



KENNZAHLEN	3
ZWISCHENLAGEBERICHT	4
ZWISCHENKONZERNABSCHLUSS	19
BILANZEID DES VORSTANDS	31
FINANZKALENDER	32
VORSTAND UND AUFSICHTSRAT	33
SITZ DER GESELLSCHAFT	33
IMPRESSUM	33

>> KENNZAHLEN

Kennzahlen Konzernbilanz (Mio. EUR)	30.06.2008	31.03.2008	31.12.2007
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.221,9	3.265,3	3.271,2
Umlaufvermögen	182,7	120,6	133,7
Eigenkapital	936,6	913,5	936,1
Finanzverbindlichkeiten	2.170,9	2.176,7	2.179,6
Bilanzsumme	3.518,3	3.500,3	3.520,4
Net Asset Value	986,0	959,5	981,0
Net Asset Value je Aktie	37,35	36,34	37,16
Kennzahlen Konzern-GuV (Mio. EUR)	1. Hj. 2008	Q2/2008	Q1/2008
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	75,6	36,3	39,3
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	4,8	4,0	0,8
Verwaltungsaufwand	-20,3	-9,7	-10,6
EBITDA	65,7	32,9	32,9
Periodenergebnis	0,5	23,2	-22,7
Funds from Operations	10,9	5,0	5,9
Funds from Operations pro Aktie	0,41	0,19	0,22
Aktie	30.06.2008	31.03.2008	31.12.2008
Aktienkurs (EUR)	9,57	18,01	21,10
Anzahl Aktien	26.400.000	26.400.000	26.400.000
Marktkapitalisierung (Mio. EUR)	253	475	557
Wichtigster Börsenplatz	Xetra		
Indizes	SDAX, EPRA/Nareit, MSCI		
ISN/Tickersymbol (Inhaberaktie)	DE000A0HN5C6/DWNI		



»» ZWISCHENLAGEBERICHT

» HIGHLIGHTS DES ZWEITEN QUARTALS

» Die zweitgrößte börsennotierte
Wohnimmobiliengesellschaft in
Deutschland. «

» Synergiepotenziale in Höhe von
ca. 10 Mio. Euro p. a. realisiert. «

Im zweiten Quartal stand für die Deutsche Wohnen AG die weitere Umsetzung der Restrukturierung des Konzerns im Mittelpunkt der Aktivitäten. Wir konzentrierten uns insbesondere auf den Abschluss der Personalrestrukturierung, die Fortsetzung der Fokussierung auf das Kerngeschäft sowie die Umsetzung der neuen selektiven Verkaufsstrategie.

PERSONALRESTRUKTURIERUNG

Ausgangssituation

Die Deutsche Wohnen Gruppe und die GEHAG Gruppe haben sich im August 2007 zur Deutsche Wohnen Gruppe zusammengeschlossen.

Dadurch ist die zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobiliengesellschaft in Deutschland entstanden. Im Rahmen der Transaktion sind wir davon ausgegangen, dass es im Personalbereich Synergiepotenziale in Höhe von ca. 10 Mio. Euro p. a. gibt, die durch eine Neustrukturierung der operativen Prozesse im Rahmen eines sozialverträglichen Personalabbaus gehoben werden sollten. Dabei stand im Vordergrund, dass unsere Organisation kurzfristig kostengünstiger wird und zukünftig skalierbar ist.

Die einzelnen Gesellschaften der Deutsche Wohnen kommen historisch aus unterschiedlichen Bereichen, mit Tarifverträgen aus dem öffentlichen Dienst, dem Chemie- sowie dem Wohnungsbereich.

Daneben waren in beiden Teilkonzernen Auflagen aus der Privatisierung zu berücksichtigen, die nicht mehr zeitgemäß waren und damit einem effizienten Management entgegenstanden.

Daraus ergaben sich für uns folgende Ziele:

- » wettbewerbsfähige und einheitliche Entlohnungssysteme,
- » einheitliche Regelungen über Wochenarbeitszeit, Urlaub etc.,
- » Berücksichtigung der Privatisierungsaufgaben,
- » effiziente und skalierbare Struktur- und Prozessorganisation.

Ergebnis

Nach dem Abschluss der Verhandlungen mit den Betriebsräten im Mai 2008 konnten wir die Umsetzung der personellen Zielstruktur vorantreiben. In der neuen Organisation wird es zukünftig ca. 350 Vollzeitstellen geben, was dem Abbau von 140 Mitarbeitern und der Einsparung von ca. 10 Mio. Euro p. a. ab 2009 entspricht.

Die Deutsche Wohnen ist somit bereits heute sehr effizient gemanagt und kann dieses Effizienzlevel zukünftig im Rahmen von Portfoliozukaufen weiter verbessern.

Wir können heute festhalten, dass

- » die Restrukturierung wesentlich schneller durchgeführt wurde, als von uns intern geplant bzw. uns auch extern zugetraut wurde,
- » die Restrukturierungskosten geringer als erwartet sind und
- » die von uns kommunizierten Einspareffekte im Personalbereich erreicht worden sind.

Neben diesen quantitativen Effekten, die sich im Ergebnis widerspiegeln, haben wir ein wesentlich wirtschaftlicheres, äußerst flexibles und vor allem marktgerechteres Umfeld geschaffen.

VERKAUF DER AKF GRUPPE

Die AKF Telekabel TV und Datennetze GmbH war eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der GEHAG GmbH.

Strategisch war ein Verkauf von AKF konsequent, da hiermit die Konzentration auf das Kerngeschäft fortgesetzt wurde. Der Kaufvertrag mit dem Telekommunikationsanbieter Versatel wurde nach einem Bieterverfahren am 18.06.2008 unterzeichnet. Nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch die Kartellbehörde wurde die Übertragung der Anteile am 04.07.2008 wirksam.

Der Kaufpreis beträgt 30 Mio. Euro und entspricht einem Multiplikator von 12 x bezogen auf das EBITDA 2007 von 2,5 Mio. Euro.

Die Entkonsolidierung wird im dritten Quartal erfolgen und voraussichtlich zu einem Ergebnisbeitrag von ca. 16 Mio. Euro bzw. zu freier Liquidität in Höhe von ca. 20 Mio. Euro führen.

