



Deutsche
Wohnen

te good

ZWISCHENBERICHT
ZUM 30. SEPTEMBER 2014

performance

●	KONZERN-KENNZAHLEN	2
	ZWISCHENLAGEBERICHT	3
	ZWISCHENABSCHLUSS	19
	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	31
	FINANZKALENDER	32
	KONTAKT & IMPRESSUM	33



KONZERN-KENNZAHLEN

der Deutsche Wohnen AG

Gewinn- und Verlustrechnung		9M/2014	9M/2013
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	385,9	208,2
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	38,8	17,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	12,4	9,9
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-66,8	-34,4
EBITDA	EUR Mio.	351,6	193,4
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	209,3	99,9
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	169,5	96,7
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	144,9	66,5
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	0,48	0,41
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	166,3	86,3
FFO (ohne Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,58	0,53
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	205,1	104,2
FFO (inkl. Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,72	0,64

Bilanz		30.09.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	8.882,5	8.937,1
Umlaufvermögen	EUR Mio.	759,5	400,6
Eigenkapital	EUR Mio.	4.094,2	3.944,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	4.916,2	5.208,4
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	54,7	57,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	10.493,6	10.173,1

Aktie		30.09.2014	31.12.2013
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	16,92	14,04
Anzahl Aktien	Mio.	289,20	286,22
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	4,9	4,0

Net Asset Value (NAV)		30.09.2014	31.12.2013
EPRA NAV	EUR Mio.	4.146,7	4.004,7
EPRA NAV	EUR je Aktie	14,34 ²⁾	13,99 ³⁾

Marktwerte		30.09.2014	31.12.2013
Fair Value Immobilien ⁴⁾	EUR Mio.	8.750	8.881
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴⁾	EUR pro m ²	952	944

¹⁾ Auf Basis von rund 286,35 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 9M/2014 bzw. rund 162,87 Mio. in 9M/2013

²⁾ Auf Basis von rund 289,20 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag

³⁾ Auf Basis von rund 286,22 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag

⁴⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

Zwischenlagebericht

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Europa. Unser Immobilienbestand umfasst rund 148.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.200 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 8,8 Mrd. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse

gelistet. Im Rahmen unserer Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands. Das fundamentale wirtschaftliche Wachstum, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

Börse und Deutsche Wohnen Aktie

Konjunktur

In ihrem Herbstgutachten 2014 prognostizieren das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und die beteiligten Wirtschaftsforschungsinstitute eine Abkühlung für die deutsche Konjunktur, nachdem das Jahr noch mit einem starken Auftakt begonnen hatte. Demzufolge wird das Bruttoinlandsprodukt in 2014 voraussichtlich um 1,3% steigen und für 2015 wird mit 1,2% ein geringerer Anstieg als bisher erwartet prognostiziert. Das Wachstum der Weltwirtschaft im Prognosezeitraum dürfte laut DIW voraussichtlich mäßig bleiben.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird derzeit durch die schwächere Weltkonjunktur und eine verhaltene Investitionstätigkeit im Inland, aufgrund der Verunsicherung im Zusammenhang mit den geopolitischen Krisen, gedämpft. Die Exporte dürften nur verhalten und langsamer als die Importe steigen, sodass der Beitrag des Außenhandels zum Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in 2014 und 2015 negativ sein wird. Aufgrund der weiterhin niedrigen Teuerungsrate in Deutschland – die prognostizierte Inflationsrate liegt bei 1,0% in 2014 und 1,4% in 2015 – sowie eines prognostizierten Zuwachses der nominal verfügbaren Einkommen von 2% in diesem Jahr und voraussichtlich 2,8% im kommenden Jahr bleibt der Konsum der Privathaushalte aufwärtsgerichtet. Bei leicht steigender Sparquote wird von einem realen Anstieg des privaten Konsums um 0,9% in 2014 ausgegangen. In 2015 wird bei kaum veränderter Sparquote eine Ausweitung des realen privaten Konsums um 1,4% erwartet. Die konjunkturelle Schwäche wirkt sich auch auf den deutschen Arbeitsmarkt aus: Der Beschäftigungsaufbau hat sich verlangsamt und die registrierte Arbeitslosigkeit hat zuletzt geringfügig zugenommen. Für das laufende

Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 6,7% und für 2015 von 6,8% prognostiziert. In 2014 und 2015 dürfte der Wohnungsbau die Stütze der Baukonjunktur bleiben, auch wenn von etwas moderateren Zuwächsen im Verlauf auszugehen ist. Die Arbeitsmarktlage ist gefestigt und die real verfügbaren Einkommen steigen, die Hypothekenzinsen befinden sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau und die Kreditkonditionen bleiben unverändert günstig.

Finanzmärkte

Nach einem positiven ersten Halbjahr 2014 entwickelten sich die Aktienmärkte im dritten Quartal 2014 rückläufig. So verlor der DAX im dritten Quartal 3,6% und schloss bei 9.474 Punkten, ein leichtes Minus von rund 1% im Vergleich zum Jahresende 2013. Der MDAX hat in den ersten neun Monaten rund 3,5% verloren und kam auf 15.995 Punkte.

Die Kapitalmärkte wurden im dritten Quartal vor allem durch die anhaltend stimulierende Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die stabilen Konjunkturdaten der US-Wirtschaft sowie das dynamische IPO- und M&A-Geschäft unterstützt.

Gegenwind für die Aktienmärkte resultierte unter anderem aus der weiter anhaltenden Krise in der Ukraine und Russland, den Unruhen in Hongkong sowie den kriegerischen Auseinandersetzungen im Irak und in Syrien. Zudem erwiesen sich schwächere Konjunkturdaten im Euro-Raum sowie die Abschwächung des Wachstums in China als negative Faktoren im dritten Quartal.

