



ZWISCHENBERICHT 1. Januar – 30. September 2007





## INHALT

Brief des Vorstands	3
Zwischenlagebericht	8
at cost-Konzernabschluss (Konzernbilanz und GuV)	15
Kapitalflussrechnung	18
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	19
Konzernanhang	20
Bilanzred des Vorstands	36
Kennzahlen	37
Deutsche Wohnen-Aktie	38
Weitere Informationen	39



## BRIEF DES VORSTANDS

### **Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

zunächst möchten wir Ihnen von Veränderungen innerhalb des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen AG berichten. Der bisherige Vorstandsvorsitzende Andreas Lehner hat sein Mandat am 28. September 2007 niedergelegt. Michael Zahn wurde vom Aufsichtsrat am 30. August 2007 zum Vorstandsmitglied und am 5. Oktober 2007 zum Sprecher des Vorstands bestellt und verantwortet im Vorstand das operative Geschäft sowie Personalangelegenheiten. Helmut Ullrich ist seit 1. August 2007 neues Vorstandsmitglied und für die Bereiche Finanzen, Recht, IT und Organisation zuständig.

Aufgrund des Wechsels in den Vorstand hat Helmut Ullrich mit Wirkung zum 31. Juli 2007 sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt. An seiner Stelle hat das Amtsgericht Frankfurt am Main durch Beschluss vom 7. September 2007 Hermann T. Dambach zum sechsten Aufsichtsratsmitglied und bis zur Hauptversammlung 2008 bestellt. Der Aufsichtsrat hat Hermann T. Dambach aus seiner Mitte zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.



Wie Sie wissen, hat sich das Gesicht unserer Gesellschaft in 2007 deutlich verändert. Die Deutsche Wohnen hat Anfang Juli 2007 die Berliner GEHAG-Gruppe mit rund 27.000 Wohneinheiten erworben. Durch den Zusammenschluss von Deutsche Wohnen und GEHAG entstand ein Unternehmen mit rund 51.000 eigenen Wohnungen in den von uns präferierten Kernmärkten Rhein-Main und Berlin. Ohne Zukaufopportunitäten aus den Augen zu verlieren, steht derzeit die Integration von Deutsche Wohnen und GEHAG im Fokus des Vorstands. Es wurden insgesamt 22 interne Projekte begonnen, in denen sämtliche Unternehmensbereiche zunächst analysiert wurden und nun sukzessive und mit hohem Tempo mit klaren Strukturen und Aufgabenbereichen versehen werden. Der größte Teil des Gesamtprozesses der Unternehmenszusammenführung soll bis zur Hauptversammlung Ende Juni 2008 abgeschlossen sein. Das künftige Asset-Management sowie die Vertriebsstrategie (Vermietung und Verkauf von Wohnungen) werden auf den gewonnenen Erkenntnissen aus der Portfolioanalyse und aus der per 30. Juni 2007 vorgenommenen Neubewertung des Gesamtportfolios Deutsche Wohnen/GEHAG basieren, die zu einem neuen Marktwert des Wohnungsbestands (Fair Value) von rund EUR 3,1 Mrd. führte.

Die neuformierte Deutsche Wohnen wird zu einem dienstleistungsorientierten Manager von Wohnimmobilien mit klarer Produkt- und Standortstrategie entwickelt. Die Deutsche Wohnen deckt bereits heute die vollständige Wertschöpfungskette im Bereich Wohnen ab. Neben dem Wohnungsbestand verfügt die Deutsche Wohnen mit der Katharinenhof Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH über einen Anbieter von hochwertigen Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen mit 1.500 Betten in den Regionen Hamburg, Berlin und Dresden. Der Katharinenhof besitzt eine große Expertise im Betrieb von Alterspflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen und verzeichnete in den letzten beiden Jahren starkes Wachstum.



Die AKF Telekabel – eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der GEHAG – ist ein innovativer Anbieter qualitativ hochwertiger Multimedialösungen für Kabelfernsehen, Internet und Telefon und versorgt derzeit bundesweit rund 74.500 Anschlüsse.

Katharinenhof und AKF Telekabel sind innerhalb der neu formierten Deutsche Wohnen-Gruppe organisatorisch vollständig autark und tragen wesentlich zum Konzernergebnis bei.

Einen hohen Stellenwert für die Deutsche Wohnen hat die Erfüllung internationaler Transparenz-anforderungen – „transparency is value“. In diesem Zusammenhang werden wir die Bilanzierung unserer Immobilien zum 31. Dezember 2007 vom Anschaffungskostenmodell auf das Fair Value-Modell umstellen und den Fair Value damit erstmals in der Konzernbilanz ausweisen.

Der vorliegende Konzernabschluss zum 30. September 2007 wurde – da eine Umstellung der Bilanzierungsmethodik nur zum Ende eines Geschäftsjahres vorgenommen werden kann – noch zu den Anschaffungskosten („at cost“ gemäß IAS 40) aufgestellt. Die Ergebnisse der GEHAG wurden darin wegen der Konsolidierung Anfang August 2007 nur über zwei Monate berücksichtigt. Im Sinn einer größtmöglichen Transparenz haben wir eine weitere, unter Fair Value-Gesichtspunkten stehende (Pro-Forma-)Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung aufgestellt, die Aussagen zu den Konzern-ergebnissen unter dem Szenario, dass die Deutsche Wohnen bereits seit dem 1. Januar 2007 aus Deutsche Wohnen und GEHAG bestanden hätte, ermöglicht.

Genaue Informationen zu den resultierenden Konzernergebnissen erhalten Sie im Anschluss an diesen Aktionärsbrief sowie im Konzernanhang und im Konzernlagebericht. Es sei an dieser Stelle aber schon darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse zum 30. September mit den 9-Monats-Ergebnissen früherer Geschäftsjahre nur eingeschränkt vergleichbar sind.



Im Ausblick auf das Jahresergebnis 2007 wird die GEHAG-Transaktion in positiver Hinsicht (sogenannter „lucky buy“) und in negativer Hinsicht (einmalige Aufwendungen für die Durchführung der Transaktion und der Restrukturierung) Wirkung entfalten. Ergebnisbeeinflussend werden des Weiteren die Portfolioneubewertung sowie eine aus der EK02-Thematik resultierende Einmalsteuer sein. Daneben können grundsätzlich bis zum Jahresende 2007 weitere operative Effekte ergebniswirksam werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir von einem Konzernnachsteuerergebnis 2007 von ca. EUR 30 Mio. aus, das die GEHAG allerdings wegen der Konsolidierung Anfang August 2007 nur über fünf Monate berücksichtigt.

Die nationalen und internationalen Aktienmärkte sind weiter von einer starken Verunsicherung und allgemein niedrigem Investoreninteresse geprägt. Gründe hierfür waren die weiterhin latent belastenden Probleme amerikanischer Hypothekenfinanzierer, Ängste vor einem Rückgang des Wirtschaftswachstums in den USA sowie einen Anstieg der Renditen bei Immobilien. Unsere im SDAX notierte Inhaberaktie konnte sich dem starken Abwärtstrend der Aktienkurse nicht entziehen, folgte jedoch dem Abwärtstrend der nationalen und internationalen Indizes der European Public Real Estate Association (EPRA).

In der Börsenliquidität konnten wir im Verlauf des Jahres deutlich zulegen (durchschnittliches Tageshandelsvolumen von rund EUR 2,5 Mio. auf XETRA), bewegen uns aber noch nicht auf einem Niveau, das zum Aufstieg in den anvisierten MDAX berechtigt. Wir werden unsere Designated Sponsoring-Aktivitäten intensivieren und darüber hinaus dürfte eine ganze Reihe von Coverage-Aufnahmen unserer Aktie in den nächsten Monaten zu einer weiter steigenden Wahrnehmung bei Investoren verhelfen.



