Kaufpreis von EUR 2,8 Mio. und einem Fair Value von EUR 2,6 Mio. ergebniswirksam im ersten Halbjahr erfasst worden.

## D VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### Ertragslage

	H1/2009	H1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Sollmieten	103,0	104,5
Erlösschmälerung	-6,8	-7,6
Mietminderungen	-0,9	-0,6
Betriebskostenergebnis	-3,2	-3,3
<b>Nettomiete</b>	<b>92,1</b>	<b>93,0</b>
Instandhaltung und Sanierung	-13,8	-16,2
Sonstige Aufwendungen	-1,0	-1,3
<b>Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>77,3</b>	<b>75,5</b>
Verkaufserlöse	18,7	22,3
Vertriebsaufwendungen	-2,1	-1,9
Buchwertabgang	-14,1	-15,6
<b>Ergebnis der Verkaufstätigkeit</b>	<b>2,5</b>	<b>4,8</b>
Personalaufwand	-10,5	-13,7
Sachaufwand	-6,3	-6,6
<b>Verwaltungsaufwand*</b>	<b>-16,8</b>	<b>-20,3</b>
KATHARINENHOF®	4,5	3,9
AKF	0,0	0,6
Sonstiges	-0,2	1,2
<b>Weitere Geschäftsfelder</b>	<b>4,3</b>	<b>5,7</b>
<b>EBITDA*</b>	<b>67,3</b>	<b>65,7</b>
Abschreibungen	-1,4	-1,8
Marktwertanpassung	0,0	0,5
<b>EBIT*</b>	<b>65,9</b>	<b>64,4</b>
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,5	26,1
Finanzergebnis**	-55,9	-61,8
<b>EBT*</b>	<b>9,5</b>	<b>28,7</b>
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-5,4	-16,8
Steuern	-6,5	-11,5
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,4</b>

\* Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen.

\*\* Das Finanzergebnis berücksichtigt Non-Cash-Zinsen in Höhe von EUR 7,5 Mio.

Das erste Halbjahr 2009 ist abgesehen von den Restrukturierungs- und Reorganisationskosten nicht wesentlich durch Sondereffekte beeinflusst worden. Dagegen war das erste Halbjahr 2008 darüber hinaus noch durch die positive Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente geprägt.

Bereinigt man das EBT um den Effekt aus der Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente, wird die deutliche Ergebnisverbesserung erkennbar:

	H1/2009	H1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis vor Steuern	4,1	12,3
Restrukturierungs- und Reorganisationskosten	5,4	16,8
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,5
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,5	-25,9
<b>Ergebnis vor Steuern (bereinigt)</b>	<b>10,0</b>	<b>2,7</b>

Das Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung konnte trotz der Mindermieteinnahmen aus den Abverkäufen 2008 im ersten Halbjahr 2009 geringfügig gesteigert werden. Dies resultiert zum einen aus den realisierten Mietsteigerungen und zum anderen aus reduzierten Instandhaltungsaufwendungen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt C „Operative Entwicklungen“.

Hervorzuheben sind die Kosteneinsparungen im Verwaltungsbereich. Die Personalkosten sind im Vergleich

zum Vorjahreszeitraum von EUR 13,7 Mio. um 23,4 % auf EUR 10,5 Mio. gesunken. Die Sachkosten haben sich um EUR 0,3 Mio. reduziert.

Das Finanzergebnis konnte durch die Tilgungen im Jahr 2008 um EUR 5,9 Mio. oder 9,5 % gesenkt werden.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen (EUR 5,4 Mio.) beinhalten Abfindungen und Lohnfortzahlungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. Weiterhin sind EUR 2 Mio. im Rahmen der Reorganisation angefallen.

### Vermögenslage

Das Bilanzvolumen per 30. Juni 2009 von EUR 3.085,1 Mio. hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2008 (EUR 3.126,7 Mio.) nur unwesentlich verändert. Die größte Bilanzposition mit 93 % stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.888,9 Mio.) dar.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen EUR 77,8 Mio., darunter sind Zahlungsmittel mit 19,5 Mio. EUR und die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte mit EUR 18,1 Mio. die größten Einzelpositionen.

