



ZWISCHENBERICHT 1. Januar – 31. März 2007



Deutsche Wohnen





INHALT

Zusammenfassung	3
Ergebnisse und Kenndaten	4
Deutsche Wohnen-Aktie	7
Ausblick	8
Kennzahlen	9
Konzernbilanz	10
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	12
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	13
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr	14
Segmentberichterstattung	15
Konzernanhang	16
Weitere Informationen	18



ZUSAMMENFASSUNG

- | Anzahl der im ersten Quartal 2007 protokollierten Wohnungsverkäufe auf Plan- und Vorjahresniveau.
- | Allerdings bedingte die deutlich niedrigere Anzahl von Überhängen aus dem Jahr 2006 eine geringe Anzahl bilanzwirksamer Wohnungsverkäufe sowie ein vermindertes Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung.
- | Vorgenommene Wertberichtigung auf eine Forderung aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks belastet das Konzernergebnis in Form eines Einmaleffekts.
- | Hausbewirtschaftungsergebnis gegenüber Vergleichsperiode 2006 aufgrund der Konsolidierung des DB Immobilienfonds 14 erhöht.
- | Konsolidierung des DB Immobilienfonds 14 zudem ursächlich für erhöhte Zinsaufwendungen.
- | Zukauf von rund 1.000 Wohneinheiten bis Anfang April 2007.



ERGEBNISSE UND KENNDATEN

| Wohnungsbewirtschaftung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2006 wurden die 2.625 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten des DB Immobilienfonds 14 voll konsolidiert. Dies führte am Ende der Berichtsperiode erstmalig zu zusätzlichen Mieterlösen für den Konzern. Rund 13% (EUR 3,2 Mio.) der gesamten Sollmieterlöse von insgesamt EUR 23,7 Mio. resultierten aus der Fondskonsolidierung DB 14. Die Wohnungen des DB 14 wiesen am 31. März 2007 eine durchschnittliche monatliche Miete von EUR 5,21 pro m² auf (zum Vergleich im Kernportfolio: EUR 5,01 pro m²).

Aus den genannten Sollmieterlösen resultierten unter Berücksichtigung des Leerstands (7,2%) Istmieterlöse von rund EUR 21,7 Mio. (31. März 2006: EUR 19,5 Mio.). Auch die Erlöse aus Betriebskostenumlagen erhöhten sich infolge der Fondskonsolidierung um rund EUR 0,9 Mio. auf EUR 7,0 Mio. Insgesamt bezifferten sich die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung (Konzern-GuV) auf EUR 22,6 Mio. (Q1 2006: 20,2 Mio.). Das Instandhaltungsvolumen belief sich dagegen nahezu unverändert auf rund EUR 3,4 Mio. (durchschnittlich EUR 2,46 pro m²).

Nach Abschreibungen von EUR 4,0 Mio. (Q1 2006: EUR 3,5 Mio.) erhöhte sich zum 31. März 2007 das Segmentergebnis aus der Hausbewirtschaftung um EUR 1,4 Mio. bzw. rund 11% auf EUR 14,4 Mio. (Q1 2006: EUR 13,0 Mio.).



| Wohnungsprivatisierung

In den ersten drei Monaten 2007 wurden auf Basis des Vertriebsprogramms 156 Wohnungen veräußert (Q1 2006: 193 Verkäufe). Da gegenüber dem Vorjahr lediglich 45 Überhänge zu verzeichnen waren (Q1 2006: 173 Überhänge aus 2005), werden diese Veräußerungen bis auf vier in Q1 2007 bereits bilanzwirksam verkaufte Wohneinheiten erst im Laufe des Jahres 2007 bilanzwirksam.

