



EINBLICKE – AUSBLICKE

ZWISCHENBERICHT ZUM 31.03.2009

INHALT

» KENNZAHLEN	3
» ZWISCHENLAGEBERICHT	5
» ZWISCHENABSCHLUSS	14
» KONZERNANHANG	21
» IMPRESSUM	26

KENNZAHLEN

KENNZAHLEN

Kennzahlen Konzernbilanz	31.03.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.893,5	2.900,7
Umlaufvermögen	106,5	110,4
Eigenkapital	624,4	649,3
Finanzverbindlichkeiten	2.073,0	2.089,2
Bilanzsumme	3.127,2	3.126,7
Net Asset Value	627,0	646,3
Net Asset Value je Aktie	23,75	24,48

Kennzahlen Konzern-GuV	Q1/2009	Q1/2008	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	39,0	39,3	147,8
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	0,6	0,8	13,2
Verwaltungsaufwand	-8,6	-10,6	-38,9
EBITDA	33,0	32,9	130,6
Periodenergebnis	-2,2	-22,7	-255,9
Funds from Operations	9,0	5,8	26,1
Funds from Operations pro Aktie	0,34	0,22	0,99

Aktie	31.03.2009	31.03.2008	31.12.2008
Aktienkurs (EUR)	11,40	18,01	9,49
Anzahl Aktien	26.400.000	26.400.000	26.400.000
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	301,00	476,00	251,00
Wichtigster Börsenplatz			Xetra
Indizes			SDAX, EPRA/Nareit, MSCI
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)			DE000A0HN5C6/DWNI

ZWISCHENLAGEBERICHT

ZWISCHENLAGEBERICHT

Im ersten Quartal 2009 konnten wir nahtlos an die Erfolge der operativen Entwicklung der Vorquartale anknüpfen.

- » Die Quadratmeter-Miete ist im Kernbestand weiter um 0,3% auf EUR 5,25 angestiegen; am stärksten in unserem Entwicklungsportfolio (Cluster B) um 0,8% auf EUR 4,76 pro m². Hier zahlen sich unsere Investitionen in den Bestand aus.
- » Die Leerstandsquote konnte im Kernbestand um 0,2% auf 3,7% reduziert werden. Besonders erfolgreich war die Vermietungsleistung im Westen (Cluster A), wo der Leerstand von 5,1% auf 4,6% gesenkt wurde.
- » Im Bereich der Privatisierung haben wir bei einem Jahresziel von 500 Wohneinheiten bereits 205 Kaufverträge notariell abgeschlossen. Von diesen 205 verkauften Einheiten sind 59 Einheiten im ersten Quartal 2009 bilanzwirksam geworden. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag 32% über dem respektiven Fair Value.
- » Die im vergangenen Jahr initiierten Kosteneinsparungen schlugen im Jahr 2009 voll durch, entsprechend wurden die Personalkosten im ersten Quartal um 22% und die Sachkosten um 11% gegenüber dem Vorjahresquartal gesenkt.
- » Auch das Finanzergebnis ist als Folge der Tilgungen im Jahr 2008 um knapp 10% auf EUR 27,6 Mio. zurückgegangen.

Im Ergebnis schlug sich die operative Verbesserung in einem deutlich höheren FFO von EUR 0,34 pro Aktie (Q1/2008: EUR 0,22 pro Aktie) nieder.

Strukturell haben wir mit der Einführung von SAP und einer weiteren Organisations- und Prozessverbesserung

im Bereich Property Management die Servicequalität deutlich verbessert.

In turbulenten Kapitalmärkten hat sich der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie überdurchschnittlich gut behauptet. Mit einem Quartalsschlusskurs von EUR 11,40 pro Aktie ist der Wert seit Jahresbeginn um 20% gestiegen.

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. Weitere Tätigkeitsschwerpunkte sind die Reduzierung des Verschuldungsgrades und die Wahrung von sich bietenden Wachstumschancen.

A PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet per Stichtag insgesamt 50.414 Wohneinheiten.