Am 30. Juni 2009 betrug das bilanzielle Eigenkapital EUR 635,5 Mio.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich mit EUR 2.039,9 Mio. gegenüber Ende 2008 aufgrund von Tilgungen (netto EUR 54 Mio.) verringert (31.12.2008: EUR 2.089,2 Mio.).

Damit konnten wir unseren Verschuldungsgrad auf 69,9 % verbessern:

	30.06.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	2.039.892	2.089.173
Wandelschuldverschreibungen	25.998	25.430
	<b>2.065.890</b>	<b>2.114.603</b>
Zahlungsmittel	-19.545	-41.974
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.046.345</b>	<b>2.072.628</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.888.911	2.900.673
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19.166	19.355
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	18.132	17.696
	<b>2.926.209</b>	<b>2.937.724</b>
Loan-to-Value-Ratio	69,9 %	70,6 %



Wiesbadener Straße, Berlin-Wilmersdorf

## » Kostenstrukturen optimieren «

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist unter anderem auf die im Zusammenhang mit der geplanten Kapitalerhöhung beabsichtigten Sondertilgungen zurückzuführen. Diese stehen unter dem Vorbehalt, dass die Kapitalerhöhung durchgeführt wird und sind darüber hinaus abhängig von dem tatsächlichen erzielten Emissionserlös.

### Finanzlage

Die Konzern-Kapitalflussrechnung zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 eine deutliche Verbesserung der Liquiditätsentwicklung. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verbesserte sich um EUR 14,8 Mio. auf EUR 15,6 Mio. Aus Desinvestments konnten der Gesellschaft weitere Mittel in Höhe von EUR 20,5 Mio. zugeführt werden, davon wurden EUR 2,8 Mio. reinvestiert. Weitere Auszahlungen sind im Zusammenhang mit dem DB 14 (EUR 1,3 Mio.) angefallen. In Höhe von netto EUR 54,4 Mio. wurden Finanzverbindlichkeiten netto zurückgeführt.

Der Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2009 umfasst EUR 19,5 Mio. liquide Mittel. Weiterhin stehen uns freie Linien in Höhe von EUR 65 Mio. zur Verfügung.

Die operativ verbesserte Kostenstruktur, einhergehend mit dem Leerstandsabbau und der Mietentwicklung, spiegelt sich auch deutlich positiv in der Entwicklung des Funds From Operations zum 30. Juni 2009 wider. Dieser beträgt EUR 17,8 Mio. bzw. EUR 0,67 je Aktie und berechnet sich wie folgt:

	H1/2009	H1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Periodenergebnis	-2,4	0,5
Abschreibungen	1,4	0,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,5
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	0,3
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,5	-25,9
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	7,5	7,5
Latente Steuern	5,4	11,3
Restrukturierungskosten	5,4	16,8
FFO	17,8	10,8
FFO je Aktie	0,67	0,41

### Net Asset Value

Zum 30. Juni 2009 beträgt der Net Asset Value EUR 641 Mio. bzw. EUR 24,27 je Aktie. Er berechnet sich aus dem Eigenkapital zum 30. Juni 2009 von EUR 636 Mio., angepasst um die mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden latenten Steuern (EUR 5 Mio.).

### Börse und Deutsche Wohnen-Aktie

Das erste Halbjahr 2009 war an den weltweiten Finanzmärkten weiterhin von einer starken Verunsicherung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung und der Tiefe und Länge der erwarteten Rezession bestimmt. Zwar deuten einzelne Konjunkturindikatoren auf eine Besserung der Weltwirtschaftslage spätestens im Jahr 2010 hin, jedoch wurden auch Stimmen laut, die an einer schnellen Erholung und der Wirksamkeit der von den Regierungen vieler europäischer Länder und den USA beschlossenen Konjunkturpakete zweifeln. Im ersten Halbjahr traten daher die Indices im Ergebnis auf der Stelle.

Der DAX beendete das erste Halbjahr nahezu unverändert, allerdings unter starken Schwankungen. MDAX und SDAX legten in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um 3 % bzw. 4 % zu. Der EPRA-Index, der die Entwicklung der größten europäischen Immobilienaktien abbildet, verlor 2%. Der EPRA-Germany-Index, der die deutschen Immobilienaktien abbildet, war ebenfalls mit knapp 2% rückläufig.