Bei Verkaufserlösen von daher lediglich rund EUR 1,2 Mio. (Q1 2006: EUR 7,4 Mio.) beliefen sich die Buchgewinne aus der Wohnungsprivatisierung bis zum 31. März 2007 auf rund EUR 0,2 Mio. (Q1 2006: EUR 3,3 Mio.). Unter Berücksichtigung der Vertriebskosten (rund EUR 0,7 Mio.) und des Vertriebsleerstands (rund EUR 1,3 Mio.) verschlechterte sich daher auch das Verkaufsergebnis auf EUR –1,8 Mio. (Q1 2006: Überschuss EUR 1,4 Mio.).

Es ist zu betonen, dass wie in den vergangenen Geschäftsjahren auch die Jahresergebnisse 2007 von der vertriebsstärkeren zweiten Jahreshälfte geprägt sein werden. Der Vorstand geht weiterhin davon aus, dass bis Ende 2007 voraussichtlich zwischen 1.000 und 1.200 Wohnungsverkäufe bilanziert werden.

Neben der angesprochenen verringerten Anzahl bilanzierter Wohnungsverkäufe ist auf einen Einmaleffekt hinzuweisen. Im Jahr 2005 hat die Deutsche Wohnen eine unbebaute Grundstücksfläche mit rund 20.000 m² bebaubarer Fläche, jedoch noch ohne definitives Planungsrecht, bilanzwirksam veräußert. Da der Käufer nunmehr Rücktrittsabsichten signalisiert hat, kann nicht mehr mit ausreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Kaufvertrag mit dem erwarteten Eintritt des Planungsrechts tatsächlich wirksam wird. Aus diesem Grund erfolgte eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 2,2 Mio. Weitere Beeinträchtigungen künftiger Konzernergebnisse sind aus dieser Angelegenheit nicht zu erwarten. Die unbebaute Fläche ist indes grundsätzlich weiter veräußerbar.



| Weitere Konzernkenndaten

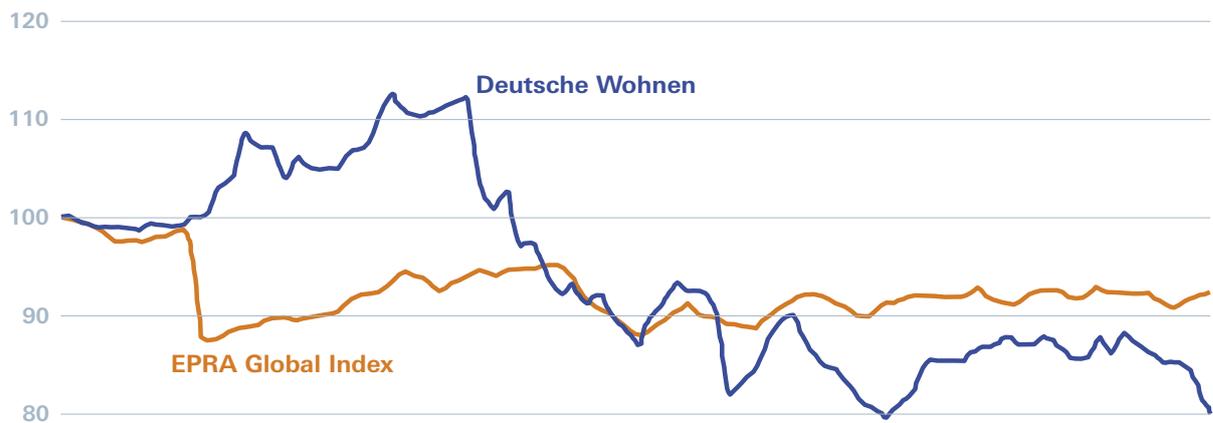
Im Rahmen der bereits erwähnten Fondskonsolidierung haben sich neben den Konzernaktiva auch die Konzernfinanzverbindlichkeiten gegenüber Q1 2006 um rund EUR 151,4 Mio. erhöht. Dies führte im ersten Quartal 2007 zu erhöhten Zinsaufwendungen von EUR 2,1 Mio., die saldiert mit den Zinserträgen zu einem im Periodenvergleich verminderten Finanzergebnis von EUR –7,9 Mio. führten (Q1 2006: EUR –5,9 Mio.).