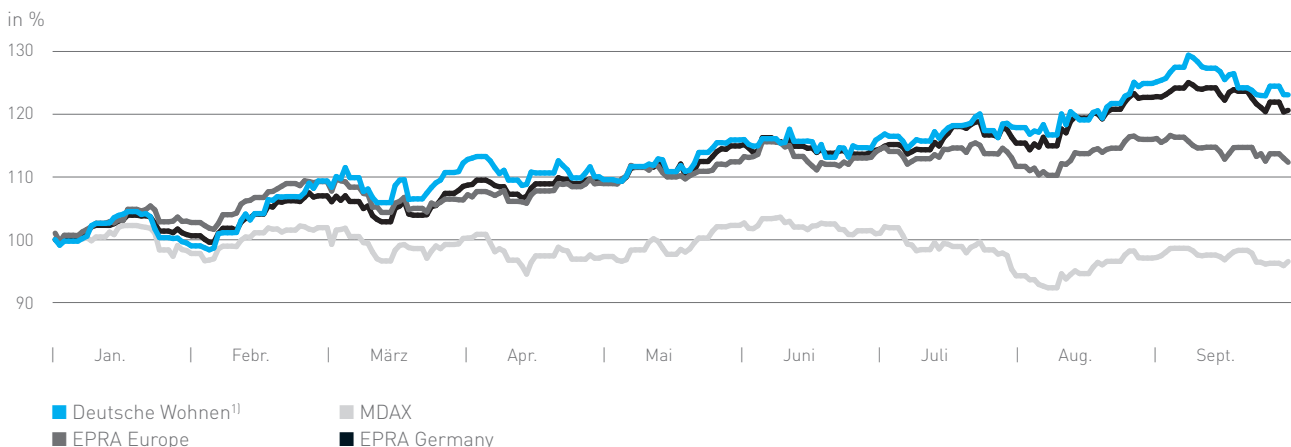
Aktie der Deutsche Wohnen AG

Nach einem Höchstschlusskurs von EUR 17,79 am 8. September 2014 beendete die Aktie der Deutsche Wohnen das dritte Quartal 2014 mit einem Schlusskurs von EUR 16,92 und realisierte somit einen Kursgewinn¹⁾ von ca. 23 % im Vergleich zum Jahresanfang. Damit entwickelte sich die Aktie deutlich besser als der MDAX. Insgesamt festigte die Deutsche Wohnen Aktie ihre Position innerhalb des Indizes aufgrund der weiterhin gestiegenen Freefloat-Marktkapitalisierung und des erhöhten Handelsvolumens.

Die Immobilien-Indizes EPRA Europe und EPRA Germany entwickelten sich in den ersten neun Monaten des Jahres positiv. Der EPRA Europe schloss das dritte Quartal 2014 mit rund 1.792 Punkten, was einen Anstieg von 12,4 % bedeutet. Der EPRA Germany beendete die ersten neun Monate bei 650 Punkten und einem Gewinn von rund 21 %.

Im Neunmonatsvergleich stieg die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen um mehr als das Doppelte auf rund EUR 4,9 Mrd. weiter an, was auf die Übernahme der GSW zurückzuführen ist. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von rund EUR 5 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf über EUR 8 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 um rund 63 % erhöht.

Kursentwicklung der Aktie 9M/2014 (indexiert)



¹⁾ Kursverlauf der Inhaberaktie DE000A0HN5C6 bereinigt um Dividendenausschüttung im Juni 2014

Kennzahlen Inhaberaktien (ISIN DE000A0HN5C6)	9M/2014	9M/2013
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 289,2	rd. 168,9
Kurs am Ende von 9M ¹⁾ in EUR	16,92	13,23 [12,95] ³⁾
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 4,9	rd. 2,2
Neunmonatshöchstkurs ¹⁾ in EUR	17,79	15,76 [15,22] ³⁾
Neunmonatstiefstkurs ¹⁾ in EUR	13,81 [13,52] ³⁾	12,42 [12,16] ³⁾
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²⁾	521.064	365.597
Durchschnittliches Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen ²⁾	608.422	635.713

Quelle: Bloomberg, Stand: 02.10.2014; ohne Gewähr

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel

²⁾ Gehandelte Stücke

³⁾ Kurse in Klammern angepasst um etwaige Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell²⁾ 21 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die derzeitigen²⁾ Kursziele reichen von EUR 15,70 bis zu EUR 21,00 pro Aktie. Dabei bewerten alle 21 Analysten die Aktie mit einem Kursziel von EUR 15,00 und mehr, wovon 18 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 17,00 pro Aktie ausgehen. Der Consensus aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 17,87 derzeit leicht oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten neun Monate.

Die nachfolgende Tabelle fasst die aktuellen²⁾ Ratingeinschätzungen zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Overweight	5
Halten/Hold/Neutral	14
Sell/Underperform	2

Eintragung des Beherrschungsvertrags

Der am 30. April 2014 abgeschlossene Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG als herrschender Gesellschaft und der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft wurde am 4. September 2014 in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg in Berlin eingetragen und damit wirksam. Die Aktionäre beider Gesellschaften hatten dem Vertrag auf den jeweiligen Hauptversammlungen am 11. Juni 2014 bzw. am 18. Juni 2014 bereits mit großer Mehrheit zugestimmt.

Abfindungsangebot an die Aktionäre der GSW Immobilien AG

Im Rahmen des Beherrschungsvertrags hat sich die Deutsche Wohnen AG verpflichtet, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG deren Aktien gegen Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis sieben Stückaktien der Deutsche Wohnen AG gegen drei Stückaktien der GSW Immobilien AG zu erwerben. Zum 7. November 2014 haben 4,7 % der Aktionäre der GSW Immobilien AG von dem Abfindungsangebot Gebrauch gemacht. Somit hält die Deutsche Wohnen AG nunmehr 91,7 % der Aktien an der GSW Immobilien AG.

Wahlweise angemessener Ausgleich für die Aktionäre der GSW Immobilien AG

Die Deutsche Wohnen AG garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der GSW Immobilien AG, die von dem Abfindungsangebot keinen Gebrauch machen, als angemessenen Ausgleich für die Laufzeit des Beherrschungsvertrags die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende. Die Garantiedividende entspricht pro Geschäftsjahr der GSW Immobilien AG für jede auf den Inhaber lautende Aktie der GSW Immobilien AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 einem Betrag von EUR 1,40 (hergeleitet aus einem Bruttobetrag von EUR 1,66 abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer und etwaigem Solidaritätszuschlag zu dem in dem jeweiligen Geschäftsjahr gültigen Prozentsatz).