Die Deutsche Wohnen-Aktie konnte sich diesen Schwankungen nicht entziehen. Zwischen Tiefstkurs (EUR 7,26 am 19. Februar 2009) und Höchstkurs (EUR 17,20 am 24. April 2009) lagen fast EUR 10 Unterschied. Im Ergebnis konnte die Aktie im ersten Halbjahr 2009 gegenüber dem Jahresschlusskurs 2008 einen Kursgewinn von knapp 5% verzeichnen. Die Deutsche Wohnen-Aktie entwickelte sich damit besser als die immobilien-spezifischen Referenzindizes und beendete das Quartal mit einem Kurs von EUR 9,94.

### Nachtragsbericht

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 7. August 2009 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 250 Mio. gegen Bareinlagen durch die Ausgabe neuer Aktien beschlossen.

### Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 gemachten Angaben. Bedingt durch die aktuelle Finanzmarktkrise ist auf Folgendes besonders hinzuweisen: Die aus der Refinanzierung von Darlehen resultierenden Risiken sind im Deutsche Wohnen Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfristdarlehen zurzeit weitgehend begrenzt. In den nächsten drei Jahren

beträgt unser Refinanzierungsvolumen lediglich EUR 150 Mio. Dennoch lassen sich – bedingt durch die restriktivere Kreditvergabepraxis als Folge der Finanzkrise – zukünftige Probleme bei der Darlehensaufnahme und -prolongation nicht ausschließen.

Der Wert unseres Immobilienvermögens wurde zum 30. Juni 2009 durch einen externen unabhängigen Sachverständigen bewertet und bestätigt.

### Prognosebericht

Die andauernde Finanzmarktkrise und die damit einhergehende Eintrübung der Konjunktur werden sich auch weiterhin auf die Immobilienmärkte lähmend auswirken. Größere Transaktionen sind durch die Kreditverknappung wesentlich erschwert oder zurückgestellt.

Dennoch: Deutschland hat traditionell einen der stabilsten Immobilienmärkte der Welt. Der Wohnimmobilienmarkt nimmt innerhalb dieses Marktes aufgrund seiner intakten Fundamentaldaten (Haushalts- und Mietentwicklung) eine relativ konjunkturreistente Stellung ein. Dies trifft insbesondere für die Kernregionen unseres Portfolios zu.

Unser Geschäftsmodell hat sich auch in sehr schwierigen Märkten bewährt. Durch die erfolgreiche Integration und Reorganisation haben wir die Deutsche Wohnen im vorigen Jahr zu einer effizienten und hochprofessionellen Plattform entwickelt. Wir sind überzeugt, dass wir damit die Basis für weiteren operativen Erfolg in den kommenden Jahren gelegt haben. Die sich aus der Kapitalerhöhung ergebenden Mittel wollen wir für die Verbesserung der Bilanzstruktur und für weiteres Wachstum nutzen.



Lohrbergweg, Berlin-Zehlendorf



Wilhelm-Loewe-Straße, Annweiler

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

# KONZERNBILANZ DER DEUTSCHE WOHNEN AG

## BILANZAKTIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzernbilanz zum 30. Juni 2009		
	30.06.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Aktivseite</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.888.911	2.900.673
Sachanlagen	17.168	17.745
Immaterielle Vermögenswerte	4.220	4.652
Sonstige langfristige Vermögenswerte	156	198
Anteile an assoziierten Unternehmen	245	495
Aktive latente Steuern	96.598	92.559
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.007.298</b>	<b>3.016.322</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19.166	19.355
Andere Vorräte	2.012	1.908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.905	21.202
Forderungen aus Ertragssteuern	2.653	5.479
Sonstige Vermögenswerte	3.384	2.796
Zahlungsmittel	19.545	41.974
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>59.665</b>	<b>92.714</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	18.132	17.696
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>77.797</b>	<b>110.410</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.085.095</b>	<b>3.126.732</b>