VERKAUFSTÄTIGKEIT

Im Rahmen unserer Verkaufstätigkeit haben wir unsere Ziele voll erreicht. Das gilt sowohl für die Anzahl der zu verkaufenden Einheiten als auch für die zu erzielenden Preise. Sämtliche Wohnungen werden weiterhin über dem respektiven Fair-Value veräußert. Hinsichtlich unserer angestrebten Verkaufszahlen in der Einzelprivatisierung von ca. 500 Einheiten p. a. weisen wir bereits heute einen Zielerreichungsgrad von 85 Prozent auf.

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufstätigkeit zum Stichtag 30.06.2008 zusammen:

	Anzahl	Verkaufserlöse (Mio. EUR)	Fair Value (Mio. EUR)	Unterschiedsbetrag (Mio. EUR)
Verkauftes Volumen				
bilanzwirksam	345	22,3	15,6	6,7
notariell beurkundet	1.036	76,0	69,5	6,5
insgesamt	1.381	98,3	85,1	13,2

Wir haben für 1.381 Objekte mit einem Transaktionsvolumen von fast 100 Mio. Euro Kaufverträge abgeschlossen. Dem stehen Fair-Value-Abgänge von knapp 85 Mio. Euro gegenüber, so dass wir ca. 15 Prozent über dem Fair Value verkaufen. Die bereits beurkundeten Verkaufsverträge werden zu einem zusätzlichen Liquiditätszufluss in Höhe von 76 Mio. Euro im zweiten Halbjahr 2008 führen.

» PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet per Stichtag insgesamt 51.836 Wohneinheiten.

Der mit Abstand größte Einzelstandort ist weiterhin Berlin mit einem Portfolioanteil von fast 50 Prozent bzw. im Kernbestand von 67 Prozent. Danach folgen der Einzelstandort Frankfurt/Main und die Rhein-Main-Region (Mainz/Wiesbaden/Darmstadt) mit zusammen rund 14 Prozent (bzw. rund 21 Prozent des Kernbestands).

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

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz Anzahl
	Anzahl	Fläche in Tm ²	Miete in EUR/m ²	Leerstands- quote in %	Anzahl	Fläche in Tm ²	
Kernbestand	33.810	2.039	5,19	4,5	383	68	7.990
Berlin	22.757	1.369	4,97	4,1	282	38	1.858
Frankfurt/Main	3.668	217	6,65	3,3	44	16	1.788
Rhein-Main	3.297	204	5,73	8,0	51	14	1.934
Rheintal-Süd	4.088	249	4,70	4,6	6	1	2.410
Verkaufsportfolio	15.405	977	4,76	11,2	63	6	5.875
Einzelverkauf	5.462	368	5,14	12,6	16	2	1.912
Blockverkauf	9.943	609	4,53	10,2	47	4	3.963
Eigenbestand*	49.215	3.016	5,05	6,5	446	74	13.865
DB 14	2.621	179	5,36	3,9	27	8	2.624
Eigenbestand inkl. DB 14	51.836	3.195	5,07	6,4	473	82	16.489

* ohne Nordhessen

» 51.836 Wohneinheiten «

» PORTFOLIOSTRATEGIE



» Helmut Ullrich, Mitglied des Vorstands



» Michael Zahn, Sprecher des Vorstands

Unser Geschäftsmodell ist von drei wesentlichen Leitbildern geprägt:

1. INTERNES WACHSTUM: AUSNUTZEN VON MIETENTWICKLUNGSPOTENZIALEN

Wir planen, die Mieten in unserem Portfolio jährlich um 3-4 Prozent anzuheben. Dies realisieren wir zum einen durch konsequente Ausnutzung der Mietspiegelanpassungen. Zum anderen führen wir gezielte, auf die Mieter umlegbare Modernisierungsmaßnahmen durch. In Berlin erreichen wir seit nunmehr drei Jahren jährliche Steigerungen von durchschnittlich 3-4 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.

2. 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.

3. EXTERNES WACHSTUM: FOKUSSIERUNG AUF BALLUNGSZENTREN

Unsere Strategie umfasst die Konzentration unserer Portfoliobestände in den Ballungszentren Deutschlands, die ein hohes Mietentwicklungspotenzial aufweisen. Durch den Zukauf der Berliner Wohnungsbestände erwarb die Deutsche Woh-

nen 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.

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

Unsere Bestände im Kernportfolio mit gegenwärtig 33.810 Wohneinheiten befinden sich in wachsenden Ballungszentren wie Berlin und Frankfurt/Main bzw. in interessanten Entwicklungsräumen wie dem Rheintal-Süd mit wirtschaftsstarken Industriezentren wie Ludwigshafen und Mannheim oder kulturellen/wissenschaftlichen Zentren wie Karlsruhe und Heidelberg. Hier sehen wir die größten und nachhaltigsten Mietpotenziale und damit Wachstum.

Das Verkaufsportfolio umfasst die Teilportfolios Einzelverkauf und Blockverkauf.

» Bei dem Teilportfolio Einzelverkauf mit gegenwärtig 5.462 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 9 Prozent p. a. dieses Teilportfolios bzw. 1 Prozent p. a. des Gesamtportfolios entspricht.

» Das Teilportfolio Blockverkauf mit gegenwärtig 9.943 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.



WEITERE GESCHÄFTSFELDER

Nach der erfolgreichen Veräußerung der AKF Telekabel TV und Datennetze GmbH hat die Deutsche Wohnen neben ihrem Kerngeschäft nur noch einen Nichtkerngeschäftsbe-
reich: die ambulante und stationäre Pflege, welche durch die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH erbracht wird. Diese ist in den letzten Jah-
ren von der GEHAG GmbH wertsteigernd entwickelt wor-
den und steht heute auf einem soliden und ertragreichen
Fundament. Das Geschäftsfeld setzt sich aus zwei Wert-
treibern zusammen. Das sind zum einen die Immobilien,
zum anderen ist es der Betrieb. Somit stehen uns ver-
schiedene Handlungsoptionen zur Auswahl: Verkauf des
gesamten Geschäftsfelds, Verkauf der Immobilien, Ver-
kauf des Betriebs oder getrennter Verkauf.

