

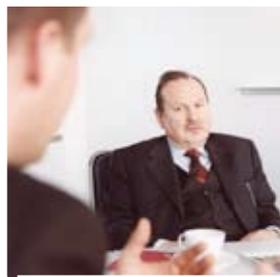


Kennzahlen Konzernbilanz (EUR Mio.)	31.03.2008	31.12.2007
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.265,3	3.271,2
Umlaufvermögen	120,6	133,7
Eigenkapital	913,5	936,1
Finanzverbindlichkeiten	2.176,7	2.179,6
Bilanzsumme	3.500,3	3.520,4
Net Asset Value Gruppe	959,5	981,0
Net Asset Value je Aktie	36,34	37,16

Kennzahlen Konzernabschluss (EUR Mio.)	1. Quartal 2008	1. Quartal 2007 Pro-forma
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	39,3	37,8
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	0,8	-0,3
Verwaltungsaufwand	-10,6	-12,2
EBITDA	32,9	28,7
Periodenergebnis (einschließlich EUR -24 Mio. Wertanpassung Zinsswaps)	-22,7	-0,1
Funds from Operations	5,9	4,3
Funds from Operations pro Aktie	0,22	0,17

Aktie	31.03.2008
Aktienkurs am 31.03.2008 (EUR)	18,01
Anzahl Aktien	26.400.000
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	476
Wichtigster Börsenplatz	Xetra
Indizes	SDAX,EPRA/Nareit,MSCI
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)	A0HN5C6 / DWNI

KENNZAHLEN	02
ZWISCHENLAGEBERICHT	04
ZWISCHENKONZERNABSCHLUSS	16
BILANZEID DES VORSTANDS	34
FINANZKALENDER	35
VORSTAND UND AUFSICHTSRAT	36
SITZ DER GESELLSCHAFT	37
IMPRESSUM	37







»» ZWISCHEN- LAGEBERICHT

» 51.943 Wohneinheiten «

» PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet per Stichtag insgesamt 51.943 Wohneinheiten.

Der mit Abstand größte **Einzelstandort ist Berlin, mit einem Portfolioanteil von fast 50 %**. Danach folgt der Einzelstandort Frankfurt/Main und die Rhein-Main Region (Mainz-Wiesbaden-Darmstadt) mit zusammen rd. 15 %.

Die Nettokaltmieten konnten gegenüber dem 31. Dezember 2007 um 2,5 % auf EUR 5,01 pro m² entwickelt werden.

» Der mit Abstand größte Einzelstandort ist Berlin mit einem Portfolioanteil von fast 50 %. «

	Anzahl
Kernbestand	33.849
Berlin	22.814
Frankfurt/Main	3.666
Rhein-Main	3.281
Rheintal-Süd	4.088
Verkaufsbestand	15.473
Einzelverkauf	5.468
Blockverkauf	10.005
Eigenbestand*	49.322
DB 14	2.621
Eigenbestand inkl. DB14	51.943

*ohne Nordhessen



» Die Weiße Stadt – eines der Highlights unseres Berliner Bestandes

Fläche in Tm ²	Wohnungen		Leerstandquote in %	Gewerbe		Stellplatz Anzahl
	Miete in EUR/m ²			Anzahl	Fläche in Tm ²	
2.043	5,14		4,7	385	70	7.992
1.374	4,91		4,6	283	38	1.858
217	6,61		3,3	45	16	1.788
203	5,67		7,4	51	15	1.935
249	4,68		4,2	6	1	2.411
978	4,75		11,7	63	6	5.903
366	5,17		13,1	16	2	1.935
612	4,49		10,7	47	4	3.968
3.021	5,01		6,8	448	76	13.895
179	5,34		4,0	27	8	2.625
3.200	5,03		6,7	475	83	16.520

»Fokussierung auf Ballungszentren«



» Auch die Waldsiedlung (links) und die Hufeisensiedlung (rechts)

» PORTFOLIOSTRATEGIE

Drei wesentliche Leitbilder prägen unser zukünftiges Geschäftsmodell:

Internes Wachstum:

Ausnutzen von Mietentwicklungspotenzialen

Unsere Planung sieht eine Mietensteigerung von 3-4 % p.a. vor. Diese realisieren wir durch konsequente Ausnutzung der Mietspiegelanpassungen und durch gezielte, mieteninduzierende Modernisierungsmaßnahmen. In Berlin erreichen wir diese Ziele seit nunmehr 3 Jahren. Hier haben wir das entsprechende Marktumfeld, die Objekt- und Lagemerkmale, um überdurchschnittlich zu wachsen.