Die Konzern-GuV-Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ hat sich mit EUR 5,7 Mio. gegenüber Q1 2006 (EUR 3,1 Mio.) um rund EUR 2,6 Mio. erhöht. Dies beruht wesentlich auf einer Wertberichtigung in Höhe von EUR 2,2 Mio. (vgl. Kapitel Wohnungsprivatisierung). Als weiterer Bestandteil der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ haben sich sonstige Verwaltungsaufwendungen um rund EUR 0,4 Mio. verringert, zudem sind die Personalaufwendungen um EUR 0,3 Mio. gesunken. Eine weitere Reduzierung insbesondere der Verwaltungsaufwendungen wird angestrebt.

Wesentlich wegen der genannten Effekte der Wohnungsprivatisierung sowie der Fondskonsolidierung DB Immobilienfonds 14 haben sich EBDIT und EBIT des Konzerns auf EUR 9,0 Mio. bzw. EUR 5,0 Mio. verringert (Q1 2006: EUR 12,8 Mio. bzw. EUR 9,3 Mio.).

Die ausgeführten Effekte aus den Wohnungsverkäufen und der Wertberichtigung einer Forderung aus der Veräußerung eines unbebauten Grundstücks sind ursächlich für das negative Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 2,9 Mio. sowie das negative Nachsteuerergebnis in Höhe von EUR 3,2 Mio. (Q1 2006: Überschuss von EUR 3,1 Mio.).

Deutsche Wohnen-Inhaberaktie vs. EPRA Global Index (US-Dollar) vom 1. Januar bis 4. Mai 2007



DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

Die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Inhaberaktie verlief in den ersten Monaten des Jahres 2007 zweigeteilt. Bis Mitte Februar stieg der Kurs bis auf EUR 56. Dies entsprach einer Prämie zum Net Asset Value je Aktie (31. Dezember 2006: EUR 36,29) von rund 56%. Ab Mitte Februar bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Zwischenberichts hat sich der Aktienkurs um rund 30% auf EUR 40 je Aktie verringert. Der Vorstand führt diese Kursentwicklung zum Einen auf den generellen Rückgang des Interesses institutioneller Investoren an deutschen Immobilien-Aktien zurück. Des Weiteren wurde nach bilanzieller Entflechtung zum 1. Juli 2006 aus dem Deutsche Bank Konzern eine deutlich aggressivere Akquisitionspolitik von der Deutsche Wohnen erwartet.



AUSBLICK

Die im Februar 2007 abgegebene Prognose für das Konzernjahresergebnis 2007 beläuft sich auf EUR 15,0 Mio. Ein Einfluss der im ersten Quartal 2007 vorgenommenen Wertberichtigung von EUR 2,2 Mio. auf das Konzernjahresergebnis kann seitens des Vorstands ceteris paribus nicht ausgeschlossen werden. Dabei sind positive Ergebniseffekte aus den im ersten Quartal 2007 erworbenen rund 1.000 Wohneinheiten (Münster, neue Bundesländer, Offenbach) noch nicht berücksichtigt.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2007 plant der Vorstand der Deutsche Wohnen weitere Portfoliozukäufe. Die finanziellen Voraussetzungen für das angestrebte Wachstum sind aufgrund des geringen Verschuldungsgrads von derzeit 50% (loan to value) sowie verschiedener Möglichkeiten der Kapitalerhöhung gegeben. Der Vorstand betont weiterhin, dass sich Wachstum positiv auf Rentabilität und Net Asset Value auswirken muss. Gleichwohl hält der Vorstand an seinem Wachstumsziel, der Verdoppelung des Bestands bis Ende des Jahres 2009, fest.