» OPERATIVE ENTWICKLUNGEN IM ERSTEN HALBJAHR

VERMIETUNG

Die durchschnittliche Miete des Kernbestands beläuft sich per 30.06.2008 auf 5,19 Euro/m². Damit konnte innerhalb von drei Monaten die Miete um 0,05 Euro/m² bzw. um 1 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 einem deutlich verbesserten Volumen wiederholt Mieten vereinbaren können, die im preisfreien Bestand durchschnittlich 16 Prozent über der Vorvertragsmiete liegen. Insgesamt konnten wir im Kernbestand in allen Regionen Mietzuwächse erzielen.

Bezogen auf eine durchschnittliche Marktmiete von 5,90 Euro/m² ergibt sich gegenwärtig ein Mietpotenzial von 0,71 Euro/m² oder 13,7 Prozent. Insbesondere im Cluster B erwarten wir, über gezielte Modernisierungsmaßnahmen das Marktpotenzial von 1,47 Euro/m² bzw. durchschnittlich 31,6 Prozent zu realisieren. In der Durchführung befinden sich gegenwärtig zwei Berliner Quartiere mit einem Gesamtvolumen von 1.000 Wohneinheiten und Mietsteigerungspotenzialen von bis zu 2,00 Euro/m².

Vermietung	Anzahl	Fläche in Tm ²	Miete Q2 in EUR/m ²	Miete Q1 in EUR/m ²	Veränderung in %	Marktmiete in EUR/m ²	Potenzial in %
Kernbestand	33.810	2.039	5,19	5,14	1,0	5,90	13,7
Cluster A	29.219	1.764	5,28	5,23	1,0	5,80	9,8
Berlin	19.912	1.196	5,02	4,97	1,0	5,60	11,6
Frankfurt/Main	3.668	217	6,65	6,61	0,6	7,60	14,3
Rhein-Main	2.809	175	5,74	5,67	1,2	6,00	4,5
Rheintal-Süd	2.830	176	4,87	4,87	0,0	5,40	10,9
Cluster B	4.591	275	4,63	4,57	1,4	6,10	31,6
Berlin	2.845	172	4,61	4,53	1,8	6,00	30,2
Rhein-Main	488	29	5,68	5,65	0,6	8,30	46,1
Rheintal-Süd	1.258	73	4,29	4,23	1,4	5,50	28,2

LEERSTAND

Die Leerstandsquote konnte im Vergleich zum Jahresende von 4,8 Prozent auf 4,5 Prozent zurückgeführt werden. Dabei wird an der aktuellen Leerstandsentwicklung der zeitliche Unterschied bei der Restrukturierung der beiden Standorte sichtbar:

	Leerstand Q2 in %	Leerstand Q1 in %	Veränderung in %
Kernbestand	4,5	4,7	-4,7
Cluster A	3,9	4,1	-5,1
Berlin	3,4	3,9	-12,3
Frankfurt/Main	3,3	3,3	0,3
Rhein-Main	7,9	7,2	9,3
Rheintal-Süd	3,5	3,0	17,7
Cluster B	8,7	9,1	-4,1
Berlin	9,2	9,7	-5,7
Rhein-Main	8,9	8,9	0,0
Rheintal-Süd	7,6	7,7	-1,8

In Berlin, wo die Reorganisation der Aufbau- und Ablaufprozesse weitestgehend abgeschlossen ist, entwickeln wir uns bereits deutlich besser als geplant. Die Leerstandsquote im Cluster A konnte im zweiten Quartal von 3,9 Prozent nochmals auf 3,4 Prozent reduziert werden. Das sind 12,3 Prozent bzw. ca. 100 Mietverträge, die über den normalen Mieterwechsel hinaus vermietet wurden. Im Vergleich zum 31.12.2007 beträgt die Leerstandsreduzierung 18 Prozent.

Im Rhein-Main-Gebiet müssen die Prozesse noch weiter optimiert werden. Die Leerstandsentwicklung ist somit nicht marktgetrieben (kein Nachfragerückgang), sondern trägt vielmehr der erheblichen Belastung der Mitarbeiter aus der Restrukturierung Rechnung. Wir erwarten ab dem vierten Quartal dieses Jahres eine deutliche Stabilisierung.

Über den Gesamtkernbestand verzeichnen wir dennoch einen Rückgang des Leerstands, da Berlin der deutlich größte Einzelstandort ist und somit die verzögerte Entwicklung im Rhein-Main-Gebiet überkompensieren kann.

Die hohe Leerstandsquote im Cluster B ist vor dem Hintergrund der erheblichen Mietpotenziale beabsichtigt; nach durchgeführter Modernisierung wird die Vermarktung zu Marktmieten beginnen.

VERKAUF

Im Rahmen der Einzelprivatisierung sind im ersten Halbjahr für 421 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von 47,8 Mio. Euro Kaufverträge abgeschlossen worden. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug 1.406 Euro je Quadratmeter und lag damit 34 Prozent über dem respektiven Fair Value. Für die Berliner Objekte konnten auf Basis der Sollmiete 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 gelegenen Objekte.

Für die zur Portfoliobereinigung gehörenden Blockverkäufe konnten wir im zweiten Quartal bereits 960 Objekte veräußern. Bei den realisierten Verkäufen sind durchschnittliche Quadratmeterpreise von 834 Euro erzielt worden bzw. das 15-Fache der derzeitigen Istmierte. Bei diesen Beständen handelt es sich im Wesentlichen um Objekte in strukturschwachen Regionen.