# KONZERNBILANZ DER DEUTSCHE WOHNEN AG

## BILANZPASSIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 30. Juni 2009	30.06.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
<b>Passivseite</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.400	26.400
Kapitalrücklage	269.677	269.677
Kumuliertes Konzernergebnis	339.125	352.913
<b>Gesamt</b>	<b>635.203</b>	<b>648.990</b>
Minderheitsanteile	302	302
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>635.505</b>	<b>649.292</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.811.110	1.991.077
Wandelschuldverschreibung	25.998	25.430
Pensionsverpflichtungen	39.259	39.300
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	47.748	48.006
Steuerschulden	63.227	60.652
Derivative Finanzinstrumente	36.201	32.570
Sonstige Rückstellungen	12.401	12.506
Passive latente Steuern	76.065	71.660
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.112.009</b>	<b>2.281.200</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	228.782	98.096
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.409	22.800
Sonstige Rückstellungen	8.900	10.296
Derivative Finanzinstrumente	30.078	16.779
Steuerschulden	19.399	21.629
Sonstige Verbindlichkeiten	21.015	26.640
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>337.582</b>	<b>196.240</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.085.095</b>	<b>3.126.732</b>

# KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main				
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum				
vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009				
	H1/2009	H1/2008	Q2/2009	Q2/2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	147.361	149.435	76.161	77.268
Ergebnis aus Verkauf*				
Verkaufserlöse	18.715	22.282	13.167	14.688
Buchwertabgänge	-14.153	-15.560	-10.034	-9.828
Summe	4.562	6.722	3.134	4.860
Sonstige betriebliche Erträge	3.298	5.440	1.300	2.372
<b>Summe Erträge</b>	<b>155.221</b>	<b>161.597</b>	<b>80.595</b>	<b>84.500</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-57.987	-60.627	-31.802	-35.202
Personalaufwand	-19.037	-22.591	-9.354	-11.145
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.919	-13.410	-5.142	-5.405
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-5.387	-16.790	-1.221	-15.521
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-93.330</b>	<b>-113.418</b>	<b>-47.519</b>	<b>-67.273</b>
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>61.891</b>	<b>48.179</b>	<b>33.076</b>	<b>17.227</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**	0	496	0	17
Abschreibungen	-1.410	-803	-914	-434
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>60.481</b>	<b>47.872</b>	<b>32.162</b>	<b>16.810</b>
Finanzerträge	371	775	93	510
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-456	25.884	-456	49.853
Finanzaufwendungen	-56.255	-62.261	-28.346	-31.505
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.140</b>	<b>12.270</b>	<b>3.453</b>	<b>35.668</b>
Ertragssteuern	-6.533	-11.486	-3.621	-12.075
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-2.392	784	-169	-23.593
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-329	0	-472
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-2.392</b>	<b>455</b>	<b>-169</b>	<b>23.121</b>
Davon entfallen auf				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-2.392	455	-169	23.121
Minderheitsanteile	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>-2.392</b>	<b>455</b>	<b>-169</b>	<b>23.121</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässert	-0,09	0,02	-0,01	0,88
Verwässert	-0,09	0,04	-0,01	0,87

\* Das Ergebnis aus Verkauf wurde bislang als Ergebnis der Wohnungsprivatisierung bezeichnet.

\*\* Im Vergleich zum ungeprüften Konzernzwischenabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 30. Juni 2008 wurde das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 30. Juni 2009 nach dem Zwischenergebnis ausgewiesen und nicht mehr in der Summe Erträge. Im ungeprüften Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2008 beträgt der Ausweis der Summe Erträge TEUR 162.093 und des Zwischenergebnisses TEUR 48.675.

# KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

## GESAMTERGEBNIS

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main				
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis zum				
30. Juni 2009	H1/2009	H1/2008	Q2/2009	Q2/2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-2.392	455	-169	23.121
Unrealisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten (nach Abzug latenter Steuern)	-11.393	0	11.307	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-13.785</b>	<b>455</b>	<b>11.138</b>	<b>23.121</b>
Davon entfallen auf				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-13.785	455	11.138	23.121
Minderheitsanteile	0	0	0	0

# KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009	H1/2009	H1/2008
	TEUR	TEUR
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	-2.392	455
Finanzerträge	-371	-775
Finanzaufwendungen	56.255	62.261
Ertragssteuern	6.533	11.486
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>60.025</b>	<b>73.427</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-496
Abschreibungen	1.410	1.775
Anpassung der Zinsswaps	456	-26.072
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-7.402	603
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	8.607	3.676
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	1.035	-6.211
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>64.131</b>	<b>46.702</b>
Gezahlte Zinsen	-46.670	-46.731
Erhaltene Zinsen	371	802
Gezahlte Steuern	-2.212	0
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.620</b>	<b>773</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen	20.463	26.522
Auszahlungen für Investitionen	-2.753	-13.170
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem DB 14	-1.323	-170
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>16.387</b>	<b>13.182</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	29.584	19.437
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-84.018	-39.446
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-54.434</b>	<b>-20.009</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-22.428</b>	<b>-6.054</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	41.974	47.874
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	19.547	41.820

# KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2009								
	Grundkapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Minder- heitsanteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital zum 1. Januar 2008	26.400	349.521	1.894	0	558.008	935.823	302	936.125
Gesamtergebnis					455	455		455
Eigenkapital zum 30. Juni 2008	26.400	349.521	1.894	0	558.462	936.278	302	936.580
Eigenkapital zum 1. Januar 2009	26.400	269.677	2.215	-31.250	381.947	648.989	302	649.291
Periodenergebnis					-2.392	-2.392		-2.392
Unrealisierte Verluste					-16.474	-16.474		-16.474
Latente Steuern auf unrealisierte Verluste					5.081	5.081		5.081
<b>Gesamtergebnis</b>					<b>-11.393</b>	<b>-2.392</b>	<b>0</b>	<b>-13.785</b>
Eigenkapital zum 30. Juni 2009	26.400	269.677	2.215	-42.643	379.555	635.204	302	635.506

## I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Deutsche Wohnen AG ist die Holding der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe. In der Holding werden die konzernübergreifenden Themen wie Unternehmensstrategie, Portfoliomanagement, Personal, Investor Relations/Unternehmenskommunikation, Planung/Steuerung wahrgenommen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und den Verkauf der hauptsächlich in Berlin und in der Region Rhein-Main befindlichen Immobilien. Die Deutsche Wohnen ist nach eigener Einschätzung das nach Marktkapitalisierung zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland.

Der Konzernabschluss wird in EUR aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) bzw. Millionen (EUR Mio.) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

## II. GRUNDLAGEN UND METHODEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Konzernzwischenabschluss ist am 27. August 2009 zur Veröffentlichung freigegeben worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2009. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

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

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen Gruppe ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkturläufigkeiten.

## III. ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Konsolidierungskreis ergaben sich keine Veränderungen.

## IV. ÄNDERUNG VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Deutsche Wohnen wendet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an.

Im ersten Quartal 2009 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2009 begonnen haben, vollständig angewandt. Aus der Anwendung der Standards haben sich Anpassungen der Elemente des Konzernzwischenabschlusses (insbesondere der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung sowie der Konzern-Gesamtergebnisrechnung) ergeben. Die Vorjahresvergleichswerte wurden entsprechend angepasst. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des IFRS 8 zur Segmentberichterstattung haben sich keine Veränderungen der vom Deutsche Wohnen Konzern ausgewiesenen Geschäftssegmente ergeben. In der Segmentberichterstattung wurde das Segment Wohnungsprivatisierung in Verkauf umbenannt. Weiterhin wurde die Definition des Segmentergebnisses und die Segmenterlöse im Segment Verkauf angepasst.

Im April 2009 veröffentlichte das IASB einen weiteren Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS. Der Sammelstandard hat das primäre Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Für

jeden Standard gibt es eigene Übergangsregelungen. Der Deutsche Wohnen Konzern erwartet aus der erstmaligen Anwendung keine wesentlichen Änderungen.

## V. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Das Vermögen der Deutsche Wohnen Gruppe besteht zu 93 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verringerung im Vergleich zum 31. Dezember 2008 ist im Wesentlichen auf Verkäufe zurückzuführen. Zur Absicherung der Plausibilität der von der Deutsche Wohnen Gruppe vorgenommenen Immobilienbewertung (Zeitwertermittlung) wurde ein externer Gutachter mit der unabhängigen Bewertung des Immobilienbestandes beauftragt. Der externe Gutachter hat im Rahmen seiner Berechnungen einen Wertansatz für das Immobilienvermögen der Deutsche Wohnen Gruppe ermittelt, der insgesamt ca. 0,02 % von den intern ermittelten Immobilienwerten abwich. Die Höhe der Abweichung je Einzelimmobilie belief sich auf einen Bewertungskorridor von +/- 10 % von den intern ermittelten Immobilienwerten. Insgesamt belief sich der Wertansatz für die Immobilien nach interner Bewertung auf EUR 2.880,3 Mio. und nach externer Bewertung auf EUR 2.879,6 Mio. Bezogen auf die Bewertung einzelner Immobiliencluster ergeben sich annähernd identische Wertansätze zwischen interner und externer Bewertung.