KENNZAHLEN ZUM 31. MÄRZ 2007

Konzernkennzahlen		1.1.–31.3.2007	1.1.–31.3.2006	1.1.–31.12.2006
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	EUR Mio.	-2,9	3,3	31,3
Nachsteuerergebnis	EUR Mio.	-3,2	3,1	31,1
EBIT	EUR Mio.	5,0	9,3	46,2
EBITDA	EUR Mio.	9,0	12,8	68,0
Operativer Brutto-Cashflow	EUR Mio.	1,8	10,8	101,8
Wohnungsprivatisierung				
Anzahl der im Berichtszeitraum bilanzwirksam verkauften Wohneinheiten	Einheiten	4	128	1.645
Anzahl der im Berichtszeitraum protokollierten Privatisierungen	EUR pro m ²	156	193	1.525
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken	EUR Mio.	0,2	3,3	43,2
Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungskosten	EUR Mio.	0,7	0,7	8,0
Rohergebnis Verkauf	EUR Mio.	-1,8	1,4	30,1
Wohnungsbewirtschaftung				
Eigener Wohnungsbestand	Einheiten	21.000	21.658	21.005
Gesamtwohnfläche	Mio. m ²	1,33	1,38	1,33
Erlöse Sollmiete*	EUR Mio.	23,7	21,2	83,7
Erlöse Sollmiete*	EUR pro m ²	5,01	4,97	5,05
Erlöse Istmiete*	EUR Mio.	21,7	19,5	76,7
Instandhaltungsaufwand*	EUR Mio.	3,4	3,2	17,5
Instandhaltungsaufwand*	EUR pro m ²	2,46	2,42	13,43
Rohergebnis Wohnungsbewirtschaftung*	EUR Mio.	14,4	12,9	46,0

* Ohne Nordhessen-Portfolio (Akquisition 2004)

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2007

Aktiva in EUR	31. 3. 2007	31. 3. 2006	31. 12. 2006
A. Langfristige Vermögenswerte			
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	949.041.553,49	813.693.290,29	956.579.764,60
II. Sachanlagen	3.799.267,60	4.156.721,15	3.897.897,89
III. Immaterielle Vermögenswerte	167.444,00	40.134,00	188.805,00
IV. Finanzanlagen	152.703,52	23.691.255,50	172.921,87
V. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	146.772,00	2.514.013,79	145.326,00
VI. Aktive latente Steuern	42.420.000,00	40.840.000,00	42.420.000,00
Summe langfristiges Vermögen	995.727.740,61	884.935.414,73	1.003.404.715,36
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
a) Grundstücke ohne Bauten	2.479.657,75	2.636.372,66	2.479.657,75
b) Grundstücke mit fertigen Bauten	5.908.222,87	7.677.592,60	5.907.943,42
c) unfertige Leistungen, andere Vorräte	34.476.245,05	30.079.996,97	28.152.724,93
	42.864.125,67	40.393.962,23	36.540.326,10
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
a) Forderungen aus Vermietung	3.800.859,84	4.266.152,19	4.284.329,28
b) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	27.879.085,41	3.258.227,06	47.160.064,98
c) Forderungen aus Ertragsteuern	2.057.005,26	1.802.732,41	1.652.277,65
d) Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55.349.484,30	14.808.386,08	10.249.862,73
e) Derivative Finanzinstrumente	0,00	5.635.000,00	0,00
	89.086.434,81	29.770.497,74	63.346.534,64
III. Bankguthaben und Kassenbestand	28.154.831,88	55.410.386,45	33.515.685,27
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte			
	6.395.331,58	2.767.896,73	2.709.053,66
Summe kurzfristiges Vermögen	166.500.723,94	128.342.743,15	136.111.599,67
Bilanzsumme	1.162.228.464,55	1.013.278.157,88	1.139.516.315,03