Unsere Bestände im **Kernportfolio** mit gegenwärtig 33.788 Wohneinheiten befinden sich in wachsenden **Ballungszentren wie Berlin und Frankfurt am Main** bzw. in interessanten Entwicklungsräumen wie dem Rheintal-Süd mit wirtschaftsstarken Industriezentren wie Ludwigshafen/Mannheim oder kulturellen/wissenschaftlichen Zentren wie Karlsruhe/Heidelberg. Hier sehen wir die größten und nachhaltigsten Mietpotentiale und damit Wachstum.

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

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz
	Anzahl	Fläche Tm ²	Miete EUR/m ²	Leerstands- quote %	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
Kernbestand	33.788	2.038	5,25	3,7	382	70	8.051
Berlin	22.757	1.369	5,04	3,0	270	37	1.855
Frankfurt am Main	3.661	217	6,71	3,4	43	17	1.825
Rhein-Main	3.282	203	5,78	7,9	59	15	1.963
Rheintal-Süd	4.088	249	4,74	4,7	10	1	2.408
Verkauf	14.005	880	4,78	11,5	81	7	5.213
Einzelverkauf	4.958	330	5,26	12,0	20	2	1.839
Blockverkauf	9.047	550	4,48	11,2	61	5	3.374
Eigenbestand*	47.793	2.918	5,11	5,9	463	77	13.264
DB 14	2.621	179	5,43	5,8	31	8	2.624
Eigenbestand inkl. DB 14	50.414	3.096	5,13	5,9	494	85	15.888

* 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. In Berlin erreichen wir seit nunmehr drei Jahren jährliche Steigerungen von durchschnittlich 3–4 %. Das Marktumfeld sowie die Objekt- und Lagemerkmale unseres Portfolios eröffnen uns die Möglichkeit, weiterhin überdurchschnittlich zu wachsen.

» Potentiale gezielt
verwirklichen «



Paracelsusstraße, Berlin-Pankow



Loreleistraße, Frankfurt am Main

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 4.958 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 10 % p. a. dieses Teilportfolios bzw. 1 % p. a. des Gesamtportfolios entspricht.

3. Externes Wachstum:

Fokussierung auf Ballungszentren

Unsere Strategie umfasst die Konzentration unserer Portfoliobestände in den Ballungszentren Deutschlands, die ein hohes Mietentwicklungspotential aufweisen. Durch den Zukauf der Berliner Wohnungsbestände erwarb die Deutsche Wohnen einen weiteren wachstumsträchtigen Standort. Zusammen mit der Rhein-Main-Region mit den Zentren Frankfurt/Wiesbaden/Mainz befindet sich bereits heute ein Großteil des Portfolios in den strategisch anvisierten Ballungszentren.

Das **Teilportfolio Blockverkauf** mit gegenwärtig 9.047 Wohneinheiten umfasst alle Bestände, die unter strategischen Gesichtspunkten innerhalb der nächsten drei 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.

Altenpflege 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 knapp 1.500 Betten 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 97% und damit eine über den internen Planungen liegende Umsatz- und Ergebnisentwicklung zeigt die Ertragsstärke des Geschäftsbereichs. Im ersten Quartal konnte bei einem Umsatz von EUR 8,1 Mio. ein Ergebnisbeitrag von EUR 2,3 Mio. erwirtschaftet werden.