In der Kommunikation und im Geschäftsmodell ist Nachhaltigkeit unsere oberste Devise. Wir sind davon überzeugt, dass sich die neue Deutsche Wohnen als zweitgrößte börsennotierte Wohnungsgesellschaft in Deutschland mit ihrem klaren Geschäftsmodell erfolgreich positionieren wird. Sie als Aktionär können davon profitieren.

Die Jahre 2007 und 2008 sind für die Deutsche Wohnen allerdings ein Zeitraum des Übergangs. Die Integration und erforderliche Restrukturierungen werden sich in den Ergebnissen 2007 und 2008 auswirken, allerdings können dann ab 2009 die Früchte der Arbeit geerntet werden. Wir bitten Sie um Ihre Unterstützung in der Fortentwicklung der Deutsche Wohnen und bedanken uns an dieser Stelle sehr herzlich für Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Zahn

Helmut Ullrich

Vorstand



## ZWISCHENLAGEBERICHT

Aufgrund des Zusammenschlusses der Deutsche Wohnen mit der GEHAG-Gruppe und dem mehr als verdoppelten Wohnungsportfolio wurde darauf verzichtet, die in diesem Zwischenlagebericht genannten Ergebnisse zum 30. September 2007 mit denen des 30. September 2006 zu vergleichen; ein sinnvoller Periodenvergleich wäre nur sehr eingeschränkt möglich gewesen.

Wir werden aber auf die Ergebnisentwicklung auf Basis einer Pro-forma-Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung eingehen, die zur Verbesserung der Transparenz unterstellt, dass Deutsche Wohnen und GEHAG seit dem 1. Januar 2007 zusammengeschlossen gewesen wären. Die Pro-forma-Berichterstattung legt die zukünftige Fair Value-Bilanzierung zugrunde und ist Bestandteil des Konzernanhangs.

### | 1. Wohnungsbewirtschaftung

Die gesamten Sollmieterlöse (Wohnen und Gewerbe) beliefen sich – auf der Basis des die GEHAG nur zwei Monate berücksichtigenden at cost-Konzernabschlusses – in den ersten neun Monaten 2007 auf EUR 89,7 Mio. (davon Wohnen: EUR 83,1 Mio.), die Istmieterlöse (Nettomietnahmen) betrugen EUR 82,3 Mio. und das ergebniswirksame Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen lag bei EUR 18,9 Mio. (zzgl. EUR 4,7 Mio. Aktivierungen) bzw. EUR 5,79 pro m<sup>2</sup>. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung belief sich auf EUR 59,3 Mio.

Unter Pro-forma-Gesichtspunkten (GEHAG über neun Monate) wurden Sollmieterträge von EUR 146,8 Mio. erzielt. An Instandhaltung und Sanierung wurden EUR 34,0 Mio. investiert, das waren EUR 10,42 pro m<sup>2</sup>. Ergebniswirksam wurden hiervon EUR 26,3 Mio. verbucht oder EUR 8,04 pro m<sup>2</sup>.



Zum 30. September 2007 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete EUR 4,83 pro m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf die Deutsche Wohnen (EUR 5,04 pro m<sup>2</sup>) und die GEHAG (EUR 4,63 pro m<sup>2</sup>). Gegenüber dem Vorjahresendstand (EUR 4,69 pro m<sup>2</sup>) haben wir damit die durchschnittliche Miete um 3,0% steigern können, darunter bei der Deutschen Wohnen um 2,2% und bei der GEHAG um 2,9%. Die Leerstandsrate betrug 6,6%.

Besondere Erfolge konnten wir im Bereich der Neuvermietung erzielen. In den ersten neun Monaten haben wir insgesamt rund 4.100 neue Mietverträge geschlossen und dabei eine durchschnittliche Miete von EUR 5,50 pro m<sup>2</sup> erzielt, das liegt 14% über der Bestandsmiete. In der GEHAG lagen die Neuabschlussmieten um 21% über der Bestandsmiete und in der Deutsche Wohnen um rund 8%.

Das Segmentergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung lag – pro forma – bei EUR 101,8 Mio. Das zeigt, dass unser aktives Mietmanagement bereits Früchte getragen hat.

## **| 2. Ergebnis der Verkaufstätigkeit**

Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit spiegelt bereits die geänderte Verkaufs- und Privatisierungspolitik wider. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wird in Zukunft in der Optimierung und Erweiterung des Wohnungsportfolios zur Erzielung höherer Mieteinnahmen liegen. Verkäufe – sei es als Einzelprivatisierungen oder Blockverkäufe – stehen unter diesem Primat; d. h., sie werden nur noch limitiert unter dem Aspekt der Portfoliooptimierung erfolgen.

Die Verkaufstätigkeit der gesamten neun Monate bildet der Pro-forma-Abschluss am besten ab. Demnach haben Deutsche Wohnen und GEHAG insgesamt 609 Wohnungen verkauft, davon 325 im Einzelverkauf. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug EUR 1.326 pro m<sup>2</sup> in der Einzel- und EUR 680 pro m<sup>2</sup> in der Blockprivatisierung. Das Ergebnis der Verkaufstätigkeit betrug beim Pro-forma-Konzernabschluss EUR 2,3 Mio. Im at cost-Konzernabschluss zum 30. September 2007 beläuft sich das Verkaufsergebnis auf EUR 10,6 Mio.



Die abweichenden Ergebniszahlen verdeutlichen am besten die unterschiedlichen Bilanzierungsmethoden. Bei der at cost-Bilanzierung basiert das Verkaufsergebnis im Wesentlichen auf der Differenz zwischen den niedrigeren, um die Abschreibung reduzierten Anschaffungskosten und dem Verkaufspreis. Die Fair Value-Bilanzierung basiert auf dem höheren Marktwert der Immobilie, sodass das Verkaufsergebnis transparenter, aber eben entsprechend niedriger ausfällt.

Der Vorstand geht davon aus, dass bis zum Ende des Geschäftsjahres 2007 voraussichtlich rund 880 Wohnungsverkäufe bilanziert werden (GEHAG hier über zwölf Monate berücksichtigt).

### | 3. Katharinenhöfe

Bei der Katharinenhof Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, einem Anbieter von hochwertigen Altenpflegeheimen und Seniorenresidenzen, wurde pro forma ein Umsatz von EUR 17,6 Mio. und ein EBITDA von EUR 5,2 Mio. erzielt. Das Portfolio wurde in 2007 um rund 600 Pflege- und Wohnplätze erweitert.

### | 4. Portfolioneubewertung

Zum 30. Juni 2007 wurde das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen/GEHAG einer einheitlichen Neubewertung unterzogen. Hintergrund der Neubewertung ist die zum 31. Dezember 2007 vorgesehene Umstellung der Bilanzierungsmethode vom Anschaffungskostenmodell (at cost) zum Fair Value-Modell zur Erhöhung der Transparenz sowie die Erstellung eines Börsenzulassungsprospekts für die im Rahmen der GEHAG-Akquisition als Kaufpreiskomponente ausgegeben 6,4 Mio. neuen Inhaberaktien.

Die Bewertung führte zu einem Marktwert des Wohnungsgesamtbestands (Fair Value) von rund EUR 3,1 Mrd. Der Net Asset Value der Gruppe beträgt demnach EUR 1,03 Mrd. Der Net Asset Value der Gruppe betrug am 30. September 2007 auf Basis des Pro-forma-Konzernabschlusses 1,03 Mrd. Der Net Asset Value pro Aktie belief sich auf EUR 39,00 (Anstieg des Net Asset Value je Aktie von 7,5% gegenüber 31. Dezember 2006).

Einzelheiten zur Portfolioneubewertung stehen im Internet auf <http://www.deutsche-wohnen.de> zum Download bereit.