Passiva in EUR	31. 3. 2007	31. 3. 2006	31. 12. 2006
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00	10.225.837,62	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	170.754.317,92	228.340.307,30	170.754.317,92
III. Gewinnrücklagen	29.733.706,21	29.417.398,46	29.702.430,21
IV. Konzernbilanzgewinn	171.866.308,37	151.578.368,52	175.098.444,00
V. Minderheitenanteile	0,00	379.635,79	0,00
Summe Eigenkapital	392.354.332,50	419.941.547,69	395.555.192,13
B. Langfristige Schulden			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	523.547.916,26	400.261.688,65	503.587.203,03
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.663.849,27	25.040.679,41	58.599.066,68
III. Zins-Swaps	34.618,87	0,00	54.795,07
IV. Pensionsverpflichtungen	4.975.213,29	5.394.238,38	5.083.618,00
V. Sonstige Rückstellungen	256.568,75	4.291.499,66	254.480,27
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	50.391.280,88	0,00	49.783.237,83
VII. Sonstige Verbindlichkeiten	219.139,70	3.440.713,28	219.139,70
VIII. Passive latente Steuern	6.179.849,51	2.278.000,00	6.179.849,51
IX. Rechnungsabgrenzung	35.074.848,51	36.561.671,11	35.446.554,16
Summe langfristige Schulden	676.343.285,04	477.268.490,49	659.207.944,25
C. Kurzfristige Schulden			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.353.324,59	19.096.215,62	9.004.049,09
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.875.991,25	2.114.969,05	2.499.798,29
III. Steuerrückstellungen; Steuerschulden	4.520.792,00	6.232.484,11	4.184.292,00
IV. Sonstige Rückstellungen	651.371,76	839.115,94	599.197,02
V. Erhaltene Anzahlungen	40.969.686,25	39.546.238,81	32.763.820,82
VI. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.645.600,99	8.109.537,14	10.401.092,18
VII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.514.080,17	33.572.809,08	25.300.929,25
VIII. Derivative Finanzinstrumente	0,00	6.556.750,00	0,00
Summe kurzfristige Schulden	93.530.847,01	116.068.119,70	84.753.178,65
Bilanzsumme	1.162.228.464,55	1.013.278.157,88	1.139.516.315,03

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2007

in EUR	1.1. – 31.3.2007	1.1. – 31.3.2006	1.7. – 31.12.2006	1.1. – 30.6.2006
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Wohnungsbewirtschaftung	22.556.937,86	20.205.019,08	59.857.079,53	46.592.380,00
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	100.000,00	2.790.888,00	526.000,00
c) aus Betreuungstätigkeiten	311.799,48	537.470,46	962.775,61	1.177.635,84
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.320,92	26.523,87	21.061,60	47.875,12
	22.879.058,26	20.869.013,41	63.631.804,74	48.343.890,96
2. Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung				
a) Verkaufserlöse	1.241.520,00	7.361.613,34	78.473.527,84	18.728.995,44
b) Buchwertabgänge	1.069.848,66	4.051.204,05	44.391.366,76	10.987.137,93
	171.671,34	3.310.409,29	34.082.161,08	7.741.857,51
3. Bestandsveränderungen	6.323.520,12	5.404.654,18	-6.343.612,34	6.263.729,91
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.153.393,93	942.150,31	2.347.102,36	2.435.936,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Wohnungsbewirtschaftung	11.908.479,55	10.327.138,34	26.086.404,55	24.310.820,22
b) Verkaufsgrundstücke	0,00	62.233,48	1.665.552,85	286.044,70
	11.908.479,55	10.389.371,82	27.751.957,40	24.596.864,92
Rohergebnis	18.619.164,10	20.136.855,37	65.965.498,44	40.188.550,03
6. Personalaufwand	3.951.936,85	4.220.457,42	8.354.117,06	8.995.318,50
7. Abschreibungen	3.981.687,45	3.523.627,37	14.757.639,92	7.096.420,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.696.099,68	3.115.025,39	10.961.379,87	9.815.242,30
9. Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	0,00	0,00	8.779.377,52	0,00
10. Erträge aus Finanzanlagen	2.295,89	159.979,40	317.674,74	318.436,48
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	450.690,21	226.800,66	570.658,30	783.220,52
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00	691,63	163.107,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.327.710,26	6.245.329,01	12.574.539,42	12.411.126,25
14. Finanzergebnis	-7.874.724,16	-5.858.548,95	-11.686.898,01	-11.472.576,25
15. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten	0,00	-86.000,00	344.000,00	167.000,00
16. Ergebnis vor Steuern	-2.885.284,03	3.333.196,24	28.640.841,10	2.641.992,63
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	336.500,00	203.000,00	-726.988,55	904.726,07
18. Sonstige Steuern	10.351,60	18.700,91	23.474,04	31.289,75
19. Konzernjahresüberschuss	-3.232.135,63	3.111.495,33	29.344.355,61	1.705.976,81
Davon entfallen auf:				
Die Gesellschafter der Muttergesellschaft	-3.232.135,63	3.122.402,90	29.344.355,61	1.705.976,81
Die Minderheitsgesellschafter	0,00	-10.907,57	0,00	0,00
Ergebnis je Aktie	-0,16	0,78	1,47	0,09