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert hat sich durch die weiteren Zinssenkungen von EUR 49,3 Mio. zum Jahresende auf EUR 66,3 Mio. erhöht. Die Deutsche Wohnen hat im Laufe des Geschäftsjahres 2008 erstmals die Voraussetzungen der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39 für die Bilanzierung der Sicherungsgeschäfte zur Absicherung der Cashflow-Risiken aus den variabel verzinslichen Darlehen erfüllt. Dementsprechend wurden die Zeitwerte der Zinsswaps im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2009 als langfristige Verbindlichkeiten und zum Teil als kurzfristige Verbindlichkeiten jeweils im Posten „Derivative Finanzinstrumente“ ausgewiesen. Dagegen werden die Zinsswaps zum

30. Juni 2008 ausschließlich als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, da zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für Hedge Accounting noch nicht erfüllt waren. Der geänderte Ausweis stellt keine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dar, sondern ergibt sich auf Basis der nunmehr vorliegenden Dokumentation von Sicherungszusammenhängen zwischen Grundgeschäft (variabel verzinslichen Darlehen) und Sicherungsgeschäft (Zinsswaps). Neben der bilanziellen Änderung ergab sich eine Änderung bei der Behandlung der Marktwertanpassung der Zinsswaps. Soweit die Hedge-Beziehung effektiv ist, werden die Marktwertanpassungen im Eigenkapital erfasst und nicht ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung. Im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2009 sind im Eigenkapital Verluste in Höhe von EUR 16,5 Mio. (vor Berücksichtigung latenter Steuern) und EUR 0,5 Mio. in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung aus der Marktwertanpassung für das zum 30. Juni 2009 endende Halbjahr erfasst worden, während im zum 30. Juni 2008 endenden Halbjahr in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung Erträge aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von EUR 25,9 Mio. erfasst wurden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Eigenkapitalpiegel auf Seite 20 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2008 im Wesentlichen durch Tilgungen reduziert. In den ersten sechs Monaten sind insgesamt Darlehen in Höhe von EUR 84 Mio. getilgt worden. Dem standen Neuvaluierungen in Höhe von EUR 29,6 Mio. gegenüber. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist unter anderem auf die im Zusammenhang mit der geplanten Kapitalerhöhung beabsichtigten Sondertilgungen zurückzuführen. Diese stehen unter dem Vorbehalt, dass die Kapitalerhöhung durchgeführt wird und sind darüber hinaus abhängig von dem tatsächlichen erzielten Emissionserlös.

Im Bilanzposten Wandelschuldverschreibung wird der Fremdkapitalanteil der als Kaufpreisbestandteil ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der GEHAG Gruppe ausgewiesen. Die Veränderung ist auf die Aufzinsung für die ersten sechs Monate zurückzuführen.

Die Steuerschulden berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für EK 02.

## VI. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	H1/2009	H1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	130,7	131,6
Pflege und betreutes Wohnen	16,4	15,0
Sonstiges	0,3	2,8
<b>Gesamt</b>	<b>147,4</b>	<b>149,4</b>

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 53,6 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 56,1 Mio.).

Die Reduzierung des Personalaufwands von EUR 22,6 Mio. auf EUR 19 Mio. ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2008 erfolgte Restrukturierung zurückzuführen. Im Übrigen entfallen auf den Bereich Pflege und betreutes Wohnen EUR 8,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 8,2 Mio.).

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen umfassen im Wesentlichen Abfindungen und Lohnfortzahlungen (EUR 3,4 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 13 Mio.) für einen weiteren Personalabbau und Reorganisationsaufwendungen (EUR 2 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 3,7 Mio.).

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	H1/2009	H1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Laufende Zinsen	48,8	54,7
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	7,5	7,5
<b>Gesamt</b>	<b>56,3</b>	<b>62,2</b>

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen enthält das Ergebnis der AKF-Gruppe zum 30. Juni 2008.

