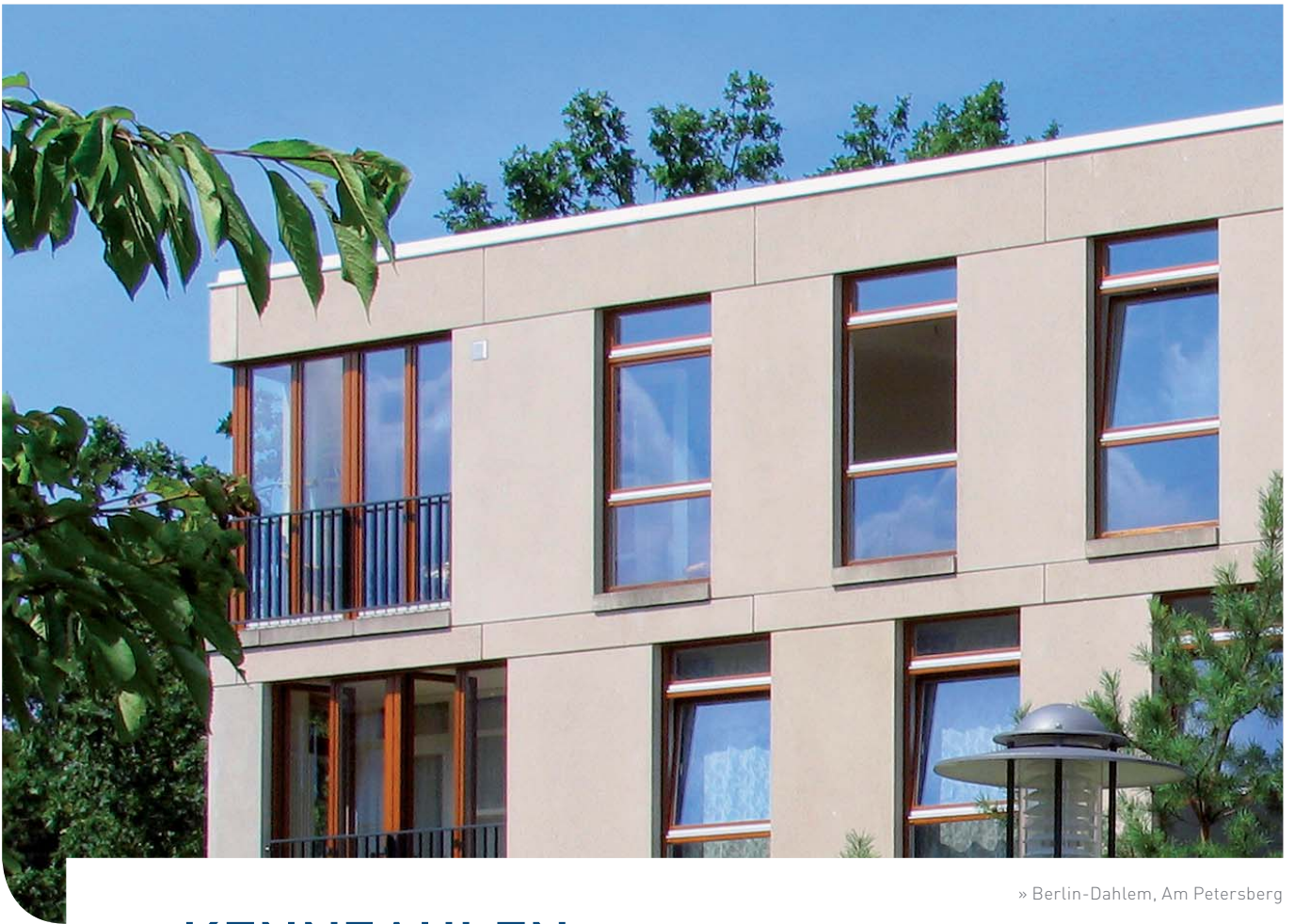




KENNZAHLEN	3
ZWISCHENLAGEBERICHT	5
1. HIGHLIGHTS	6
2. PORTFOLIOSTRUKTUR	8
3. PORTFOLIOSTRATEGIE	9
4. OPERATIVE ENTWICKLUNGEN	11
5. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	14
ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008	22
KONZERNANHANG	29
IMPRESSUM	35



» Berlin-Dahlem, Am Petersberg

» KENNZAHLEN

» KENNZAHLEN



Kennzahlen Konzernbilanz (Mio. EUR)	30.09.2008	30.06.2008	31.03.2008	31.12.2007
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.193,2	3.221,9	3.265,3	3.271,2
Umlaufvermögen	184,5	182,7	120,6	133,7
Eigenkapital	922,9	936,6	913,5	936,1
Finanzverbindlichkeiten	2.125,1	2.170,9	2.176,7	2.179,6
Bilanzsumme	3.478,3	3.518,3	3.500,3	3.520,4
Net Asset Value	978,6	986,0	959,5	981,0
Net Asset Value je Aktie	37,07	37,35	36,34	37,16

Kennzahlen Konzern-GuV (Mio. EUR)	9 Monate	3. Quartal 2008	2. Quartal 2008	1. Quartal 2008
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	113,3	37,7	36,3	39,3
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	7,3	2,5	4,0	0,8
Verwaltungsaufwand	-28,6	-8,3	-9,7	-10,6
EBITDA	117,3	51,6	32,9	32,9
Periodenergebnis	-13,2	-13,7	23,2	-22,7
Funds from Operations	19,6	8,8	5,0	5,9
Funds from Operations pro Aktie	0,74	0,33	0,19	0,22

Aktie	30.09.2008	30.06.2008	31.03.2008	31.12.2007
Aktienkurs [EUR]	8,87	9,57	18,01	21,10
Anzahl Aktien	26.400.000	26.400.000	26.400.000	26.400.000
Marktkapitalisierung (Mio. EUR)	234	253	475	557
Wichtigster Börsenplatz	Xetra			
Indizes	SDAX, EPRA/Nareit, MSCI			
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)	DE000A0HN5C6 / DWN1			



» Berlin-Pankow, Paracelsusstraße

» ZWISCHENLAGEBERICHT

» Verbesserung des operativen Cashflows um 9,9 Mio. EUR und überproportionale Tilgung «

» Bestand Berlin: Leerstand von 4,2 Prozent um knapp 30 Prozent auf 3,0 Prozent gesenkt «

1. HIGHLIGHTS

Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen AG hat sich in einem schwierigen Marktumfeld bewährt:

- » Erfolgreiche Fortführung des operativen Geschäfts
 - Anstieg der Durchschnittsmieten im eigenen Bestand um 3,7 Prozent; Anstieg bezogen auf die Istmiete 4,3 Prozent
 - Reduzierung der Leerstandsquote
- » Verkauf
 - Jahresziel in der Einzelprivatisierung erreicht; Veräußerungserlöse konstant 34 Prozent über dem respektiven Fair Value
 - Blockverkäufe: 1.065 Wohnungen mit Fair-Value-Gewinn in Höhe von 3,5 Mio. EUR
- » Integrationsprozess zum Jahresende abgeschlossen
- » Verbesserung des operativen Cashflows um 9,9 Mio. EUR und überproportionale Tilgung führten zur Senkung der Verschuldung (Loan-to-Value Ratio 65,9 Prozent)

Operatives Geschäft

Unsere Zielsetzung zur Entwicklung der Sollmieten werden wir zum Jahresende erreichen. Aus Indexanpassungen, Neuvermietungen und Modernisierungsmaßnahmen haben wir zusätzliche Sollmieten in Höhe von 4,8 Mio. EUR realisiert. Die von uns prognostizierte Miete je Quadratmeter von 5,11 EUR berücksichtigt auch portfoliobereinigende Blockverkäufe. Sollten wir diese nicht mehr bis zum Jahresende realisieren, gehen wir derzeit von einer Durchschnittsmiete von 5,08 EUR/m² aus.