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2007

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Konzern- bilanzgewinn	Zwischen- summe	Minder- heitenanteile	Gesamt
Stand zum 30. 6. 2006 nach IFRS	10.226	207.053	29.553	171.830	418.662	0	418.662
Ausschüttungen				- 52.600	- 52.600		- 52.600
Jahresergebnis				29.344	29.344		29.344
Entnahmen		- 36.298			- 36.298		- 36.298
Einstellungen	9.774			26.524	36.298		36.298
Anpassungen aus Pensionen			149		149		149
Stand zum 31.12. 2006 nach IFRS	20.000	170.755	29.702	175.098	395.555	0	395.555
Ausschüttungen					0		0
Jahresergebnis				- 3.232	- 3.232		- 3.232
Entnahmen					0		0
Einstellungen					0		0
Anpassungen aus Pensionen			31		31		31
Stand zum 31. 3. 2007 nach IFRS	20.000	170.755	29.733	171.866	392.354	0	392.354

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2007

In TEUR	1.1. – 31.3.2007	1.1. – 31.3.2006
1. Konzernergebnis vor erhaltenen und gezahlten Zinsen sowie Ertragsteuern (soweit erfolgswirksam im Berichtsjahr)	4.980	8.829
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	3.982	3.524
3. Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	282	- 678
4. Privatisierungsergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 172	- 3.310
5. Ein-/Auszahlungen (-) von Zinsen einschließlich abgegrenzte Zinsen (Vorjahr)	- 7.875	- 5.589
6. Ein-/Auszahlungen (-) aus Ertragsteuern	- 337	- 129
7. Zunahme (-)/Abnahme der latenten Steuern	0	0
8. Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 32.065	2.215
9. Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 336	7.271
10. Veränderung sonstiger Bilanzposten	1.180	24
11. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-30.361	12.157
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.242	7.355
13. Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen	- 1.036	- 1.392
14. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	- 7	0
15. Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen sowie Kapitalrückzahlungen	0	0
16. Auszahlungen aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen an konsolidierten Unternehmen	0	0
17. Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
18. Auszahlungen für Erwerb von Kommanditistenanteilen DB IF 14	0	0
19. Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen	199	5.963
20. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	0	0
21. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	30.000	0
22. Auszahlungen aufgrund Tilgung von Finanzkrediten	- 5.199	- 9.913
23. Veränderung bei sonstiger kurzfristiger Fremdfinanzierung	0	0
24. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 24.801	- 9.913
25. Veränderung aufgrund Konsolidierungskreisänderung		
Veränderung Bilanzpositionen aufgrund Erstkonsolidierung DB IF 14	0	0
Anschaffungskosten	0	0
Ergebnis aus Erstkonsolidierung	0	0
26. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 5.361	8.207
27. Zugang flüssige Mittel aus Erstkonsolidierung	0	0
28. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33.516	47.203
29. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	28.155	55.410

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 270,0 Mio. aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, von denen bis zum Bilanzstichtag EUR 30,0 Mio. in Anspruch genommen wurden.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus dem Kassenbestand (TEUR 11; 31.3.2006: TEUR 11) sowie den Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 28.143; 31.3.2006: TEUR 55.400) zusammen.

