



Zwischenbericht
» zum 31. März 2010

INHALT

KENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	15
IMPRESSUM	

Kennzahlen Konzernbilanz	31.03.2010	31.12.2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.811,0	2.835,5
Zahlungsmittel	87,5	57,1
Eigenkapital	852,5	862,0
Eigenkapitalquote	28 %	28 %
Finanzverbindlichkeiten	1.783,3	1.802,7
Loan to value ratio	60,3 %	61,5 %
Net Net Asset Value	864,8	870,3
Net Net Asset Value je Aktie	10,57	10,63

Kennzahlen Konzern-GuV	Q1 / 2010	Q1 / 2009	31.12.2009
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	70,6	71,2	306,3
EBITDA (bereinigt)	34,5	33,0	133,5
Ergebnis vor Steuern	8,8	0,7	3,4
Ergebnis nach Steuern	5,2	-2,2	-13,3
Funds from Operations	13,7	9,0	34,8
Funds from Operations pro Aktie	0,17	0,11*	0,43

* Diese Kennzahl dient lediglich der Information und wurde auf Basis der neuen Aktienanzahl ermittelt. Die Kapitalerhöhung ist am 6. Oktober 2009 wirksam geworden.

Aktie	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
Aktienkurs (EUR)	7,51	11,40**	6,70
Anzahl Aktien (Mio.)	81,84	26,40	81,84
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	614,6	301,0	548,3
Wichtigster Börsenplatz	Xetra		
Indizes	SDAX, EPRA/NAREIT, MSCI Small Cap, GPR250		
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)	DE000A0HN5C6 / DWN1		

** Rechnerischer Wert inklusive Bezugsrecht

1 ZWISCHENLAGEBERICHT

Die Deutsche Wohnen schließt das erste Quartal 2010 mit einem Gewinn in Höhe von EUR 5,2 Mio. ab und verbesserte sich in allen relevanten Kennzahlen.

Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahresquartal

- » Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verbesserte sich um 86 % auf EUR 9,1 Mio.
- » Das Ergebnis nach Steuern konnte von EUR –2,2 Mio. auf EUR 5,2 Mio. gesteigert werden.
- » Durch die gute operative Geschäftstätigkeit und den verringerten Zinsaufwand verbesserte sich der FFO um 55 % von EUR 0,11 je Aktie auf EUR 0,17 je Aktie.
- » Der Zahlungsmittelbestand konnte um EUR 30,4 Mio. auf EUR 87,5 Mio. erhöht werden.
- » Infolge weiterer Tilgungen auf Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 23,3 Mio. wurde die Loan-to-Value-Ratio (LTV) auf 60,3 % verbessert.

2 PORTFOLIOENTWICKLUNG

Der Wohnungsbestand hat sich innerhalb von zwölf Monaten verkaufsbedingt um 1.817 Wohneinheiten bzw. 120 Tm² verringert:

	Q1/2010		Q1/2009*	
	Wohneinheiten	Fläche	Wohneinheiten	Fläche
	Anzahl	Tm ²	Anzahl	Tm ²
Kernbestand	37.278	2.246	37.848	2.283
Verkauf	8.697	551	9.945	635
Eigenbestand	45.975	2.798	47.793	2.918
DB14	2.622	179	2.621	179
Gesamtbestand	48.597	2.976	50.414	3.096

*Die Kennzahlen sind an die neue Portfoliostruktur angepasst worden.

Unsere Bestände im Kernportfolio mit gegenwärtig 37.278 Wohneinheiten befinden sich in den wachsenden Ballungszentren Berlin und Frankfurt sowie dem Rhein-Main-Gebiet. Aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung sehen wir hier die stärksten Wachstumspotenziale.

	Wohneinheiten	Fläche	Anteil	Vertragsmiete*	Neuvermietungsmiete	Leerstand
	Anzahl	Tm ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Kernbestand	37.278	2.246	100	5,37	6,26	3,1
Berlin	21.699	1.298	58	5,26	5,97	1,9
Frankfurt am Main	3.658	217	10	6,85	8,31	2,4
Rhein-Main	3.743	224	10	5,75	7,26	7,4
Rheintal-Süd	2.688	170	8	4,83	5,03	3,0
Rheintal-Nord	4.346	261	12	4,83	5,06	5,6
Brandenburg	970	63	3	4,81	5,51	5,2
Sonstige	174	12	1	6,02	6,17	2,4

*Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche.