²⁾ Stand: 07.11.2014

Einzelne Aktionäre der GSW haben Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens zur gerichtlichen Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung gestellt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 Satz 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots bzw. der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt werden, können außenstehende Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- bzw. Abfindungsleistungen verlangen.

Zusammenlegung der Aktiengattungen

Nach Auszahlung der Dividende und mit Wirkung zum 12. Juni 2014 wurden die „jungen“ Deutsche Wohnen Aktien³⁾ mit Dividendenberechtigung ab 1. Januar 2014 mit den „alten“ Deutsche Wohnen Aktien⁴⁾ zusammengeführt.

Nach Umsetzung des entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses zur Umstellung aller restlichen Namens- in Inhaberaktien mit Wirkung zum 5. September 2014 wird seitdem nur noch eine Inhaberaktie geführt.

Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen offenen und regelmäßigen Dialog. Auf zahlreichen Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld berichten wir über die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Nach der Veröffentlichung des H1-Berichts 2014 war die Deutsche Wohnen auf Roadshows in Großbritannien und den USA, um interessierten Investoren ihr Geschäftsmodell zu präsentieren. Im September und Oktober war die Deutsche Wohnen zudem auf zahlreichen Konferenzen in New York, London, München und Frankfurt am Main vertreten. Für das vierte Quartal stehen weitere Konferenzen an.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 32 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Wir werden auch zukünftig unsere nationalen und internationalen Kontakte sowie den stetigen Dialog mit unseren Investoren und Analysten pflegen und ausbauen.

³⁾ DE000A1X3R56

⁴⁾ DE000A0HN5C6

Portfolio

Der Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen umfasst zum 30. September 2014 146.822 Einheiten. Unser Fokus liegt dabei auf wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen in Deutschland.

Wohnen	30.09.2014			30.09.2013		
	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche Tm ²	Anteil am Gesamt- bestand in %	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche Tm ²	Anteil am Gesamt- bestand in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	144.672	8.780	99	83.944	5.119	95
Core+	117.510	7.068	80	58.674	3.515	66
Core	27.162	1.712	18	25.270	1.604	28
Non-Core	2.150	141	1	4.751	306	5
Gesamt	146.822	8.921	100	88.695	5.425	100

Rund 80% des Bestands befinden sich in Core+-Regionen, 18% in Core-Regionen. Lediglich 1% ist in Streulagen oder schrumpfenden Märkten gelegen.

Wohnen	30.09.2014			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	144.672	99	5,66	2,3
Core+	117.510	80	5,75	2,2
Core	27.162	18	5,29	3,1
Non-Core	2.150	1	4,98	10,0
Gesamt	146.822	100	5,65	2,4

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR 5,59 pro m² auf EUR 5,65 pro m² gestiegen. Der durchschnittliche Leerstand im Gesamtportfolio ist im Vergleich um 0,6 Prozentpunkte gesunken. Für eine detaillierte Analyse verweisen wir auf die Like-for-like-Darstellung, die die Entwicklung transaktionsbereinigt darstellt.

Im Cluster Core+ fassen wir die dynamischsten Märkte mit starkem Mietwachstum zusammen. Neben dem Großraum Berlin umfasst unser Core+-Cluster die Metropolregionen Rhein-Main inklusive Frankfurt am Main sowie das Rheinland mit Schwerpunkt Düsseldorf.

Wohnen	30.09.2014			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Core+	117.510	80	5,75	2,2
Vermietungsbestand	113.403	77	5,76	2,0
Einzelprivatisierung	4.107	3	5,56	6,5
Großraum Berlin	106.780	73	5,63	2,1
Vermietungsbestand	103.649	71	5,64	2,0
Einzelprivatisierung	3.131	2	5,24	5,4
Rhein-Main	8.915	6	7,08	2,1
Vermietungsbestand	8.084	6	7,15	1,5
Einzelprivatisierung	831	1	6,43	8,4
Rheinland	1.815	1	6,64	3,6
Vermietungsbestand	1.670	1	6,62	2,5
Einzelprivatisierung	145	0	6,83	11,3

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Das Cluster Core umfasst Märkte mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen. Unter Core-Regionen fallen Hannover/Braunschweig/Magdeburg, Rheintal-Süd und -Nord sowie Mitteldeutschland mit Dresden (rund 2.100 Wohneinheiten), Leipzig (rund 800 Wohneinheiten), Halle (Saale) (rund 700 Wohneinheiten) und Erfurt (rund 600 Wohneinheiten).

Wohnen	30.09.2014			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Core	27.162	18	5,29	3,1
Vermietungsbestand	25.188	17	5,28	2,8
Einzelprivatisierung	1.974	1	5,40	6,4
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	10.986	7	5,36	3,5
Vermietungsbestand	10.211	7	5,32	3,2
Einzelprivatisierung	775	1	5,91	6,9
Rheintal-Süd	4.819	3	5,58	1,3
Vermietungsbestand	4.650	3	5,58	1,0
Einzelprivatisierung	169	0	5,68	7,2
Rheintal-Nord	2.942	2	5,22	1,9
Vermietungsbestand	2.845	2	5,22	1,5
Einzelprivatisierung	97	0	5,51	10,4
Mitteldeutschland	5.720	4	5,04	3,4
Vermietungsbestand	5.720	4	5,04	3,4
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
Sonstige²⁾	2.695	2	5,06	5,4
Vermietungsbestand	1.762	1	5,12	5,4
Einzelprivatisierung	933	1	4,96	5,4

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

²⁾ I.W. Kiel/Lübeck

Von den Wohnungsbeständen im Cluster Non-Core wollen wir uns aus portfoliostrategischen Überlegungen auf mittlere Sicht trennen. Insbesondere die Wohnungsbestände „Disposal“ sollen aufgrund struktureller Risiken beschleunigt abverkauft werden.

Wohnen	30.09.2014			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Non-Core	2.150	1	4,98	10,0
Disposal	380	0	5,14	16,9
Sonstige	1.770	1	4,95	8,5

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	385,9	208,2
Ergebnis aus Verkauf	38,8	17,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	12,4	9,9
Verwaltungskosten	-66,8	-34,4
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-18,7	-8,2
Betriebsergebnis (EBITDA)	351,6	193,4
Abschreibungen	-4,5	-4,0
Finanzergebnis	-177,6	-92,7
Ergebnis vor Steuern	169,5	96,7
Laufende Steuern	-14,9	-9,3
Latente Steuern	-9,7	-20,9
Periodenergebnis	144,9	66,5

Durch die Übernahme der GSW und die damit verbundenen Ergebnisbeiträge konnte das Periodenergebnis gegenüber dem Vorjahr um EUR 78,4 Mio. auf EUR 144,9 Mio. gesteigert werden.