Insgesamt haben wir im Gesamtbestand den Leerstand leicht reduzieren können, wobei sich Unterschiede bei den Standorten ergeben. In Berlin, dem mit Abstand größten Einzelstandort (50 Prozent des Gesamtbestands), konnten wir im Kernbestand Cluster A den Leerstand von 4,2 Prozent um knapp 30 Prozent auf drei Prozent deutlich senken. Im Rhein-Main-Gebiet haben wir im Rahmen der Reorganisation die Voraussetzung für einen nachhaltigen Leerstandsabbau in 2009 geschaffen.

Verkauftes Volumen	Anzahl	Transaktionsvolumen (Mio. EUR)	Fair Value (Mio. EUR)	Unterschiedsbetrag (Mio. EUR)
bilanzwirksam	518	37,2	27,4	9,8
notariell beurkundet	1.072	75,9	68,1	7,8
insgesamt	1.590	113,1	95,5	17,6

» Personalmaßnahmen mit einem zukünftigen Einsparvolumen von rund zehn Mio. EUR abgeschlossen «

Verkaufstätigkeit

Die Tabelle unten fasst die Verkaufstätigkeit zum Stichtag 30.09.2008 zusammen. Per 30.09.2008 konnten im Zuge des Einzelverkaufs 525 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen in Höhe von 55,8 Mio. EUR notariell beurkundet werden. Damit liegen wir heute bereits über unseren eigenen Planungen. Hervorzuheben ist, dass die Veräußerungen im Durchschnitt mit 34 Prozent weiterhin deutlich über dem respektiven Fair Value liegen. Auf das dritte Quartal entfielen dabei 104 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von acht Mio. EUR.

Aus dem Cluster Blockverkauf konnten bislang 1.065 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen in Höhe von 57,3 Mio. EUR und einem Fair-Value-Gewinn in Höhe von 3,5 Mio. EUR an institutionelle Investoren veräußert werden. Mit dem heute erreichten Transaktionsvolumen haben wir 55 Prozent unserer internen Umsatzplanung erreicht. Das aktuelle Marktumfeld hat zu einem deutlich verringerten Volumen im dritten Quartal geführt. Insbesondere die fehlende Bereitschaft/Fähigkeit von Banken, Kreditmittel zur Verfügung zu stellen bzw. nur zu erheblich schlechteren Konditionen hat in einigen Fällen den Abschluss bereits endverhandelter Kaufverträge scheitern lassen.

Organisation

Die eingeleiteten Personalmaßnahmen sind planmäßig mit einem zukünftigen Einsparvolumen von 9,9 Mio. EUR abgeschlossen. Insgesamt wurden 142 Mitarbeiter abgebaut, daraus ergeben sich einmalige Sonderaufwendungen in Höhe von 13 Mio. EUR. Unter rechtlichen Gesichtspunkten sind gerichtliche Entscheidungen für fünf Prozent der abgebauten Mitarbeiter noch anhängig. Die neue Struktur bietet ein hohes Maß an Flexibilität (unter anderem keine Tarifbindung) und trägt mit einer deutlichen Verschiebung Richtung Asset-Management und Vertrieb dem neuen Geschäftsmodell Rechnung.

Die Vereinheitlichung und Optimierung von Geschäftsprozessen verläuft planmäßig und führte per 30.09.2008 zu weiteren Sonderaufwendungen in Höhe von vier Mio. EUR. Im Ergebnis werden wir ab 2009 auf eine einheitliche IT-Plattform, einen konzernweiten zentralen Einkauf und einen einheitlichen Konzernaufttritt zurückgreifen können. Hierdurch werden weitere Einsparpotentiale ab 2009 realisiert werden können.

Liquidität/Refinanzierung

Die Kapitalflussrechnung zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum 2007 eine deutliche Verbesserung. Der operative Cashflow konnte trotz einer deutlich höheren Zinsbelastung um 9,9 Mio. EUR verbessert werden. Durch gezielte Desinvestments konnten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 58 Mio. EUR zurückgeführt und 18 Mio. EUR für Modernisierungsmaßnahmen investiert werden.

Durch den erfolgreichen Abschluss von langfristigen Kreditverträgen konnte das Prolongationsrisiko für die nächsten drei Jahre auf 160 Mio. EUR reduziert werden. Die aktuelle Zinspolitik lässt Zinssenkungen in der Zukunft erwarten und wird damit das Transaktionsgeschäft beleben. Gleichzeitig ergeben sich für uns neue Chancen auf der Zinskostenseite, unmittelbar im nicht zinsabgesicherten Darlehensportfolio und mittelbar bei Prolongationen.

» Bestände im Kernportfolio:
33.808 Wohneinheiten in
wachsenden Ballungszentren «

2. PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet per Stichtag insgesamt 51.724 Wohneinheiten.

Unsere Bestände im Kernportfolio mit gegenwärtig 33.808 Wohneinheiten befinden sich in wachsenden Ballungszentren wie Berlin und Frankfurt/Main bzw. in interessanten Entwicklungsräumen wie dem Rheintal-Süd mit

wirtschaftsstarke 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 Prozent bzw. im Kernbestand von 67 Prozent.

Portfolioübersicht	Wohnungen				Gewerbe		Stellplätze
	Anzahl	Fläche Tm ²	Miete EUR/m ²	Leerstands- quote in %	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
Kernbestand	33.808	2.039	5,22	4,3	383	68	8.053
Berlin	22.761	1.369	5,00	3,6	282	38	1.858
Frankfurt/Main	3.664	217	6,67	3,8	44	16	1.843
Rhein-Main	3.295	204	5,75	9,0	51	14	1.943
Rheintal-Süd	4.088	249	4,72	4,7	6	1	2.409
Verkaufsportfolio	15.295	970	4,77	11,4	63	6	5.856
Einzelverkauf	5.356	361	5,15	12,4	16	2	1.891
Blockverkauf	9.939	609	4,54	10,7	47	4	3.965
Eigenbestand*	49.103	3.009	5,07	6,5	446	74	13.909
DB 14	2.621	179	5,40	4,4	27	8	2.624
Eigenbestand inkl. DB 14	51.724	3.187	5,09	6,3	473	82	16.533

* ohne Nordhessen



3. PORTFOLIOSTRATEGIE

Unser Geschäftsmodell ist von drei wesentlichen Leitbildern geprägt:

Internes Wachstum: Ausnutzen von Mietentwicklungspotentialen

Wir planen, die Mieten in unserem Portfolio jährlich um drei bis vier Prozent 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 drei bis vier Prozent. Auch für dieses Jahr erwarten wir eine solche Entwicklung. Das Marktumfeld sowie die Objekt- und Lagemerkmale unseres Portfolios eröffnen uns die Möglichkeit, weiterhin überdurchschnittlich zu wachsen.

Wertorientierte Privatisierung

Unser Privatisierungsgeschäft, d. h. der 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 5.356 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 zehn Prozent p.a. dieses Teilportfolios bzw. einem Prozent p.a. des Gesamtportfolios entspricht.

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 und Mainz befindet sich bereits heute ein Großteil des Portfolios in den strategisch anvisierten Ballungszentren.

Das Teilportfolio Blockverkauf mit gegenwärtig 9.939 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 Neuaquisitionen ein.



Weitere Geschäftsfelder

Nach der erfolgreichen Veräußerung der AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH hat die Deutsche Wohnen neben ihrem Kerngeschäft nur noch einen Nichtkerngeschäftsbereich: die ambulante und stationäre Pflege, welche durch die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH erbracht wird. Diese 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 Prozent und damit eine über den internen Planungen liegende Umsatz- und Ergebnisentwicklung zeigen die Ertragsstärke des Geschäftsbereichs. Die Senkung von Overheadkosten machen den Betrieb noch effizienter. Ein Verkauf der Gruppe sollte deshalb unter normalen Rahmenbedingungen zu den intern kalkulierten Preisen möglich sein.



4. OPERATIVE ENTWICKLUNGEN

Vermietung

Die durchschnittliche Miete des Kernbestands beläuft sich per 30.09.2008 auf 5,22 EUR/m². Damit konnte innerhalb von drei Monaten die Miete um 0,03 EUR/m² bzw. um 0,5 Prozent gegenüber der Vorquartalsmiete gesteigert werden. Hier ist neben Indexanpassungen, die in diesem Jahr eine untergeordnete Rolle spielen, insbesondere die Vermietungsleistung hervorzuheben.