Wertorientierte Privatisierung

Wir werden das Privatisierungsgeschäft, d.h. den Verkauf insbesondere von Wohnungen an Selbstnutzer, auf ein nachhaltiges Fundament stellen. Maßgeblich für unser Handeln ist der Fair Value und nicht mehr die frühere volumen- und liquiditätsgetriebene Verkaufsstrategie.

Externes Wachstum:

Fokussierung auf Ballungszentren

Mit dem Zukauf der Berliner Wohnungsbestände einher geht die Fokussierung auf Ballungszentren. Mit Berlin und der Rhein-Main Region mit den Zentren Frankfurt/Wiesbaden/Mainz ist heute schon ein Großteil des Portfolios strategisch unterlegt.

Aus diesen Leitbildern leiten wir folgende Handlungsmaximen für unser Portfolio ab:

Unsere Bestände im **Kernportfolio** mit gegenwärtig 33.849 Wohneinheiten befinden sich in wachsenden **Ballungszentren wie Berlin und Frankfurt/Main** bzw. in interessanten Entwicklungsräumen wie das Rheintal-Süd mit wirtschaftsstarken Industriezentren wie Ludwigshafen/Mannheim oder kulturellen/wissenschaftlichen Zentren wie Karlsruhe/Heidelberg. Hier sehen wir die größten und nachhaltigsten Mietpotenziale und damit Wachstum.



stehen für die Verschmelzung von Tradition und Moderne



Das **Verkaufsportfolio** umfasst die Teilportfolien Einzelverkauf und Blockverkauf. Das **Teilportfolio Einzelverkauf** mit gegenwärtig 5.468 Wohneinheiten subsumiert alle aufgeteilten Bestände in sogenannten Wohnungseigentümergeinschaften. Hierbei 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 1 % p.a. bezogen auf den Gesamtbestand entspricht.

Das **Teilportfolio Blockverkauf** erfasst alle Bestände die unter strategischen Gesichtspunkten in den nächsten drei Jahren verkauft werden sollen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Bestände in den ländlich geprägten **Bundesländern Rheinland-Pfalz und Brandenburg**.

» Maßgeblich für unser Handeln
ist der Fair Value.«

» Der durchschnittliche Verkaufspreis lag damit 33 % über dem Fair Value. «

» ENTWICKLUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR

Vermietung	Anzahl	Fläche in T/m ²
Kernbestand	33.849	2.043
Cluster A	29.259	1.769
Berlin	19.970	1.202
Frankfurt/Main	3.666	217
Rhein-Main	2.793	174
Rheintal-Süd	2.830	176
Cluster B	4.590	275
Berlin	2.844	172
Rhein-Main	488	29
Rheintal-Süd	1.258	73

» Kernbestand

Die durchschnittliche Miete des Kernbestands beläuft sich per 31. März 2008 auf EUR 5,14 pro m². An unserem wichtigsten Standort Berlin haben wir im Jahresvergleich neben einem deutlich verbesserten Volumen wiederholt Mieten vereinbaren können, die im preisfreien Bestand durchschnittlich 17% über Vorvertragsmiete liegen. Bezogen auf eine durchschnittliche Marktmiete von EUR 5,86 pro m² ergibt sich gegenwärtig ein weiteres Mietpotenzial von EUR 0,72 pro m² oder 14,1%. Insbesondere im Cluster B erwarten wir, über gezielte Modernisie-

rungsmaßnahmen das Marktpotenzial von 1,56 EUR/m² bzw. durchschnittlich 34,3% zu realisieren. In der Durchführung befinden sich gegenwärtig zwei Berliner Quartiere mit einem Gesamtvolumen von 1.000 Wohneinheiten und Mietsteigerungspotenzialen von bis zu 2,00 EUR/m².