Im Geschäftsjahr 2007 sind liquide Mittel in Höhe von TEUR 10.332 (31.3.2006: TEUR 10.518) als Barsicherheit gegenüber einem Kreditinstitut verpfändet worden.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Angaben in EUR Mio.	31. 3. 2007	31. 3. 2006
Erlöse aus Sollmieten	23,7	21,2
Erlöse aus Istmieten	21,7	19,5
Erlöse aus Betriebskostenumlagen	7,0	5,9
= Erlöse Hausbewirtschaftung	28,7	25,3
Aufwendungen Betriebskosten	7,8	6,6
Aufwendungen Instandhaltung	3,4	3,2
Sonstige Aufwendungen HBW	0,4	0,3
Abschreibungen Anlagevermögen	4,0	3,5
= Aufwendungen Hausbewirtschaftung	15,5	13,6
Korrektur Vertriebsleerstand	1,3	1,3
Segmentergebnis Wohnungsbewirtschaftung	14,4	12,9
Verkaufserlöse	0,1	7,4
Abgang Konzernbuchwerte	0,0	4,0
= Konzernbuchgewinne	0,1	3,3
Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungskosten	0,7	0,7
= Ergebnis der Verkaufssegmentergebnisse Kernportfolio Rhein-Main/Rheinland-Pfalz	-1,8	1,4
<i>Ergebnis aus der Privatisierung sonstiger Entwicklungsobjekte</i>	<i>0,1</i>	<i>0,0</i>
<i>Verkaufsergebnis Portfolio Nordhessen</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Segmentergebnis Wohnungsprivatisierung	-1,8	1,4
Erträge aus Betreuungstätigkeit	0,3	0,5
Sonstige Erträge	1,1	1,0
Abschreibungen auf Forderungen	2,6	0,4
Personalaufwand	4,0	4,2
Verwaltungsaufwand	2,5	2,0
EBDIT	9,0	12,8
EBIT	5,0	9,3
Zinserträge	0,5	0,4
Zinsaufwendungen	8,3	6,3
= Finanzielles Ergebnis	-7,9	-5,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2,9	3,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,3	0,2
Jahresüberschuss	-3,2	3,1



KONZERNANHANG

Der Abschluss des Deutsche Wohnen-Konzerns zum 31. März 2007 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standard (IFRS). Der konsolidierte Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Abschluss stellt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage des Konzerns im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2007 dar. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die Methoden der Konsolidierung, Bilanzierung und Bewertung gelten unverändert gegenüber dem Konzernabschluss 2006 und sind im Geschäftsbericht 2006 der Deutsche Wohnen dargestellt. Der Geschäftsbericht 2006 ist im Internet zum Download (<http://www.deutsche-wohnen.de>) sowie in gedruckter Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Das Vorsteuer- sowie das Nachsteuerergebnis des Konzerns zum 31. März 2007 waren wesentlich von zwei Effekten des Verkaufsgeschäfts beeinflusst.

Aufgrund einer niedrigen Anzahl von Überhängen aus dem Jahr 2006 wurden zum 31. März 2007 lediglich vier Verkäufe bilanzwirksam. Die im ersten Quartal 2007 protokollierten 156 Wohnungsverkäufe werden sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2007 im Konzernabschluss realisieren. Im Hinblick auf die erfahrungsgemäß deutlich vertriebsstärkere zweite Jahreshälfte ist bis zum Jahresende 2007 weiter von 1.000 bis 1.200 bilanzwirksamen Wohnungsverkäufen auszugehen.



Im Jahr 2005 hat die Deutsche Wohnen eine unbebaute Grundstücksfläche mit rund 20.000 m² bebaubarer Fläche, jedoch noch ohne definitives Planungsrecht, veräußert. Da der Käufer nunmehr Rücktrittsabsichten signalisiert hat, kann nicht mehr mit ausreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Kaufvertrag mit dem erwarteten Eintritt des Planungsrechts tatsächlich wirksam wird. Aus diesem Grund erfolgte eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 2,2 Mio. Weitere Beeinträchtigungen künftiger Konzernergebnisse sind aus dieser Angelegenheit nicht zu erwarten. Die unbebaute Fläche ist indes grundsätzlich weiter veräußerbar.

Im Rahmen der zum 31. Dezember 2006 durchgeführten Vollkonsolidierung des DB Immobilienfonds 14 haben die 2.625 Wohneinheiten und 27 Gewerbeeinheiten des Fonds zunächst zu zusätzlichen Sollmieterlösen von rund EUR 3,2 Mio. geführt. Infolge zurechenbarer Bewirtschaftungsaufwendungen und konsolidierungsbedingt erhöhten Zinsaufwendungen errechnet sich für den Fonds zum 31. März 2007 ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis.

Zum 31. März 2007 belief sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf negative EUR 2,9 Mio. (31. März 2006: EUR 3,3 Mio.). Im Nachsteuerbereich (Konzernquartalsergebnis) ergab sich ein Fehlbetrag von EUR 3,2 Mio. (Q1 2006: Überschuss EUR 3,1 Mio.).

Die für das Konzernjahresergebnis 2007 vorgenommene Prognose beläuft sich auf EUR 15,0 Mio. (ohne Zukäufe). Aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung in Höhe von EUR 2,2 Mio. kann seitens des Vorstands eine Abweichung hiervon ceteris paribus nicht ausgeschlossen werden.



WEITERE INFORMATIONEN

VORSTAND

(Stand: Mai 2007)

Andreas Lehner (Vorsitzender)
Dr. Michael Gellen

AUFSICHTSRAT

(Stand: Mai 2007)

Helmut Ullrich (Vorsitzender)
Dr. Andreas Kretschmer
(stellvertretender Vorsitzender)
Jens Bernhardt
Matthias Hünlein
Hans-Werner Jacob
Dr. Florian Stetter



FINANZKALENER

30. Mai 2007

Kempen-Konferenz in Amsterdam

31. Mai 2007

HVB-Konferenz in Stockholm

20. Juni 2007

Deutsche Bank German Corporate-Konferenz
in Frankfurt am Main

21. Juni 2007

Ordentliche Hauptversammlung 2007
in Frankfurt am Main

22. Juni 2007

Dividendenzahlung für das Rumpfgeschäftsjahr
1. Juli bis 31. Dezember 2006

28. August 2007

Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2007

12./13. September 2007

UBS-Konferenz in New York

25./27. September 2007

HVB-Konferenz in München

8./10. Oktober 2007

EXPO REAL in München

25./26. Oktober 2007

7. Fachkonferenz „Initiative Immobilien-Aktie“
in Frankfurt am Main

14./15. November 2007

WestLB-Konferenz in Frankfurt am Main

27. November 2007

Veröffentlichung des Zwischenberichts
zum 30. September 2007



SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:
Hindenburgstraße 10–16
55118 Mainz
Telefon: (061 31) 6397-0
Telefax: (061 31) 6397-199
ir@deuwo.com
<http://www.deutsche-wohnen.de>

IMPRESSUM

| **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG

| **Gestaltung und Realisation**

von Oertzen GmbH & Co. KG

| **Bildnachweis**

Deutsche Wohnen AG
Getty Images