An unserem wichtigsten Standort Berlin haben wir im Jahresvergleich neben einer deutlich verbesserten Vertriebs-

leistung wiederholt Mieten vereinbaren können, die im preisfreien Bestand durchschnittlich 16 Prozent über der Vorvertragsmiete liegen. Insgesamt konnten wir im Cluster A in allen Regionen Mietzuwächse erzielen.

Bezogen auf eine durchschnittliche Marktmiete von 5,90 EUR/m² ergibt sich gegenwärtig ein Mietpotential von 0,68 EUR/m² oder 13,1 Prozent. Insbesondere im Cluster B erwarten wir, über gezielte Modernisierungsmaßnahmen das Marktpotential von 1,42 EUR/m² bzw. durchschnittlich 30 Prozent zu realisieren. In der Durchführung befinden sich gegenwärtig zwei Berliner Quartiere mit einem Gesamtvolumen von 1.000 Wohneinheiten und Mietsteigerungspotentialen von bis zu 2,00 EUR/m².

Vermietung	Miete Q3 EUR/m ²	Miete Q2 EUR/m ²	Miete Q1 EUR/m ²	Entwicklung Q3 zu Q2 in %	Marktmiete EUR/m ²	Potential in %
Kernbestand	5,22	5,19	5,14	0,5	5,90	13,1
Cluster A	5,30	5,28	5,23	0,4	5,80	9,4
Berlin	5,04	5,02	4,97	0,4	5,60	11,1
Frankfurt/Main	6,67	6,65	6,61	0,3	7,60	13,9
Rhein-Main	5,76	5,74	5,67	0,3	6,00	4,2
Rheintal-Süd	4,88	4,87	4,87	0,2	5,40	10,7
Cluster B	4,68	4,63	4,57	0,9	6,10	30,4
Berlin	4,65	4,61	4,53	0,9	6,00	29,0
Rhein-Main	5,70	5,68	5,65	0,3	8,30	45,6
Rheintal-Süd	4,34	4,29	4,23	1,2	5,50	26,7



Leerstand

Die Leerstandsquote im Kernbestand konnte im Vergleich zum Jahresende von 4,8 Prozent auf 4,3 Prozent zurückgeführt werden. Dabei wird an der aktuellen Leerstandsentwicklung der zeitliche Unterschied bei der Restrukturierung der beiden Standorte sichtbar.

In Berlin, wo die Reorganisation der Aufbau- und Ablaufprozesse abgeschlossen ist, entwickeln wir uns bereits deutlich besser als geplant. Die Leerstandsquote im Cluster A konnte im dritten Quartal von 3,4 Prozent nochmals auf 3,0 Prozent reduziert werden. Im Vergleich zum 31.12.2007

beträgt die Leerstandsreduzierung insgesamt knapp 30 Prozent.

Im Rhein-Main-Gebiet ist die Leerstandsentwicklung nicht marktgetrieben (kein Nachfragerückgang), sondern trug vielmehr der erheblichen Belastung der Mitarbeiter aus der Restrukturierung Rechnung. Heute haben wir die Voraussetzung für einen nachhaltigen Leerstandsabbau in 2009 geschaffen.

Über den Gesamtkernbestand verzeichnen wir dennoch einen Rückgang des Leerstands, da Berlin der deutlich größte Einzelstandort ist und somit die verzögerte Entwick-

Leerstandsquote	Q3 in %	Q2 in %	Q1 in %	2007 in %	Entwicklung Q3 zu Q2 in %	Entwicklung gesamt in %
Kernbestand	4,3	4,5	4,7	4,8	-4,0	-10,4
Cluster A	3,8	3,9	4,1	4,2	-2,6	-9,8
Berlin	3,0	3,4	3,9	4,2	-13,2	-29,3
Frankfurt/Main	3,8	3,3	3,3	2,8	13,6	34,3
Rhein-Main	8,9	7,9	7,2	7,4	12,7	19,9
Rheintal-Süd	3,7	3,5	3,0	2,8	4,5	31,8
Cluster B	8,2	8,7	9,1	9,3	-6,0	-11,8
Berlin	8,2	9,2	9,7	10,1	-10,5	-18,9
Rhein-Main	9,9	8,9	8,9	8,5	11,6	16,8
Rheintal-Süd	7,4	7,6	7,7	7,7	-2,1	-3,9



lung im Rhein-Main-Gebiet überkompensieren kann. Die hohe Leerstandsquote im Cluster B ist vor dem Hintergrund der erheblichen Mietpotentiale beabsichtigt; nach durchgeführter Modernisierung wird die Vermarktung zu Marktmieten beginnen.

Verkauf

Im Rahmen der Einzelprivatisierung sind in den ersten drei Quartalen für 525 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von 55,8 Mio. EUR Kaufverträge abgeschlossen worden. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug 1.360 EUR je Quadratmeter und lag damit 34 Prozent über dem respektiven Fair Value. Für die Berliner Objekte konnten durchschnittlich Mietmultiplikatoren von 23x vereinbart werden, für die Rhein-Main-Region Multiplikatoren von 18x. Dies verdeutlicht sowohl die Attraktivität des Berliner Standorts, als auch die weitere Entwicklungsmöglichkeit der im Westen Deutschlands belegenen Objekte. Im Rahmen der Einzelprivatisierung haben wir damit bereits unsere Ziele für das Geschäftsjahr voll erreicht.

Für die zur Portfoliobereinigung gehörenden Blockverkäufe haben wir in den ersten drei Quartalen 1.065 Objekte veräußert. Bei den realisierten Verkäufen sind durchschnitt-

liche Quadratmeterpreise von 810 EUR je Quadratmeter erzielt worden bzw. das 17fache der derzeitigen Sollmiete. Bei diesen Beständen handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit geringem Entwicklungspotential. Die Auswirkungen der aktuellen Finanzmarktkrise sind hier in zweierlei Hinsicht zu spüren: zum einen sind Finanzinvestoren als Käufer größerer Portfolios vom Markt verschwunden, so dass mögliche Käufer in deutlich geringerer Zahl auftreten; zum anderen haben institutionelle Investoren zunehmend Schwierigkeiten, sich die notwendige Finanzierung zu beschaffen, wobei die erhöhten Eigenkapitalanforderungen der Banken eine wesentliche Rolle spielen. Wir sind dennoch unverändert optimistisch, die eingeschlagene Strategie der Portfoliorestrukturierung in den veranschlagten drei Jahren umsetzen zu können.

Verkauf	Anzahl	Transaktionsvolumen (Mio. EUR)	Fair Value (Mio. EUR)	Unterschiedsbetrag (Mio. EUR)
Einzelprivatisierung	525	55,8	41,7	14,1
Blockverkauf	1.065	57,3	53,8	3,3
insgesamt	1.590	113,1	95,5	17,6

5. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage	9 Monate (Mio. EUR)	Q 3/2008 (Mio. EUR)	Q 2/2008 (Mio. EUR)	Q 1/2008 (Mio. EUR)
Sollmieten	157,1	52,6	52,4	52,2
Erlösschmälerung	-11,4	-3,8	-3,8	-3,8
Mietminderungen	-1,1	-0,5	-0,2	-0,4
Betriebskostenergebnis	-4,4	-1,1	-1,9	-1,5
Nettomiete	140,2	47,2	46,5	46,5
Instandhaltung und Sanierung	-24,8	-8,6	-9,4	-6,8
Sonstige Aufwendungen	-2,1	-0,8	-0,8	-0,5
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	113,3	37,7	36,3	39,3
Verkaufserlöse	37,2	14,9	14,7	7,6
Vertriebsaufwendungen	-2,5	-0,6	-0,8	-1,1
Buchwertabgang	-27,4	-11,8	-9,9	-5,7
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	7,3	2,5	4,0	0,8
Personalaufwand	-19,2	-5,5	-6,6	-7,1
Sachaufwand	-9,4	-2,8	-3,1	-3,5
Verwaltungsaufwand*	-28,6	-8,3	-9,7	-10,6
KATHARINENHOF®	5,8	1,9	1,8	2,1
AKF	17,5	16,9	-0,1	0,7
Sonstiges	2,0	0,9	0,7	0,5
Weitere Geschäftsfelder	25,3	19,7	2,4	3,3
EBITDA	117,3	51,6	32,9	32,9
Abschreibungen	-2,2	-0,4	-0,9	-0,8
Marktwertanpassung	0,3	-0,2	0,0	0,5
EBIT	115,4	51,0	32,0	32,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-1,5	-27,6	50,0	-24,0
Finanzergebnis	-95,7	-33,9	-31,2	-30,6
EBT	18,2	-10,5	50,8	-22,0
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-20,8	-4,0	-15,5	-1,3
Steuern	-10,6	0,9	-12,1	0,6
Ergebnis nach Steuern	-13,2	-13,7	23,2	-22,7
je Aktie	-0,50	-0,52	0,88	-0,86
FFO	19,6	8,8	5,0	5,9
je Aktie	0,74	0,33	0,19	0,22

* ohne KATHARINENHOF® und AKF-Gruppe



Ertragslage

Das dritte Quartal ist neben der weiterhin positiven operativen Entwicklung durch Sondereffekte bestimmt, die zu einem Fehlbetrag in Höhe von 13,7 Mio. EUR geführt haben.