Miete EUR/m ²	Marktmiete in EUR/m ²	Potenzial %	Leerstands- quote in %	Leerstandsquote in % 31.12.2007
5,14	5,86	14,1	4,7	4,8
5,23	5,82	11,3	4,1	4,2
4,97	5,58	12,3	3,9	4,2
6,61	7,61	15,1	3,3	2,8
5,67	6,04	6,6	7,2	7,4
4,87	5,40	10,9	3,0	2,8
4,57	6,13	34,3	9,1	9,3
4,53	6,02	32,9	9,7	10,1
5,65	8,32	47,3	8,9	8,5
4,23	5,53	30,9	7,7	7,7

Die Leerstandsquote mit 4,8 % konnte im Vergleich zum Jahresende auf 4,7 % zurückgeführt werden. In Berlin, wo die Reorganisation der Aufbau- und Ablaufprozesse weitestgehend abgeschlossen ist, entwickeln wir uns bereits deutlich besser. Die Leerstandsquote im Cluster A mit 4,1 % bedeutet nahezu Vollvermietung. Die hohe Leerstandsquote im Cluster B ist vor dem Hintergrund der erheblichen Mietpotenziale gewollt; nach durchgeführter Modernisierung wird die Vermarktung zu Marktmieten beginnen.



Verkauf	Anzahl	Fläche Tm ²	Miete EUR/m ²	Fair Value EUR/m ²	Faktor
Einzelverkauf	5.468	366	5,17	956	15,4
Berlin	2.466	166	4,66	884	15,8
Rhein-Main	1.275	90	6,28	1.259	16,7
Rheintal-Süd	1.040	65	5,04	847	14,0
Rest	687	44	5,03	842	14,0

» Einzelverkauf

Das derzeit im Einzelverkauf befindliche Portfolio ist gegenwärtig mit einem Fair Value von EUR 956 pro m² bewertet. In den ersten drei Monaten konnten insgesamt 189 Wohnungen (davon 70 bilanzwirksam im 1. Quartal)

überwiegend an Selbstnutzer mit einem Verkaufsvolumen von EUR 18,8 Mio. veräußert werden. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug EUR 1.366 pro m² und lag damit 33 % über dem respektiven Fair Value

Verkauf	Q1 2008		Notariate für Q2		Gesamt	
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²
Anzahl	70		119		189	
Fläche	4.911		8.846		13.757	
Verkaufserlöse	6.341	1.291	12.455	1.408	18.796	1.366
Vertriebskosten	-568	-116				
Nettoverkaufsergebnis	5.773	1.176				
Fair Value Abgang	-4.892	-996	-9.230	-1.043	-14.122	-1.027
Vertriebsergebnis	881	179				

» Vertriebsergebnis



»... können wir früher als
geplant mit der Umsetzung
beginnen.«

»» PERSONAL/REORGANISATION

Am 11. Februar 2008 haben wir unseren Mitarbeitern und der Öffentlichkeit unsere Pläne für die neue Unternehmensstruktur vorgestellt. Im Anschluss fanden die Gespräche mit den Arbeitnehmervertretungen in Mainz und Berlin über den Abschluss eines Interessenausgleichs und Sozialplans statt. Diese konnten am 29. April 2008 in Mainz und am 22. Mai 2008 in Berlin abgeschlossen werden. Damit ist der Interessenausgleich im 2. Quartal hergestellt und die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Reorganisation geschaffen, so dass wir früher als geplant mit der Umsetzung beginnen können.

Aus heutiger Sicht ist der Status wie folgt:

- » Am Standort Berlin ist die Reorganisation komplett abgeschlossen.
- » In Westdeutschland ist die Voraussetzung für die Umsetzung der Zielstruktur zum 1. Juli 2008 geschaffen worden.
- » Die erste und zweite Führungsebene arbeitet bereits in ihren neuen Funktionen. Alle Leistungsträger konnten in der Unternehmensgruppe gehalten werden.
- » Bis zum 30. Juni 2008 werden diejenigen Mitarbeiter in Berlin und Westdeutschland, die keinen neuen Arbeitsplatz in der Zielstruktur erhalten haben, ihre Kündigung erhalten.
- » Mit bereits 88 Mitarbeitern konnten seit dem Zusammenschluss im August 2007 einvernehmliche Vereinbarungen getroffen werden. Dies führt zu einem Einsparvolumen von ca. EUR 5,5 Mio. p.a. brutto.

Im Bericht zum 2. Quartal werden wir die im laufenden Quartal ausgelösten Maßnahmen sowie die daraus resultierenden Kosteneinsparungen insgesamt beziffern und die dazugehörigen Restrukturierungskosten entsprechend im Abschluss berücksichtigen.