So ist das Ergebnis vor Steuern bereinigt um Sonder- und Bewertungseffekte ebenfalls deutlich gestiegen.

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Ergebnis vor Steuern	169,5	96,7
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	12,7	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	22,0	-0,2
Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten	5,1	3,4
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	209,3	99,9

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen betreffen die Integration der GSW. Sie enthalten hauptsächlich Aufwendungen für Abfindungen aus einem im September 2014 abgeschlossenen Sozialplan.

Zum Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Finanzergebnis.

Die Transaktions- und einmaligen Finanzierungskosten enthielten im Vorjahr Transaktionskosten für die Übernahme der GSW. Im laufenden Geschäftsjahr enthalten sie die Kosten der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung, welche die Deutsche Wohnen AG im September 2014 mit nominal EUR 400,0 Mio. begeben hat, sowie einmalige Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Ablösung von Bankdarlehen. Diese abgelösten Bankdarlehen sind ein Teil der Refinanzierung bestehender Darlehen, welche bis Ende des Jahres vorgesehen ist.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung erhöhte sich um EUR 177,7 Mio. oder um 85 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Vertragsmieten	469,3	259,5
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-9,9	-5,7
Inkasso	-5,8	-2,6
Instandhaltung	-61,4	-38,9
Sonstiges	-6,3	-4,1
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	385,9	208,2
Personal- und Sachkosten	-31,4	-19,2
Operatives Ergebnis (NOI)	354,5	189,0
NOI-Marge in %	75,5	72,8
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,25	3,94
Veränderung in %	7,9	

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; bei wesentlichen Zugängen innerhalb eines Quartals wurde die durchschnittliche Fläche angepasst.

Die NOI-Marge hat sich mit 76 % im Vergleich zum Vorjahr verbessert, der monatliche NOI in EUR pro m² erhöhte sich um 7,9 %, unter anderem auch aufgrund eines in der Struktur veränderten Portfolios durch die GSW-Übernahme.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten sowie des Leerstands im Like-for-like-Vergleich, das heißt nur für Wohnbestände, die wir in den letzten zwölf Monaten durchgehend bewirtschaftet haben:

Like-for-like (DW stand-alone)	Wohn- einheiten Anzahl	Vertragsmiete ¹⁾		Entwicklung in %	Leerstand in %	
		in EUR/m ²				
		30.09.2014	30.09.2013		30.09.2014	30.09.2013
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	77.631	5,77	5,64	2,5	2,0	2,3
Core+	54.616	5,98	5,82	2,6	1,7	1,7
Großraum Berlin	44.993	5,74	5,61	2,5	1,7	1,4
Rhein-Main	8.082	7,15	6,97	2,6	1,5	2,4
Rheinland	1.541	6,57	6,27	4,7	2,4	3,0
Core	23.015	5,32	5,20	2,2	2,8	3,8
Hannover/Braunschweig/ Magdeburg	10.029	5,32	5,16	3,0	3,2	5,3
Rheintal-Süd	4.650	5,58	5,49	1,7	1,0	1,6
Rheintal-Nord	2.798	5,20	5,13	1,3	1,5	0,9
Mitteldeutschland	3.776	5,15	5,06	1,7	3,8	3,6
Sonstige	1.762	5,12	5,06	1,1	5,4	6,0
Einzelprivatisierung	4.720	5,59	5,57	0,4	6,9	3,3
Non-Core	2.148	4,98	4,95	0,4	9,9	7,9
Gesamt	84.499	5,74	5,61	2,3	2,5	2,5

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Das Like-for-like-Mietwachstum im Gesamtbestand beträgt 2,3%. Der Like-for-like-Leerstand liegt mit 2,5% auf einem konstant niedrigen Niveau.

Im Vermietungsbestand der Core+-Regionen weisen wir auf Like-for-like-Basis ein Mietwachstum von 2,6% bei einem Leerstand von 1,7% aus.

Berücksichtigt man die 54.978 Wohneinheiten, die die GSW Gruppe in den letzten zwölf Monaten durchgehend mit einer Mietsteigerung von 3,7% im Großraum Berlin bewirtschaftet hat, ergibt sich pro forma eine Like-for-like-Entwicklung des Gesamtbestands von 2,8% bzw. im Vermietungsbestand von 3,0%.

Die in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres abgeschlossenen Neuvertragsmieten lagen im gesamten preisfreien Bestand unserer Core+-Regionen knapp 24 % über den Bestandsmieten.

Wohnen	30.09.2014		
	Neuvermietungs- miete ¹⁾ in EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ in EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ in %
Core+ (Vermietungsbestand)	7,11	5,76	23,5
Großraum Berlin	6,85	5,64	21,5
Rhein-Main	8,95	7,15	25,2
Rheinland	8,07	6,62	22,0

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2014 wirksam wurden oder werden

²⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

³⁾ Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiter auf hohem Niveau. In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 4.089 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel in 2014 haben werden. Davon wurden 1.319 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet.

	Einheiten Anzahl	Transaktions- volumen in EUR Mio.	Fair Value in EUR Mio.	Bruttomarge	
				in EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	2.037	162,3	112,7	49,6	44
Institutioneller Verkauf	2.052	86,1	77,4	8,7	11
	4.089	248,4	190,1	58,3	31

Von diesen 4.089 Einheiten hatten 3.452 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Erlöse aus Verkäufen	205,7	101,0
Verkaufskosten	- 9,1	- 6,5
Nettoerlöse	196,6	94,5
Buchwertabgänge	- 157,8	- 76,6
Ergebnis aus Verkauf	38,8	17,9

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Geschäftsmodell konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Zum 30. September 2014 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 21 Einrichtungen, davon befinden sich 18 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 144,9 Mio.