## | 5. Konzernabschluss

### a) at cost-Konzernabschluss

Für den Berichtszeitraum betrug der EBITDA des Konzerns im at cost-Abschluss EUR 39,4 Mio., der EBIT erreichte EUR 21,1 Mio.

Der auf dem EBITDA basierende und um das Zinsergebnis und Steuern bereinigte Brutto-Cashflow (Funds From Operations, FFO) bewegte sich unter Einbeziehung der Wohnungsprivatisierung bei EUR 4,4 Mio. und ohne die Wohnungsprivatisierung bei EUR –8,8 Mio., das waren – bei 26,4 Mio. Aktien – EUR 0,17 pro Aktie (inkl. Privatisierung) bzw. negative EUR 0,33 pro Aktie (ohne Privatisierung).

Das at cost-Nachsteuerergebnis belief sich auf EUR 33,6 Mio. (Ergebnis je Aktie von EUR 1,27).

### b) Pro-forma-Konzerninformationen Fair Value

Die wesentlichen Unterschiede zwischen den Konzernergebnissen at cost und Fair Value liegen in der Behandlung der Verkaufsbuchgewinne – siehe oben unter Ziffer 2. Bei der at cost Bilanzierung werden die Immobilien zu den Anschaffungskosten bilanziert und fortlaufend ergebniswirksam abgeschrieben. Zum Fair Value bewertete Bestandsimmobilien werden zu Marktwerten bilanziert und unterliegen nicht mehr der planmäßigen Abschreibung. Infolgedessen ist der Betrag der Abschreibung in den Pro-forma-Konzernfinanzinformationen mit EUR 2,6 Mio. (Abschreibung von Büro- und Geschäftsausstattung) um EUR 15,7 Mio. niedriger als die Abschreibungen in der at cost-Konzern-GuV (EUR 18,3 Mio.).

Fair Value-bilanzierte Immobilien werden laufend im Hinblick auf ihren Marktwert überprüft, zuletzt wurde der Gesamtbestand zum 30. Juni 2007 neu bewertet – siehe oben unter Ziffer 3. Die aus der Portfolioneubewertung resultierende Marktwertanpassung (in Höhe von EUR 319,7 Mio.) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist ergebniswirksam und beeinflusst in den Pro-forma-Konzernfinanzinformationen das EBIT-Ergebnis. Dies ist neben den verbleibenden Abschreibungen (EUR 2,6 Mio.) und den Erträgen aus Finanzderivaten (EUR 22,4 Mio.) der wesentliche Grund für den hohen Unterschiedsbetrag zwischen dem EBITDA von EUR 63,7 Mio. und dem EBIT von EUR 403,1 Mio.



Das Pro-forma-Nachsteuerergebnis betrug EUR 341,3 Mio. (Ergebnis je Aktie von EUR 12,93).

Der auf dem EBITDA basierende und um das Zinsergebnis und Steuern bereinigte Brutto-Cash-flow (Funds From Operations, FFO) bewegte sich unter Einbeziehung der Wohnungsprivatisierung bei EUR 8,6 Mio. und ohne die Wohnungsprivatisierung bei EUR 6,3 Mio., das sind – bezogen auf die 26,4 Mio. Aktien – EUR 0,33 pro Aktie (inkl. Privatisierung) bzw. EUR 0,24 pro Aktie (ohne Privatisierung).

#### **c) Vermögenslage**

Das Bilanzvolumen betrug per 30. September 2007 EUR 3,20 Mrd. Die größte Bilanzposition mit 88% stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Die langfristigen Schulden haben sich infolge der GEHAG-Akquisitionen gegenüber dem 31. Dezember 2006 um rund EUR 1,53 Mrd. auf EUR 2,18 Mrd. erhöht.

#### **d) Finanzlage**

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt einen operativen Cashflow vor Zins- und Steuerzahlung und Sondereffekten von EUR 28,9 Mio. Nach Zinszahlung reduzierte sich der Cashflow auf EUR 2,5 Mio., nach Abzug von einmaligen Sondereffekten und Steuerzahlungen wurde der Cashflow mit EUR 2,4 Mio. negativ.

Vom Finanzmittelfonds, der aus Kassen- und Bankguthaben besteht, stehen der Deutsche Wohnen-Gruppe ca. EUR 19 Mio. nicht zur freien Verfügung. Das betrifft im Wesentlichen Mietkautionen und die liquiden Mittel des DB 14.

Die zum Jahresende fällig werdenden weiteren Kaufpreiszahlungen für die GEHAG werden durch Aufnahme bereits zugesagter Kreditmittel bestritten. Die Liquiditätssituation des Konzerns ist geordnet.



#### e) Keine prüferische Durchsicht

Der Zwischenbericht zum 30. September 2007 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

#### | 6. Nachtragsbericht

Michael Zahn wurde am 5. Oktober 2007 vom Aufsichtsrat zum Sprecher des Vorstands bestellt.

Am 23. Oktober 2007 wurden die Ergebnisse der vorgenommenen Portfolioneubewertung sowie der neue Net Asset Value der Gruppe (siehe oben unter Ziffer 4.) veröffentlicht.

Am 12. November 2007 wurden 6,4 Mio. neue Inhaberaktien von der Zulassungsstelle der Frankfurter Wertpapierbörse AG zum Börsenhandel zugelassen (Handelseinbeziehung am 14. November 2007).

Weitere besondere Sachverhalte sind nach dem 30. September 2007 nicht aufgetreten.

#### | 7. Bericht zu Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung

Im Zusammenhang mit der GEHAG-Akquisition wurde Anfang Juli 2007 eine Anpassung der ursprünglichen Prognose für das Konzernnachsteuerergebnis 2007 (ca. EUR 13 bis 15 Mio.) auf ca. EUR 1 Mio. kommuniziert.

Die Prognose wird mit Veröffentlichung dieses Zwischenberichts zum 30. September 2007 angepasst. Die neue Ergebnisprognose berücksichtigt dabei positive Effekte wie den Ertrag aus dem Unternehmenszusammenschluss mit GEHAG (sogenannter „lucky buy“), den auf das Portfolio der Deutsche Wohnen entfallenden Teil aus dem Ergebnis der Neubewertung sowie die Umstellung auf die Fair Value-Methode. Dagegen werden sich negative Effekte aus dem Steueränderungsgesetz (insbesondere EK02) und Sondereffekte u. a. aus GEHAG-Transaktionskosten und Restrukturierungsaufwand ergeben.



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir von einem Konzernnachsteuerergebnis 2007 von ca. EUR 30 Mio. aus.

Daneben können grundsätzlich bis zum Jahresende 2007 weitere operative Effekte ergebniswirksam werden.

#### | 8. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurden im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2006 umfassend dargestellt. Wir erwarten aus dem Zusammenschluss zwischen Deutsche Wohnen und GEHAG mittelfristig positive Ergebniseffekte.

#### | 9. Disclaimer

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen über erwartete Entwicklungen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen können daher erheblich abweichen.