Verkauf	Anzahl	Verkaufserlöse (Mio. EUR)	Fair Value (Mio. EUR)	Unterschiedsbetrag (Mio. EUR)
Einzelprivatisierung	421	47,8	35,6	12,2
Blockverkauf	960	50,5	49,5	1,0
insgesamt	1.381	98,3	85,1	13,2

» VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage	1. Hj./2008 (Mio. EUR)	Q2/2008 (Mio. EUR)	Q1/2008 (Mio. EUR)
Sollmieten	104,5	52,4	52,2
Erlösschmälerung	-7,6	-3,8	-3,8
Mietminderungen	-0,6	-0,2	-0,4
Betriebskostenergebnis	-3,3	-1,9	-1,5
Nettomiete	93,0	46,5	46,5
Instandhaltung und Sanierung	-16,2	-9,4	-6,8
Sonstige Aufwendungen	-1,3	-0,8	-0,5
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	75,6	36,3	39,3
Verkaufserlöse	22,3	14,7	7,6
Vertriebsaufwendungen	-1,9	-0,8	-1,1
Buchwertabgang	-15,6	-9,9	-5,7
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	4,8	4,0	0,8
Personalaufwand	-13,7	-6,6	-7,1
Sachaufwand	-6,6	-3,1	-3,5
Verwaltungsaufwand	-20,3	-9,7	-10,6
Katharinenhof	3,9	1,8	2,1
AKF	0,6	-0,1	0,7
Sonstiges	1,2	0,7	0,5
Weitere Geschäftsfelder	5,7	2,4	3,3
EBITDA	65,7	32,9	32,9
Abschreibungen	-1,8	-0,9	-0,8
Marktwertanpassung	0,5	0,0	0,5
EBIT	64,4	32,0	32,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	26,1	50,0	-24,0
Finanzergebnis	-61,8	-31,2	-30,6
EBT	28,7	50,8	-22,0
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-16,8	-15,5	-1,3
Steuern	-11,5	-12,1	0,6
Ergebnis nach Steuern	0,5	23,2	-22,7
je Aktie	0,02	0,88	-0,86
FFO	10,9	5,0	5,9
je Aktie	0,41	0,19	0,22

Das zweite Quartal ist neben der weiterhin positiven operativen Entwicklung im Wesentlichen durch zwei Sondereffekte bestimmt. Zum einen haben wir die Restrukturierungskosten im Zusammenhang mit dem Personalabbau berücksichtigt, zum anderen haben sich die Marktwerte der Zinsswaps positiv entwickelt. Das Periodenergebnis für das zweite Quartal weist im Ergebnis einen Positivbeitrag von 23,2 Mio. Euro auf. Kumuliert für das erste Halbjahr erreichen wir insgesamt ein positives Ergebnis von 0,5 Mio. Euro. Zur operativen Entwicklung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „Operative Entwicklungen im ersten Halbjahr“. Wie bereits zuvor dargestellt, leistete das Privatisierungsgeschäft mit 4,0 Mio. Euro einen deutlich höheren Beitrag zum Ergebnis als im ersten Quartal.

ERTRÄGE 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 Marktwerte haben sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2008 TEUR	Veränderung TEUR	31.12.2007 TEUR
Derivate Finanzinstrumente (Marktwerte)			
aktivisch	54.499	22.268	32.231
passivisch	0	3.804	-3.804
insgesamt	54.499	26.072	28.427

» Optimierung der
Geschäftsabläufe. «

» Am 30.06.2008
betrug das Eigenkapital
936,6 Mio. Euro. «

FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Finanzierungserträgen in Höhe von 0,8 Mio. Euro und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von 62,6 Mio. Euro. In den Finanzierungsaufwendungen sind Aufzinsungen (7,5 Mio. Euro) enthalten, die in der Periode nicht liquiditätswirksam sind. Dazu zählen Aufzinsungen von abgezinsten Finanzverbindlichkeiten, der Pensionsverpflichtungen, der Verbindlichkeit gegenüber Fondskommanditisten und der EK-02-Zahlungsverpflichtung. Diese nicht liquiditätswirksamen Aufzinsungen lassen wir bei der Berechnung des FFO unberücksichtigt. Dagegen werden abgegrenzte Zinsen aufgrund des Stichtagsprinzips bei der Ermittlung des FFO berücksichtigt.

RESTRUKTURIERUNGS- UND REORGANISATIONSAUFWENDUNGEN

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Integration beider Unternehmensgruppen und der Optimierung unserer Geschäftsabläufe. Der größte Teil umfasst die mit dem Personalabbau verbundenen Abfindungen (8,3 Mio. Euro) und Gehaltsfortzahlungen (4,7 Mio. Euro) für freigestellte Mitarbeiter für die Dauer der Kündigungsfrist. Im Zusammenhang mit den Personalmaßnahmen sind Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,8 Mio. Euro angefallen. Weiterhin weisen wir in diesem Posten Kosten im Zusammenhang mit der Reorganisation (2,9 Mio. Euro) aus. Dazu zählen insbesondere Aufwendungen für die Unternehmenskommunikation, transaktionsnahe Dienstleistungen und Beratungskosten im Zusammenhang mit der steuerlichen und gesellschaftsrechtlichen Strukturierung des Konzerns. Da es sich bei den Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwen-

dungen nicht um laufende und damit nachhaltige Kosten handelt, lassen wir diese bei der Berechnung des FFO unberücksichtigt.

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern von 11,5 Mio. Euro beinhalten im Wesentlichen latente Steuern in Höhe von 11,3 Mio. Euro. Die deutlich positive Veränderung der Zinsswaps führte allein zu latenten Steueraufwendungen in Höhe von 8,1 Mio. Euro.

VERMÖGENSLAGE

Das Bilanzvolumen per 30.06.2008 von 3.518,3 Mio. Euro hat sich gegenüber dem 31.12.2007 (3.520,4 Mio. Euro) nur unwesentlich verändert. Die größte Bilanzposition mit 92 Prozent stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (3.221,9 Mio. Euro) dar.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen 182,7 Mio. Euro, darunter sind die Zinsswaps mit 54,5 Mio. Euro, die Zahlungsmittel mit 41,8 Mio. Euro und die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte mit 45,3 Mio. Euro die größten Einzelpositionen.

Am 30.06.2008 betrug das Eigenkapital 936,6 Mio. Euro.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich mit 2.170,9 Mio. Euro gegenüber Ende 2007 unwesentlich verringert (31.12.2007: 2.179,6 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von 24,9 Mio. Euro ergeben sich insgesamt Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.195,8 Mio. Euro (31.12.2007: 2.203,9 Mio. Euro).

Die Loan-to-Value-Ratio hat sich wie folgt entwickelt:

	30.06.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.221,9	3.271,2
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	45,3	4,6
	3.267,2	3.275,8
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.957,3	2.034,1
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	213,6	145,5
Wandelschuldverschreibung	24,9	24,3
	2.195,8	2.203,9
Loan-to-Value-Ratio	67,2 %	67,3 %

FINANZLAGE

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt einen operativen Cashflow vor Zinsen von 46,7 Mio. Euro. Nach Zinszahlung betrug der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit 0,8 Mio. Euro. Der Finanzmittelfonds zum 30.06.2008 belief sich auf 41,8 Mio. Euro. Aus der oben beschriebenen Verkaufs-

tätigkeit und der AKF-Transaktion haben wir weitere Liquidität in Höhe von ca. 105 Mio. Euro für das zweite Halbjahr 2008 generiert. Daneben stehen uns freie Linien bei Banken in Höhe von 65 Mio. Euro zur Verfügung.

Der FFO zum 30.06.2008 beträgt 10,9 Mio. Euro bzw. 0,41 Euro je Aktie und berechnet sich wie folgt:

	1. Hj. 2008 (Mio. EUR)	Q2/2008 (Mio. EUR)	Q1/2008 (Mio. EUR)
Periodenergebnis	0,5	23,2	-22,7
Abschreibungen	0,8	0,0	0,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,0	-0,5
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,3	0,3	0,0
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-25,9	-49,9	24,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	7,5	4,0	3,5
Latente Steuern	11,3	11,9	-0,6
Restrukturisierungskosten	16,8	15,5	1,3
FFO	10,9	5,0	5,9
FFO je Aktie	0,41	0,19	0,22



NET ASSET VALUE

Zum 30.06.2008 beträgt der Net Asset Value 986 Mio. Euro bzw. 37,35 Euro je Aktie. Er berechnet sich aus dem Eigenkapital zum 30.06.2008 von 936,6 Mio. Euro, angepasst um die mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden latenten Steuern (49,4 Mio. Euro).

BÖRSE UND DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

Wie bereits das erste Quartal war auch das zweite Quartal ein sehr schwieriges für die Deutsche Wohnen-Aktie. Die Situation an den Finanzmärkten verbesserte sich nicht, vielmehr zog die globale Finanzmarktkrise weitere Kreise. Befürchtungen des Kapitalmarkts hinsichtlich eines Rückgangs der US-amerikanischen und der bislang sehr robusten asiatischen Wirtschaft und daraus resultierender negativer Auswirkungen für die Weltwirtschaft belasteten weiterhin die Kapitalmärkte und insbesondere die Immobilienaktien. DAX und SDAX wiesen im ersten Halbjahr Verluste von jeweils -19 Prozent auf. Der EPRA-Germany-Index, der die deutschen Immobilienaktien abbildet, war mit -35 Prozent rückläufig. Auch der etwas breiter gefasste europäische Immobilienaktienindex EPRA Europe Index verlor -19 Prozent.

Nachdem sich die Deutsche Wohnen-Aktie zu Jahresbeginn besser als der Markt entwickeln konnte und bis Mitte Februar rund 12 Prozent zulegte, setzte nach der Ende März bekannt gegebenen Streichung der Dividende ein deutlicher Rückgang des Kurses ein. Zusätzliche Bedenken hinsichtlich der Bewertungen von Immobilien im Allgemeinen verstärkten diesen Trend, so dass die Deutsche Wohnen-Aktie ausgehend von ihrem Vorjahreschlusskurs von 22,05 Euro bis zum 30.06.2008 rund 57

Prozent abgeben musste. Sie schloss das zweite Quartal mit einem Kurs von 9,57 Euro ab.

NACHTRAGSBERICHT

Der Verkauf der AKF Gruppe ist am 04.07.2008 wirksam geworden, so dass AKF im dritten Quartal entsprechend entkonsolidiert wird.

RISIKOBERICHT

Im ersten Halbjahr 2008 und im Vergleich zum Konzernlagebericht 2007 haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Beurteilung der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen Gruppe ergeben.

PROGNOSEBERICHT

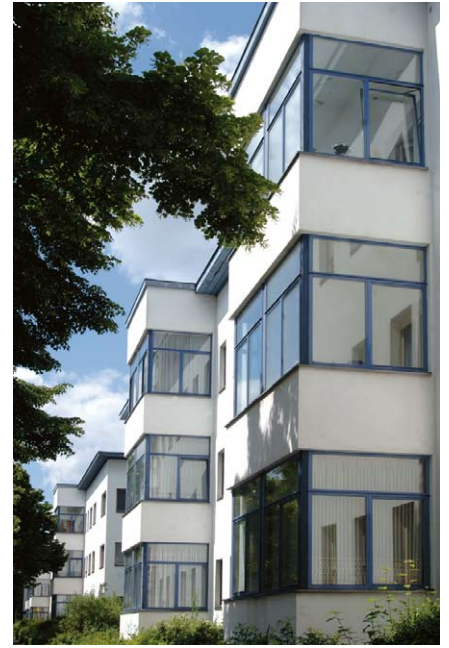
Auf den Immobilienmärkten in einigen Ländern Europas und in den USA sehen wir aufgrund der anhaltenden Finanzkrise weiteren Korrekturbedarf. Möglicherweise belasten die hiervon ausgehenden Unsicherheiten auch den deutschen Immobilienmarkt. Fundamental wird er jedoch eine relative Stärke aufweisen. Insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien erwarten wir keine signifikanten Korrekturen des Vermietungsmarktes, keine deutlich steigenden Leerstände und keine deutlich sinkenden Immobilienbewertungen in unserem Kernportfolio. Höhere Einkommen begünstigen das Umfeld für Mietsteigerungen im mittleren bis höheren Preissegment. Nachfrage und Angebot werden durch steigende Haushaltszahlen und die weiterhin geringe Neubautätigkeit bei Geschosswohnbauten günstig beeinflusst.



» Siemensstadt



» Hufeisensiedlung



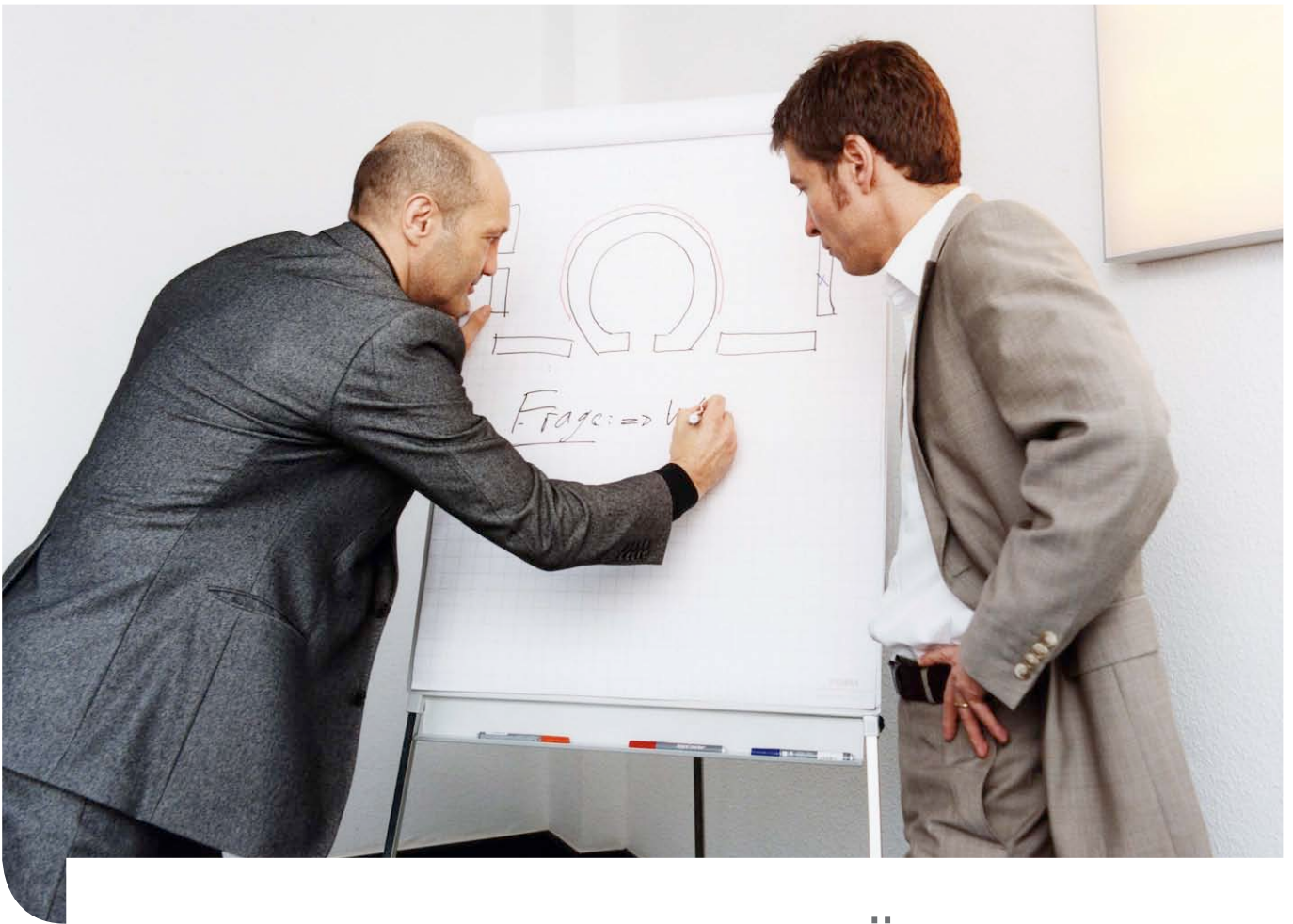
» Weiße Stadt

Das Gesamtjahr 2008 wird für die Deutsche Wohnen noch durch die Belastungen der Integration und der zukunftsichernden Restrukturierung geprägt sein. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass die personelle Restrukturierung bereits im ersten Halbjahr abgeschlossen werden konnte. Dadurch wurden Personalkosten nachhaltig gesenkt und kosteneffiziente Strukturen für die Zukunft geschaffen. Das wirtschaftliche Umfeld unterstützt unsere Strategie und unser Geschäftsmodell. Sowohl unsere Projekte im Zusammenhang mit der Restrukturierung als auch unser operatives Geschäft verlaufen vollumfänglich im Rahmen unserer Pläne. Wir haben mit der GEHAG-Akquisition und der besser als planmäßig verlaufenden Integration bewiesen, dass wir sowohl wachstums- als auch integrationsfähig sind.

Unsere Kernimmobilienportfolios liegen in den stabilsten und potenzialstärksten Regionen Deutschlands. Mietsteigerungen, Leerstandssenkung und Kosteneinsparungen sind die Werthebel, die wir ansetzen werden, um diese Wertpotenziale weiter zu heben und die Ertrags- und Cashflow-Situation unserer Gesellschaft nachhaltig zu verbessern.

Insbesondere stimmt uns die Leerstands- und Mietentwicklung in unserem Berliner Bestand optimistisch. Im Rhein-Main-Gebiet werden wir im laufenden Jahr die Prozessoptimierungen abschließen, die aufgrund der Restrukturierung notwendig geworden sind. Wir werden auch hier die vorhandenen Wertpotenziale heben. Im laufenden Jahr wird die erfreuliche Entwicklung des Berliner Bestands für eine insgesamt stabile Geschäftsentwicklung sorgen. Ein planmäßig verlaufendes Privatisierungsgeschäft schafft zusätzlichen Mehrwert für unsere Aktionäre, da wir das frei werdende Kapital zur Schuldensenkung und qualitativen Verbesserung unseres Portfolios einsetzen werden. Die überwiegend langfristig zinsgesicherte Finanzierung mit durchschnittlichen Laufzeiten über sieben Jahren schützt uns vor möglichen Zinssteigerungen und unterstützt zusätzlich die konsequente Umsetzung unserer Strategie.

Mit der neu geschaffenen, schlanken Unternehmensstruktur und einer aussichtsreichen Strategie sind wir in der Lage, sowohl die kurzfristigen Herausforderungen des Kapitalmarkts anzunehmen als auch die mittel- und längerfristigen Chancen am deutschen Wohnungsmarkt zu nutzen.



» KONSERNABSCHLUSS FÜR DAS
ERSTE HALBJAHR ZUM 30.06.2008

» KONZERNBILANZ

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 30.06.2008		30.06.2008	2007
Aktiva		TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		3.221.854	3.271.205
Sachanlagen		32.515	27.948
Immaterielle Vermögenswerte		421	370
Sonstige langfristige Vermögenswerte		147	168
Anteile an assoziierten Unternehmen		435	435
Aktive latente Steuern		80.213	86.614
Langfristige Vermögenswerte		3.335.586	3.386.740
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude		20.377	21.887
Andere Vorräte		1.827	1.725
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.977	18.562
Derivative Finanzinstrumente		54.499	32.231
Forderung aus Ertragsteuern		5.443	2.879
Sonstige Vermögenswerte		4.420	3.907
Zahlungsmittel		41.820	47.874
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		137.363	129.065
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		45.345	4.597
Kurzfristige Vermögenswerte		182.708	133.662
Summe Aktiva		3.518.294	3.520.402

» KONZERNBILANZ

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 30.06.2008		30.06.2008	2007
Passiva		TEUR	TEUR
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		26.400	26.400
Kapitalrücklage		349.521	349.521
Kumuliertes Konzernergebnis		560.357	559.902
		936.278	935.823
Minderheitsanteile		302	302
Summe Eigenkapital		936.581	936.125
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1.957.291	2.034.087
Wandelschuldverschreibung		24.889	24.339
Pensionsverpflichtungen		40.567	41.562
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten		47.661	46.631
Steuerschulden		69.117	68.126
Sonstige Rückstellungen		11.599	11.375
Passive latente Steuern		140.760	135.835
Summe langfristige Verbindlichkeiten		2.291.884	2.361.955
Kurzfristige Verbindlichkeiten		213.611	145.468
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		20.744	25.420
Sonstige Rückstellungen		19.823	9.440
Derivative Finanzinstrumente		0	3.804
Steuerschulden		12.240	13.739
Sonstige Verbindlichkeiten		23.412	24.451
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		289.829	222.322
Summe Passiva		3.518.294	3.520.402

>> KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2008 bis zum 30.06.2008	1. Hj./2008	1. Hj./2007 (angepasst)	Q2/2008	Q2/2007 (angepasst)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	149.435	60.467	77.268	31.264
Ergebnis der Wohnungsprivatisierung				
Verkaufserlöse	22.282	14.112	14.688	12.870
Buchwertabgänge	-15.560	-14.723	-9.828	-13.812
	6.722	-611	4.860	-942
Sonstige betriebliche Erträge	5.440	1.215	2.372	433
Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	496	34.244	17	33.318
Summe Erträge	162.093	95.315	84.517	64.073
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-60.627	-28.001	-35.202	-15.602
Personalaufwand	-22.591	-9.564	-11.145	-5.612
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.410	-9.462	-5.405	-3.766
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-16.790	0	-15.521	0
Summe Aufwendungen	-113.418	-47.027	-67.273	-24.980
Zwischenergebnis	48.675	48.288	17.244	39.093
Abschreibungen	-803	-496	-434	-464
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	47.872	47.792	16.810	38.629
Finanzerträge	775	958	510	505
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	25.884	0	49.853	0
Finanzaufwendungen	-62.261	-17.107	-31.505	-8.779
Ergebnis vor Steuern	12.270	31.643	35.668	30.355
Ertragsteuern	-11.486	-19.738	-12.075	-18.711
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	784	11.905	23.593	11.644
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-329	0	-472	0
Periodenergebnis	455	11.905	23.121	11.644
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens Minderheitsanteile	455 0	11.905 0	23.121 0	11.644 0
	455	11.905	23.121	11.644
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,02	0,60	0,88	0,58
verwässert	0,04	0,60	0,87	0,58

>> KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2008 bis zum 30.06.2008		1. Hj./2008	1. Hj./2007 (angepasst)
		TEUR	TEUR
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		73.707	24.112
Zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-496	-34.244
Abschreibungen		1.775	496
Anpassung der Zinsswaps		-26.072	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge		323	21.404
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		3.676	19.440
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-6.211	9.429
Operativer Cashflow		46.702	40.637
Gezahlte Zinsen		-46.731	-11.602
Erhaltene Zinsen		802	0
Gezahlte Steuern		0	-605
Cashflow aus betrieblicher Geschäftigkeit		773	28.430
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		26.522	13.746
Auszahlungen für Investitionen		-13.170	-89.647
Sonstige Auszahlungen		0	-4
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen sowie Kapitalrückzahlungen		0	32
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen des DB 14		-170	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		13.182	-75.873
Finanzierungstätigkeit			
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)		0	-17.600
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		19.437	70.035
Tilgung von Darlehen		-39.446	-10.016
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-20.009	42.419
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-6.054	-5.024
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		47.874	33.516
Zahlungsmittel am Ende der Periode		41.820	28.492

» KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung zum 30.06.2008	Aktien	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis	Summe	Minder- heits- anteile	Eigen- kapital
	TStück	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	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				350.506	350.506		350.506
Korrektur des Erstkonsolidierungszeitpunkts des DB 14				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
Konzernjahresüberschuss				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
Konzernjahresüberschuss				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				455	455	0	455
Eigenkapital zum 30.06.2008	26.400	26.400	349.521	560.358	936.279	302	936.581

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30.06.2007	Aktien	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Eigenkapital
	TStück	TEUR	TEUR	TEUR	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 Erstkonsolidierungs- zeitpunkts 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				62	62
Periodenergebnis				11.905	11.905
Ausschüttungen				-17.600	-17.600
Eigenkapital zum 30.06.2007	20.000	20.000	170.755	540.033	730.788



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

GRUNDLAGEN UND METHODEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 30.06.2008 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 30.06.2008. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum selben Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management getroffen, 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 Konjunkteinflüssen.

Die Vergleichbarkeit der Zwischenabschlüsse zum 30.06.2008 und zum 30.06.2007 ist aufgrund des Erwerbs der GEHAG Gruppe nur sehr eingeschränkt möglich.



› Fair-Value-Methode ‹

ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Die Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin wurde am 21.02.2008 gegründet. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro 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 Euro veräußert.

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 Verlustrechnung für den Vorjahreszeitraum vom 01.01. bis zum 30.06.2007 eingegangen werden. Aus der Umstellung ergaben sich eine Anpassung des Pri-

vatisierungsergebnisses (Ergebnis aus Wohnungsverkäufen), eine Erhöhung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen durch den Instandhaltungsanteil der Hausgelder, eine Reduzierung der Abschreibungen, eine Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge als Folge der Ausbuchung des langfristigen Rechnungsabgrenzungspostens sowie eine ergebniswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01. bis 30.06.2007. Die geänderte Bilanzierung führt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ebenfalls zu einer Änderung der erfassten latenten Steuern.

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zwischenberichtsperiode vom 01.01. bis zum 30.06.2007 ergeben sich bei folgenden Posten Änderungen:

	01.01.-30.06.2007	Anpassung Fair-Value-Umstellung	01.01.-30.06.2007 (angepasst)
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Buchwertabgänge	-9,4	-5,3	-14,7
Sonstige betriebliche Erträge	1,9	-0,7	1,2
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	34,2	34,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-27,9	-0,1	-28,0
Abschreibungen	-8,5	8,0	-0,5
Ertragsteuern	-0,8	-18,9	-19,7
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-5,3	17,2	11,9
Ergebnis je Aktie	-0,26	0,86	0,60

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 Verlustrechnung gebildet.

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. 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 im ersten Halbjahr deutlich positiv entwickelt:

	31.12.2007	Veränderung	30.06.2008
	TEUR	TEUR	TEUR
Derivative Finanzinstrumente			
aktivisch	32.231	22.268	54.499
passivisch	-3.804	3.804	0
	28.427	26.072	54.499

Auf die AKF-Gruppe entfallen 0,2 Mio. Euro, so dass in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur 25,9 Mio. Euro ausgewiesen werden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 24 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31.12.2007 kaum verändert. Im ersten Halbjahr sind insgesamt Darlehen in Höhe von 39,4 Mio. Euro getilgt worden. Dem standen Neuvalutierungen in Höhe von 19,4 Mio. Euro 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 sechs Monate zurückzuführen. Die Steuerschulden berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für EK 02.

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

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Hj./2008	1. Hj./2007 (angepasst)
	TEUR	TEUR
Wohnungsbewirtschaftung	131.622	59.811
Betreuungstätigkeit	2.613	636
Pflege und betreutes Wohnen	14.992	0
Sonstige Leistungen	208	20
	149.435	60.467

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (56,1 Mio. Euro, Vorjahreszeitraum 28,0 Mio. Euro). Der Anstieg ist auf die GEHAG-Transaktion zurückzuführen, wodurch sich der Immobilienbestand mehr als verdoppelt hat.

Der Anstieg des Personalaufwands von 9,6 Mio. Euro auf 22,6 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die gestiegene Mitarbeiteranzahl durch die GEHAG-Transaktion zurückzuführen.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen umfassen im Wesentlichen die mit dem Personalabbau

verbundenen Abfindungen (8,3 Mio. Euro) und Gehaltsfortzahlungen (4,7 Mio. Euro) für freigestellte Mitarbeiter für die Dauer der Kündigungsfrist. Im Zusammenhang mit den Personalmaßnahmen sind Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,8 Mio. Euro angefallen. Weiterhin weisen wir in diesem Posten Kosten im Zusammenhang mit der Reorganisation (2,9 Mio. Euro) aus. Dazu zählen insbesondere Aufwendungen für die Unternehmenskommunikation, transaktionsnahe Dienstleistungen und Beratungskosten im Zusammenhang mit der steuerlichen und gesellschaftsrechtlichen Strukturierung des Konzerns.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Q2/2008	Q2/2007 (angepasst)
	Mio. EUR	Mio. EUR
Laufende Zinsen	54,7	15,0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	7,5	2,1
	62,2	17,1

Das Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen umfasst das Ergebnis der AKF Gruppe im ersten Halbjahr 2008. Den gesamten Erträgen von 4,2 Mio. Euro stehen Aufwendungen von 4,5 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich ein Ergebnis von -0,3 Mio. Euro. Laufende Steuern sind nicht angefallen.

ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Die liquiden Mittel des DB 14 betragen 10,7 Mio. Euro. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von 65 Mio. Euro. Aus den bereits protokollierten Verkäufen und der AKF-Transaktion werden wir weitere zusätzliche Liquidität in Höhe von ca. 105 Mio. Euro generieren.

ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

	Segmenterlöse von Dritten		Segmentergebnis	
	Q2/2008	Q2/2007 angepasst	Q2/2008	Q2/2007 angepasst
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Wohnungsbewirtschaftung	131,6	59,0	75,5	31,0
Wohnungsprivatisierung	22,3	14,1	4,8	-1,3
Dienstleistungen	21,9	0	3,0	0
Sonstiges und Konzernfunktion	5,3	2,7	-82,8	-17,8
Konzern	181,1	75,8	0,5	11,9

SONSTIGE ANGABEN

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden 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

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung haben sich nicht ergeben. Es gelten daher die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31.12.2007 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, im August 2008

Der Vorstand



„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenkonzernabschluss zum 30.06.2008 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 August 2008

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Sprecher des Vorstands



Helmut Ullrich
Mitglied des Vorstands

>> FINANZKALENDER

29.08.2008	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2008/2. Quartal
04.-06.09.2008	EPRA-Konferenz in Stockholm
11.-12.09.2008	UBS-Konferenz in New York
23.-25.09.2008	UniCredit-Konferenz in München
26.09.2008	Investor Day in Berlin
06.-08.10.2008	ExpoReal in München
21.-22.10.2008	Initiative Immobilien-Aktie in Frankfurt am Main
12.-13.11.2008	WestLB-Konferenz in Frankfurt am Main
27.11.2008	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2008/3. Quartal

Hinweise zum Finanzkalender:

Die Terminierung weiterer IR-Aktivitäten 2008 ist derzeit in Vorbereitung.
Die genannten Termine können sich grundsätzlich noch ändern.

>> VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

>> SITZ DER GESELLSCHAFT

VORSTAND (Stand August 2008)

Michael Zahn

» Sprecher des Vorstands
Berlin

Helmut Ullrich

» Mitglied des Vorstands
Königstein

AUFSICHTSRAT (Stand August 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

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@deuwo.com
deutsche-wohnen.com

>> IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

Gestaltung und Realisation

CB.e Clausecker | Bingel. Ereignisse AG

Bildnachweis

Sibylle Fendt
Jennifer Karass
Deutsche Wohnen AG