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Erlöse		
Pflege	41,5	38,3
Wohnen	4,5	1,5
Sonstige	4,8	3,1
	50,8	42,9
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-13,4	-11,0
Personalkosten	-25,0	-22,0
	-38,4	-33,0
Segmentergebnis	12,4	9,9
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,9	-2,6
Segmentergebnis nach Zinsen	9,5	7,3

Die Veränderungen der Erlöse und Kosten stehen auch im Zusammenhang mit den in 2013 erworbenen fünf Einrichtungen. Vier Einrichtungen mit rund 425 Plätzen wurden im ersten Quartal 2013 erworben; im vierten Quartal folgte eine weitere mit rund 250 Plätzen.

Die Einrichtungen waren in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 durchschnittlich zu 96,0% (Vorjahreszeitraum: 96,7%) ausgelastet und bewegen sich somit unverändert auf einem hohen Niveau.

Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen enthalten. Sie teilen sich in folgende Bereiche auf:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Personalkosten		
Holding	-17,4	-7,3
Verkauf	-1,5	-1,4
Property Management	-23,0	-11,9
Summe Personalkosten	-41,9	-20,6
Sachkosten	-24,9	-10,9
Summe Sach- und Personalkosten	-66,8	-31,5
Property Management durch Dritte	0,0	-2,9
Summe Verwaltungskosten	-66,8	-34,4

Die absolute Steigerung beruht im Wesentlichen auf der Übernahme der GSW Gruppe. Im Verhältnis zur Vertragsmiete beträgt die Cost Ratio 14,2% verglichen mit 17,3% bezogen auf die Pro-forma-Ergebniszahlen für das Geschäftsjahr 2013.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Laufende Zinsaufwendungen	-138,9	-84,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-12,3	-8,6
Einmalige Finanzierungskosten	-5,1	0,0
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-16,5	0,2
Marktwertanpassung von Wandschuldverschreibungen	-5,5	0,0
	-178,3	-93,3
Zinserträge	0,7	0,6
Finanzergebnis	-177,6	-92,7

Die höheren Marktwertanpassungen der derivativen Finanzinstrumente im Vergleich zur Vorperiode ergeben sich aus den Zinssicherungsgeschäften der GSW. Wandschuldverschreibungen waren in der Vergleichsperiode nicht ausgegeben.

Laufende Steuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 24,6 Mio. beinhalten EUR 9,7 Mio. latente Steuern, laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 14,5 Mio. sowie EUR 0,4 Mio. nicht zahlungswirksamen Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung.

Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2014		31.12.2013	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.882,5	85	8.937,1	88
Sonstige langfristige Vermögenswerte	851,6	8	835,4	8
Summe langfristige Vermögenswerte	9.734,1	93	9.772,5	96
Kurzfristiges Vermögen	139,2	1	204,2	2
Zahlungsmittel	620,3	6	196,4	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	759,5	7	400,6	4
Bilanzsumme	10.493,6	100	10.173,1	100
Eigenkapital	4.094,2	39	3.944,3	39
Finanzverbindlichkeiten	4.881,9	47	5.154,6	51
Wandelschuldverschreibung	654,6	6	250,2	2
Steuerschulden	35,8	0	62,6	1
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	6,5	0	4,0	0
Pensionen	61,7	1	55,3	1
Sonstige Verbindlichkeiten	758,9	7	702,1	7
Summe Verbindlichkeiten	6.399,4	61	6.228,8	61
Bilanzsumme	10.493,6	100	10.173,1	100

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich verkaufsbedingt reduziert haben.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten insbesondere den Goodwill in Höhe von EUR 491,6 Mio. aus der GSW-Transaktion in 2013.

Von den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 620,3 Mio. stehen rund EUR 48,3 Mio. nicht zur freien Verfügung. Über die Zahlungsmittel hinaus verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 110 Mio., die zum Abschlussstichtag nicht ausgenutzt waren.

Von den Steuerschulden entfiel zum Vorjahresstichtag ein Betrag in Höhe von EUR 38,1 Mio. auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen. Diese Steuerschulden wurden im September 2014 in voller Höhe abgelöst.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt unverändert 39%. Im dritten Quartal 2014 hat die Deutsche Wohnen AG 2.981.032 neue Inhaberaktien im Tausch gegen 1.277.586 Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben, welche einem Anteil an der GSW von ca. 2,25% entsprechen. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	30.09.2014	31.12.2013
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	3.858,7	3.777,8
Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital	0,0	0,0
Verwässerter NAV	3.858,7	3.777,8
Marktwertanpassung der Wandelschuldverschreibung	4,0	-2,2
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	218,3	156,5
Latente Steuern (netto)	65,7	72,6
EPRA NAV (unverwässert)	4.146,7	4.004,7
Anzahl Aktien (in Mio.)	289,20	286,22
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	14,34	13,99

Die Effekte aus der Ausübung der Wandelschuldverschreibung bleiben entsprechend den EPRA Best Practice Recommendations unberücksichtigt, da jene „aus dem Geld“ ist. Der um den aus der GSW-Transaktion entstandenen Goodwill reduzierte Adjusted NAV beträgt EUR 3.655,1 Mio. bzw. EUR 12,64 pro Aktie.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2013 im Wesentlichen durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienverkäufen verringert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben sich, neben Auswirkungen aus Marktwertschwankungen, durch die Ausgabe einer weiteren Wandelschuldverschreibung im September 2014 mit nominal EUR 400,0 Mio. erhöht.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	30.09.2014	31.12.2013
Finanzverbindlichkeiten	4.881,9	5.154,6
Wandelschuldverschreibung	654,6	250,2
	5.536,5	5.404,8
Zahlungsmittel	-620,3	-196,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.916,2	5.208,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.882,5	8.937,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29,7	57,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	70,4	97,1
	8.982,6	9.091,7
Loan to Value Ratio in %	54,7	57,3

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 54,7%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen beläuft sich per 30. September 2014 auf 3,2% bei einer Hedging-Quote von rund 92%. Insgesamt weist die Deutsche Wohnen eine stabile und robuste Finanzierungsstruktur auf.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	30.09.2014	31.12.2013
Derivative Finanzinstrumente	218,5	159,3
Passive latente Steuern	362,8	353,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98,7	120,6
Übrige	78,9	69,1
Gesamt	758,9	702,1

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	147,0	59,3
EK-02-Zahlungen	- 38,5	- 9,3
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit nach EK-02-Zahlungen	108,5	50,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	263,2	- 351,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	52,2	323,0
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	423,9	21,5
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	196,4	90,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	620,3	112,0

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich durch den im Vergleich zur Vorperiode größeren Bewirtschaftungsbestand erhöht.