» Kontinuität im Bestand «



Priebnitzstraße, Berlin-Pankow

C OPERATIVE ENTWICKLUNGEN

Vermietung

	Miete			Marktmiete	Potential	Leerstandsquote		
	Q1/2009	Q4/2008	Entwicklung			Q1/2009	Q4/2008	Entwicklung
	EUR/m ²	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	%	%	%
Kernportfolio	5,25	5,23	0,3	5,90	12,4	3,7	3,9	-3,3
Cluster A	5,33	5,31	0,4	5,80	8,8	3,3	3,4	-3,2
Berlin	5,08	5,06	0,4	5,60	10,2	2,6	2,5	3,2
Frankfurt am Main	6,71	6,68	0,4	7,60	13,3	3,4	3,9	-11,7
Rhein-Main	5,78	5,77	0,2	6,00	3,8	7,1	8,1	-11,9
Rheintal-Süd	4,89	4,88	0,2	5,40	10,4	3,8	3,7	3,8
Cluster B	4,76	4,72	0,8	6,10	28,2	6,8	7,1	-3,8
Berlin	4,77	4,72	1,1	6,00	25,8	5,6	6,2	-9,2
Rhein-Main	5,74	5,71	0,5	8,30	44,6	12,4	11,2	11,4
Rheintal-Süd	4,37	4,35	0,5	5,50	25,9	7,1	7,4	-3,5

Die durchschnittliche Miete des Kernbestands beläuft sich per 31.03.2009 auf EUR 5,25 pro m². Damit konnte innerhalb von drei Monaten die Miete um EUR 0,02 pro m² bzw. um 0,3% gegenüber der Vorquartalsmiete gesteigert werden.

Die Leerstandsquote konnte gegenüber Dezember 2008 nochmals um 3,3% auf 3,7% gesenkt werden. In Berlin erreichen wir mit einer Vermietungsquote von 97,4% Vollvermietung. Hervorzuheben ist die Leerstandsentwicklung in der Rhein-Main-Region. Hier hat sich dank einer verbesserten Vermietungsleistung der Leerstand von 5,1% auf 4,6% reduziert (Verbesserung um 9,8%).

Bezogen auf eine durchschnittliche Marktmiete von EUR 5,90 pro m² ergibt sich gegenwärtig ein Mietpotential von EUR 0,65 pro m² oder 12,4%. Insbesondere im Cluster B erwarten wir, über gezielte Modernisierungsmaßnahmen das Marktpotential von EUR 1,34 pro m² bzw. durchschnittlich 30% zu realisieren.

Der relativ hohe Leerstand im Cluster B ist gewollt und soll im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sukzessive abgebaut werden.

Verkauf

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

	Anzahl	Transaktionsvolumen	Fair Value	Unterschiedsbetrag
		EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Einzelprivatisierung	205	16,2	12,3	3,9
Blockverkauf	835	15,6	15,2	0,4
Insgesamt	1.040	31,8	27,5	4,3

Im Rahmen der **Einzelprivatisierung** sind im ersten Quartal für 205 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von EUR 16,2 Mio. Kaufverträge abgeschlossen worden. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug EUR 1.181 je m² und lag damit 32% 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 205 verkauften Einheiten sind 59 im ersten Quartal mit

einem Kaufpreis von EUR 4,6 Mio. und einem Fair Value von EUR 3,3 Mio. ergebniswirksam erfasst worden.

Für die zur Portfoliobereinigung gehörenden **Blockverkäufe** haben wir im ersten Quartal Kaufverträge über 835 Objekte und mit einem Transaktionsvolumen von EUR 15,6 Mio. abgeschlossen. Von diesen sind lediglich 35 Einheiten mit einem Kaufpreis von EUR 0,9 Mio. und einem Fair Value von EUR 0,8 Mio. ergebniswirksam im ersten Quartal erfasst worden.

D VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage

	Q1/2009	Q1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Sollmieten	51,5	52,2
Erlösschmälerung	-3,5	-3,8
Mietminderungen	-0,4	-0,4
Betriebskostenergebnis	-1,7	-1,5
Nettomiete	45,9	46,5
Instandhaltung und Sanierung	-6,1	-6,8
Sonstige Aufwendungen	-0,8	-0,5
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	39,0	39,3
Verkaufserlöse	5,5	7,6
Vertriebsaufwendungen	-0,8	-1,1
Buchwertabgang	-4,1	-5,7
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	0,6	0,8
Personalaufwand	-5,5	-7,1
Sachaufwand	-3,1	-3,5
Verwaltungsaufwand *	-8,6	-10,6
KATHARINENHOF®	2,3	2,1
AKF	0,0	0,7
Sonstiges	-0,3	0,5
Weitere Geschäftsfelder	2,0	3,3
EBITDA *	33,0	32,9
Abschreibungen	-0,5	-0,8
Marktwertanpassung	0,0	0,5
EBIT *	32,5	32,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,0	-24,0
Finanzergebnis	-27,6	-30,6
EBT *	4,9	-22,0
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-4,2	-1,3
Steuern	-2,9	0,6
Periodenergebnis	-2,2	-22,7

*Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen.