## VII. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSS-RECHNUNG

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 65 Mio.

## VIII. ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

Im ersten Quartal 2009 wurden erstmals die Vorschriften des IFRS 8 zur Segmentberichterstattung angewandt. Im Vergleich zu den vorangegangenen Perioden wurde dabei das Segmentergebnis auf Basis der internen Berichterstattung des Deutsche Wohnen Konzerns angepasst. So werden im Segmentergebnis nunmehr keine Ertragssteuerbelastungen mehr ausgewiesen. Die Anpassung des Segmentergebnisses erfolgte vor dem Hintergrund der Unternehmenssteuerung in der Deutsche Wohnen Gruppe, die auf einer Vor-Steuer-Basis für die entsprechenden Segmente erfolgt.

Die folgende Tabelle zeigt die Segmenterlöse und das Segmentergebnis für die Deutsche Wohnen Gruppe:

	Außenumsatz		Segmentergebnis (EBIT*)	
	H1/2009	H1/2008	H1/2009	H1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	130,7	131,6	77,3	75,5
Verkauf	18,7	22,3	2,5	4,8
Dienstleistungen	16,4	15,0	4,5	3,9
Sonstiges und Konzernfunktion	0,3	2,8	-17,0	-19,1
Überleitung	0,0	0,0	-1,4	-0,7
<b>Konzern</b>	<b>166,1</b>	<b>171,7</b>	<b>65,9</b>	<b>64,4</b>
Überleitung zum Ergebnis vor Steuern				
Restrukturierungs- und Reorganisationskosten			-5,4	-16,8
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen			0,0	0,3
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>			<b>60,5</b>	<b>47,9</b>
Finanzergebnis und Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente			-56,3	-35,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			<b>4,2</b>	<b>12,3</b>

\* Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten.

## IX. SONSTIGE ANGABEN

### Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen/Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2008 gemachten Angaben keine Änderungen ergeben.

### Management und Aufsichtsrat

Im Management und im Aufsichtsrat ergaben sich keine Änderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2008.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 7. August 2009 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 250 Mio. gegen Bareinlagen durch die Ausgabe neuer Aktien beschlossen.

### Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 gemachten Angaben. Bedingt durch die aktuelle Finanzmarktkrise ist auf Folgendes besonders hinzuweisen: Die aus der Refinanzierung von Darlehen resultierenden Risiken sind im Deutsche Wohnen Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfristdarlehen zurzeit weitgehend begrenzt. In den nächsten drei Jahren beträgt unser Refinanzierungsvolumen lediglich 150 Mio. EUR. Dennoch lassen sich – bedingt durch die restriktivere Kreditvergabepraxis als Folge der Finanzkrise – zukünftige Probleme bei der Darlehensaufnahme und -prolongation nicht ausschließen.

Der Wert unseres Immobilienvermögens wurde zum 30. Juni 2009 durch einen externen unabhängigen Sachverständigen bewertet und bestätigt.

Frankfurt am Main, August 2009

### Der Vorstand



Michael Zahn (Vorstandsvorsitzender)



Helmut Ullrich (Finanzvorstand)

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2009 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, August 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

## VORSTAND

Stand August 2009

### **Michael Zahn**

Vorstandsvorsitzender, Berlin

### **Helmut Ullrich**

Finanzvorstand, Berlin

## AUFSICHTSRAT

Stand August 2009

### **Hermann T. Dambach**

Vorsitzender, Bad Homburg

### **Dr. Andreas Kretschmer**

Stellvertretender Vorsitzender,  
Düsseldorf

### **Jens Bernhardt**

Oberursel

### **Uwe E. Flach**

Frankfurt am Main

### **Matthias Hünlein**

Oberursel

### **Dr. Florian Stetter**

Erding

## SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

### **Firmensitz**

Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0

Telefax 069 976 970 4930

### **Büro Berlin**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com

deutsche-wohnen.com

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG

### **Gestaltung**

WE DO communication GmbH GWA

### **Bildnachweis**

Georgios Anastasiades

Felix Krumbholz

Alex Otto/bemoved

Dawin Meckel/OSTKREUZ

Deutsche Wohnen AG