- » Durch die Entkonsolidierung der AKF-Gruppe ergab sich ein Ertrag in Höhe von 16,7 Mio. EUR.
- » Weiterhin ergab sich aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus ein rechnerischer Verlust aus der Bewertung der Zinsswaps (27,6 Mio. EUR) gegenüber dem zweiten Quartal. Für den Neun-Monatszeitraum ergab sich ein rechnerischer Verlust von 1,5 Mio. EUR.
- » Der DB 14 hat im dritten Quartal eine Sonderausschüttung in Höhe von 5,8 Mio. EUR getätigt, die in Höhe von 4,4 Mio. EUR als Aufwand im Konzernabschluss berücksichtigt werden musste.
- » Im dritten Quartal ergaben sich noch Einmalaufwendungen aus Reorganisation in Höhe von vier Mio. EUR.

Das Periodenergebnis weist einen Fehlbetrag von 13,7 Mio. EUR auf. Kumuliert für die ersten drei Quartale ergibt sich insgesamt ein Fehlbetrag in Höhe von 13,2 Mio. EUR. Zur operativen Entwicklung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt „4. Operative Entwicklungen“.

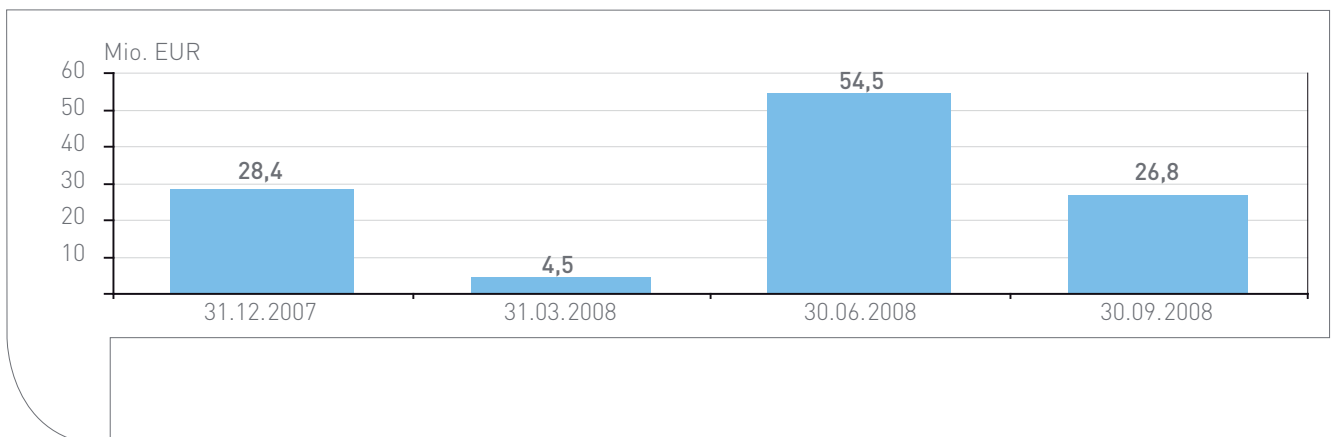
Verkauf der AKF-Gruppe

Der Verkauf der AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der GEHAG GmbH, wurde am 04.07.2008 wirksam. Der Brutto-Verkaufspreis betrug 30,0 Mio. EUR und entsprach einem Multiplikator von 12x bezogen auf das EBITDA 2007 von 2,5 Mio. EUR.

Die Entkonsolidierung führte zu einem Ergebnisbeitrag von 16,7 Mio. EUR, der unter dem Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ausgewiesen ist und freie Liquidität in Höhe von ca. 20 Mio. EUR generierte.

Verluste aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen abgeschlossen wurden. Die Volatilität der Zinspolitik im Verbund mit der Krise des Bankensektors führt hier zu ständigen Anpassungen, wie folgende Grafik zeigt.



Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzergebnis 9 Monate 2008	Mio. EUR	Mio. EUR
Finanzerträge		2,4
Finanzaufwendungen		-97,7
davon laufende Zinszahlungen	-82,0	
davon Aufzinsungen	-11,3	
davon Sonderausschüttung DB 14	-4,4	
		-95,3

In den Finanzaufwendungen sind liquiditätsneutrale Aufzinsungen in Höhe von 11,3 Mio. EUR berücksichtigt, die im Wesentlichen für Aufzinsungen von abgezinsten Finanzverbindlichkeiten (4,6 Mio. EUR), für Pensionsverpflichtungen (1,7 Mio. EUR), für Verbindlichkeiten gegenüber Fondskommanditisten (1,7 Mio. EUR) und für die EK 02-Zahlungsverpflichtung (2,4 Mio. EUR) anfallen.

Weiterhin sind Aufwendungen in Höhe 4,4 Mio. EUR enthalten, die auf eine Sonderausschüttung des DB 14 in Höhe von 5,8 Mio. EUR zurückzuführen sind.

Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen (20,8 Mio. EUR) stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit den durchgeführten Personalmaßnahmen (13,0 Mio. EUR), der Zusammenführung und Optimierung von Geschäftsprozessen (4,0 Mio. EUR) und der Restrukturierung des Portfolios (1,4 Mio. EUR).



Vermögenslage

Das Bilanzvolumen per 30.09.2008 von 3.478 Mio. EUR hat sich gegenüber dem 31.12.2007 (3.520 Mio. EUR) nur unwesentlich verändert. Die größte Bilanzposition mit 92 Prozent stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (3.193,2 Mio. EUR) dar.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen 184,5 Mio. EUR, darunter sind Zinsswaps mit 31,4 Mio. EUR, Zahlungsmittel mit 30,1 Mio. EUR und die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte mit 68,3 Mio. EUR die größten Einzelpositionen.

Am 30.09.2008 betrug das bilanzielle Eigenkapital 922,9 Mio. EUR.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich mit 2.125,1 Mio. EUR gegenüber Ende 2007 aufgrund von Tilgungen verringert (31.12.2007: 2.179,6 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von 25,2 Mio. EUR ergeben sich insgesamt Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.150,3 Mio. EUR (31.12.2007: 2.203,9 Mio. EUR).

Damit konnten wir unseren Verschuldungsgrad auf 65,9 Prozent verbessern (Tabelle unten).

Verschuldungsgrad	30.09.2008 (Mio. EUR)	31.12.2007 (Mio. EUR)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.193,2	3.271,2
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	68,3	4,6
	3.261,5	3.275,8
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.985,0	2.034,1
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	140,0	145,5
Wandelschuldverschreibung	25,2	24,3
	2.150,2	2.203,9
Loan-to-Value-Ratio	65,9 %	67,3 %

» Funds From Operation:
19,6 Mio. bzw. 0,74 EUR je Aktie «

Finanzlage

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum 2007 eine deutliche Verbesserung der Liquiditätsentwicklung. Der operative Cashflow verbesserte sich um 52,5 Mio. EUR auf 78,1 Mio. EUR. Trotz einer deutlich höheren Zinsbelastung (46,5 Mio. EUR) konnte der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit gegenüber 2007 um 9,9 Mio. EUR gesteigert werden. Aus Desinvestments konnten der Gesellschaft weitere Mittel in Höhe von 56 Mio. EUR zugeführt werden, davon wurden 18 Mio.