Das erste Quartal 2009 ist abgesehen von den Restrukturierungs- und Reorganisationskosten nicht durch Sondereffekte beeinflusst worden.

Das Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung konnte trotz der verkaufsbedingten Abverkäufe im Jahr 2008 auf Vorjahresniveau gehalten werden, da die realisierten Mietsteigerungen die Mietausfälle der verkauften Einheiten kompensieren. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt 4, „Operative Entwicklungen“.

Hervorzuheben sind die Kosteneinsparungen im Verwaltungsbereich. Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um EUR 1,6 Mio. oder 22% gesunken. Die Sachkosten haben sich um EUR 0,4 Mio. reduziert.

Das Finanzergebnis konnte durch die Tilgungen im Jahr 2008 um EUR 3 Mio. oder 9,8% gesenkt werden.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen (EUR 4,2 Mio.) beinhalten Abfindungen und Lohnfortzahlungen in Höhe von EUR 3,4 Mio., diesen stehen zukünftige jährliche Kosteneinsparungen

von bis zu EUR 2 Mio. gegenüber. Weiterhin sind EUR 0,8 Mio. im Rahmen der Reorganisation angefallen.

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen per 31.03.2009 von EUR 3.127,2 Mio. hat sich gegenüber dem 31.12.2008 (EUR 3.126,7 Mio.) nur unwesentlich verändert. Die größte Bilanzposition mit 93% stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.893,5 Mio.) dar.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen EUR 106,5 Mio., darunter sind Zahlungsmittel mit EUR 40,7 Mio. und die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte mit EUR 21,5 Mio. die größten Einzelpositionen.

Am 31.03.2009 betrug das bilanzielle Eigenkapital EUR 624,4 Mio.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich mit EUR 2.073,0 Mio. gegenüber Ende 2008 aufgrund von Tilgungen verringert (31.12.2008: EUR 2.089,2 Mio.).

Damit konnten wir unseren Verschuldungsgrad auf 70,1% verbessern:

	31.03.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	2.072.953	2.089.173
Wandelschuldverschreibung	25.714	25.430
	2.098.667	2.114.603
Zahlungsmittel	-40.729	-41.974
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.057.939	2.072.628
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.893.458	2.900.673
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19.364	19.355
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	21.500	17.696
	2.934.322	2.937.724
Loan-to-Value-Ratio	70,1%	70,6%

Finanzlage

Die Konzern-Kapitalflussrechnung zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 eine deutliche Verbesserung der Liquiditätsentwicklung. Der operative Cashflow verbesserte sich um EUR 5,9 Mio. auf EUR 14,2 Mio. Aus Desinvestments konnten der Gesellschaft weitere Mittel in Höhe von EUR 7,3 Mio. zugeführt werden, davon wurden EUR 0,8 Mio. reinvestiert. In Höhe von EUR 21 Mio. wurden Finanzverbindlichkeiten netto zurückgeführt.

» Entwicklung mit Struktur «



Waldemarstraße, Bad Kreuznach

Der Finanzmittelfonds zum 31.03.2009 umfasst EUR 40,7 Mio. liquide Mittel. Weiterhin stehen uns freie Linien in Höhe von EUR 58 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 31.03.2009 wider. Dieser beträgt EUR 9 Mio. bzw. EUR 0,34 je Aktie und berechnet sich wie folgt:

	Q1/2009	Q1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Periodenergebnis	-2,2	-22,7
Abschreibungen	0,5	0,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,5
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,0	24,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	3,7	3,5
Latente Steuern	2,9	-0,6
Restrukturierungskosten	4,2	1,3
FFO	9,0	5,8
FFO je Aktie	0,34	0,22

Net Asset Value

Zum 31. März 2009 beträgt der Net Asset Value EUR 627 Mio. bzw. EUR 23,75 je Aktie. Er berechnet sich aus dem Eigenkapital zum 31.03.2009 von EUR 624 Mio., angepasst um die mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden latenten Steuern (EUR 3 Mio.).