Die Standorte Berlin und Frankfurt am Main haben mit einem Portfolioanteil von rund 70% eine übergeordnete Bedeutung für das Unternehmen. Am größten Einzelstandort, Berlin, sind wir mit einer durchschnittlichen Vertragsmiete von 5,26 EUR/m² und einer Leerstandsquote von 1,9% im Vergleich zu den Wettbewerbern deutlich besser positioniert. Die gegenwärtig erzielbaren Marktmieten sind der Lage bzw. der vergleichsweise guten Bestandsqualität geschuldet.

Berlin: Leerstandsquote 1,9%

3 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des vorwiegend eigenen Bestands (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung), den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und institutionelle Investoren (Ergebnis aus Verkauf) sowie den Betrieb vollstationärer Pflegeanlagen und Seniorenresidenzen (Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen).

Übersicht der Segmentergebnisse Q1/2010 im Vergleich zu Q1/2009:

	Q1/2010	Q1/2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	39,2	39,0
Ergebnis aus Verkauf	0,6	0,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	2,2	2,3
Deckungsbeitrag Segmente	42,0	41,9
Verwaltungskosten	-7,4	-8,6
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-0,1	-0,3
EBITDA ohne Restrukturierung	34,5	33,0

3.1 ERGEBNIS AUS DER WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Portfolios fokussiert. Hier liegen unsere spezifischen Fähigkeiten. Die Märkte, die wir bedienen, sind aus unserer Sicht auch langfristig in erster Linie Vermietungsmärkte, sodass Verkäufe in Zukunft bei selektiver Nachfrage preissensitiv erfolgen.

EBITDA (bereinigt):
EUR 34,5 Mio.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung konnte trotz Abverkäufen auf dem Niveau des ersten Quartals 2009 stabilisiert werden. Die NOI-Marge stieg von 71,9 % auf 73,6 %:

	Q1/2010	Q1/2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ist-Mieten	48,1	48,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-1,6	-1,7
Inkasso	-0,8	-0,4
Instandhaltung	-6,0	-6,1
Sonstige Kosten	-0,5	-0,8
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	39,2	39,0
Personal- und Sachkosten	-3,8	-4,5
Operatives Ergebnis (NOI)	35,4	34,5
NOI-Marge in %	73,6 %	71,9 %
NOI in EUR/m ² und Monat	3,86	3,62
Steigerung in %	6,6 %	

Das Ergebnis aus der Vermietung wurde innerhalb von zwölf Monaten um 6,6 % je m² und Monat verbessert.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten und des Leerstands:

	Miete EUR/m ²			Leerstand in %		
	Q1/2009	Q4/2009	Q1/2010	Q1/2009	Q4/2009	Q1/2010
Kernbestand	5,22	5,35	5,37	4,1	2,7	3,1
Berlin	5,07	5,24	5,26	2,9	1,5	1,9
Frankfurt am Main	6,71	6,83	6,85	3,4	2,0	2,4
Rhein-Main	5,60	5,71	5,75	9,2	7,2	7,4
Rheintal-Süd	4,78	4,82	4,83	3,5	2,2	3,0
Rheintal-Nord	4,76	4,81	4,83	4,9	5,5	5,6
Brandenburg	4,72	4,79	4,81	10,2	4,7	5,2
Sonstige	5,95	6,01	6,02	1,0	1,9	2,4

Die durchschnittliche Vertragsmiete beläuft sich per Stichtag auf 5,37 EUR/m² und konnte in den vergangenen Quartalen kontinuierlich gesteigert werden. Im ersten Quartal 2010 haben wir insgesamt 1.069 neue Verträge im preisfreien Bestand abgeschlossen. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei preisfreien Wohnungen beträgt aktuell 6,26 EUR/m² und liegt damit rund 16 % über der durchschnittlichen Vertragsmiete.