EUR in das Portfolio reinvestiert. In Höhe von 58 Mio. EUR wurden Finanzverbindlichkeiten netto zurückgeführt. Der Finanzmittelfonds zum 30.09.2008 umfasst 30,1 Mio. EUR liquide Mittel. Aus den bereits getätigten Verkäufen wird weitere Liquidität in Höhe von ca. 76 Mio. EUR zufließen. Daneben stehen uns freie Linien bei Banken in Höhe von 82 Mio. EUR kurzfristig zur Verfügung.

Der Funds From Operation zum 30.09.2008 beträgt 19,6 Mio. EUR bzw. 0,74 EUR je Aktie und berechnet sich wie in der unten stehenden Tabelle gezeigt.

Funds From Operation	30.09.2008 (Mio. EUR)	Q 3/2008 (Mio. EUR)	Q 2/2008 (Mio. EUR)	Q 1/2008 (Mio. EUR)
Periodenergebnis	-13,2	-13,7	23,2	-22,7
Abschreibungen	1,2	0,4	0,0	0,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	0,1	0,0	-0,5
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,3	0,0	0,3	0,0
Wertanpassung der derivaten Finanzinstrumente	1,5	27,4	-49,9	24,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	11,3	3,8	4,0	3,5
Entkonsolidierungserfolg AKF-Gruppe	-16,7	-16,7	0,0	0,0
Sonderausschüttung DB 14	4,4	4,4	0,0	0,0
Latente Steuern	10,4	-0,9	11,9	-0,6
Restrukturierungskosten	20,8	4,0	15,5	1,3
FFO	19,6	8,8	5,0	5,9
FFO je Aktie	0,74	0,33	0,19	0,22



Net Asset Value

Zum 30.09.2008 beträgt der Net Asset Value 978,6 Mio. EUR bzw. 37,07 EUR je Aktie. Er berechnet sich aus dem Eigenkapital zum 30.09.2008 von 922,9 Mio. EUR, angepasst um die mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden latenten Steuern (55,7 Mio. EUR).

Börse und Deutsche Wohnen Aktie

Nach zwei bereits sehr schwierigen Quartalen beruhigte sich die Situation an den weltweiten Finanzmärkten auch im dritten Quartal nicht. Vielmehr gewann die globale Finanzmarktkrise weiter an Fahrt. Im August gerieten mehrere Investmentbanken in Liquiditätsschwierigkeiten, was den angeschlagenen Aktienmarkt weiter nach unten zog. Phasen des Aufatmens gab es nur selten. Als eine weitere Investmentbank Insolvenz anmelden musste und eine andere nur durch eine Fusion gerettet werden konnte, das Verbrauchervertrauen in den USA und Deutschland nachließ und das von der US-Regierung vorgeschlagene Rettungspaket zunächst abgelehnt wurde, kippte die Stimmung erneut. Hiervon waren Immobilienaktien in besonderem Maße betroffen.

DAX und SDAX wiesen in den ersten neun Monaten des Jahres Verluste von -27 Prozent bzw. -35 Prozent auf. Der EPRA Germany-Index, der die deutschen Immobilienaktien abbildet, war sogar mit -44 Prozent rückläufig. Auch der etwas breiter gefasste EURpäische Immobilienaktienindex EPRA EURpe Index verlor -24 Prozent.

Nachdem sich die Deutsche Wohnen Aktie zu Jahresbeginn besser als der Markt entwickeln konnte und bis Mitte Februar rund zwölf Prozent zulegte, setzte nach dem Ende März bekannt gegebenen Wegfall der Dividende ein deutlicher Rückgang des Kurses ein. Das weitere Fortschreiten der Finanzkrise und die ersten Anzeichen von Auswirkungen auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung gingen auch

an der Deutsche Wohnen Aktie nicht spurlos vorbei. So musste die Aktie ausgehend von Ihrem Vorjahresschlusskurs von 22,05 EUR bis zum 30.09.2008 rund 60 Prozent abgeben. Sie schloss das dritte Quartal mit einem Kurs von 8,87 EUR ab.

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 31.12.2007 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 überwiegenderen Anteil an Langfristdarlehen zur Zeit weitgehend begrenzt. In den nächsten drei Jahren beträgt unser Refinanzierungsvolumen lediglich 160 Mio. EUR. Dennoch lassen sich – bedingt durch die restriktivere Kreditvergabepraxis als Folge der Finanzkrise – zukünftige Probleme bei der Darlehensaufnahme und -prolongation grundsätzlich nicht ausschließen.

Die aktualisierte Marktbewertung der Zinssicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag kann bei größeren Zinsbewegungen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft nach IFRS haben – auch wenn sich dadurch keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen ergeben.

Für unser Portfolio findet zum Stichtag 31.12.2008 die routinemäßige Bewertung statt. Auf die Bewertung positiv auswirken werden sich die verbesserten Fundamentaldaten wie Miete und Leerstand, insbesondere im Kernportfolio. Hierzu gegenläufig entwickeln sich die Finanzierungs-

» Wohnimmobilienmarkt relativ konjunkturresistent «

konditionen und damit die Risikoprämie, die ein Investor heute einer Transaktion zugrunde legt. Wir können gegenwärtig nicht endgültig abschätzen, wie sich diese Entwicklungen im Ergebnis auf die Portfoliobewertung auswirken werden.

Prognosebericht

Die weiterhin andauernde Finanzmarktkrise und die damit einhergehende Eintrübung der Konjunktur werden sich auch auf die Immobilienmärkte lähmend auswirken. Größere Transaktionen sind durch die Kreditverknappung wesentlich erschwert oder zurückgestellt. Der Druck auf die Renditen steigt, eine Yield-Expansion ist absehbar.

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.

Wir sind deshalb für unser operatives Geschäft im Gesamtjahr 2008 optimistisch gestimmt und prognostizieren, dass wir zum Jahresende unsere operativen Ergebnisziele nicht nur halten, sondern deutlich übertreffen werden.

In unserem Vermietungsgeschäft wird sich die gute Entwicklung der ersten neun Monate fortsetzen. Unsere zu Beginn des Jahres abgegebene Guidance einer Nettokaltmiete von 188 Mio. EUR heben wir auf 193 Mio. EUR an. Hier wirken sich die bessere Vermietung und der Leerstandsabbau aus.

Auch im Verkauf hat sich in den ersten neun Monaten eine signifikante Ergebnisverbesserung abgezeichnet, die bis zum Jahresende anhalten wird. Im Bereich unseres Privatisierungsgeschäfts haben wir die Zielmarke von 500 verkauften Einheiten bereits heute übertroffen. Die von uns

realisierten Verkaufserlöse liegen mit 34 Prozent über den Fair Values, sodass bereits zum jetzigen Zeitpunkt unsere eigene Zielmarke deutlich übertroffen wurde. Bis zum Jahresende erwarten wir aus den bislang notariell vereinbarten und weiteren Transaktionen einen Ergebnisbeitrag in Höhe von rund zehn Mio. EUR.

Bei den Blockverkäufen werden wir unser selbstgesetztes Ziel von 2.500 Einheiten quantitativ möglicherweise nicht erreichen. Qualitativ haben wir allerdings unser Ziel, per Saldo nicht schlechter als zu Fair Value zu verkaufen, eingehalten. Wir sind in Bezug auf mehrere größere und kleinere Portfolien in Verkaufsverhandlungen. Im derzeitigen Marktumfeld sind Prognosen über Abschlusswahrscheinlichkeiten nahezu unmöglich.

Wir sind dennoch unverändert optimistisch, die eingeschlagene Strategie der Portfoliorestrukturierung in den veranschlagten drei Jahren umsetzen zu können.

Das Geschäft der KATHARINENHOF® wird sich weiter stabil entwickeln. Prognosen über den Erfolg der derzeit laufenden Verkaufsverhandlungen können wir nicht machen.