Börse und Deutsche Wohnen-Aktie

Das erste Quartal 2009 war an den weltweiten Finanzmärkten von einer starken Verunsicherung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung und der Tiefe und Länge der erwarteten Rezession bestimmt. Eine uneinheitliche Nachrichtenlage – zunächst Befürchtungen über Schieflagen weiterer Banken, auf die ein Bankenrettungsplan der amerikanischen Regierung folgte, sodann EZB-Zinssenkungen verbunden mit negativem Konjunkturausblick, dem positive Konjunkturerwartungen der amerikanischen Notenbank gegenüberstanden – sorgte für sehr volatile Aktienmärkte, die im ersten Quartal sowohl bei den deutschen Leitindices als auch bei den meisten Immobilienaktien zu Verlusten führten.

DAX, MDAX und SDAX mussten in den ersten drei Monaten des Jahres – 15%, –21% bzw. –15% abgeben. Der EPRA-Index, der die Entwicklung der größten europäischen Immobilienaktien abbildet, verlor –16%, der EPRA-Germany-Index, der die deutschen Immobilienaktien abbildet, war mit –11% rückläufig.

Die Deutsche Wohnen-Aktie verlor zwischenzeitlich zwar ebenfalls 20%, konnte diese jedoch mehr als wieder aufholen und seit Ende Februar deutlich zulegen. Vom Tiefstkurs von EUR 7,62 aus gewann die Aktie 50% und konnte somit im ersten Quartal 2009 gegenüber dem Jahresschlusskurs 2008 einen Kursgewinn von 20% verzeichnen. Damit setzte sich die Deutsche Wohnen-Aktie deutlich von anderen börsennotierten Immobilienaktien ab, die fast alle das erste Quartal mit Kursverlusten abschlossen. Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das Quartal mit einem Kurs von EUR 11,40.

Nachtragsbericht

Wesentliche Transaktionen sind uns nach dem Stichtag nicht bekannt.

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 grundsätzlich nicht ausschließen.

Bei unserem Immobilienvermögen sehen wir aufgrund der intakten Fundamentaldaten (Lage, realisierte Mietsteigerung und Leerstandsabbau, Zinsentwicklung) und der Abwertung zum 31. Dezember 2008 aus heutiger Sicht keinen weiteren Abwertungsbedarf.

Prognosebericht

Die weiterhin 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 konjunkturresistente 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 aus der Krise erwachsenden Chancen wollen wir für weiteres Wachstum nutzen.

» Mit Zukunft
am Markt «



Peter-Bied-Straße, Frankfurt am Main



Franz-Liszt-Straße, Birkenheide



Riemeisterstraße, Berlin-Zehlendorf

ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZAKTIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzernbilanz zum 31. März 2009		
	31.03.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Aktivseite		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.893.458	2.900.673
Sachanlagen	17.709	17.745
Immaterielle Vermögenswerte	4.489	4.652
Sonstige langfristige Vermögenswerte	190	198
Anteile an assoziierten Unternehmen	284	495
Aktive latente Steuern	104.501	92.559
Langfristige Vermögenswerte	3.020.631	3.016.322
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19.364	19.355
Andere Vorräte	1.868	1.908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.209	21.202
Forderungen aus Ertragsteuern	4.982	5.479
Sonstige Vermögenswerte	3.877	2.796
Zahlungsmittel	40.729	41.974
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	85.030	92.714
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	21.500	17.696
Kurzfristige Vermögenswerte	106.530	110.410
Summe Aktiva	3.127.161	3.126.732

KONZERNBILANZ DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZPASSIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzernbilanz zum 31. März 2009		
	31.03.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Passivseite		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.400	26.400
Kapitalrücklage	269.677	269.677
Kumuliertes Konzernergebnis	327.988	352.913
Gesamt	624.066	648.990
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	624.368	649.292
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Wandelschuldverschreibung	25.714	25.430
Pensionsverpflichtungen	39.220	39.300
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	47.620	48.006
Steuerschulden	62.353	60.652
Derivative Finanzinstrumente	54.161	32.570
Sonstige Rückstellungen	12.472	12.506
Passive latente Steuern	76.348	71.660
Summe langfristige Verbindlichkeiten	2.258.243	2.281.200
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.912	22.800
Sonstige Rückstellungen	10.373	10.296
Derivative Finanzinstrumente	28.027	16.779
Steuerschulden	20.470	21.629
Sonstige Verbindlichkeiten	24.170	26.640
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	244.550	196.240
Summe Passiva	3.127.161	3.126.732

KONZERNBILANZ 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 31. März 2009	Q1/2009	Q1/2008
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	71.200	74.025
Ergebnis der Wohnungsprivatisierung		
Verkaufserlöse	5.548	7.594
Buchwertabgänge	-4.120	-5.732
Summe	1.428	1.862
Sonstige betriebliche Erträge	1.998	3.089
Summe Erträge	74.626	78.976
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-26.185	-26.184
Personalaufwand	-9.683	-11.645
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.776	-8.248
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-4.166	-1.269
Summe Aufwendungen	-45.811	-47.346
Zwischenergebnis	28.815	31.629
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	479
Abschreibungen	-496	-839
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	28.319	31.270
Finanzerträge	278	276
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0	-23.969
Finanzaufwendungen	-27.909	-30.832
Ergebnis vor Steuern	688	-23.255
Ertragsteuern	-2.911	590
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-2.224	-22.666
Periodenergebnis	-2.224	-22.666
Davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-2.224	-22.666
Minderheitsanteile	0	0
Summe	-2.224	-22.666
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	-0,08	-0,86
Verwässert	-0,07	-0,83

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

GESAMTERGEBNIS

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis zum 31. März 2009		
	Q1/2009	Q1/2008
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	- 2.224	- 22.666
Unrealisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten (nach Abzug latenter Steuern)	- 22.700	0
Gesamtergebnis	- 24.924	- 22.666
Davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 24.924	- 22.666
Minderheitsanteile	0	0
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	- 0,94	- 0,86
Verwässert	- 0,91	- 0,83

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2009	Q1/2009	Q1/2008
	TEUR	TEUR
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	28.319	7.301
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-479
Abschreibungen	496	839
Anpassung der Zinsswaps	0	23.969
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-375	-3.002
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	3.043	2.352
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	3.773	-184
Operativer Cashflow	35.255	30.795
Gezahlte Zinsen	-20.885	-22.791
Erhaltene Zinsen	278	276
Gezahlte Steuern	-414	0
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	14.234	8.280
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	7.283	12.593
Auszahlungen für Investitionen	-766	-4.637
Auszahlungen an Fondskommanditisten	-887	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	5.631	7.956
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	28.252	1.492
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-49.362	-10.703
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-21.110	-9.211
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-1.245	7.025
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	41.974	47.874
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	40.729	54.899

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2009								
	Grundkapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Minder- heitsanteile	Eigen- kapital
			Pensionen	SWAP 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					-22.666	-22.666		-22.666
Eigenkapital zum 31. März 2008	26.400	349.521	1.894	0	535.342	913.158	302	913.460
Eigenkapital zum 1. Januar 2009	26.400	269.677	2.215	-31.250	381.947	648.989	302	649.292
Periodenergebnis					-2.224	-2.224		-2.224
Unrealisierte Verluste				-32.840		-32.840		-32.840
Latente Steuern auf unrealisierte Verluste				10.140		10.140		10.140
Gesamtergebnis				-22.700	-2.224	-24.924	0	-24.924
Eigenkapital zum 31. März 2009	26.400	269.677	2.215	-53.950	379.723	624.065	302	624.368

KONZERNANHANG

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 und Planung/Steuerung wahrgenommen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und -privatisierung der hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main- bzw. Rhein-Pfalz-Gebiet befindlichen Immobilien. Die Deutsche Wohnen ist das zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland.