»» WEITERE GESCHÄFTSFELDER

Die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH ist in den letzten Jahren von der GEHAG GmbH wertsteigernd entwickelt worden und steht heute auf einem soliden und ertragreichen Fundament. Gleiches gilt für die AKF Telekabel TV und Datennetze GmbH. Mit Blick darauf, dass beide Unternehmen nicht zu den Kerngeschäftsfeldern der Deutschen Wohnen gehören, werden derzeit verschiedene Optionen geprüft.

» Mietsteigerungs-
potenzial durch gezielte
Modernisierung «

» VERMÖGENS-, BILANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage

Das Periodenergebnis weist einen Negativbetrag von EUR -22,7 Mio. aus. Dies ist im Wesentlichen auf einen stichtagsbezogenen Bewertungsaufwand (EUR 24,0 Mio.) der Zinsswaps zurückzuführen. Die Zinsswaps sollen die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen absichern und werden nicht zu Handelszwecken gehalten. Aufgrund des seit Jahresbeginn gesunkenen Zinsniveaus haben sich die Marktwerte der zum Zeitwert bilanzierten Zinsswaps im ersten Quartal negativ (EUR 24,0 Mio.) entwickelt.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationskosten betragen im ersten Quartal insgesamt EUR 1,3 Mio. und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten.

Der auf dem EBITDA basierende und um die laufenden Finanzierungsaufwendungen und laufenden Ertragsteuern bereinigte Brutto-Cashflow (Funds From Operations, FFO) erreichte unter Einbeziehung der Wohnungsprivatisierung EUR 5,9 Mio. (22 Cent je Aktie).

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen per 31.03.2008 von EUR 3.500,3 Mio. hat sich gegenüber dem 31.12.2007 (EUR 3.520,4 Mio.) nur unwesentlich verändert. Die größte Bilanzposition mit 93% stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 3.265,3 Mio.) dar.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen EUR 120,6 Mio., darunter waren die Zahlungsmittel mit EUR 54,9 Mio. die größte Einzelposition.

Am 31.03.2008 betrug das Eigenkapital EUR 913,5 Mio..

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (einschließlich Wandelschuldverschreibung) haben sich

mit EUR 2.201,3 Mio. gegenüber Ende 2007 nur unwesentlich verändert (31.12.2007: EUR 2.203,9 Mio.). Hieraus errechnet sich eine Loan-to-Value-Ratio (Quotient aus genannten Finanzverbindlichkeiten und Fair Value von EUR 3.265,3 Mio.) von 67,4 %.

Finanzlage

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt einen operativen Cashflow vor Zinsen von EUR 30,8 Mio. Nach Zinszahlung betrug der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit EUR 8,3 Mio. Der Finanzmittelfonds zum 31. März 2008 belief sich auf EUR 54,9 Mio.

Net Asset Value

Zum 31. März 2008 beträgt der Net Asset Value EUR 36,34 je Aktie. Im Vergleich zum 31. Dezember 2007 sind das EUR 0,82 je Aktie weniger. Ursächlich für diese Entwicklung sind die bereits erwähnten Marktwertanpassungen der Zinsswaps.

Börse und Deutsche Wohnen-Aktie

Die sich weiter ausdehnende globale Finanzmarktkrise sowie die Befürchtung des Kapitalmarkt hinsichtlich eines Rückgangs der US-amerikanischen Wirtschaft und negativer Auswirkungen für die Weltwirtschaft belasteten auch in den ersten Monaten des Jahres 2008 die Kapitalmärkte und insbesondere die Immobilienaktien. DAX und SDAX wiesen im ersten Quartal Verluste von -19 % bzw. -14 % auf. Der EPRA Germany-Index – der die deutschen Immobilienaktien abbildet – war mit -9 % rückläufig.

Die Deutsche Wohnen-Inhaberaktie startete mit einem Kurs von EUR 22,05 ins Jahr 2008 und entwickelte sich zunächst um rund 12 % nach oben (Schlusskurs am 14.02.2008 von EUR 24,75). Bis Mitte März verringerte sich der Kurs dann wieder auf ein Niveau von etwa EUR 23



bevor die Aktie Ende März (Schlusskurs am 31.03.2008 von EUR 18,01) deutlich verlor. Dieser jüngste Kursverfall dürfte im Wesentlichen die Reaktion des Kapitalmarkts auf den am 27.03.2008 bekannt gegebenen Wegfall der Dividende für das Geschäftsjahr 2007 sein.

Nachtragsbericht

Mit den Arbeitnehmervertretungen in Berlin und Mainz wurde am 29. April 2008 in Mainz und am 22. Mai 2008 in Berlin ein Interessenausgleich und Sozialplan abgeschlossen. Damit ist der Interessenausgleich im 2. Quartal hergestellt und die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Reorganisation geschaffen, so dass wir früher als geplant mit der Umsetzung beginnen können.

Risikobericht

Nachdem sich im ersten Quartal 2008 und im Vergleich zum Konzernlagebericht 2007 keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Beurteilung der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen-Gruppe ergeben haben, kann an dieser Stelle auf den Risikobericht 2007 (Konzernlagebericht 2007, siehe im Geschäftsbericht 2007) verwiesen werden.

Prognosebericht

Auf den Immobilienmärkten sehen wir in einigen Ländern Europas und in den USA noch weiteren Korrekturbedarf. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die hiervon ausgehenden Unsicherheiten auch den deutschen Immobilienmarkt belasten. Er wird jedoch fundamental eine relative Stärke aufweisen. Insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien erwarten wir keine signifikanten Korrekturen des Vermietungsmarktes oder steigende Leerstände. Höhere Einkommen begünstigen das Umfeld für Mietsteigerungen. Nachfrage und Angebot wird durch steigende Haushaltszahlen und das weitgehende Ausbleiben von Geschosswohnbauten günstig beeinflusst.

Das Jahr 2008 wird für die Deutsche Wohnen noch durch die Belastungen der Integration und Restrukturierung geprägt sein. Aber: Das wirtschaftliche Umfeld ist für uns günstig, unsere Strategie und unser Geschäftsmodell sind richtig. Wir haben durch die GEHAG-Akquisition und die planmäßig verlaufende Integration bewiesen, dass wir wachstums- und integrationsfähig sind. Unsere Kernimmobilienportfolios liegen in den stabilsten und potenzialstärksten Regionen Deutschlands. Über weitere Mietsteigerungen, Leerstandssenkung und Kosteneinsparungen werden wir die Wertpotenziale heben und die Ertrags- und Cashflow-Situation unserer Gesellschaft nachhaltig verbessern und Mehrwerte für unsere Aktionäre schaffen. Wir sind gleichermaßen entschlossen, sowohl die kurzfristigen Herausforderungen des Kapitalmarkts anzunehmen als auch die mittel- und längerfristigen Chancen am deutschen Wohnungsmarkt zu nutzen.





»» ZWISCHEN-
KONZERN-
ABSCHLUSS
ZUM
31. MÄRZ 08

» KONZERNBILANZ

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 31. März 2008	Q1/2008	2007
Aktiva	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.265.276	3.271.205
Sachanlagen	28.452	27.948
Immaterielle Vermögenswerte	344	370
Sonstige langfristige Vermögenswerte	182	168
Anteile an assoziierten Unternehmen	435	435
Aktive latente Steuern	85.005	86.614
Langfristige Vermögenswerte	3.379.694	3.386.740
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	21.548	21.887
Andere Vorräte	1.289	1.725
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.460	18.562
Derivative Finanzinstrumente	16.070	32.231
Forderungen aus Ertragsteuern	4.031	2.879
Sonstige Vermögenswerte	5.409	3.907
Zahlungsmittel	54.899	47.874
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	111.706	129.065
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.934	4.597
Kurzfristige Vermögenswerte	120.640	133.662
Summe Aktiva	3.500.334	3.520.402

Q1/2008

2007

Passiva	TEUR	TEUR
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.400	26.400
Kapitalrücklage	349.521	349.521
Kumuliertes Konzernergebnis	537.236	559.902
	913.157	935.823
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	913.460	936.125
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.029.040	2.034.087
Wandelschuldverschreibung	24.604	24.339
Pensionsverpflichtungen	41.672	41.562
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	47.214	46.631
Steuerschulden	68.621	68.126
Sonstige Rückstellungen	11.565	11.375
Passive latenten Steuern	133.620	135.835
Summe langfristige Verbindlichkeiten	2.356.336	2.361.955
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	147.695	145.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.401	25.420
Sonstige Rückstellungen	8.065	9.440
Derivative Finanzinstrumente	11.612	3.804
Steuerschulden	11.859	13.739
Sonstige Verbindlichkeiten	25.906	24.451
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	230.538	222.322
Summe Passiva	3.500.334	3.520.402

» KONGERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung		
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2008		
	Q1/2008	Q1/2007 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	74.025	29.203
Ergebnis der Wohnungsprivatisierung		
Verkaufserlöse	7.594	1.242
Buchwertabgänge	-5.732	-911
	1.862	331
Sonstige betriebliche Erträge	3.089	782
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	479	926
Summe Erträge	79.455	31.242
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-26.184	-12.399
Personalaufwand	-11.645	-3.952
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.248	-5.696
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-1.269	0
Summe Aufwendungen	-47.346	-22.047
Zwischenergebnis	32.109	9.195

Konzerngewinn- und -verlustrechnung (Fortsetzung)

	Q1/2008	Q1/2007 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Abschreibungen	-839	-32
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	31.270	9.163
Finanzerträge	276	453
Finanzaufwendungen	-54.801	-8.328
Ergebnis vor Steuern	-23.255	1.288
Ertragsteuern	590	-1.027
Periodenergebnis	-22.666	261
Davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-22.666	261
Minderheitsanteile	0	0
	-22.666	261
Ergebnis je Aktie		
unverwässert	-0,86	0,01
verwässert	-0,83	0,01

» KONSERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main			
Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum			
vom 1. Januar bis zum 31. März 2008		Q1/2008	Q1/2007
			(angepasst)
		TEUR	TEUR
Betriebliche Tätigkeit			
	Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	31.270	9.163
	Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
	Fair Value Anpassung der als		
	Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-479	-926
	Abschreibungen	839	32
	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.002	-331
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
	Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen		
	kurzfristigen Vermögenswerte	2.352	-30.033
	Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-184	-54
	Operativer Cashflow	30.795	-22.149
	Gezahlte Zinsen	-22.791	-7.875
	Erhaltene Zinsen	276	0
	Gezahlte Steuern	0	-337
	Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	8.280	-30.361

Konzernkapitalflussrechnung (Fortsetzung)

	Q1/2008	Q1/2007 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	12.593	1.242
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-4.637	-1.036
Sonstige Auszahlungen	0	-7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	7.956	199
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.492	30.000
Tilgung von Darlehen	-10.703	-5.199
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.211	24.801
Nettozunahme von Zahlungsmitteln	7.025	-5.361
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	47.874	33.516
Zahlungsmittel am Ende der Periode	54.899	28.155

» KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2008		Aktien	Grund- kapital
		TStück	TEUR
Eigenkapital zum 30. Juni 2006		20.000	10.226
Effekt aus der Fair Value Umstellung			
Korrektur des Erstkonsolidierungszeitpunkts des DB 14			
Eigenkapital zum 30. Juni 2006 (angepasst)		20.000	10.226
Einstellungen			9.774
Entnahmen			
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			
Ausschüttungen			
Konzernjahresüberschuss			
Eigenkapital zum 31. Dezember 2006		20.000	20.000
Ausgabe von 6.400.000 Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG-Transaktion		6.400	6.400
Eigenkapitalanteil der im Zusammenhang mit der GEHAG-Transaktion ausgegebenen Wandelschuldverschreibung			
Zugang von Minderheiten aus Unternehmenserwerb			
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse			
Ausschüttungen			
Konzernjahresüberschuss			
Eigenkapital zum 31. Dezember 2007		26.400	26.400
Periodenergebnis			
Eigenkapital zum 31. März 2008		26.400	26.400

	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Summe	Minderheits- anteile	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	207.053	201.383	418.662	0	418.662
		350.506	350.506		350.506
		8.779	8.779		8.779
	207.053	560.668	777.947	0	777.947
		26.524	36.298		36.298
	- 36.298	0	- 36.298		- 36.298
		149	149		149
		- 52.600	- 52.600		- 52.600
		10.925	10.925		10.925
	170.755	545.666	736.421	0	736.421
	177.664	0	184.064		184.064
	1.102	0	1.102		1.102
				302	302
		2.050	2.050		2.050
		- 17.600	- 17.600		- 17.600
		29.786	29.786	0	29.786
	349.521	559.902	935.823	302	936.126
		- 22.666	- 22.666	0	- 22.666
	349.521	537.237	913.158	302	913.460

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2007

Eigenkapital zum 30. Juni 2006

Effekt aus der Fair Value Umstellung

Korrektur des Erstkonsolidierungszeitpunkts des DB 14

Eigenkapital zum 30. Juni 2006 (angepasst)

Einstellungen

Entnahmen

Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse

Ausschüttungen

Periodenergebnis

Eigenkapital zum 31. Dezember 2006

Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse

Periodenergebnis

Eigenkapital zum 31. März 2007

	Aktien	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Eigenkapital
	TSTÜCK	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	20.000	10.226	207.053	201.383	418.662
				350.506	350.506
				8.779	8.779
	20.000	10.226	207.053	560.668	777.947
		9.774		26.524	36.298
			- 36.298	0	- 36.298
				149	149
				- 52.600	- 52.600
				10.925	10.925
	20.000	20.000	170.755	545.666	736.421
				31	31
				261	261
	20.000	20.000	170.755	545.958	736.713

» KONSERNANHANG

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Deutsche Wohnen AG ist die Holding der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe. Mit der neuen Struktur werden durch die Holding nunmehr die konzernübergreifenden Themen wie Unternehmensstrategie, Portfoliomanagement, Personal, Investor Relation/Unternehmenskommunikation, 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. Deutsche Wohnen ist nach dem Erwerb der GEHAG Gruppe das zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf Tausend (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

GRUNDLAGEN UND METHODEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2008 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 2007 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. 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 Konjunkturlenken.

Die Vergleichbarkeit der Zwischenabschlüsse zum 31. März 2008 und zum 31. März 2007 ist aufgrund des Erwerbs der GEHAG Gruppe nur sehr eingeschränkt möglich.

ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Die Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin, wurde am 21. Februar 2008 gegründet. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt EUR 25.000 und wird von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, gehalten. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte unter HRB 112612 am 25. März 2008.

ÄNDERUNG VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Deutsche Wohnen wendet im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an. Mit folgenden Ausnahmen:

Umstellung auf das Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value Methode genannt) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Deutsche Wohnen hat in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 ihre Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von der Anschaffungskostenmethode zum Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert umgestellt.

Im Folgenden soll aufgrund der umfangreichen Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 nur auf die Effekte in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2007 eingegangen werden.

Aus der Umstellung ergaben sich eine Anpassung des Privatisierungsergebnisses (Ergebnis aus Wohnungsverkäufen), eine Erhöhung der Aufwendungen für

bezogene Lieferungen und Leistungen durch den Instandhaltungsanteil der Hausgelder, eine Reduzierung der Abschreibungen, eine Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge, als Folge der Ausbuchung des langfristigen Rechnungsabgrenzungspostens sowie eine ergebniswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. März 2007. Die geänderte Bilanzierung führt in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung ebenfalls zu einer Änderung der erfassten latenten Steuern.

Für die Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zwischenberichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. März 2007 ergeben sich bei folgenden Posten Änderungen:



	01.01.-31.03. 2007	Anpassung Fair Value Umstellung	01.01.-31.03. 2007 (angepasst)
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Buchwertabgänge	- 1,1	0,2	- 0,9
Sonstige betriebliche Erträge	1,2	- 0,4	0,8
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,9	0,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 11,9	- 0,5	- 12,4
Abschreibungen	- 4,0	3,9	- 0,1
Ertragsteuern	- 0,3	- 0,7	- 1,0
Auswirkung auf das Periodenergebnis	- 3,2	3,5	0,3
Ergebnis je Aktie	- 0,16	0,17	0,1

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 2007 ist im Wesentlichen auf Verkäufe (EUR 5,7 Mio.) zurückzuführen.

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen minimieren sollen. Die Marktwerte haben sich im ersten Quartal deutlich negativ (EUR 24,0 Mio.) entwickelt:

	31.12.2007	Veränderung	31.03.2008
	TEUR	TEUR	TEUR
Derivate Finanzinstrumente			
aktivisch	32.231	- 16.161	16.070
passivisch	- 3.804	- 7.808	- 11.612
	28.427	- 23.969	4.458

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 kaum verändert. Im ersten Quartal sind EUR 1,5 Mio. an neuen Darlehen aufgenommen worden. Davon sind ca. EUR 1,2 Mio. auf die AKF zurückzuführen.



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 (EUR 80,5 Mio.) berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für EK 02.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2007 nahezu unverändert. Sie beinhalten im Wesentlichen die Revitalisierungsrückstellung.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da die GEHAG Gruppe zu diesem Zeitpunkt noch nicht konsolidiert wurde.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	Q1/2008	Q1/2007 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	63.722	28.881
Betreuungstätigkeit	1.025	312
Pflege und betreutes Wohnen	7.411	0
Telekommunikationsleistungen	1.858	0
Sonstige Leistungen	9	10
	74.025	29.203

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 24,1 Mio., Vorjahreszeitraum EUR 12,4 Mio.). Der Anstieg ist auf die GEHAG Transaktion zurückzuführen, wodurch sich der Immobilienbestand mehr als verdoppelt hat. Weiterhin sind hier Aufwendungen enthalten, die auf das Dienstleistungssegment entfallen (EUR 2,0 Mio.).