Die EK-02-Zahlungen enthalten neben der Jahresrate für 2014 von EUR 10,4 Mio. die Restablösungsbeträge von ca. EUR 28,1 Mio. Mit dieser Abschlusszahlung entfallen die ursprünglich bis 2017 fälligen Jahresraten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält im ersten Halbjahr 2014 neben Einzahlungen aus Verkäufen von EUR 209,0 Mio. und Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 48,9 Mio. die Kaufpreiszahlung in Höhe von EUR 103,1 Mio. durch die Deutsche Bank AG an die Deutsche Wohnen AG für den Verkauf von ca. 5,02 % der Anteile an der GSW Immobilien AG.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 366,2 Mio., Einzahlungen aus der Neuaufnahme von Finanzverbindlichkeiten (EUR 53,3 Mio.) und von Wandelschuldverschreibungen (EUR 400,0 Mio.) sowie die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von EUR 57,4 Mio. Die Kapitalerhöhung aus der Ausgabe von neuen Aktien im Tausch gegen GSW-Aktien ist, bis auf die damit zusammenhängenden Kapitalerhöhungskosten, nicht zahlungswirksam.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 92,7 % gestiegen:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Periodenergebnis	144,9	66,5
Ergebnis Verkauf	- 38,8	- 17,9
Abschreibungen	4,5	4,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	22,0	- 0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	12,3	8,6
Latente Steuern	9,7	20,9
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	0,4	1,0
Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten	5,1	3,4
Auf nicht beherrschende Anteile entfallender FFO (ohne Verkauf)	- 6,5	0,0
Restrukturierungskosten	12,7	0,0
FFO (ohne Verkauf)	166,3	86,3
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,58	0,53
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	286,4	162,9
FFO (inklusive Verkauf)	205,1	104,2
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,72	0,64
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	286,4	162,9

Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag haben wir bis zum 7. November 2014 weitere 3.230.244 Inhaberaktien der Deutsche Wohnen AG im Tausch gegen 1.384.392 Inhaberaktien der GSW Immobilien AG im Rahmen der Andienungsregelungen des zwischen beiden Gesellschaften abgeschlossenen Beherrschungsvertrags ausgegeben. Insgesamt haben somit 4,7% der Aktionäre der GSW Immobilien AG von dem Abfindungsangebot Gebrauch gemacht und bis zum 7. November 2014 2.661.978 GSW-Aktien angedient. Die Deutsche Wohnen AG hält nunmehr 91,7% der Aktien an der GSW Immobilien AG.

Im Oktober hat die Deutsche Wohnen Gruppe mit der Berlin Hyp sowie mit der Landesbank Hessen-Thüringen Finanzierungsvereinbarungen in Höhe von insgesamt EUR 1,36 Mrd. abgeschlossen. Die Auszahlung der Kredite zur Refinanzierung bestehender Darlehen ist mit Closing der Verträge bis Ende dieses Jahres vorgesehen. Die Darlehen haben eine Laufzeit von durchschnittlich acht Jahren und sind tilgungsfrei ausgestaltet. Für rund 70% des Nominalbetrags der Darlehen werden die Zinskonditionen mit rund 1,9% p. a. fixiert. Im Rahmen der Auflösung bestehender Zinssicherungsinstrumente werden voraussichtlich Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von ca. EUR 100 Mio. fällig.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risikobericht


Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben.

Prognosebericht

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 verliefen für die Deutsche Wohnen operativ sehr erfolgreich. Insbesondere in den Core+-Regionen sollen weitere Mietpotenziale gehoben werden. Vor dem Hintergrund der Umsetzung der sogenannten Mietpreisbremse haben wir uns entschieden, die Aufwendungen im Rahmen des Mieterwechsels vorzuziehen bzw. auszuweiten. Dafür wurden zusätzliche rund EUR 5 Mio. zur Verfügung gestellt.

Bei der Integration der GSW Gruppe sind wir sowohl zeitlich als auch im Hinblick auf die geplanten Kosteneinsparungen vor unseren Planvorstellungen. Insbesondere bei den Verwaltungskosten haben wir deutliche Fortschritte gemacht. Aufgrund der zügigen Umsetzung des Beherrschungsvertrags gehen wir davon aus, mehr als EUR 10 Mio. an Synergien in 2014 zu realisieren.

Wir bestätigen unsere Prognoseanpassung im Rahmen der Halbjahresergebnisse 2014 auf EUR 220 Mio., welche die zusätzlichen Investitionsmaßnahmen von EUR 5 Mio. bereits berücksichtigt. Sie beinhaltet nicht den Minderheitenanteil an der GSW.

	Konzernbilanz	20
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	22
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	23
	Konzern-Kapitalflussrechnung	24
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
	Anhangangaben	26



ZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30. September 2014

in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.882.488	8.937.118
Sachanlagen	25.248	26.818
Immaterielle Vermögenswerte	502.019	503.674
Derivative Finanzinstrumente	82	2.656
Sonstige langfristige Vermögenswerte	27.121	21.749
Aktive latente Steuern	297.083	280.509
Langfristige Vermögenswerte	9.734.041	9.772.524
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	70.367	97.124
Andere Vorräte	3.394	3.294
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.744	29.784
Forderungen aus Ertragsteuern	5.237	2.624
Derivative Finanzinstrumente	21	77
Sonstige Vermögenswerte	7.714	13.706
Zahlungsmittel	620.289	196.423
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	729.766	343.032
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29.685	57.544
Kurzfristige Vermögenswerte	759.451	400.576
Summe Aktiva	10.493.492	10.173.100

in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	289.198	286.217
Kapitalrücklage	2.649.583	2.601.804
Kumuliertes Konzernergebnis	919.940	889.762
	3.858.721	3.777.783
Nicht beherrschende Anteile	235.450	166.492
Summe Eigenkapital	4.094.171	3.944.275
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.686.231	4.903.262
Wandelschuldverschreibungen	653.957	247.937
Pensionsverpflichtungen	61.672	55.300
Steuerschulden	0	27.937
Derivative Finanzinstrumente	180.070	124.795
Sonstige Rückstellungen	6.770	6.458
Passive latente Steuern	362.798	353.061
Summe langfristige Verbindlichkeiten	5.951.498	5.718.750
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	195.688	251.322
Wandelschuldverschreibungen	668	2.244
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98.690	120.641
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6.469	4.004
Sonstige Rückstellungen	18.874	9.752
Derivative Finanzinstrumente	38.380	34.458
Steuerschulden	35.836	34.653
Sonstige Verbindlichkeiten	53.218	53.001
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	447.823	510.075
Summe Passiva	10.493.492	10.173.100