Der Konzernabschluss wird in Euro 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 Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2009 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

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 und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 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, Aufwendun-

gen, 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 Konjunkturfliüssen.

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 Konzern-Zwischenabschlusses (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 die Definition des Segmentergebnisses 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.

Das Sachanlagevermögen setzt sich überwiegend 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 82,2 Mio. erhöht.

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

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2008 hauptsächlich durch Tilgungen reduziert. In den ersten drei Monaten sind insgesamt Darlehen in Höhe von EUR 49,4 Mio. getilgt worden. Dem standen Neuvaluierungen in Höhe von EUR 28,3 Mio. gegenüber.

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

	Q1/2009	Q1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	63,0	63,7
Pflege und betreutes Wohnen	8,1	7,4
Betreuungstätigkeit	0,1	1,0
Telekommunikationsleistungen	0,0	1,9
Gesamt	71,2	74,0

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen zum Großteil Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 23,6 Mio., Vorjahreszeitraum EUR 24,1 Mio.).

Die Reduzierung des Personalaufwands von EUR 11,6 Mio. auf EUR 9,7 Mio. ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2008 erfolgte Restrukturierung zurückzuführen. Im Übrigen entfallen auf den Bereich Pflege EUR 4,2 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 4 Mio.).

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen umfassen Abfindungen und Lohnfortzahlungen (EUR 3,4 Mio.; Vorjahreszeitraum EUR 0 Mio.) für einen weiteren Personalabbau und Reorganisationsaufwendungen (EUR 0,8 Mio.; Vorjahreszeitraum EUR 1,3 Mio.).

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Q1/2009	Q1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Laufende Zinsen	24,2	27,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	3,7	3,5
Gesamt	27,9	30,8

VII. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSS-RECHNUNG

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 58 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 Ertragsteuerbelastungen mehr ausgewiesen.

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

	Außenumsatz*		Konzerninterner Umsatz		Umsatz gesamt *		Segmentergebnis (EBIT**)	
	Q1/2009	Q1/2008	Q1/2009	Q1/2008	Q1/2009	Q1/2008	Q1/2009	Q1/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	63,0	63,7	0,2	0,3	63,2	64,0	39,0	39,3
Wohnungsprivatisierung	5,5	7,6	0,0	0,0	5,5	7,6	0,6	0,8
Dienstleistungen	8,1	9,3	0,0	0,0	8,1	9,3	2,3	2,8
Sonstiges und Konzernfunktion	0,1	1,0	19,4	8,3	19,5	9,3	-8,9	-10,1
Überleitung	0,0	0,0	-19,6	-8,6	-19,6	-8,6	-0,5	-0,4
Gesamt	76,7	81,6	0,0	0,0	76,7	81,6	32,5	32,5

* Außenumsatz und Umsatz gesamt enthalten Verkaufserlöse von EUR 5,5 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.), die in der GuV im Ergebnis der Wohnungsprivatisierung ausgewiesen werden.

** 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 wesentlichen Änderungen ergeben.

Management und Aufsichtsrat

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

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 grundsätzlich nicht ausschließen.

Bei unserem Immobilienvermögen sehen wir aufgrund der intakten Fundamentaldaten (Lage, realisierte Mietsteigerung und Leerstandsabbau, Zinsentwicklung) und der zum 31. Dezember 2008 erfolgten Abwertung keinen weiteren Abwertungsbedarf.

Frankfurt am Main, Mai 2009

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 31.03.09 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, Mai 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

Der Vorstand



Michael Zahn (Vorstandsvorsitzender)



Helmut Ullrich (Finanzvorstand)

VORSTAND

Stand Mai 2009

Michael Zahn

Vorstandsvorsitzender, Berlin

Helmut Ullrich

Finanzvorstand, Berlin

AUFSICHTSRAT

Stand Mai 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

Deutsche Wohnen AG