Erste Erfolge der erfolgten Restrukturierung des Konzerns werden sich bis zum Jahresende im Verwaltungsaufwand zeigen, den wir deutlich unter die Guidance von 43 Mio. EUR werden senken können.

Unser operatives Ergebnis, das sich im EBITDA niederschlägt, wird sich zum Jahresende – ohne den Sondereffekt aus dem AKF-Verkauf – auf etwa 120 Mio. EUR belaufen. Wir haben damit unser Ergebnisziel vom Jahresanfang von 104 Mio. EUR übertroffen.

Durch den Verkauf der AKF-Gruppe und den dadurch realisierten Ergebnisbeitrag von 16,7 Mio. EUR wird sich das EBITDA auf über 137 Mio. EUR belaufen.

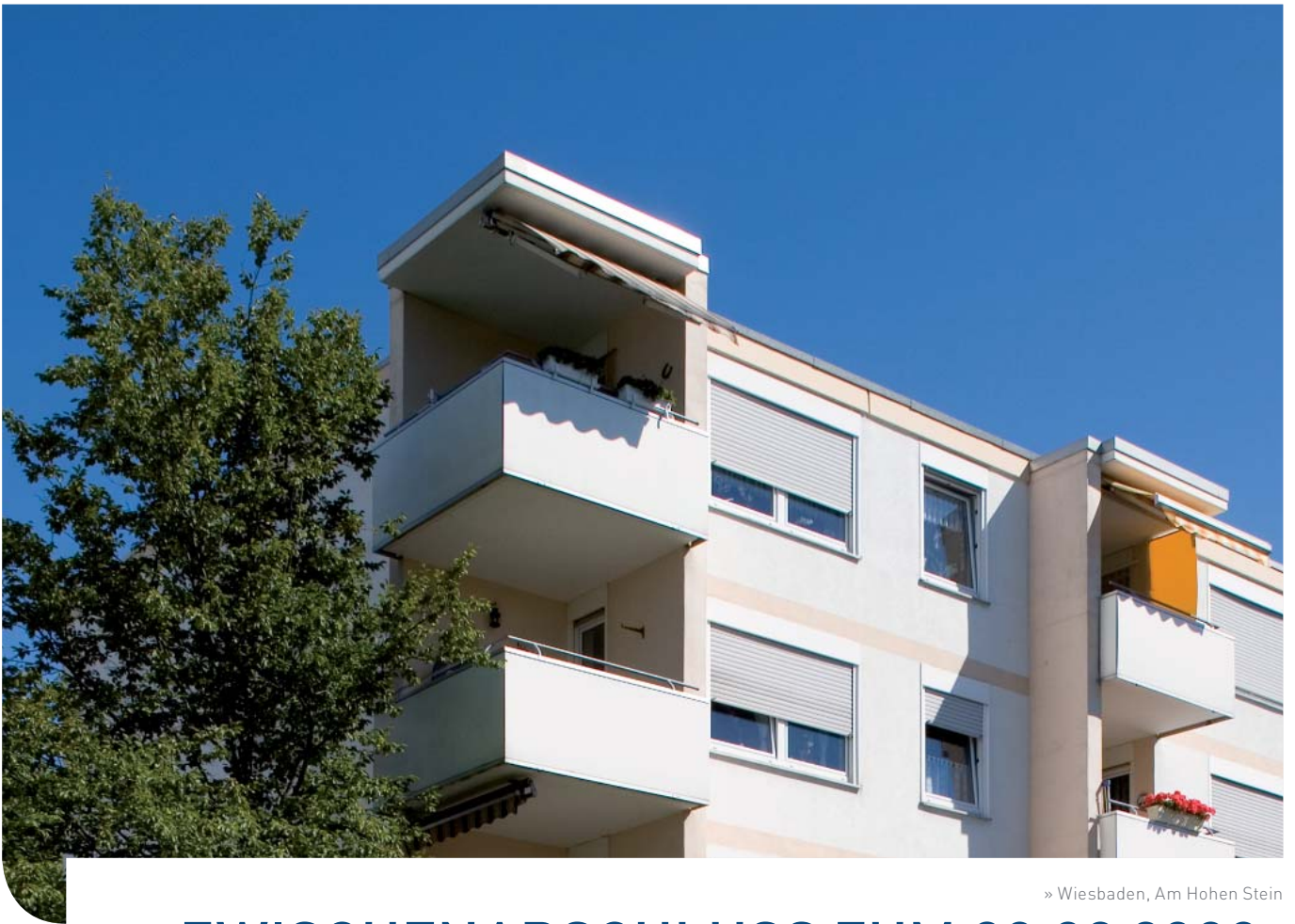


Eine weiterführende Prognose des Gesamtergebnisses können wir wegen der schwer einschätzbaren Entwicklungen bei den nicht liquiditätswirksamen Marktwertanpassungen nicht abgeben.

Die allgemein erwartete Tendenz sinkender Zinsen wird zu weiteren nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverlusten der für die Zinssicherung eingesetzten Zinsswaps führen, deren Höhe wir aufgrund der Prognoseunsicherheit nicht abschätzen können.

Für unser Portfolio findet zum Stichtag 31.12.2008 die routinemäßige Bewertung statt. Auf die Bewertung positiv auswirken werden sich die verbesserten Fundamentaldaten wie Miete und Leerstand, insbesondere im Kernportfolio. Hierzu gegenläufig entwickeln sich die Finanzierungsbedingungen und damit die Risikoprämie, die ein Investor heute einer Transaktion zugrunde legt. Wir können gegenwärtig nicht endgültig abschätzen, wie sich diese Entwicklungen im Ergebnis auf die Portfoliobewertung auswirken werden.

Unser Geschäftsmodell hat sich auch in sehr schwierigen Märkten bewährt. Durch die erfolgreiche Integration und Reorganisation haben wir die Deutsche Wohnen in diesem Jahr zu einer effizienten und hochprofessionellen Plattform entwickelt. Wir sind überzeugt, dass wir damit die Basis für weiteren operativen Erfolg in den kommenden Jahren gelegt haben. Die sich aus der Krise erwachsenden Chancen werden wir für weiteres Wachstum nutzen können.



» Wiesbaden, Am Hohen Stein

» **ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008**

» ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 30.09.2008	30.09.2008 [TEUR]	2007 [TEUR]
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.193.201	3.271.205
Sachanlagen	18.600	27.948
Immaterielle Vermögenswerte	3.332	370
Sonstige langfristige Vermögenswerte	98	168
Anteile an assoziierten Unternehmen	417	435
Aktive latente Steuern	78.137	86.614
Langfristige Vermögenswerte	3.293.785	3.386.740
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	20.180	21.887
Andere Vorräte	1.599	1.725
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.690	18.562
Derivative Finanzinstrumente	31.429	32.231
Forderung aus Ertragsteuern	6.017	2.879
Sonstige Vermögenswerte	9.141	3.907
Zahlungsmittel	30.108	47.874
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	116.164	129.065
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	68.328	4.597
Kurzfristige Vermögenswerte	184.492	133.662
Summe Aktiva	3.478.278	3.520.402

» ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 30.09.2008	30.09.2008 [TEUR]	2007 [TEUR]
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.400	26.400
Kapitalrücklage	349.521	349.521
Kumuliertes Konzernergebnis	546.633	559.902
Zwischensumme Eigenkapital	922.554	935.823
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	922.856	936.125
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.985.047	2.034.087
Wandelschuldverschreibung	25.164	24.339
Pensionsverpflichtungen	40.595	41.562
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	48.186	46.631
Steuerschulden	61.048	68.126
Sonstige Rückstellungen	11.600	11.375
Passive latente Steuern	137.924	135.835
Summe langfristige Verbindlichkeiten	2.309.563	2.361.955
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	140.039	145.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.558	25.420
Sonstige Rückstellungen	17.237	9.440
Derivative Finanzinstrumente	4.613	3.804
Steuerschulden	20.995	13.739
Sonstige Verbindlichkeiten	21.416	24.451
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	245.859	222.322
Summe Passiva	3.478.278	3.520.402

» ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung 01.01. – 30.09.2008	9 Monate 2008 (TEUR)	9 M. 2007 angepasst (TEUR)	Q3/2008 (TEUR)	Q3/2007 angepasst (TEUR)
Umsatzerlöse	226.691	124.472	77.256	64.005
Ergebnis der Wohnungsprivatisierung				
Verkaufserlöse	37.203	35.024	14.921	20.912
Buchwertabgänge	-27.417	-32.404	-11.857	-17.681
	9.786	2.620	3.065	3.231
Sonstige betriebliche Erträge	8.654	2.195	3.214	980
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	0	57.903	0	57.903
Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	350	32.472	-146	-1.772
Summe Erträge	245.481	219.662	83.388	124.347
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-93.915	-58.752	-33.287	-30.751
Personalaufwand	-32.462	-19.506	-9.871	-9.942
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.512	-23.743	-6.102	-14.281
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-20.768	0	-3.978	0
Summe Aufwendungen	-166.656	-102.001	-53.238	-54.974
Zwischenergebnis	78.825	117.661	30.150	69.373
Abschreibungen	-1.235	-983	-432	-487
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	77.590	116.678	29.718	68.886
Finanzerträge	2.443	2.900	1.668	1.942
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-1.524	7	-27.408	7
Finanzaufwendungen	-97.625	-37.957	-35.364	-20.850
Ergebnis vor Steuern	-19.116	81.628	-31.386	49.985
Ertragsteuern	-10.573	-23.040	913	-3.302
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-29.689	58.588	-30.473	46.683
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	16.420	0	16.749	0
Periodenergebnis	-13.269	58.588	-13.724	46.683
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-13.269	58.588	-13.724	46.683
Ergebnis je Aktie				
unverwässert	-0,50	2,76	-0,52	2,20
verwässert	-0,46	2,75	-0,50	2,19

» ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008

Konzern-Kapitalflussrechnung 01.01. – 30.09.2008	9 Monate 2008 (TEUR)	9 Monate 2007 angepasst (TEUR)
BETRIEBLICHE TÄTIGKEIT		
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	92.486	116.685
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Zahlungsunwirksamer Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	0	-57.903
Ertrag aus Entkonsolidierung	-17.134	0
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-350	-32.472
Abschreibungen	1.235	983
Anpassung der Zinsswaps	1.524	-7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-5.180	-2.155
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-7.119	-7.060
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	12.651	7.563
Operativer Cashflow	78.113	25.634
Gezahlte Zinsen	-73.001	-26.469
Erhaltene Zinsen	2.443	0
Gezahlte Steuern	0	-1.531
Cashflow aus betrieblicher Geschäftigkeit	7.555	-2.366
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	37.254	73.477
Auszahlungen für Investitionen	-18.616	-116.709
Erworbene Forderungen	0	-78.000
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	18.770	0
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-148.528
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem DB 14	-4.545	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	32.863	-269.760
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	0	-17.600
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	57.687	328.438
Tilgung von Darlehen	-115.871	-27.268
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-58.184	283.760
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-17.766	11.444
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	47.874	33.516
Zahlungsmittel am Ende der Periode	30.108	44.960

» ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung zum 30.09.2008	Aktien (T Stück)	Grund- kapital (TEUR)	Kapital- rücklage (TEUR)	Kumuliertes Konzern- ergebnis (TEUR)	Summe (TEUR)	Minder- heits- anteile (TEUR)	Eigen- kapital (TEUR)
Eigenkapital zum 30.06.2006	20.000	10.226	207.053	201.383	418.662	0	418.662
Effekt aus der Fair-Value- Umstellung (vgl. Anhang Punkt 6)				350.506	350.506		350.506
Korrektur des Erstkonsolidie- rungszeitpunkts des DB 14 (vgl. Anhang Punkt 5)				8.779	8.779		8.779
Eigenkapital zum 30.06.2006 (angepasst)	20.000	10.226	207.053	560.668	777.947	0	777.947
Einstellungen		9.774		26.524	36.298		36.298
Entnahmen			-36.298	0	-36.298		-36.298
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				149	149		149
Ausschüttungen				-52.600	-52.600		-52.600
Periodenergebnis				10.925	10.925		10.925
Eigenkapital zum 31.12.2006	20.000	20.000	170.755	545.666	736.421	0	736.421
Ausgabe von 6.400.000 Aktien im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion	6.400	6.400	177.664	0	184.064		184.064
Eigenkapitalanteil der im Zusammenhang mit der GEHAG Transaktion ausgegebenen Wandelschuldverschreibung			1.102	0	1.102		1.102
Zugang von Minderheiten aus Unternehmenserwerb						302	302
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				2.050	2.050		2.050
Ausschüttungen				-17.600	-17.600		-17.600
Periodenergebnis				29.786	29.786	0	29.786
Eigenkapital zum 31.12.2007	26.400	26.400	349.521	559.902	935.823	302	936.126
Periodenergebnis				-13.269	-13.269	0	-13.269
Eigenkapital zum 30.09.2008	26.400	26.400	349.521	546.634	922.555	302	922.857

» ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30.09.2007	Aktien (T Stück)	Grund- kapital (TEUR)	Kapital- rücklage (TEUR)	Kumuliertes Konzern- ergebnis (TEUR)	Eigen- kapital (TEUR)
Eigenkapital zum 30.06.2006	20.000	10.226	207.053	201.383	418.662
Effekt aus der Fair-Value-Umstellung				350.506	350.506
Korrektur des Erstkonsolidierungszeitpunkts des DB 14				8.779	8.779
Eigenkapital zum 30.06.2006 (angepasst)	20.000	10.226	207.053	560.668	777.947
Einstellungen		9.774		26.524	36.298
Entnahmen			-36.298	0	-36.298
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				149	149
Ausschüttungen				-52.600	-52.600
Periodenergebnis				10.925	10.925
Eigenkapital zum 31.12.2006	20.000	20.000	170.755	545.666	736.421
Im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				31	31
Ausschüttungen				-17.600	-17.600
Periodenergebnis				58.588	58.588
Eigenkapital zum 30.09.2007	20.000	20.000	170.755	586.685	777.440



» Berlin-Zehlendorf, Riemeisterstraße

» KONZERNANHANG



1. 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 Relations/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. Die Deutsche Wohnen ist nach dem Erwerb der GEHAG Gruppe das zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland.

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

2. GRUNDLAGEN UND METHODEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 30.09.2008 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 31.12.2007 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 30.09.2008. 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 30.09.2008 und zum 30.09.2007 ist aufgrund des Erwerbs der GEHAG Gruppe nur sehr eingeschränkt möglich.

3. ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Die Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin, (im Folgenden auch als „Gesellschaft“ oder „DWS“ bezeichnet) wurde am 21.02.2008 gegründet. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 EUR und wird von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt, gehalten. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte unter HRB 112612 am 25.03.2008.

Mit Verkaufsvertrag vom 06.06.2008 wurden die Anteile an der GEHAG Wohnungsverwaltungs- und Vertriebs-GmbH für einen Kaufpreis von 1,00 EUR veräußert.

Mit Verkaufsvertrag vom 18.06.2008 wurden die Anteile an der AKF-Telekabel TV und Datennetze GmbH für einen Brutto-Verkaufspreis von 30 Mio. EUR veräußert. Aus der Entkonsolidierung ergab sich ein Ertrag in Höhe von 16,7 Mio. EUR.

4. ÄNDERUNG VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Deutsche Wohnen wendet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an. Folgende Änderungen wurden notwendig:

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 31.12.2007 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 31.12.2007 nur auf die Effekte in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Vorjahreszeitraum vom 01.01. bis zum 30.09.2007 eingegangen werden.

Aus der Umstellung ergaben sich eine Anpassung des Privatisierungsergebnisses (Ergebnis aus Wohnungsv Verkäufen), 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 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01. bis 30.09.2007. Die geänderte Bilanzierung führt in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung ebenfalls zu einer Änderung der erfassten latenten Steuern.

Für die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zwischenberichtsperiode vom 01.01. bis zum 30.09.2007 ergeben sich bei folgenden Posten Änderungen (Tabelle unten).

Änderungen in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 01.01. – 30.09.2007	01.01. – 30.09.2007 (Mio. EUR)	Anpassung Fair Value Umstellung (Mio. EUR)	01.01. – 30.09.2007 angepasst (Mio. EUR)
Buchwertabgänge	-21,2	-11,2	-32,4
Sonstige betriebliche Erträge	3,3	-1,1	2,2
Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	32,5	32,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-59,0	0,2	-58,8
Abschreibungen	-18,3	17,3	-1,0
Ertragsteuern	-10,4	-12,6	-23,0
Auswirkung auf das Periodenergebnis	33,6	25,1	58,6
Ergebnis je Aktie – unverwässert	1,58	1,18	2,76
Ergebnis je Aktie – verwässert	1,58	1,18	2,75

Ausweis der Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente

Für die Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente haben wir aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit einen eigenen Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung gebildet.

5. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Das Vermögen der Deutsche Wohnen Gruppe besteht zu 92 Prozent aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verringerung im Vergleich zum 31.12.2007 ist im Wesentlichen auf Verkäufe zurückzuführen.

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung der AKF zurückzuführen.

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. Die Marktwerte haben sich in den ersten neun Monaten unter starken Schwankungen im Ergebnis leicht negativ entwickelt:

Derivate Finanzinstrumente	31.12.2007 (Mio. EUR)	Veränderung (Mio. EUR)	30.09.2008 (Mio. EUR)
Aktivisch	32,2	-0,8	31,4
Passivisch	-3,8	-0,8	-4,6
	28,4	-1,6	26,8

Auf die AKF-Gruppe entfallen 0,1 Mio. EUR, so dass in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung nur 1,5 Mio. EUR ausgewiesen werden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Eigenkapital-spiegel auf Seite 27 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31.12.2007 im Wesentlichen durch Tilgungen reduziert. In den ersten neun Monaten sind insgesamt Darlehen in Höhe von 115,9 Mio. EUR getilgt worden. Dem standen Neuvaluierungen in Höhe von 57,7 Mio. EUR 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 neun Monate zurückzuführen.

Die Steuerschulden berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für EK 02.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen auf die zum 30.06.2008 gebildete Restrukturierungsrückstellung (11,7 Mio. EUR) zurückzuführen. Diese berücksichtigt sämtliche bekannten Abfindungen und Lohnfortzahlungen für freigestellte Mitarbeiter.

6. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Die Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung ist mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da die GEHAG Gruppe zu diesem Zeitpunkt nur für zwei Monate konsolidiert wurde. Weiterhin wurde die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von der Anschaffungskosten- auf die Fair-Value-Methode im ersten Halbjahr 2007 umgestellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse	9 Monate 2008 (Mio. EUR)	9 M. 2007 (angepasst) (Mio. EUR)
Wohnungsbewirtschaftung	198,8	116,3
Betreuungstätigkeit	5,0	1,5
Pflege und betreutes Wohnen	22,7	5,0
Telekommunikationsleistungen	0,0	1,6
Sonstige Leistungen	0,2	0,1
	226,7	124,5

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (87,3 Mio. EUR, Vorjahreszeitraum 53,6 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf die GEHAG Transaktion zurückzuführen, wodurch sich der Immobilienbestand mehr als verdoppelt hat.

Der Anstieg des Personalaufwands von 19,5 Mio. EUR auf 32,5 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf die gestiegene Mitarbeiteranzahl durch die GEHAG Transaktion zurückzuführen. Im Übrigen entfallen auf den Bereich Pflege 12,3 Mio. EUR.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen umfassen Einmaleffekte aus Personalmaßnahmen (13,0 Mio. EUR), aus der Zusammenführung und Optimierung von Geschäftsprozessen (4 Mio. EUR) und der Bereinigung des Portfolios (1,4 Mio. EUR).

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzaufwendungen	9 M. 2008 (Mio. EUR)	9 M. 2007 (angepasst) (Mio. EUR)
Laufende Zinsen	82,0	34,5
Sonderausschüttung DB 14	4,4	0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	11,3	3,4
	97,7	37,9

Das Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen umfasst das Ergebnis der AKF-Gruppe. Den gesamten Erträgen von 20,9 Mio. EUR (davon 16,7 Mio. EUR aus Entkonsolidierung) stehen Aufwendungen von 4,5 Mio. EUR gegenüber. Daraus ergibt sich ein Ergebnis von 16,4 Mio. EUR. Laufende Steuern sind nicht angefallen.

7. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Die liquiden Mittel des DB 14 sind aufgrund der Sonderausschüttung auf 5,5 Mio. EUR gesunken. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von 82 Mio. EUR. Aus den bereits protokollierten Verkäufen werden wir weitere zusätzliche Liquidität in Höhe von ca. 76 Mio. EUR generieren.

8. ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die unten stehende Tabelle zeigt die Segmenterlöse und das Segmentergebnis für die Deutsche Wohnen Gruppe.

9. SONSTIGE ANGABEN

Nahe stehende Unternehmen und Personen

Bei den nahe stehenden Unternehmen/Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31.12.2007 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Management und Aufsichtsrat

Im Management und Aufsichtsrat ergaben sich keine Änderungen gegenüber den Angaben zum 31.12.2007.

RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31.12.2007 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 zur Zeit weitgehend begrenzt. In den nächsten drei Jahren beträgt unser Refinanzierungsvolumen lediglich 160 Mio. EUR. Dennoch lassen sich – bedingt durch die restriktivere Kreditvergabepraxis als Folge der Finanzkrise – zukünftige Probleme bei der Darlehensaufnahme und -prolongation grundsätzlich nicht ausschließen.

Die aktualisierte Marktbewertung der Zinssicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag kann bei größeren Zinsbewegungen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft nach IFRS haben – auch wenn sich dadurch keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen ergeben.

Für unser Portfolio findet zum Stichtag 31.12.2008 die routinemäßige Bewertung statt. Auf die Bewertung positiv auswirken werden sich die verbesserten Fundamentaldaten wie Miete und Leerstand, insbesondere im Kernportfolio. Hierzu gegenläufig entwickeln sich die Finanzierungsbedingungen und damit die Risikoprämie, die ein Investor heute einer Transaktion zugrunde legt. Wir können gegenwärtig nicht endgültig abschätzen, wie sich diese Entwicklungen im Ergebnis auf die Portfoliobewertung auswirken werden.

Frankfurt am Main, November 2008

Der Vorstand

Segmenterlöse/ Segmentergebnisse	Segmenterlöse von Dritten		Segmentergebnis	
	9 Monate 2008 (Mio. EUR)	9 M. 2007 angepasst (Mio. EUR)	9 Monate 2008 (Mio. EUR)	9 M. 2007 angepasst (Mio. EUR)
Wohnungsbewirtschaftung	198,8	116,3	111,5	62,7
Wohnungsprivatisierung	37,2	35,0	7,2	0,1
Dienstleistungen	43,2	6,6	21,0	-2,7
Sonstiges und Konzernfunktion	10,1	3,8	-153,0	-35,2
	289,3	161,7	-13,3	24,8



» Michael Zahn



» Helmut Ullrich

BILANZEID

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenkonzernabschluss zum 30.09.2008 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 November 2008

Deutsche Wohnen AG

Michael Zahn
Sprecher des Vorstands

Helmut Ullrich
Mitglied des Vorstands

» IMPRESSUM

VORSTAND (STAND NOVEMBER 2008)

Michael Zahn

» Sprecher des Vorstands
Berlin

Helmut Ullrich

» Mitglied des Vorstands
Berlin

AUFSICHTSRAT (STAND NOVEMBER 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: +49 (0)6131 4800 301
Telefax: +49 (0)6131 4800 4441

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 89786 0
Telefax: +49 (0)30 89786 191

E-Mail

ir@deutsche-wohnen.com

deutsche-wohnen.com

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

Redaktion

Stefanie Steiner

Gestaltung und Produktion

Redaktionsbüro Peter Fabian

Bildnachweis

Archiv Deutsche Wohnen AG

Titelfoto

Weißer Stadt, Berlin-Reinickendorf, Baujahr
1929 – 1930, 2008 aufgenommen in die UNESCO-
Welterbe-Liste – zusammen mit zwei weiteren
Berliner Siedlungen aus dem Bestand der Deutsche
Wohnen: Hufeisensiedlung und Siemensstadt.