Michael Zahn

Helmut Ullrich

Vorstand

## KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2007

### – AKTIVA –

Aktiva in TEUR	30. 9. 2007	31. 12. 2006
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>		
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.810.484	956.580
II. Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.664	0
III. Sachanlagen	29.091	3.898
IV. Immaterielle Vermögenswerte	318	189
V. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	655	317
VI. Aktive latente Steuern	96.845	42.420
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>2.950.057</b>	<b>1.003.404</b>
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
a) Grundstücke ohne Bauten	12.986	2.480
b) Grundstücke mit fertigen Bauten	9.257	5.908
c) Unfertige Leistungen, andere Vorräte	99.785	28.153
	<b>122.028</b>	<b>36.541</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
a) Forderungen aus Vermietung	16.997	4.284
b) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.904	47.160
c) Forderungen aus Ertragsteuern	2.721	1.652
d) Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17.074	10.250
e) Derivative Finanzinstrumente	36.279	0
	<b>81.975</b>	<b>63.346</b>
III. Bankguthaben und Kassenbestand	<b>44.960</b>	<b>33.516</b>
<b>C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>		
	<b>5.960</b>	<b>2.709</b>
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>254.923</b>	<b>136.112</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.204.980</b>	<b>1.139.516</b>

## KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2007

### – PASSIVA –

Passiva in TEUR	30. 9. 2007	31. 12. 2006
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	26.400	20.000
II. Kapitalrücklage	348.418	170.754
III. Gewinnrücklagen	29.796	29.702
IV. Wandelschuldverschreibung	1.100	0
V. Konzernbilanzgewinn	191.051	175.099
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>596.765</b>	<b>395.555</b>
<b>B. Langfristige Schulden</b>		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.847.609	503.587
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.962	58.599
III. Derivative Finanzinstrumente	0	55
IV. Pensionsverpflichtungen	45.675	5.084
V. Wandelschuldverschreibung	24.078	0
VI. Sonstige Rückstellungen	59.267	254
VII. Verbindlichkeiten gegenüber Fondskommanditisten	50.999	49.783
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	219	219
IX. Passive latente Steuern	69.433	6.180
X. Rechnungsabgrenzung	34.331	35.447
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>2.184.573</b>	<b>659.208</b>
<b>C. Kurzfristige Schulden</b>		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.799	9.004
II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.277	2.500
III. Steuerrückstellungen; Steuerschulden	5.559	4.184
IV. Sonstige Rückstellungen	9.099	599
V. Erhaltene Anzahlungen	106.877	32.764
VI. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.693	10.401
VII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	187.338	25.301
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>423.642</b>	<b>84.753</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.204.980</b>	<b>1.139.516</b>

## KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2007

In TEUR	30.9.2007	30.9.2006	Q3 2007	Q3 2006
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Wohnungsbewirtschaftung	105.368	72.450	55.837	25.858
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	625	1.590	259	1.064
c) aus Betreuungstätigkeiten	1.491	1.736	855	558
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.683	59	6.663	11
	<b>114.167</b>	<b>75.835</b>	<b>63.614</b>	<b>27.491</b>
2. Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung				
a) Verkaufserlöse	34.399	31.105	20.653	12.376
b) Buchwertabgänge	-21.157	-17.931	-11.955	-6.944
	13.242	13.174	8.698	5.432
3. Bestandsveränderungen	10.930	7.414	650	1.150
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.310	3.593	1.367	1.157
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Wohnungsbewirtschaftung	-53.534	-36.832	-25.674	-12.521
b) Verkaufsgrundstücke	-350	-932	-124	-646
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-5.165	0	-5.165	0
	-59.049	-37.764	-30.963	-13.167
<b>Rohergebnis</b>	<b>82.600</b>	<b>62.252</b>	<b>43.366</b>	<b>22.063</b>
6. Personalaufwand	-19.506	-12.885	-9.942	-3.890
7. Abschreibungen	-18.327	-10.563	-9.851	-3.467
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.743	-14.174	-14.281	-4.359
<b>9. Operatives Ergebnis</b>	<b>21.024</b>	<b>38.804</b>	<b>23.573</b>	<b>14.706</b>
10. Erträge aus Unternehmenszusammenschluss	57.903	0	57.903	0
11. Erträge aus Finanzanlagen	25	477	21	159
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.875	1.003	1.921	220
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-163	0	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.868	-18.606	-20.761	-6.195
<b>15. Finanzergebnis</b>	<b>22.935</b>	<b>-17.289</b>	<b>39.084</b>	<b>-5.816</b>
16. Aufwendungen und Erträge aus Finanzderivaten	7	-332	7	-165
<b>17. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>43.966</b>	<b>7.009</b>	<b>48.383</b>	<b>4.366</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.360	-1.480	-9.539	-575
19. Sonstige Steuern	-53	-47	-39	-16
<b>20. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>33.553</b>	<b>5.482</b>	<b>38.805</b>	<b>3.775</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2007

In TEUR	30. 9. 2007	30. 9. 2006*
1. Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	70.078	26.359
2. Abschreibungen auf langfristige Vermögenswerte	18.327	10.971
3. Zahlungsunwirksamer Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	- 57.903	0
4. Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	- 931	- 4.072
5. Privatisierungsergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 13.242	- 13.422
6. Abbindungsaufwendungen	1.350	0
7. Nicht aktivierungsfähige Transaktionskosten	1.964	0
8. Zunahme/Abnahme (-) der latenten Steuern	8.829	335
9. Zunahme/Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.060	- 644
10. Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.536	5.154
<b>11. Operativer Cashflow vor Zins- und Steuerzahlungen und Sondereffekten</b>	<b>28.948</b>	<b>24.681</b>
12. Abbindungsaufwendungen	- 1.350	0
13. Nicht aktivierungsfähige Transaktionskosten	- 1.964	0
14. Ein-/Auszahlungen von Zinsen	- 26.469	- 19.353
15. Ein-/Auszahlungen aus Ertragsteuern	- 1.531	- 1.212
<b>16. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.366</b>	<b>4.116</b>
17. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	73.477	31.105
18. Auszahlungen für Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Sachanlagen	- 116.705	- 6.326
19. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	- 4	0
20. Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen sowie Kapitalrückzahlungen	0	90
21. Erworbene Forderung	- 78.000	0
22. Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 148.528	- 457
23. Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	0	0
<b>24. Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen</b>	<b>-269.760</b>	<b>24.412</b>
25. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	- 17.600	- 35.000
26. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	328.438	4.193
27. Auszahlungen aufgrund Tilgung von Finanzkrediten	- 27.268	- 21.332
28. Kapitalerhöhung	0	0
29. Veränderung bei sonstiger kurzfristiger Fremdfinanzierung	0	0
<b>30. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>283.570</b>	<b>-52.139</b>
31. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	11.444	- 23.611
32. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33.516	47.203
<b>33. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>44.960</b>	<b>23.592</b>

\* Summe aus dem Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2006 und dem Zwischenabschluss vom 1. Juli bis 30. September 2006

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2007

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Wandel- schuldver- schreibung	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital
<b>Stand zum 30. 6. 2006 nach IFRS</b>	<b>10.226</b>	<b>207.053</b>	<b>29.553</b>	<b>0</b>	<b>171.830</b>	<b>418.662</b>
Ausschüttungen					- 52.600	- 52.600
Jahresergebnis					29.344	29.344
Entnahmen		- 36.298				- 36.298
Einstellungen	9.774				26.524	36.298
Anpassungen aus Pensionen			149			149
<b>Stand zum 31.12. 2006 nach IFRS</b>	<b>20.000</b>	<b>170.755</b>	<b>29.702</b>	<b>0</b>	<b>175.098</b>	<b>395.555</b>
Ausschüttungen					- 17.600	- 17.600
Konzernergebnis					33.553	33.553
Ausgabe von 6.400.000 Aktien zum Kurs von EUR 28,76 je Aktie als Bestandteil des Kaufpreises der GEHAG-Gruppe	6.400	177.663				184.063
Eigenkapitalanteil der ausgegebenen Wandelschuldverschreibung als Bestandteil des Kaufpreises der GEHAG-Gruppe				1.100		1.100
Anpassungen aus Pensionen			94			94
<b>Stand zum 30. 9. 2007 nach IFRS</b>	<b>26.400</b>	<b>348.418</b>	<b>29.796</b>	<b>1.100</b>	<b>191.051</b>	<b>596.765</b>



## KONZERNANHANG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2007 (AT COST)

### | I. Grundlagen und Methoden des Konzernabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung aufgestellt.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 zu lesen.

Für die Aufstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses wurden mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen neuen IFRS Interpretation die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2006 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert übernommen.

### | IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderungen

Die IFRIC Interpretation 10 ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. November 2006 beginnen. Darin wird geregelt, dass ein in einem früheren Berichtszeitraum erfasster Wertminderungsaufwand für den Geschäfts- oder Firmenwert, für gehaltene Eigenkapitalinstrumente oder Vermögenswerte, die zu Anschaffungskosten bilanziert werden, nicht rückgängig gemacht werden darf. Hieraus haben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen ergeben.

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



Die Vergleichbarkeit des Zwischenabschlusses zum 30. September 2007 mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 ist aufgrund des Erwerbs der GEHAG-Gruppe sehr eingeschränkt. Die Auswirkungen des Erwerbs ziehen sich durch alle Bestandteile des Zwischenkonzernabschlusses durch.

## **| II. Änderung des Konsolidierungskreises**

Durch verschiedene, miteinander zusammenhängende Einzeltransaktionen hat die Deutsche Wohnen im August 2007 die Mehrheit der Geschäftsanteile an der GEHAG-Gruppe von den ehemaligen Gesellschaftern erworben. Der Erwerbsvorgang führte insgesamt zu Anschaffungskosten in Höhe von EUR 371 Mio. und wird voraussichtlich vor dem Ende des Kalenderjahres 2007 mit dem Erwerb nahezu aller Geschäftsanteile an der GEHAG-Gruppe rechtlich vollständig abgeschlossen sein. Der Erwerb einer letzten Anteilstranche von 15% der Geschäftsanteile an der GEHAG-Gruppe, der erst nach Eintritt verschiedener aufschiebender Bedingungen Ende 2007 erfolgen wird, wurde wegen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verflechtungen dieses Erwerbsvorgangs mit allen übrigen Erwerbsvorgängen so behandelt, als ob der Erwerb bereits zum Stichtag der Erlangung der Kontrolle über die Geschäftsaktivitäten der GEHAG-Gruppe stattgefunden hätte.

Dabei liegen dem Erwerb der Anteile an der GEHAG-Gruppe durch die Deutsche Wohnen im Einzelnen die folgenden vertraglichen Vereinbarungen zugrunde:



- | Die Deutsche Wohnen AG hat am 2. Juli 2007 einen Einbringungsvertrag mit der OCM Luxembourg Real Estate Investments S.à.R.L. und der OCM Luxembourg Opportunities Investments S.à.R.L. (im Folgenden „den OCM-Gesellschaften“), die gemeinsam das Stammkapital der Gehag Acquisition Co. GmbH hielten, geschlossen. Die Gehag Acquisition Co. GmbH hält ihrerseits fast 85% an der GEHAG GmbH mit Sitz in Berlin, die wiederum die Konzernmuttergesellschaft der GEHAG-Gruppe ist. Gemäß dem Einbringungsvertrag brachten die OCM-Gesellschaften Beteiligungen von jeweils 30% (entspricht jeweils einem Anteil von jeweils EUR 7.500 am Stammkapital) an der Gehag Acquisition Co. GmbH in die Deutsche Wohnen AG ein. Als Gegenleistung für die Einbringung ihrer Geschäftsanteile an der Gehag Acquisition Co. GmbH in die Deutsche Wohnen AG erhielten die OCM-Gesellschaften jeweils 3.200.000 neue Inhaberaktien der Deutsche Wohnen AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und einem Kurs von EUR 28,76 je Aktie zum Stichtag des Vollzugs des Erwerbs aus einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (im Folgenden „Aktienkomponente“) sowie jeweils Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 12,5 Mio. (im Folgenden „Wandelschuldverschreibung“).
- | Ebenfalls mit Vertrag vom 2. Juli 2007 (der „Anteilskaufvertrag“) verkauften die OCM-Gesellschaften Beteiligungen von jeweils 20% an der Gehag Acquisition Co. GmbH an die Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, eine mittelbare 100-prozentige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen AG. Der vertraglich vereinbarte Barkaufpreis als Gegenleistung für den Verkauf der restlichen Geschäftsanteile der OCM-Gesellschaften an der Gehag Acquisition Co. GmbH an die Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH betrug insgesamt rund EUR 179 Mio. (im Folgenden „Barkomponente für Geschäftsanteile“). Im Rahmen des Anteilskaufvertrags erwarb die Deutsche Wohnen AG zudem Forderungen aus Gesellschafterdarlehen der OCM-Gesellschaften an die GEHAG GmbH im Nennbetrag von insgesamt EUR 78 Mio. zu einem dem Forderungsbetrag entsprechenden Kaufpreis (im Folgenden „Barkomponente für Gesellschafterdarlehen“). Von dem Barkaufpreis wurde eine Teilbetrag in Höhe von EUR 25 Mio. zur Sicherung steuerlicher Garantien, die zugunsten der Deutsche Wohnen abgegeben wurden, hinterlegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die hinterlegten Sicherungsbeträge zugunsten der Deutsche Wohnen eingezogen werden (im Folgenden „EK02-Garantie“).



- | Nach Eintritt sämtlicher aufschiebender Bedingungen gemäß dem Einbringungsvertrag und dem Anteilskaufvertrag sind die Geschäftsanteile an der Gehag Acquisition Co. GmbH am 9. August 2007 auf die Deutsche Wohnen AG bzw. die Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH übergegangen und auch die sonstigen im Einbringungsvertrag und im Anteilskaufvertrag vereinbarten Transaktionen durchgeführt worden.
- | Die Kaufpreisverbindlichkeit der Gehag Acquisition Co. GmbH für die bereits von der HSH Real Estate AG und deren Tochtergesellschaft KALAIS GmbH erworbenen 25% der Anteile an der GEHAG GmbH in Höhe von EUR 85 Mio. ist am 30. Dezember 2007 fällig. Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen ist die Kaufpreisverbindlichkeit mit 6,00% (bis 30. Juni 2007) bzw. 5,00% (ab 1. Juli 2007 bis 30. Dezember 2007) zu verzinsen.

Die weiteren Gesellschafter der GEHAG GmbH sind zu 9,9% die HSH Real Estate AG, zu 5,1% deren Tochtergesellschaft KALAIS GmbH und zu 0,0004% (entsprechend einem Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 50) das Land Berlin. Mit Kaufvertrag vom 12. Juni 2007 haben die Gehag Acquisition Co. GmbH sowie deren 99,99-prozentige Tochtergesellschaft GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG mit der HSH Real Estate AG sowie der KALAIS GmbH die Übertragung der von diesen gehaltenen Geschäftsanteile an der GEHAG GmbH vereinbart. Die Übertragung der Geschäftsanteile, und zwar des Anteils von 9,9% auf die Gehag Acquisition Co. GmbH und des Anteils von 5,1% auf die GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, ist gemäß des Kaufvertrags aufschiebend bedingt unter anderem durch die Zustimmung des Aufsichtsrats der HSH Real Estate AG sowie des Landes Berlin. Für die Geschäftsanteile sind Kaufpreise von insgesamt rund EUR 56 Mio. vereinbart (im Folgenden „Gestundeter Kaufpreis für verbleibende Geschäftsanteile“). Aufgrund des bereits bestehenden Beherrschungsverhältnisses, des hoch wahrscheinlichen Eintritts der aufschiebenden Bedingungen sowie der wirtschaftlichen und rechtlichen Verknüpfung zwischen den einzelnen Erwerbstranchen ist der Erwerb der restlichen Geschäftsanteile von 15% in den historischen Konzern-Finanzinformationen der Gehag Acquisition Co. GmbH zum 30. Juni 2007 bilanziert. Die bis zum 30. Juni 2007 mit 6,00% und danach mit 5,00% zu verzinsenden Kaufpreisverbindlichkeiten der Gehag Acquisition Co. GmbH und GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG



aus diesem Geschäftsanteilserwerb sind am 30. Dezember 2007 fällig. Der vom Land Berlin an der GEHAG GmbH gehaltene Geschäftsanteil ist nicht Bestandteil des Kaufvertrags.

Die vorläufig ermittelten beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt und die entsprechenden Buchwerte unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt stellten sich wie folgt dar:

	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR	Bisheriger Buchwert in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.783.814	1.783.814
In Bau befindliche Immobilien	9.093	9.093
Sachanlagen	25.619	25.619
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	600	600
Aktive latente Steuern	66.617	56.340
Immaterielle Vermögenswerte	198	198
Zum Verkauf vorgesehene Immobilien	10.725	10.725
Im Bau befindliche Immobilien zum Verkauf	3.791	3.791
Sonstige Vorräte	64.487	64.486
Derivative Finanzinstrumente	36.272	36.272
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.147	12.147
Sonstige Vermögenswerte	7.434	7.433
Zahlungsmittel	15.617	15.617
	<b>2.036.414</b>	<b>2.026.135</b>



	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR	Bisheriger Buchwerte in TEUR
Finanzverbindlichkeiten	1.122.263	1.142.799
Pensionsrückstellungen	40.803	40.803
Sonstige Rückstellungen	68.325	20.324
Passive latente Steuern	66.617	60.456
Erhaltene Anzahlungen	64.951	64.951
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.893	11.893
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	79.427	79.427
Sonstige Verbindlichkeiten	151.023	151.024
	<b>1.605.303</b>	<b>1.571.677</b>
Nettovermögen	<b>431.112</b>	<b>454.458</b>
Passivischer Unterschiedsbetrag	- 57.903	
<b>Summe Anschaffungskosten</b>	<b>373.209</b>	



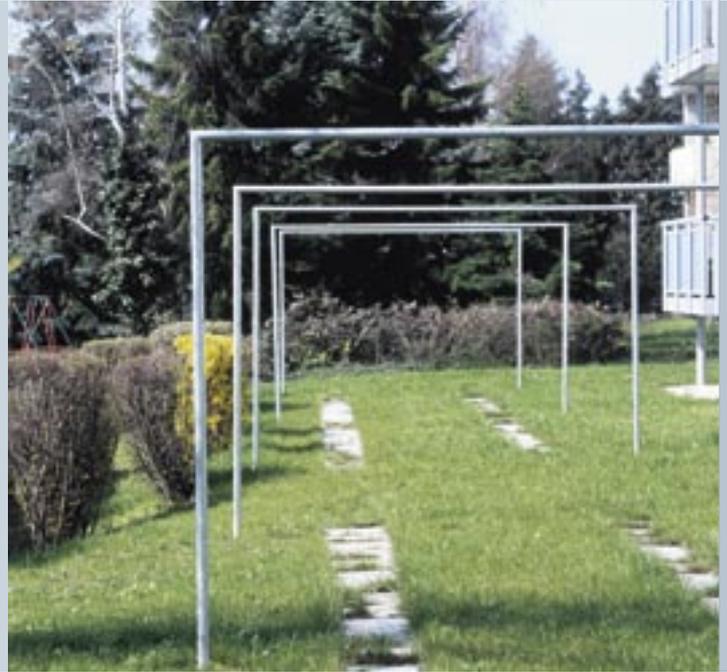
Die vorläufigen Anschaffungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

**In TEUR**

Einbringungsvertrag vom 2. Juli 2007	
– Aktienkomponente ( 2 × 3.200.000 Aktien zu EUR 28,76 je Aktie)	184.064
– Wandelschuldverschreibung ( 2 × TEUR 12.500)	25.000
	<b>209.064</b>
Anteilskaufvertrag vom 2. Juli 2007	
– Barkomponente	179.145
– abzüglich Kaufpreisanpassung EK02-Garantie	–25.000
	<b>154.145</b>
Anschaffungsnebenkosten	10.000
	<b>373.209</b>

Mit dem Unternehmenserwerb sind Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 15.617 erworben worden.

Die GEHAG-Gruppe hat seit dem Erwerbszeitpunkt EUR 32,3 Mio. zu den Umsatzerlösen beigetragen. Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits zu Jahresbeginn stattgefunden, hätten sich die Umsatzerlöse auf EUR 117,9 Mio. belaufen.



### III. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Grundsätzlich ist der Quartalsabschluss zum 30. September 2007 mit den vorangegangenen Perioden aufgrund der GEHAG-Akquisition nicht vergleichbar. Im Folgenden haben wir bei der Erläuterung der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung auf die wesentlichen Posten konzentriert.

Das Vermögen der Deutsche Wohnen-Gruppe besteht zu 88% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Veränderung im Vergleich zum 31. Dezember 2006 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

#### In EUR Mio.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2006		956,6
Zugänge aus GEHAG-Akquisition	1.783,8	
Sonstige Zugänge	108,6	
Verkäufe	- 21,2	
Abschreibungen	- 17,3	
		<b>1.853,9</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2006		<b>2.810,5</b>



Durch den Erwerb der GEHAG-Gruppe ist das Sachanlagevermögen angestiegen. Dieses setzt sich im Wesentlichen aus technischen Anlagen und Betriebsgeschäftsausstattung der AKF (EUR 12,2 Mio.), der GEHAG (EUR 4,3 Mio.) und Katharinenhof (EUR 2,6 Mio.) zusammen. Weiterhin wird das eigengenutzte Verwaltungsgebäude der GEHAG in der Mecklenburgischen Straße im Wert von EUR 5,7 Mio. in diesem Bilanzposten ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen, andere Vorräte beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2006. Dem stehen entsprechende erhaltene Anzahlungen gegenüber. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Erwerb der GEHAG Gruppe zurückzuführen.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen minimieren sollen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Eigenkapitalsspiegel zu entnehmen. Im Juni 2007 erfolgte die Ausschüttung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2006 in Höhe von TEUR 17.600. Im Rahmen des Erwerbs der GEHAG Gruppe sind insgesamt 6.400.000 Aktien zu einem Kurs von EUR 28,76/Aktie (Schlusskurs vom 9. August 2007) ausgegeben worden. Damit erhöhte sich das Grundkapital um TEUR 6.400. Das den Nennbetrag übersteigende Kapital wurde als Erhöhung der Kapitalrücklage (TEUR 177.664) gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen.

Weiterhin wurde als Kaufpreisbestandteil eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 25.000 ausgegeben. Der Eigenkapitalanteil in Höhe von TEUR 1.100 wird als gesonderter Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Der Fremdkapitalanteil wird als gesonderter Posten innerhalb der langfristigen Schulden ausgewiesen.



Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist im Wesentlichen auf den Erwerb der GEHAG-Gruppe zurückzuführen. Hierdurch sind zum einen Bankdarlehen in Höhe von EUR 1.122,3 Mio. übernommen und zum anderen neue Bankdarlehen zur Finanzierung der Akquisition in Höhe von EUR 154,1 Mio. aufgenommen worden. Weiterhin sind die Akquisitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fremdfinanziert worden.

Im Bilanzposten Wandelschuldverschreibung wird der Fremdkapitalanteil der als Kaufpreisbestandteil ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der GEHAG-Gruppe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen durch den Erwerb der GEHAG-Gruppe angestiegen. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wird die bisherige Regelung zur Behandlung der EK02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3% verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist grundsätzlich innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten zu entrichten. Zur Berücksichtigung des Barwerts der möglichen Ausgleichszahlungen für EK02-Bestände der GEHAG-Gruppe wurde in Höhe von EUR 48 Mio. im Rahmen der Kaufpreisaufteilung Eventualverbindlichkeiten als Schuld berücksichtigt. Das gesamte EK02 der GEHAG-Gruppe beläuft sich auf insgesamt EUR 1,9 Mrd. Korrespondierend zur Berücksichtigung der EK02-Problematik in den Rückstellungen wurde der Kaufpreis der Deutsche Wohnen für den Erwerb der Geschäftsanteile an der GEHAG-Gruppe um EUR 25 Mio. reduziert, da in dieser Höhe eine steuerliche Garantie durch die ehemaligen Gesellschafter der GEHAG-Gruppe gegenüber der Deutsche Wohnen vereinbart worden war.



Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb der GEHAG-Gruppe zurückzuführen. Unter diesem Bilanzposten wird die Kaufpreisverbindlichkeit der Gehag Acquisition Co. GmbH für die bereits von der HSH Real Estate AG und deren Tochtergesellschaft KALAIS GmbH erworbenen 25% der Anteile an der GEHAG GmbH in Höhe von EUR 85 Mio. ausgewiesen. Weiterhin wird die Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der ausstehenden 15% von der HSH Real Estate AG sowie der KALAIS GmbH ausgewiesen. Die Übertragung der Geschäftsanteile ist aufschiebend bedingt unter anderem durch die Zustimmung des Aufsichtsrats der HSH Real Estate AG sowie des Landes Berlin. Für die Geschäftsanteile sind Kaufpreise von insgesamt rund EUR 56 Mio. vereinbart. Aufgrund des bereits bestehenden Beherrschungsverhältnisses sowie der wirtschaftlichen und rechtlichen Verknüpfung zwischen den einzelnen Erwerbstranchen ist der Erwerb der restlichen Geschäftsanteile von 15% bereits bilanziert.

#### **| IV. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung beinhaltet in den einzelnen Ertrags- und Aufwandsposten jeweils das Ergebnis der GEHAG-Gruppe der letzten beiden Monate.

Die Umsatzerlöse enthalten die Erlöse der GEHAG-Gruppe für zwei Monate in Höhe von EUR 32,2 Mio. Im Vergleich zur Deutsche Wohnen-Gruppe beinhaltet dieser Posten auch die Umsatzerlöse der Katharinenhof (EUR 5,0 Mio.) und der AKF (EUR 1,6 Mio.).

Der Personalaufwand berücksichtigt ebenfalls die erstmalige Einbeziehung der GEHAG-Gruppe ab dem Erwerbszeitpunkt (EUR 6,4 Mio.). Im Vergleich zur Deutsche Wohnen (stand alone) ist dieser aufgrund der höheren Mitarbeiterzahl höher. Dies ist auf Katharinenhof (EUR 2,8 Mio.) und AKF (EUR 0,1 Mio.) zurückzuführen.

Der Anstieg des Zinsaufwands ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEHAG-Gruppe und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.



Der Anstieg der Aufwendungen für Ertragsteuern ist im Wesentlichen auf das Jahressteuergesetz 2008 zurückzuführen. Durch die Reduzierung der Körperschaft- und Gewerbesteuersätze ergibt sich eine Reduzierung der aktiven latenten Steuern.

#### | V. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Vom Finanzmittelfonds, der aus Kassen- und Bankguthaben besteht, stehen der Deutsche Wohnen-Gruppe ca. EUR 19 Mio. nicht zur freien Verfügung. Das betrifft im Wesentlichen Mietkautionen und die liquiden Mittel des DB 14.

Durch den Erwerb der GEHAG-Gruppe sind liquide Mittel in Höhe von EUR 15,6 Mio. zugeflossen. Damit sind als Nettokaufpreis EUR 148,5 Mio. als Auszahlung im Cashflow aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt.

#### | VI. Angaben zur Segmentberichterstattung

Durch den Zusammenschluss mit der GEHAG-Gruppe haben sich die Geschäftssegmente um das Segment „Pflege und Betreutes Wohnen“ und das Segment „Telekommunikationsdienstleistungen“ erweitert.

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

	Segmenterlöse		Segmentergebnis	
	30.9.2007 EUR Mio.	30.9.2006 EUR Mio.	30.9.2007 EUR Mio.	30.9.2006 EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	119,2	79,0	59,3	42,6
Privatisierung	35,0	32,7	11,3	9,6
Pflege und Betreutes Wohnen	5,0	0	4,1	0
Telekommunikationsdienstleistungen	1,6	0	0,1	0
Überleitung	-1,3	-4,8	4,5	6,5
<b>Konzern</b>	<b>159,5</b>	<b>106,9</b>	<b>79,3</b>	<b>58,7</b>



#### **| VII. Pro-forma-Konzernfinanzinformationen**

Zweck der Pro-forma-Konzernfinanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen der am 9. August 2007 vollzogene Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Gehag Acquisition Co. GmbH und damit der Erwerb der GEHAG-Gruppe (ausgenommen des Geschäftsanteils des Landes Berlin) auf den Deutsche Wohnen-Konzern gehabt hätte, wenn der Deutsche Wohnen Konzern für Zwecke der Pro-forma-Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung bereits während des gesamten Zeitraums vom 1. Januar bis 30. September 2007 in der durch diesen Erwerb geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die Deutsche Wohnen bewertet derzeit als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen („at cost“). Es ist geplant, im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40 ab dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 eine Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Zeitwert („at fair value“) vorzunehmen. Um eine mit der zukünftigen Bilanzierung vergleichbare Darstellung der Pro-forma-Konzernfinanzinformationen zu ermöglichen, wurden die historischen Ausgangszahlen bereits so angepasst, dass eine vollständige Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Zeitwert erfolgte.

Die Erstellung der Pro-forma-Konzernfinanzinformationen erfolgt ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Die Pro-forma-Konzernfinanzinformationen beschreiben aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation.

Im Folgenden werden wesentliche Bilanzposten der Pro-forma-Konzernbilanz zum 30. September 2007 unter Berücksichtigung der Fair Value-Bilanzierung dargestellt.



30. 9. 2007

	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.235	89
Sonstige langfristige Vermögenswerte	43	1
Aktive latente Steuern	81	2
Kurzfristige Vermögenswerte	214	6
Liquide Mittel	45	1
	<b>3.618</b>	<b>100</b>
Eigenkapital	994	27
Finanzschulden	2.166	60
Pensionsrückstellungen	46	1
Verbindlichkeiten gegenüber Fondskommanditisten	51	1
Sonstige Schulden	242	7
Passive latente Steuern	119	3
	<b>3.618</b>	<b>100</b>
Eigenkapitalquote		27
Loan-to-Value		67
Net Asset Value (NAV)		
Eigenkapital	994	
./. Latente Steuern	36	
	<b>1.030</b>	
Anzahl Aktien	26.400	
NAV je Aktie	EUR 39,00	

Bei der Ermittlung der Pro-forma-Konzernbilanz zum 30. September 2007 sind die Anschaffungskosten der tatsächlichen Transaktion zugrunde gelegt worden.



Die folgende Tabelle zeigt die Pro-forma-Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Neun-Monats-Zeitraum:

	Konzern 30.9.2007 TEUR	Deutsche Wohnen 30.9.2007 TEUR	GEHAG-Gruppe 30.9.2007 TEUR
Umsatzerlöse	199.728	81.822	117.906
Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung	5.635	677	4.958
Bestandsveränderungen	25.931	11.821	14.110
Sonstige betriebliche Erträge	7.729	676	7.053
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-100.980	-43.444	-57.536
<b>Rohergebnis</b>	<b>138.043</b>	<b>51.552</b>	<b>86.491</b>
Personalaufwand	-38.960	-13.144	-25.816
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35.337	-19.008	-16.329
<b>EBITDA</b>	<b>63.746</b>	<b>19.400</b>	<b>44.346</b>
Abschreibungen	-2.585	-374	-2.211
Erträge aus Finanzderivaten	22.331	4.797	17.534
Marktwertanpassung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	319.666	32.472	287.194
<b>EBIT</b>	<b>403.158</b>	<b>56.295</b>	<b>346.863</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-64.077</b>	<b>-26.526</b>	<b>-37.551</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>339.081</b>	<b>29.769</b>	<b>309.312</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.320	116	2.204
Sonstige Steuern	-53	-53	0
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>341.348</b>	<b>29.832</b>	<b>311.516</b>



Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung der GEHAG-Gruppe berücksichtigt die gesamte Periode vom 1. Januar bis zum 30. September 2007. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 wird hingegen die Gewinn-und-Verlust-Rechnung der GEHAG-Gruppe im Deutsche Wohnen-Konzern nur für den Zeitraum vom 9. August bis zum 31. Dezember 2007 einbezogen. Das Ergebnis vor dem 9. August 2007 wird ergebnisneutral durch die Erstkonsolidierung erfasst.

#### **| VIII. Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode**

Mit Gesetzesbeschluss vom 8. November 2007 wurde das Jahressteuergesetz 2008 verabschiedet. Die noch ausstehende Zustimmung des Bundesrats ist für den 30. November 2007 geplant. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen wird insbesondere die Nachversteuerung des EK02-Bestands haben. Der ergebniswirksame Effekt wird sich auf ca. EUR 30,5 Mio. belaufen.



## BILANZEID DES VORSTANDS

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernzwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 23. November 2007

Deutsche Wohnen AG

Michael Zahn

Helmut Ullrich

## KENNZAHLEN ZUM 30. SEPTEMBER 2007

<b>Konzernkennzahlen at cost (GEHAG über zwei Monate berücksichtigt)</b>		<b>GEHAG 1.1.–30.9.2007</b>	<b>Deutsche Wohnen 1.1.–30.9.2007</b>	<b>Konzern 1.1.–30.9.2007</b>
Ergebnis vor Steuern	EUR Mio.	-10,7	-3,2	44,0
Nachsteuerergebnis	EUR Mio.	-11,1	-13,2	33,6
EBIT	EUR Mio.	-2,2	23,3	21,1
EBITDA	EUR Mio.	7,9	31,5	39,4
Brutto-Cashflow (funds from operations)				
- inklusive Wohnungsprivatisierung	EUR Mio.	-0,6	5,0	4,4
- exklusive Wohnungsprivatisierung	EUR Mio.	-2,3	-6,6	-8,8
<b>Konzernkennzahlen pro forma/Fair Value (GEHAG über neun Monate berücksichtigt)</b>				
Ergebnis vor Steuern	EUR Mio.	309,3	29,8	339,1
Nachsteuerergebnis	EUR Mio.	311,5	29,8	341,3
EBIT	EUR Mio.	346,9	56,3	403,1
EBITDA	EUR Mio.	44,4	19,4	63,7
Brutto-Cashflow (funds from operations)				
- inklusive Wohnungsprivatisierung	EUR Mio.	8,7	-0,1	8,6
- exklusive Wohnungsprivatisierung	EUR Mio.	5,3	1,1	6,3
<b>Wohnungsprivatisierung</b>				
Einzelprivatisierung: Anzahl bilanzwirksam verkaufter Wohnungen 1. 1. – 30. 9. 2007	Einheiten	133	192	325
Durchschnittlicher Verkaufspreis Einzelprivatisierung	EUR m <sup>2</sup>	1.541	1.170*	1.326
Blockprivatisierung: Anzahl bilanzwirksam verkaufter Wohnungen 1. 1. – 30. 9. 2007	Einheiten	16	268	294
Durchschnittlicher Verkaufspreis Blockprivatisierung	EUR m <sup>2</sup>	206	704	680
Buchgewinne				
- at cost	EUR Mio.	1,7	11,6	13,2
- pro forma	EUR Mio.	5,0	0,7	5,6
Vertriebskosten				
	EUR Mio.	1,5	2,1	3,6
Rohergebnis				
- at cost	EUR Mio.	19,0	63,6	82,6
- pro forma	EUR Mio.	373,7	84,0	457,7
<b>Segment Wohnungsbewirtschaftung</b>				
Anzahl eigener Wohneinheiten	Einheiten	26.622	24.257	50.879
Gesamtwohnfläche	Mio. m <sup>2</sup>	1,64	1,55	3,19
Sollmieterlöse (Konzern-GuV)	EUR Mio.	73,7	73,1	146,8
Durchschnittliche Nettokaltmiete (stichtagsbezogen) 30.9.2007				
	EUR m <sup>2</sup>	4,63	5,04	4,83
Durchschnittliche Nettokaltmiete in Neuvermietung				
	EUR m <sup>2</sup>	5,61	5,42	5,50
Leerstandsquote Wohnen (stichtagsbezogen)				
	%	6,7	6,5	6,6
Istmietelerlöse (Konzern-GuV)	EUR Mio.	68,0	67,4	135,4
Betriebskostenumlagen (Konzern-GuV)				
	EUR Mio.	26,0	25,3	51,3
Instandhaltung				
	EUR Mio.	11,0	15,2	26,2
Instandhaltung				
	EUR m <sup>2</sup>	6,57	9,59	8,04
Betriebskosten (Konzern-GuV)				
	EUR Mio.	28,4	27,5	55,9
Modernisierung (Aktivierung)				
	EUR Mio.	6,8	8,0	14,8

\* Ohne Nordhessen-Portfolio

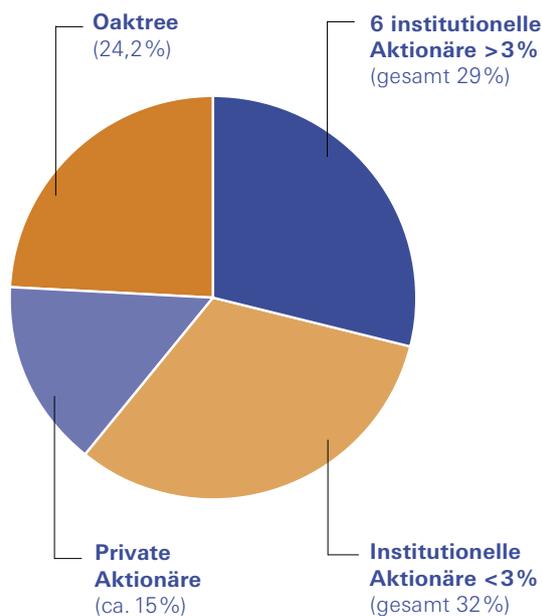
## DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

Deutsche Wohnen-Inhaberaktie vs. EPRA Europe Index vom 2. Januar bis zum 22. November 2007  
(indizierte Darstellung, Basis 100)



## AKTIONÄRSSTRUKTUR

(Stand: 21. November 2007)





## WEITERE INFORMATIONEN

### VORSTAND

(Stand: 27. November 2007)

Michael Zahn (Sprecher)  
Helmut Ullrich

### AUFSICHTSRAT

(Stand: 27. November 2007)

Hermann T. Dambach (Vorsitzender)  
Dr. Andreas Kretschmer (stellv. Vorsitzender)  
Jens Bernhardt  
Matthias Hünlein  
Hans-Werner Jacob  
Dr. Florian Stetter



## SITZ DER GESELLSCHAFT

### **Deutsche Wohnen AG**

Firmensitz:  
Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:  
Turm A, Rhabanusstraße 3  
55118 Mainz  
Telefon: (061 31) 48000  
Telefax: (061 31) 48004441  
ir@deuwo.com  
<http://www.deutsche-wohnen.de>

## IMPRESSUM

| **Herausgeber**  
Deutsche Wohnen AG  
GEHAG-Gruppe

| **Gestaltung und Realisation**  
von Oertzen GmbH & Co. KG

| **Bildnachweis**  
Deutsche Wohnen AG  
Getty Images