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2014

in TEUR	9M/2014	9M/2013	Q3/2014	Q3/2013
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	469.308	259.518	155.939	91.392
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-83.364	-51.317	-29.661	-22.441
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	385.944	208.201	126.278	68.951
Verkaufserlöse	205.662	101.027	67.279	38.261
Verkaufskosten	-9.088	-6.569	-3.091	-2.765
Buchwertabgang	-157.780	-76.584	-51.027	-29.901
Ergebnis aus Verkauf	38.794	17.874	13.161	5.595
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	50.812	42.864	17.011	14.832
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-38.411	-32.927	-12.869	-11.383
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	12.401	9.937	4.142	3.449
Verwaltungskosten	-66.777	-34.448	-20.932	-12.285
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-18.702	-8.193	-11.242	-5.315
Zwischenergebnis	351.660	193.371	111.407	60.395
Abschreibungen	-4.547	-4.010	-1.378	-1.304
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	347.113	189.361	110.029	59.091
Finanzerträge	666	621	198	114
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-21.952	209	2.045	166
Finanzaufwendungen	-156.358	-93.564	-56.292	-32.026
Ergebnis vor Steuern	169.469	96.627	55.980	27.345
Ertragsteuern	-24.581	-30.150	-5.693	-11.058
Periodenergebnis	144.888	66.477	50.287	16.287
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	138.831	66.477	47.298	16.287
Nicht beherrschende Anteile	6.057	0	2.989	0
	144.888	66.477	50.287	16.287
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	0,48	0,41	0,17	0,10
Verwässert in EUR	0,45	0,41	0,13	0,10

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2014

in TEUR	9M/2014	9M/2013	Q3/2014	Q3/2013
Periodenergebnis	144.888	66.477	50.287	16.287
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-45.443	47.807	-11.652	763
Ertragsteuereffekte	14.136	-14.904	3.625	-265
	-31.307	32.903	-8.027	498
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	-7.523	326	-3.620	-325
Ertragsteuereffekte	2.123	-101	1.022	102
	-5.400	225	-2.598	-223
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-36.707	33.128	-10.625	275
Gesamtergebnis nach Steuern	108.181	99.605	39.662	16.562
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	102.486	99.605	36.673	16.562
Nicht beherrschende Anteile	5.695	0	2.989	0

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2014

in TEUR	9M/2014	9M/2013
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	144.888	66.477
Finanzerträge	-666	-621
Finanzaufwendungen	156.358	93.564
Ertragsteuern	24.581	30.150
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	325.161	189.570
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	4.547	4.010
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	21.952	-209
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-40.853	-32.479
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	6.275	1.582
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-26.550	-11.709
Operativer Cashflow	290.532	150.765
Gezahlte Zinsen	-140.750	-88.136
Erhaltene Zinsen	666	621
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen	-3.465	-3.974
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	146.983	59.276
EK-02-Zahlungen	-38.535	-9.325
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	108.448	49.951
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	208.969	115.335
Auszahlungen für Investitionen	-48.909	-466.735
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	157	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	103.090	0
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	-54	-49
Cashflow aus Investitionstätigkeit	263.253	-351.449
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	53.260	465.632
Tilgung von Darlehen	-336.186	-296.444
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	400.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	-1.912	0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-5.086	-4.415
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	195.100
Kosten der Kapitalerhöhung	-483	-3.150
Auszahlung Dividende	-57.428	-33.759
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	52.165	322.964
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	423.866	21.466
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	196.423	90.571
Zahlungsmittel am Ende der Periode	620.289	112.037

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. September 2014

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen-summe	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
			Pensionen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Übrige Rücklagen			
Eigenkapital zum 1. Januar 2013	146.143	859.251	- 6.724	- 101.213	711.868	1.609.324	346	1.609.670
Periodenergebnis					66.477	66.477		66.477
Sonstiges Ergebnis			225	32.903		33.128		33.128
Gesamtergebnis			225	32.903	66.477	99.605	0	99.605
Kapitalerhöhung	22.764	276.330				299.094		299.094
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		- 2.142				- 2.142		- 2.142
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0	7.831	7.831
Dividendenzahlung					- 33.759	- 33.759		- 33.759
Eigenkapital zum 30. September 2013	168.907	1.133.439	- 6.499	- 68.310	744.586	1.972.122	8.177	1.980.300
Eigenkapital zum 1. Januar 2014	286.217	2.601.804	- 6.177	- 64.436	960.375	3.777.782	166.492	3.944.274
Periodenergebnis					144.888	144.888		144.888
davon nicht beherrschende Anteile					- 6.057	- 6.057	6.057	0
Sonstiges Ergebnis			- 5.400	- 31.307		- 36.707		- 36.707
davon nicht beherrschende Anteile			8	353		361	- 361	0
Gesamtergebnis			- 5.392	- 30.954	138.831	102.485	5.696	108.181
Kapitalerhöhung	2.981	48.647				51.628		51.628
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		- 868				- 868		- 868
Veränderung nicht beherrschende Anteile					- 6.354	- 6.354	63.262	56.908
Dividendenzahlung					- 57.428	- 57.428		- 57.428
Sonstiges					- 8.524	- 8.524		- 8.524
Eigenkapital zum 30. September 2014	289.198	2.649.583	- 11.569	- 95.390	1.026.900	3.858.721	235.450	4.094.171

Anhangangaben

Allgemeine Informationen

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere Corporate Finance, Finance, Human Resources, Investor Relations sowie Corporate Communication. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands wie im Großraum Berlin, in der Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und im Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf sowie in stabilen Ballungszentren und Metropolregionen wie Hannover/Braunschweig/Magdeburg.