Der Leerstand im Kernbestand hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 fluktuationsbedingt auf 3,1 % erhöht. In den ersten drei Monaten 2010 verzeichneten wir 943 Kündigungen (Vorjahreszeitraum 967 Kündigungen). Das entspricht einer nahezu konstanten annualisierten Fluktuation

NOI-Marge
73,6 %

von 10%. Insgesamt weisen 115 Wohnungen (0,3% des Kernbestands) einen Leerstand von mehr als zwölf Monaten auf:

	Leerstand	Zukünftig vermietet	Fluktuationsbedingt	Davon > 12 Monate	Investitionsbedingt
Gesamt	1.319	337	642	115	340
Berlin	432	163	158	11	111
Frankfurt am Main	112	35	77	6	0
Rhein-Main	335	54	154	45	127
Rheintal-Süd	264	50	155	32	59
Rheintal-Nord	111	28	45	6	38
Brandenburg	60	5	50	15	5
Sonstige	5	2	3	0	0

Der investitionsbedingte Leerstand betrifft Wohnanlagen mit insgesamt 1.619 Wohneinheiten, die für komplexe Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen sind und dementsprechend aus der Vermietung genommen wurden. Die Mietpotenziale für diese Objekte betragen durchschnittlich 35%. Für das Geschäftsjahr 2010 befinden sich drei Projekte mit insgesamt 650 Wohneinheiten in der Planung.

3.2 ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF

Der Geschäftsbereich Verkauf umfasst den Verkauf von Wohnungen überwiegend an Selbstnutzer (sog. Wohnungsprivatisierung) und die Veräußerung von kleineren Paketen an institutionelle Investoren.

Das im ersten Quartal 2010 insgesamt notarierte Verkaufsvolumen von EUR 55,2 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Marge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	%
Wohnungsprivatisierung	253	21,4	15,8	5,6	35
Institutioneller Verkauf	798	33,8	32,5	1,3	4
	1.051	55,2	48,3	6,9	14

Die Vertriebsleistung konnte in den ersten drei Monaten 2010 gegenüber dem Vorjahr (EUR 31,8 Mio.) erheblich gesteigert werden. Ursächlich hierfür ist ein wesentlich verbessertes Marktumfeld mit einer deutlich höheren Qualität auf der Investorensseite.

In der Wohnungsprivatisierung erzielen wir unverändert Bruttomargen von deutlich über 30%.

Transaktionsvolumen
von EUR 55,2 Mio.

An institutionelle Investoren konnten 798 Wohnungen mit einem Transaktionsvolumen von EUR 33,8 Mio. und einer Bruttomarge von 4% veräußert werden.

Von den 1.051 notarierten Einheiten sind zum Stichtag 486 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 22,5 Mio. aufgrund des Nutzen- und Lastenwechsels im ersten Quartal bilanzwirksam berücksichtigt.

3.3 ERGEBNIS AUS DEM SEGMENT PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen umfasst im Wesentlichen die operative Führung von hochwertigen vollstationären Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen. Alle Anlagen entsprechen den Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen bzw. sind nach §§ 11 und 12 Heimgesetz als Pflegewohnanlagen anerkannt. Der Großteil der Immobilien ist dabei Eigentum des Deutsche Wohnen Konzerns. Die Häuser befinden sich in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

Die Belegungsquote der im Eigentum des Unternehmens befindlichen Immobilien beläuft sich für die Pflegewohnanlagen (881 Betten) auf 95,6% und für die Seniorenresidenzen (220 Zimmer) auf 97,3% zum Stichtag 31. März 2010. Die angepachteten Pflegeplätze (248 Betten) sind gegenwärtig zu 81% ausgelastet.

Im ersten Quartal wurde bei Erlösen von EUR 8,1 Mio. ein Segmentergebnis (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) von EUR 2,2 Mio. realisiert.

3.4 VERWALTUNGSKOSTEN

Die Verwaltungskosten (ohne Pflege und Betreutes Wohnen) konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um weitere 13% reduziert werden und schlüsseln sich wie folgt auf:

	EUR Mio.
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	3,8
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	0,9
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	2,7
Summe	7,4

Reduktion der
Verwaltungskosten
um 13%

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

4.1 ERTRAGSLAGE

	Q1/2010	Q1/2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Umsatzerlöse	70,6	71,2
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten	1,5	1,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-25,5	-26,2
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	-9,0	-9,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	-3,1	-3,7
EBITDA bereinigt	34,5	33,0
Abschreibungen	-0,7	-0,5
Restrukturierungskosten	0,0	-4,2
Finanzergebnis	-25,0	-27,6
Ergebnis vor Steuern	8,8	0,7
Ertragsteuern	-3,6	-2,9
Periodenergebnis	5,2	-2,2

Die deutliche Ergebnisverbesserung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf ein leicht verbessertes EBITDA, den vollständigen Wegfall der Restrukturierungskosten sowie das nochmals verbesserte Finanzergebnis.

Zur Entwicklung des bereinigten EBITDA verweisen wir auf Abschnitt 3 ff.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	Q1/2010	Q1/2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Laufende Zinsaufwendungen	-21,1	-24,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-3,7	-3,7
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,4	0,0
	-25,2	-27,9
Zinserträge	0,2	0,3
Finanzergebnis	-25,0	-27,6

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen um knapp 15% ist ein Ergebnis des voranschreitenden Schuldenabbaus.

Ausweis eines positiven Ergebnisses nach Steuern in Höhe von EUR 5,2 Mio.

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Ergebnis vor Ertragsteuern hat sich wie folgt entwickelt:

	Q1 / 2010	Q1 / 2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis vor Steuern	8,8	0,7
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,0	4,2
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,4	0,0
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	9,1	4,9

4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

	31.03.2010		31.12.2009	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.811,0	91	2.835,5	92
Sonstige langfristige Vermögenswerte	123,3	4	120,8	4
	2.934,3	95	2.956,3	96
Kurzfristiges Vermögen	57,3	2	66,0	2
Zahlungsmittel	87,5	3	57,1	2
	144,8	5	123,1	4
	3.079,1	100	3.079,3	100
Eigenkapital	852,5	28	862,0	28
Finanzverbindlichkeiten	1.783,3	58	1.802,7	59
Steuerschulden	80,7	3	84,1	3
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	49,9	2	49,1	2
Pensionen	41,4	1	41,5	1
Sonstige Verbindlichkeiten	271,3	9	239,9	8
	2.226,6	72	2.217,3	72
	3.079,1	100	3.079,3	100

Das Bilanzvolumen per 31.03.2010 hat sich gegenüber dem 31.12.2009 nur unwesentlich verändert. Die größte Bilanzposition mit 91 % stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die durch Verkäufe geringfügig abgenommen haben.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen EUR 57,3 Mio., darunter sind die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte mit EUR 27,3 Mio. der größte Einzelposten.

Verbesserung des bereinigten
Ergebnisses vor Steuern von
EUR 4,9 Mio. auf EUR 9,1 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber Ende 2009 aufgrund von Tilgungen verringert. Damit konnten wir unseren Verschuldungsgrad auf 60,3% verbessern:

	31.03.2010	31.12.2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	1.783,3	1.802,7
Wandelschuldverschreibung	26,7	26,6
	1.810,0	1.829,3
Zahlungsmittel	-87,5	-57,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.722,5	1.772,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.811,0	2.835,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	27,3	25,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	17,9	18,4
	2.856,3	2.879,0
Loan-to-Value-Ratio	60,3%	61,5%

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios beträgt gegenwärtig ca. 4,3% p.a.

Die Steuerschulden betreffen hauptsächlich Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen. Der Rückgang ist auf Zahlungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. zurückzuführen. Gegen die Besteuerung haben wir rechtliche Schritte eingeleitet.

Die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten ergibt sich insbesondere aus höheren Anzahlungen für Immobilienverkäufe und aus Marktwertveränderungen von derivativen Finanzinstrumenten.

Reduktion des LTV
auf 60,3%

Kapitalflussrechnung

	Q1 / 2010	Q1 / 2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	10,7	14,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	43,0	5,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-23,3	-21,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	30,4	-1,2
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	57,1	42,0
Zahlungsmittel am Ende der Periode	87,5	40,7

Der Cashflow des Konzerns hat sich gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich verbessert.

Der Rückgang des operativen Cashflows ist auf die anteilige Zahlung von EK-02-Steuern (EUR 3,9 Mio.) zurückzuführen.

Aus Wohnungsverkäufen flossen dem Konzern im ersten Quartal 2010 EUR 41,4 Mio. zu. Den Auszahlungen für zusätzliche Bestandsinvestitionen von EUR 0,8 Mio. stehen Einzahlungen aus Fördermitteln (UNESCO-Weltkulturerbe) in Höhe von EUR 2,5 Mio. gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten wurden in Höhe von EUR 23,3 Mio. (netto) getilgt.

Der Finanzmittelfonds zum 31.03.2010 umfasst EUR 87,5 Mio. liquide Mittel. Weiterhin stehen uns freie Linien in Höhe von EUR 127,7 Mio. zur Verfügung.

Der Funds From Operations (FFO) ist zum 31. März 2010 im Vergleich zum ersten Quartal 2009 deutlich gestiegen. Dieser beträgt nun EUR 13,7 Mio. bzw. EUR 0,17 je Aktie und berechnet sich wie folgt:

	Q1 / 2010	Q1 / 2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Periodenergebnis	5,2	-2,2
Abschreibungen	0,7	0,5
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,4	0,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	3,7	3,7
Latente Steuern	3,9	2,9
Restrukturierungskosten	0,0	4,2
FFO	13,7	9,0
FFO je Aktie (Basis 26,4 Mio. Aktien)	0,52	0,34
FFO je Aktie (Basis 81,8 Mio. Aktien)	0,17	0,11

Steigerung des FFO um
55 % auf EUR 0,17 je Aktie

4.3 NET NET ASSET VALUE

Zum 31. März 2010 beträgt der Net Net Asset Value EUR 865 Mio. bzw. EUR 10,57 je Aktie. Er berechnet sich aus dem Eigenkapital zum 31.03.2010 von EUR 852 Mio., angepasst um die immobilienbezogenen latenten Steuern.

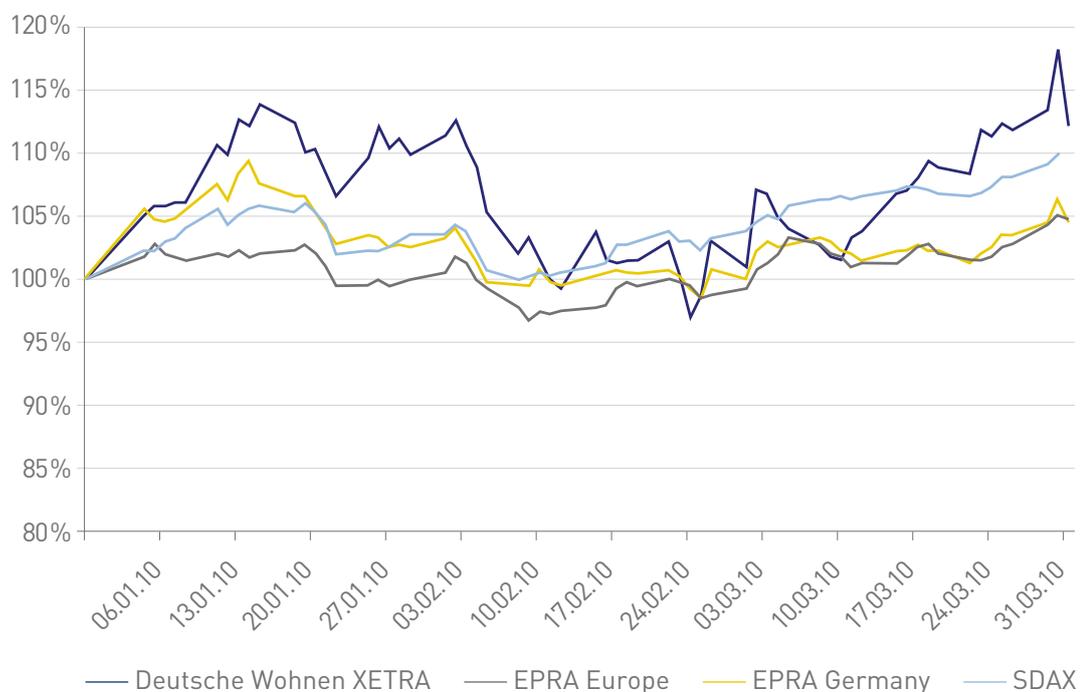
4.4 BÖRSE UND DEUTSCHE WOHNEN AKTIE

Im ersten Quartal 2010 haben die Finanzmärkte ihre Anfang 2009 begonnene Erholung fortgesetzt, auch wenn die Risiken aus der Finanzkrise und der darauf folgenden weltweiten Rezession als noch nicht ausgestanden gelten. Über die Nachhaltigkeit der Erholung und die Aussichten für Konjunktur und Welthandel sowie die Stabilität der Finanzmärkte bestehen weiterhin Unsicherheiten.

Während der DAX nach Verlusten im Februar zum 31. März 2010 wieder den Stand vom 31. Dezember 2009 erreichte, haben MDAX und SDAX zwischen 5% und 7% im Vergleich zum Ende des letzten Jahres zugelegt.

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG bewegte sich im ersten Quartal bei durchschnittlich EUR 7,20. Sie erreichte ihren Höchstwert mit EUR 7,91 am 30. März 2010 und notierte zum Stichtag 31. März 2010 (EUR 7,51) ca. 12% über dem Kurs zu Jahresbeginn (EUR 6,70). Nach einem starken Auftakt im Januar vollzog die Aktie im Februar die schwache Performance des Marktes nach. Ab Mitte März konnte sie den Wettbewerb sowie die Indizes wieder klar outperformen.

Kursentwicklung der Aktie Q1/2010



Kurszuwachs im ersten
Quartal um 12%

4.5 NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Transaktionen sind uns nach dem Stichtag nicht bekannt.

4.6 RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 gemachten Angaben.

4.7 PROGNOSEBERICHT

Der sehr gute Verlauf des ersten Quartals ist eine solide Basis für unser Jahresziel 2010. Mit einem um EUR 0,06 höheren FFO je Aktie gegenüber dem Vorjahresquartal haben wir die prognostizierte FFO-Steigerung (EUR 0,05) für das Gesamtjahr schon heute übertroffen. Bei annähernd gleichbleibender Geschäftsentwicklung sehen wir hier noch Potenzial.

Der weitere Fokus gilt insbesondere der Stärkung der Portfoliobasis. Einerseits arbeiten wir konzentriert an Zukaufsoptionen, andererseits planen wir deutliche Fortschritte in der Bereinigung unseres Portfolios. Für beide Ziele sind wir zuversichtlich. Der Transaktionsmarkt insgesamt nimmt Kontur an, das heißt, mögliche Akquisitionsziele konkretisieren sich und auch auf der Nachfrageseite ist eine deutliche Belebung zu verzeichnen.

ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2010

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2010

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzernbilanz zum 31. März 2010	31.03.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.810.970	2.835.483
Sachanlagen	17.087	17.401
Immaterielle Vermögenswerte	4.309	4.558
Sonstige langfristige Vermögenswerte	414	400
Aktive latente Steuern	101.534	98.428
Langfristige Vermögenswerte	2.934.314	2.956.270
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	17.907	18.358
Andere Vorräte	2.033	2.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.323	14.543
Forderungen aus Ertragsteuern	2.433	2.468
Sonstige Vermögenswerte	2.247	3.182
Zahlungsmittel	87.489	57.095
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	117.432	97.930
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	27.345	25.125
Kurzfristige Vermögenswerte	144.777	123.055
Summe Aktiva	3.079.091	3.079.324

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2010

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzernbilanz zum 31. März 2010	31.03.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.840	81.840
Kapitalrücklage	455.761	455.761
Kumuliertes Konzernergebnis	314.551	324.068
	852.152	861.669
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	852.454	861.971
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.698.297	1.722.044
Pensionsverpflichtungen	41.446	41.529
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	41.541	40.791
Steuerschulden	56.060	55.486
Derivative Finanzinstrumente	58.525	37.185
Sonstige Rückstellungen	10.130	10.107
Passive latente Steuern	81.746	81.412
Summe langfristige Verbindlichkeiten	1.987.745	1.988.554
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	84.965	80.673
Wandelschuldverschreibung	26.738	26.567
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.795	23.182
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	8.334	8.334
Sonstige Rückstellungen	5.073	6.396
Derivative Finanzinstrumente	33.606	33.282
Steuerschulden	24.669	28.642
Sonstige Verbindlichkeiten	17.712	21.723
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	238.892	228.799
Summe Passiva	3.079.091	3.079.324

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2010		
	Q1/2010	Q1/2009
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	70.587	71.200
Ergebnis aus Verkauf		
Verkaufserlöse	22.514	5.548
Buchwertabgänge	-21.014	-4.120
	1.500	1.428
Sonstige betriebliche Erträge	1.961	1.998
Summe Erträge	74.048	74.626
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-25.546	-26.185
Personalaufwand	-9.004	-9.683
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.997	-5.776
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0	-4.166
Summe Aufwendungen	-39.547	-45.811
Zwischenergebnis	34.502	28.815
Abschreibungen	-717	-496
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	33.785	28.319
Finanzerträge	219	278
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-353	0
Finanzaufwendungen	-24.901	-27.909
Ergebnis vor Steuern	8.750	688
Ertragsteuern	-3.588	-2.911
Periodenergebnis	5.162	-2.224
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.162	-2.224
Minderheitsanteile	0	0
	5.162	-2.224
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	0,06	-0,08
Verwässert	0,06	-0,08

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
vom 1. Januar bis zum 31. März 2010		
	Q1/2010	Q1/2009
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	5.162	-2.224
Sonstiges Ergebnis		
Netto-Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	-21.311	-32.840
Ertragsteuereffekte	6.632	10.140
	-14.679	-22.700
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-14.679	-22.700
Gesamtergebnis nach Steuern	-9.517	-24.924
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-9.517	-24.924
Minderheitsanteile	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzern-Kapitalflussrechnung		
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2010		
	Q1/2010	Q1/2009
	TEUR	TEUR
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	5.162	-2.224
Finanzerträge	-219	-278
Finanzaufwendungen	24.901	27.909
Ertragsteuern	3.588	2.911
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	33.432	28.319
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	717	496
Anpassung der Zinsswaps	354	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.433	-375
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	2.968	3.043
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-973	3.773
Operativer Cashflow	33.065	35.255
Gezahlte Zinsen	-18.832	-20.885
Erhaltene Zinsen	219	278
Gezahlte Steuern	-3.828	-414
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	10.625	14.234
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	41.409	7.283
Auszahlungen für Investitionen	-895	-766
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	2.525	0
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	0	-887
Cashflow aus Investitionstätigkeit	43.039	5.631
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Aufnahme von Darlehen	3.726	28.252
Tilgung von Darlehen	-26.996	-49.362
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-23.270	-21.110
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	30.394	-1.245
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	57.095	41.974
Zahlungsmittel am Ende der Periode	87.489	40.729

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main					
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2010					
	Kumuliertes Konzernergebnis				
	Grundkapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital					
zum 1. Januar 2009	26.400	269.677	2.215	-31.250	381.947
Periodenergebnis					-2.224
Sonstiges Ergebnis				-27.700	
Gesamtergebnis				-22.700	-2.224
Eigenkapital zum					
31. März 2009	26.400	269.677	2.215	-53.950	379.723
Eigenkapital zum					
1. Januar 2010	81.840	455.761	204	-44.805	368.670
Periodenergebnis					5.162
Sonstiges Ergebnis				-14.679	
Gesamtergebnis				-14.679	5.162
Eigenkapital zum					
31. März 2010	81.840	455.761	204	-59.484	373.832

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2010			
	Zwischensumme	Minderheitsanteile	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital			
zum 1. Januar 2009	648.989	302	649.292
Periodenergebnis	-2.224		-2.224
Sonstiges Ergebnis	-22.700		-22.700
Gesamtergebnis	-24.924		-24.924
Eigenkapital zum			
31. März 2009	624.065	302	624.368
Eigenkapital zum			
1. Januar 2010	861.670	302	861.971
Periodenergebnis	5.162		5.162
Sonstiges Ergebnis	-14.679		-14.679
Gesamtergebnis	-9.517		-9.517
Eigenkapital zum			
31. März 2010	852.153	302	852.454

ANHANGSANGABEN

1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1.1 DEUTSCHE WOHNEN GRUPPE

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere die Bereiche Recht, Personal, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen sowie Kommunikation/Marketing und Investor Relations. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Geschäftsfelder Wohnungsbewirtschaftung und Verkauf der vorwiegend in Berlin, Frankfurt am Main und dem Rhein-Main-Gebiet befindlichen Immobilien sowie das Segment Pflege und Betreutes Wohnen.

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

1.2 GRUNDLAGEN UND METHODEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2010 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 zu lesen. In 2010 hat die Deutsche Wohnen erstmals Fördermittel für Investitionen erhalten, die mit den Anschaffungskosten der betreffenden Investition verrechnet wurden.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2010. 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 ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkturlaufwirkungen.

1.3 ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Konsolidierungskreis ergaben sich keine Veränderungen.

2 ÄNDERUNG VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Deutsche Wohnen wendet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an.

Im ersten Quartal 2010 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2010 begonnen haben, vollständig angewandt.

3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 91 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verringerung im Vergleich zum 31. Dezember 2009 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. Der negative Marktwert hat sich durch die weiteren Zinssenkungen in Höhe von EUR 70,5 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 92,1 Mio. erhöht.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Eigenkapitalpiegel auf den Seiten 20 und 21 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2009 insbesondere durch Tilgungen reduziert. In den ersten drei Monaten sind insgesamt Darlehen in Höhe von EUR 23 Mio. (netto) getilgt worden.

Im Bilanzposten Wandelschuldverschreibung wird der Fremdkapitalanteil der als Kaufpreisbestandteil ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der GEHAG Gruppe ausgewiesen. Die Veränderung ist auf die Aufzinsung für die ersten drei Monate 2010 zurückzuführen. Die Wandelschuldverschreibung ist im dritten Quartal 2010 fällig.

Die Steuerschulden berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für die Pauschalversteuerung der EK-02-Bestände zum 31. Dezember 2006.

4 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	Q1 / 2010	Q1 / 2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	62,5	63,0
Pflege und Betreutes Wohnen	8,1	8,1
Betreuungstätigkeit	0,0	0,1
	70,6	71,2

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 23,0 Mio., Vorjahreszeitraum EUR 23,6 Mio.).

Die Reduzierung des Personalaufwands von EUR 9,7 Mio. auf EUR 9,0 Mio. ist hauptsächlich auf die in den Jahren 2008 und 2009 erfolgte Restrukturierung zurückzuführen. Im Übrigen entfallen auf den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wie im Vorjahr EUR 4,2 Mio.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Q1 / 2010	Q1 / 2009
	EUR Mio.	EUR Mio.
Laufende Zinsaufwendungen	-21,1	-24,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-3,7	-3,7
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,4	0,0
	-25,2	-27,9

5 ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 127,7 Mio.

6 ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

	Außenumsatz	Interner Umsatz	Gesamter Umsatz	Ergebnis*
	Q1/2010	Q1/2010	Q1/2010	Q1/2010
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	62,5	0,5	63,0	39,2
Verkauf	22,5	0,0	22,5	0,6
Pflege und Betreutes Wohnen	8,1	0,0	8,1	2,2
Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,0	7,9	7,9	-7,5
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-22,5	-8,4	-30,9	0,0
	70,6	0,0	70,6	34,5

	Außenumsatz	Interner Umsatz	Gesamter Umsatz	Ergebnis*
	Q1/2009	Q1/2009	Q1/2009	Q1/2009
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	63,0	0,2	63,2	39,0
Verkauf	5,5	0,0	5,5	0,6
Pflege und Betreutes Wohnen	8,1	0,0	8,1	2,3
Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,1	19,4	19,5	-8,9
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-5,5	-19,6	-25,1	0,0
	71,2	0,0	71,2	33,0

*Das Ergebnis entspricht dem Zwischenergebnis vor Restrukturierung

7 SONSTIGE ANGABEN

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen/Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2009 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Management und Aufsichtsrat

Im Management und im Aufsichtsrat ergaben sich keine Änderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2009.

8 RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, Mai 2010

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2010 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, Mai 2010

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 551
Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com
deutsche-wohnen.com