Der Anstieg des Personalaufwands von EUR 4,0 Mio. auf EUR 11,6 Mio. ist im Wesentlichen auf die gestiegene Mitarbeiteranzahl durch die GEHAG Transaktion zurückzuführen. Dabei entfallen auf das Segment Dienstleistungen, welches die Geschäftsaktivitäten der Katharinenhof und der AKF bündelt, EUR 4,3 Mio..

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen (EUR 1,3 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Q1/2008	Q1/2007 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Laufende Zinsen	27.318	7.292
Marktwertanpassung der Zinsswaps	23.969	0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	3.514	1.036
	54.801	8.328



ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Vom Finanzmittelfonds, der aus Kassen- und Bankguthaben besteht, stehen der Deutsche Wohnen Gruppe ca. EUR 22,5 Mio. nicht zur freien Verfügung. Das betrifft im Wesentlichen die liquiden Mittel des DB 14.

ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

SONSTIGE ANGABEN

Nahe stehende Unternehmen/Personen

Bei den nahe stehenden Unternehmen/Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2007 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Management und Aufsichtsrat

Im Management und Aufsichtsrat ergaben sich keine Änderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2007.

	Segmenterlöse von Dritten		Segmentergebnis	
	Q1 2008	Q1 2007 angepasst	Q1 2008	Q1 2007 angepasst
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	63.722	28.081	41.557	15.682
Wohnungsprivatisierung	7.594	1.242	806	- 319
Dienstleistungen	10.887	0	2.013	0
Sonstiges und Konzernfunktion	2.505	1.904	- 67.042	- 15.102
Konzern	84.708	31.227	- 22.666	261



Risikobericht

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung haben sich nicht ergeben. Es gelten daher die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2007 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, Mai 2008

Der Vorstand

» BILANZEID DES VORSTANDS

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenkonzernabschluss zum 31.03.2008 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenlagebericht 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 des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, im Mai 2008

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Sprecher des Vorstands



Helmut Ullrich
Vorstand

» FINANZKALENDER

29.05.2008	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2008
17.06.2008	Ordentliche Hauptversammlung 2008 in Frankfurt am Main
29.08.2008	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2008
10./11.09.2008	UBS-Konferenz in New York
23./25.09.2008	UniCredit-Konferenz in München
26.09.2008	Investor Day in Berlin
20./21.10.2008	8. Konferenz „Initiative Immobilien-Aktie“ in Frankfurt am Main
12./13.11.2008	WestLB-Konferenz in Frankfurt am Main
27.11.2008	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2008 (Analysten- und Investorenkonferenz in Frankfurt am Main)

Hinweise zum Finanzkalender:

Die Terminierung weiterer IR-Aktivitäten 2008 ist derzeit in Vorbereitung.

Die genannten Termine können sich grundsätzlich noch ändern.

» VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND (Stand Mai 2008)

Michael Zahn

» Sprecher des Vorstands
Berlin

Helmut Ullrich

» Mitglied des Vorstands
Königstein

AUFSICHTSRAT (Stand Mai 2008)

Hermann T. Dambach

» Vorsitzender
Bad Homburg

Dr. Andreas Kretschmer

» Stellvertretender Vorsitzender
Düsseldorf

Jens Bernhardt

Königstein

Matthias Hünlein

Oberursel

Dr. Florian Stetter

Erding

Uwe E. Flach

Frankfurt am Main

» SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:

Rhabanusstraße 3
55118 Mainz
Telefon: (0 61 31) 4800-301
Telefax: (0 61 31) 4800-4441

Büro Berlin:

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: (0 30) 897 86 -0
Telefax: (0 30) 897 86-191

E-Mail: ir@deuwo.com
deutsche-wohnen.com

» IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

Gestaltung und Realisation

CB.e Clausecker | Bingel. Ereignisse AG

Bildnachweis

Sibylle Fendt
Deutsche Wohnen AG



DEUTSCHE WOHNEN » ZUSAMMEN IN DIE ZUKUNFT