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

Grundlagen und Methoden des Konzernabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2014 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. September 2014. 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 Konjunkteinflüssen.

Im September 2014 hat sich der Anteil der Deutsche Wohnen AG an der GSW Immobilien AG von ursprünglich 92,02% auf 89,26% verringert. Diese Veränderungen ergeben sich aus dem Verkauf von ca. 5,02% der Aktien durch die Deutsche Wohnen AG an die Deutsche Bank AG sowie aus dem Erwerb von 2,25% der Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des Andienungsrechts aus dem Beherrschungsvertrag zwischen der GSW Immobilien AG (beherrschtes Unternehmen) und der Deutsche Wohnen AG (beherrschendes Unternehmen) gegen Ausgabe von neuen Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2014 begonnen haben, vollständig angewandt. Es ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2013.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 85% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2013 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Für Zwecke der unterjährigen Berichterstattung wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Zum 31. Dezember 2014 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten Bewertung unterzogen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus selbstgenutzten Immobilien (IAS 16), technischen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen insbesondere den Firmenwert aus der GSW-Transaktion (Geschäftsjahr 2013) in Höhe von EUR 491,6 Mio.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Kurses bilanziert. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 18,3605; nominal stehen EUR 250,0 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der im September 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 20,1016; nominal stehen EUR 400,0 Mio. aus. Die Wandelschuldverschreibung der GSW Immobilien AG ist vollständig zurückgezahlt.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich hauptsächlich durch das leicht gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2013 von EUR 156,5 Mio. auf EUR 218,3 Mio. netto erhöht.

Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten) sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten dieser Vermögenswerte und Schulden entsprechen näherungsweise auch dem Zeitwert dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 25 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 insbesondere durch Tilgung reduziert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 hauptsächlich durch die Ausgabe einer weiteren Wandelschuldverschreibung durch die Deutsche Wohnen AG in Höhe von nominal EUR 400,0 Mio. erhöht. Weitere Veränderungen ergeben sich aus der Bewertung auf der Grundlage des Börsenkurses zum Abschlussstichtag.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 2,55% p. a. (Stichtag 31. Dezember 2013: 3,50% p. a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen ab.

Die Steuerschulden berücksichtigten im Vorjahr im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für die Pauschalbesteuerung der EK-02-Bestände, welche zum 30. September 2014 in voller Höhe vorfristig abgelöst worden sind.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Sollmieten	479,8	267,4
Zuschüsse	5,4	1,8
	485,2	269,2
Erlösschmälerungen	-15,9	-9,7
	469,3	259,5

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Instandhaltungskosten	-61,4	-38,9
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-9,9	-5,7
Inkasso	-5,8	-2,6
Sonstige Erträge/Kosten	-6,3	-4,1
	-83,4	-51,3

Das Ergebnis aus Verkauf berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	50,8	42,9
Pflege- und Verwaltungskosten	-13,4	-11,0
Personalaufwendungen	-25,0	-22,0
	12,4	9,9

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2014	9M/2013
Laufende Zinsaufwendungen	-138,9	-84,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-12,3	-8,6
Einmalige Finanzierungskosten	-5,1	0,0
	-156,3	-93,5

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von rund EUR 110 Mio.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
	9M/2014	9M/2013	9M/2014	9M/2013	9M/2014	9M/2013
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	469,3	259,5	4,2	3,9	473,5	263,4
Verkauf	205,7	101,0	3,3	2,4	209,0	103,4
Pflege und Betreutes Wohnen	50,8	42,9	0,0	0,0	50,8	42,9
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	5,3	0,3	35,7	37,8	41,0	38,1
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-5,3	-0,3	-43,2	-44,1	-48,5	-44,4
	725,8	403,4	0,0	0,0	725,8	403,4

in EUR Mio.	Segmentergebnis		Vermögen	
	9M/2014	9M/2013	30.09.2014	31.12.2013
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	385,9	208,2	9.401,1	8.967,3
Verkauf	38,8	17,9	104,8	162,9
Pflege und Betreutes Wohnen	12,4	9,9	14,3	15,5
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-85,4	-42,6	671,0	744,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0
	351,7	193,4	10.191,2	9.890,0

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Herr Dr. Michael Leinwand hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 11. Juni 2014 niedergelegt. Der Unternehmer Herr Claus Wisser ist im Rahmen der Hauptversammlung am 11. Juni 2014 in den Aufsichtsrat gewählt worden. Herr Wisser ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten und Kontrollorganen im Sinne von § 285 Abs. 2 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG:

- Vorsitzender des Aufsichtsrats der AVECO Holding AG, Frankfurt am Main,
- Mitglied des Aufsichtsrats der DFV Deutsche Familienversicherung AG, Frankfurt am Main.

Herr Michael Zahn hat zum 8. September 2014 das Mandat als Vorsitzender des Aufsichtsrats der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, übernommen.

Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, November 2014

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Andreas Segal
Vorstand (CFO)



Lars Wittan
Vorstand (CIO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

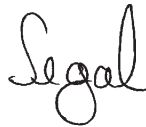
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2014 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf 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, November 2014

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Andreas Segal
Vorstand (CFO)



Lars Wittan
Vorstand (CIO)

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Deutsche Wohnen AG sowie des Konzerns können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den diesem Zwischenbericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen AG dar. Dieser Zwischenbericht verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen. Aufgrund von Rundungen addieren sich die in Tabellen dieses Zwischenberichts aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100 % bzw. Zwischensummen auf.

Finanzkalender 2014

12.11.2014	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2014/Neunmonatsergebnisse
13. – 14.11.2014	Roadshow, London
18.11.2014	Roadshow, New York
19.11.2014	Roadshow, Boston
20.11.2014	Roadshow, Chicago
02.12.2014	UBS European Real Estate Conference, London
03.12.2014	Berenberg Mid Cap Conference, London



Kontakt

DEUTSCHE WOHNEN AG

Investor Relations

Telefon 030 897 86 5413

Telefax 030 897 86 5409

Firmensitz

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 1000

info@deutsche-wohnen.com

www.deutsche-wohnen.com

Impressum

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Design

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Dieser Zwischenbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter www.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung.