

ZWISCHENBERICHT
zum 31. März 2011



Deutsche
Wohnen

RAUM

FÜR
WACHSTUM

INHALT

Kennzahlen	2
Zwischenlagebericht	3
Zwischenabschluss	13
Finanzkalender	25
Impressum	26

K KENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1/2011	Q1/2010
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	39,6	39,2
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	2,7	0,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	2,7	2,2
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-7,6	-7,4
EBITDA	EUR Mio.	37,3	34,5
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	14,0	9,1
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	14,2	8,8
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	8,5	5,2
Ergebnis nach Steuern je Aktie	EUR je Aktie	0,10	0,06
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	15,2	13,1
FFO (ohne Verkauf) je Aktie	EUR je Aktie	0,19	0,16
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	17,9	13,7
FFO (inkl. Verkauf) je Aktie	EUR je Aktie	0,22	0,17
Bilanz		31.03.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.806,7	2.821,0
Umlaufvermögen	EUR Mio.	97,2	108,8
Eigenkapital	EUR Mio.	917,3	889,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.714,1	1.738,5
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	60,1	60,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.003,5	3.038,2
Aktie		31.03.2011	31.12.2010
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	10,18	10,50
Anzahl Aktien	Mio.	81,84	81,84
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	833	859
Net Asset Value (NAV)		31.03.2011	31.12.2010
EPRA NAV	EUR Mio.	977,5	964,0
EPRA NAV je Aktie	EUR je Aktie	11,94	11,78
Marktwerte		31.03.2011	31.12.2010
Fair Value Immobilien ¹⁾	EUR Mio.	2.731,8	2.672,3
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ¹⁾	EUR je m ²	926	926

¹⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

Zwischenlagebericht

Überblick

Die Deutsche Wohnen startet im neuen Geschäftsjahr 2011 mit einem starken ersten Quartal und untermauert damit ihre Ertragskraft:

Operative Entwicklung

(gegenüber dem Vorjahreszeitraum)

- Steigerung der Vertragsmiete pro m² im Kernportfolio um EUR 0,12 bzw. 2,2% auf EUR 5,50
- Steigerung des Net Operating Income (NOI) auf EUR 4,03 pro m² und Monat (+ 4,4%)
- Notariell beurkundetes Verkaufsvolumen von EUR 58,0 Mio. (Vorjahr: EUR 55,2 Mio.) mit einer höheren Bruttomarge in der Einzelprivatisierung von rund 41% (Vorjahr: 35%)
- Verbesserung des operativen Ergebnisses (EBITDA) im Segment Pflege und Betreutes Wohnen um 23% auf EUR 2,7 Mio. im Wesentlichen durch Auslastungssteigerungen
- Reduzierung der laufenden Zinsaufwendungen um 9% auf EUR 19,2 Mio.

Ergebnis

(gegenüber dem Vorjahreszeitraum)

- Anstieg des Periodenergebnisses um 63% auf EUR 8,5 Mio. und daraus resultierend Anstieg der Eigenkapitalquote auf rund 31%
- Erhöhung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern um 54% auf EUR 14,0 Mio.

- Verbesserung des nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) je Aktie um rund 19% von EUR 0,16 auf EUR 0,19 je Aktie
- Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um rund 1,4% oder um EUR 0,16 je Aktie auf EUR 11,94 je Aktie
- Reduzierung des Loan to Value (LTV) auf 60,1%

Zukunftsfähigkeit – erfolgreiche Akquisitionen

- Im April und Mai 2011 wurden Kaufverträge über insgesamt rund 2.500 Wohneinheiten zur Stärkung der Kernregion Berlin abgeschlossen. Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) bezogen auf die Vertragsmiete liegt bei 8,1%.
- Zusammen mit den rund 1.800 im zweiten Halbjahr 2010 erworbenen Wohneinheiten wurden in den letzten neun Monaten rund 4.300 Wohneinheiten akquiriert und damit die Kernregionen der Deutsche Wohnen nachhaltig gestärkt. Insgesamt erzielen die rund 4.300 zugekauften Wohneinheiten eine jährliche Vertragsmiete von rund EUR 15,0 Mio.
- Weitere Zukäufe werden forciert.

Portfolioentwicklung

In den letzten zwölf Monaten hat sich der Wohnungsbestand im Kernportfolio als Saldo von Verkäufen und Zukäufen in Berlin, Potsdam und Mainz leicht erhöht. Insgesamt hat sich der Gesamtbestand aufgrund von Privatisierungen und institutionellen Verkäufen aus dem Verkaufsportfolio um 1.502 Wohneinheiten (106 Tm²) reduziert.

	31.03.2011		31.03.2010 ¹⁾	
	Wohneinheiten Anzahl	Fläche Tm ²	Wohneinheiten Anzahl	Fläche Tm ²
Kernbestand	40.123	2.423	39.900	2.425
Verkauf	6.972	447	8.697	551
Gesamtbestand	47.095	2.870	48.597	2.976

¹⁾ Die Kennzahlen wurden an die neue Portfoliostruktur angepasst.

Der Kernbestand unserer Wohneinheiten befindet sich in den wachsenden Ballungszentren Berlin, Frankfurt am Main und dem weiteren Rhein-Main-Gebiet. Aufgrund der zunehmenden Attraktivität von Großstädten und Metropolregionen, die sich in der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung widerspiegelt, sehen wir hier die stärksten Wachstumspotenziale.

	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche Tm ²	Anteil %	Vertrags- miete ¹⁾ EUR/m ²	Neuvermie- tungsmiete ²⁾ EUR/m ²	Leerstand %
Kernbestand	40.123	2.423	85	5,50	6,46	2,3
Berlin	21.488	1.275	46	5,37	6,20	1,3
Frankfurt am Main	3.656	217	8	6,93	8,28	1,5
Rhein-Main	4.283	257	9	5,95	7,48	5,6
Rheintal-Süd	5.927	369	12	5,15	5,43	3,4
Rheintal-Nord	3.159	204	7	4,99	5,15	2,4
Engerer Verflechtungs- raum Berlin	914	55	2	5,36	6,48	1,5
Sonstige	696	46	1	5,10	5,65	5,5
Verkauf	6.972	447	15	5,01	5,03	9,5
Gesamt	47.095	2.870	100	5,43	6,32	3,3

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
²⁾ Durchschnittliche Miete im preisfreien Bestand bei Vertragsabschluss der letzten zwölf Monate

Die Standorte Berlin (inkl. engerer Verflechtungsraum), Frankfurt am Main und Rhein-Main haben mit einem Anteil am Kernportfolio von 65% eine übergeordnete Bedeutung für die Deutsche Wohnen. Am größten Einzelstandort Berlin sind wir mit einer durchschnittlichen Vertragsmiete von EUR 5,37 pro m² und einer Leerstandsquote von 1,3% im Vergleich zu den Wettbewerbern deutlich besser positioniert. Die gegenwärtig erzielbaren Marktmieten basieren im Wesentlichen auf den guten Lagen bzw. der vergleichsweise hohen Bestandsqualität.

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 im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2010:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Ergebnis aus der Wohnungs- bewirtschaftung	39,6	39,2
Ergebnis Verkauf	2,7	0,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	2,7	2,2
Deckungsbeitrag Segmente	45,0	42,0
Verwaltungskosten	-7,6	-7,4
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-0,1	-0,1
Betriebsergebnis	37,3	34,5

Segment Wohnungsbewirtschaftung

Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Portfolios fokussiert. Hier liegt unser spezifisches Know-how. Die Märkte, die wir bedienen, sind aus unserer Sicht auch langfristig in erster Linie Vermietungsmärkte. Verkäufe erfolgen gemäß unserer strategischen Ausrichtung, um das Portfolio zu bereinigen oder wenn sich entsprechende Marktopportunitäten ergeben.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung wurde trotz der Verkäufe im Vergleich zur Vorperiode leicht gesteigert:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Vertragsmieten	47,7	48,1
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-1,2	-1,6
Inkasso	-0,5	-0,8
Instandhaltung	-5,8	-6,0
Sonstiges	-0,6	-0,5
Deckungsbeitrag	39,6	39,2
Personal- und Sachkosten	-3,9	-3,8
Operatives Ergebnis (NOI)	35,7	35,4
NOI-Marge in %	74,8	73,6
NOI in EUR pro m ² und Monat	4,03	3,86
Steigerung in %	+4,4	

Die operative Performance pro m² und Monat (NOI) ist – da das nahezu gleiche Vermietungsergebnis aus einem geringeren Bestand erwirtschaftet wurde – um 4,4 % auf EUR 4,03 gestiegen.

Nach Zinskosten hat sich der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 2,2 Mio. deutlich und nachhaltig verbessert.

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
NOI aus Vermietung	35,7	35,4
Laufende Zinsaufwendungen	-19,2	-21,1
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	16,5	14,3
Zinsratio	1,86	1,68

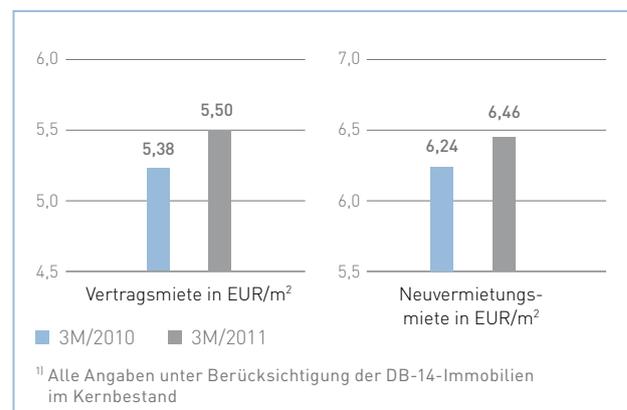
Die Stabilisierung der Vertragsmieten ist auf Mietanpassungen sowie den Leerstandsabbau zurückzuführen.

Die durchschnittliche Vertragsmiete beläuft sich im Kernbestand per Stichtag auf EUR 5,50 pro m² und konnte damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,2 % gesteigert werden.

Die Dynamik der Mietentwicklung unserer Kernmärkte wird aus der Entwicklung der Neuvermietungsmieten deutlich. In den letzten drei Monaten wurden insgesamt 1.079 neue Verträge abgeschlossen. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete im preisfreien Bestand ist in den letzten zwölf Monaten um EUR 0,22 je m² gestiegen und beträgt aktuell EUR 6,46 pro m². Sie liegt damit um ca. 17 % über der durchschnittlichen Vertragsmiete, die im selben Zeitraum nur um EUR 0,12 je m² angestiegen ist.

Der Leerstand im Kernbestand hat sich gegenüber dem 31. März 2010 auf 2,3 % verringert. In den ersten drei Monaten des Jahres 2011 wurden 911 Kündigungen (Vorjahreszeitraum: 943 Kündigungen) verzeichnet. Damit ist die annualisierte Fluktuation mit 10 % nahezu konstant. Insgesamt weisen 115 Wohnungen (0,3 % des Kernbestands) einen Leerstand von mehr als zwölf Monaten auf.

Entwicklung Vertragsmiete und Neuvermietungsmiete im Kernbestand¹⁾



Die laufenden Instandhaltungsaufwendungen betragen EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.). Die Deutsche Wohnen wird weiterhin zielgerichtet in ihre Objekte investieren, da neben der Lage der Immobilien insbesondere auch deren Qualität für die Vermietung entscheidend ist.

Segment Verkauf

Der Geschäftsbereich Verkauf beinhaltet die Veräußerung von Wohnungen überwiegend an Selbstnutzer (sogenannte Wohnungsprivatisierung) und den Verkauf an institutionelle Investoren.

Das folgende Transaktionsvolumen wurde bis zum 31. März 2011 notariell beurkundet:

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Marge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	306	25,3	18,0	7,3	41
Institutioneller Verkauf	1.032	32,7	32,6	0,1	0
Gesamt	1.338	58,0	50,6	7,4	15

In der Wohnungsprivatisierung konnten wir mit Erlösen von durchschnittlich EUR 1.237 pro m² und Margen von 41 % ein sehr gutes Ergebnis erzielen.

Daneben wurden im ersten Quartal 1.032 Einheiten an institutionelle Investoren mit einem Transaktionsvolumen von EUR 32,7 Mio. und einem ausgeglichenen Ergebnis veräußert. So konnten wir insbesondere den Bestand in den strukturschwachen Regionen in Rheinland-Pfalz und Brandenburg weiter bereinigen. Insgesamt erhöhte sich die Abverkaufsquote im Blockverkaufsportfolio auf rund 36 % (31. Dezember 2010: 31 %).

Zum Stichtag wurden 675 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von EUR 25,2 Mio. aufgrund des Nutzen- und Lastenwechsels bilanzwirksam berücksichtigt.

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. Die Häuser liegen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Erlöse		
Pflege	8,5	8,1
Wohnen	0,8	0,8
Sonstige	0,9	0,9
	10,2	9,8
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-2,7	-2,8
Personalkosten	-4,8	-4,8
	-7,5	-7,6
Ergebnis (EBITDA)	2,7	2,2

In den ersten drei Monaten des Jahres 2011 wurde ein verbessertes Segmentergebnis (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) von EUR 2,7 Mio. erzielt. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der Erlöse aufgrund einer gestiegenen durchschnittlichen Auslastung zurückzuführen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten enthalten Personal- und Sachkosten – ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen – und entfallen auf die folgenden Bereiche:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	-3,9	-3,8
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	-0,7	-0,9
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	-3,0	-2,7
Gesamt	-7,6	-7,4

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Umsatzerlöse	73,2	70,6
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten ¹⁾	3,8	1,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-27,0	-25,5
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	-9,3	-9,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	-3,4	-3,1
Betriebsergebnis	37,3	34,5
Abschreibungen	-0,8	-0,7
Finanzergebnis	-22,3	-25,0
Ergebnis vor Steuern	14,2	8,8
Ertragsteuern	-5,7	-3,6
Periodenergebnis	8,5	5,2

¹⁾ Ohne Berücksichtigung fremder Vertriebskosten von EUR 1,1 Mio. in 2011 (2010: EUR 0,9 Mio.)

Ergebnissteigerungen in allen Segmenten

Das Periodenergebnis im ersten Quartal 2011 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 3,3 Mio. gesteigert werden. Dies ist im Wesentlichen auf ein stabiles Vermietungsergebnis trotz der Verkäufe bei gleichzeitiger Verbesserung der Finanzierungsstruktur im Hinblick auf Verschuldungsgrad und Durchschnittsverzinsung zurückzuführen.

Die Erläuterungen zur Entwicklung des EBITDA haben wir anhand der Segmente unter „Geschäftsentwicklung der Segmente“ auf den Seiten 4 ff. ausführlich dargestellt.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Laufende Zinsaufwendungen	-19,2	-21,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-3,5	-3,7
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	-0,4
	-22,5	-25,2
Zinserträge	0,2	0,2
Finanzergebnis	-22,3	-25,0

Die Ertragsteuern enthalten vor allem nicht liquiditätswirksame latente Steuern in Höhe von EUR 5,3 Mio.:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Laufende Ertragsteuern	-0,4	0,3
Latente Steuern	-5,3	-3,9
Gesamt	-5,7	-3,6

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

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Ergebnis vor Steuern	14,2	8,8
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-0,2	0,4
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	14,0	9,1

Vermögens- und Finanzlage

	31.03.2011		31.12.2010	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.806,7	93	2.821,0	93
Sonstige langfristige Vermögenswerte	99,6	3	108,4	4
Langfristige Vermögenswerte	2.906,3	97	2.929,4	96
Kurzfristiges Vermögen	54,8	2	62,8	2
Zahlungsmittel	42,4	1	46,0	2
Kurzfristige Vermögenswerte	97,2	3	108,8	4
Summe Aktiva	3.003,5	100	3.038,2	100
Eigenkapital	917,3	31	889,9	29
Finanzverbindlichkeiten	1.756,5	58	1.784,5	59
Steuerschulden	65,2	2	63,9	2
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	15,5	1	22,5	1
Pensionen	44,6	1	44,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	204,4	7	232,7	8
Verbindlichkeiten	2.086,2	69	2.148,3	71
Summe Passiva	3.003,5	100	3.038,2	100

Stabile Bilanzstruktur

Die mit 93 % größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, deren Anzahl sich durch Zukäufe in unseren Kernregionen erhöht und um Verkäufe aus Teilprivatisierungen und Bereinigungen verringert hat.

Die Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Ende 2010 im Wesentlichen aufgrund von Tilgungen in Höhe von EUR 31,4 Mio. (netto) gesunken. Der durchschnittliche Zinssatz zum Stichtag belief sich auf 4,0%. Der Loan to Value Ratio konnte weiter verbessert werden:

in EUR Mio.	31.03.2011	31.12.2010
Finanzverbindlichkeiten	1.756,5	1.784,5
Zahlungsmittel	-42,4	-46,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.714,1	1.738,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.806,7	2.821,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29,3	34,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	14,8	15,2
	2.850,8	2.870,4
Loan to Value Ratio in %	60,1	60,6

Von den Steuerschulden entfallen EUR 58,4 Mio. insbesondere auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten jeweils im dritten Quartal fällig werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten haben sich im Rahmen der Auszahlungen für in 2009 und 2010 angediente Kommanditanteile des DB 14 verringert. Zum Stichtag hält die Deutsche Wohnen ca. 84 % der Anteile.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	31.03.2011	31.12.2010
Derivative Finanzinstrumente	45,3	70,3
Passive latente Steuern	94,4	92,0
Übrige	64,7	70,4
Gesamt	204,4	232,7

Die Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten ist wesentlich auf den mit der Marktbewertung verbundenen Rückgang der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) zurückzuführen. Die Zinsswaps dienen der Absicherung von Zinsänderungsrisiken. Aufgrund des im Vergleich zum 31. Dezember 2010 gestiegenen Zinsniveaus haben sich die negativen Marktwerte verringert.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	16,9	14,6
EK-02-Zahlungen	0,0	-3,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	10,9	43,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-31,4	-23,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-3,6	30,4
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	46,0	57,1
Zahlungsmittel am Ende der Periode	42,4	87,5

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich durch das gesteigerte Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen verbessert. Im ersten Quartal 2010 waren noch ausstehende EK-02-Bescheide eingegangen, sodass außerhalb der regulären Fälligkeit im dritten Quartal Rückstände für Vorjahre gezahlt wurden.

Aus Wohnungsverkäufen flossen dem Konzern im ersten Quartal 2011 für Kaufpreise bzw. Anzahlungen EUR 20,3 Mio. zu, dem standen im Wesentlichen Auszahlungen in Höhe von EUR 7,2 Mio. für die Andienung von Kommanditanteilen des DB 14 gegenüber.

Wir haben Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 31,4 Mio. (netto) getilgt. Darin sind die Rückführung von EUR 403,5 Mio. und die Neuaufnahme von EUR 387,5 Mio. einer Portfoliofinanzierung enthalten.

Neben liquiden Mitteln von EUR 42,4 Mio. stehen dem Konzern Kreditlinien von Banken über EUR 118,9 Mio. zur Verfügung.

Der Funds from Operations (FFO) konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut gesteigert werden:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Periodenergebnis	8,5	5,2
Ergebnis Verkauf	-2,7	-0,6
Abschreibungen	0,8	0,7
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,2	0,4
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	3,5	3,7
Latente Steuern	5,3	3,9
FFO (ohne Verkauf)	15,2	13,1
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,19	0,16
FFO (inklusive Verkauf)	17,9	13,7
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,22	0,17

Der nachhaltig erwirtschaftete FFO (ohne Verkauf) hat sich im Jahresvergleich um 18,8% von EUR 0,16 je Aktie auf EUR 0,19 je Aktie erhöht.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

Das positive Periodenergebnis hat das Eigenkapital und damit den EPRA NAV gesteigert.

in EUR Mio.	31.03.2011	31.12.2010
Eigenkapital (vor Minderheiten)	917,0	889,6
Verwässerter NAV	917,0	889,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	33,3	61,1
Latente Steuern (netto)	27,2	13,3
EPRA NAV	977,5	964,0
Anzahl Aktien (in Mio.)	81,84	81,84
EPRA NAV in EUR je Aktie	11,94	11,78

Börse und Deutsche Wohnen Aktie**Finanzmärkte**

Das deutsche Wirtschaftswachstum war 2010 mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,6% im EU-Vergleich überdurchschnittlich stark und auch die Zukunftsprognosen für 2011 mit einem erwarteten Wachstum von 2,8% sind vielversprechend. So starteten die Aktienmärkte mit einer Seitwärtsbewegung und leichten Kurszuwächsen in das erste Quartal 2011 und trugen die positive Stimmung, die zum Ende des Jahres 2010 herrschte, in das neue Jahr.

Mit den ersten Meldungen über die Krisen in Nordafrika und im Nahen Osten endete der Anstieg der Aktienkurse in Deutschland und weltweit. Das Erdbeben und der Tsunami in Japan sowie die darauf folgende Reaktorkatastrophe in Fukushima setzten die Aktienmärkte zunächst weiter unter Druck. Dennoch konnte der deutsche Leitindex DAX zum Quartalsende mit einem leichten Kursgewinn von 1,8% schließen. Auch der MDAX steigerte im gleichen Zeitraum seinen Wert um 1,8%.

Der immobilien-spezifische EPRA Europe Index endete mit einem Kursgewinn von rund 2,3% zum 31. März 2011. Sein deutscher Subindex EPRA Germany hingegen konnte seinen Wert im ersten Quartal nicht steigern und schloss mit einem Kursverlust von 3,4%.

Aktie der Deutsche Wohnen AG

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG notierte am 31. März 2011 bei EUR 10,18, was einem Kursverlust von 3,05% gegenüber dem 31. Dezember 2010 entspricht. Die Aktie erreichte Mitte Februar mit EUR 11,40 zunächst den Höchststand im ersten Quartal des Jahres 2011 und übertraf mit diesem Ergebnis sogar den Höchstkurs des vergangenen Geschäftsjahres.

Wie auch im deutschen Branchenindex, dem immobilien-spezifischen EPRA Germany, belasteten vermutlich zunehmende Diskussionen von Zinserhöhungen den Kursverlauf. Zudem drückte Ende März 2011 wahrscheinlich der kurz bevorstehende Börsengang der GSW Immobilien AG Mitte April 2011 den Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG. Zum Ende April 2011 konnten die Kursverluste unserer Aktie jedoch wieder ausgeglichen werden.

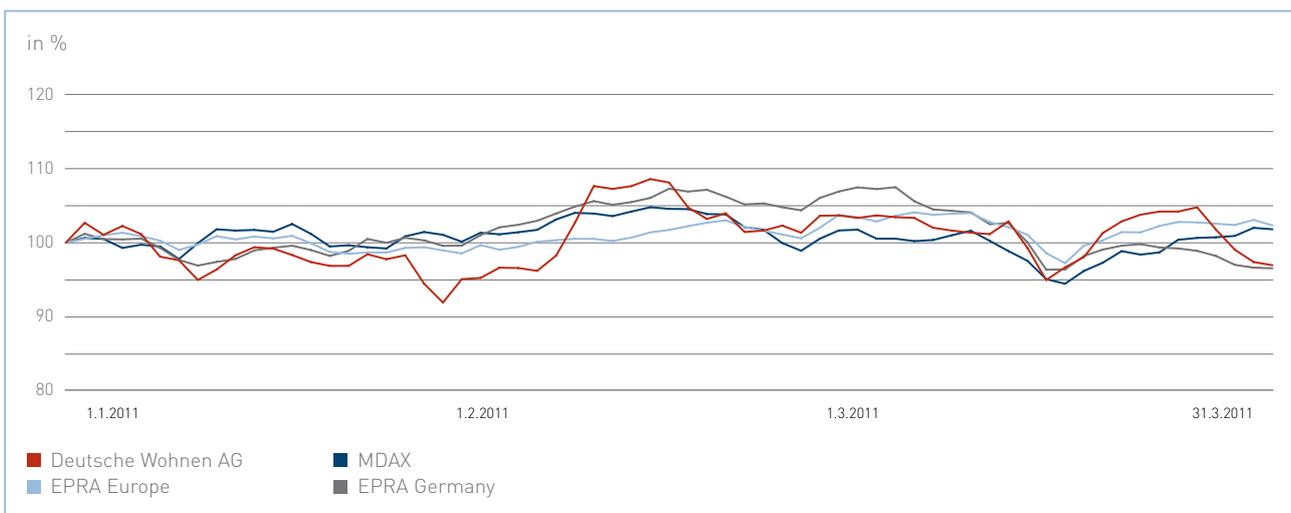
Der EPRA NAV, das heißt der Substanzwert bzw. innere Wert der Deutsche Wohnen AG, beträgt zum 31. März 2011 EUR 11,94 je Aktie. Der Schlusskurs des ersten Quartals entspricht somit einem Abschlag von rund 15%. Die Marktkapitalisierung zum Quartalsende liegt bei rund EUR 833 Mio. (per 31. März 2010: rund EUR 615 Mio.).

Kennzahlen zur Aktie	Q1/2011	Q1/2010
Anzahl der Aktien in Mio.	81,84	81,84
Kurs zum 31. März ¹⁾ in EUR	10,18	7,51
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	833	615
Quartalshöchstkurs ¹⁾ in EUR	11,40	7,91
Quartaltiefstkurs ¹⁾ in EUR	9,65	6,50
Durchschnittlicher Tagesumsatz ²⁾	288.902	119.958

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel
²⁾ Xetra-Tagesumsatz (gehandelte Stücke)

Der durchschnittliche Tagesumsatz der gehandelten Stücke hat sich im ersten Quartal 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt. Dies ist insbesondere auf die MDAX-Aufnahme am 8. Dezember 2010 zurückzuführen.

Kursentwicklung der Aktie Q1/2011



Analysten Coverage

Unsere Aktie wird derzeit von 18 Analysten beobachtet, wobei ein Rating mit „currently in transition“ gegenwärtig neu aufgearbeitet wird. Im ersten Quartal haben fünf Banken zusätzlich die Coverage aufgenommen: Morgan Stanley, Deutsche Bank, Bankhaus Metzler, WGZ Bank und Silvia Quandt Research. Weitere Bankhäuser haben ihre Coverageaufnahme für die Zukunft angekündigt.

Das durchschnittliche Kursziel der 17 aktiven Analysten liegt aktuell¹⁾ bei EUR 11,16. Dies entspricht einem Kurspotenzial von rund 10% im Vergleich zum Schlusskurs am Ende des ersten Quartals 2011.

Rating	Anzahl ²⁾
Kaufen/Buy/Outperform/Add	8
Neutral/Hold/Halten	6
Underweight/Sell/Underperform	3

¹⁾ Stand: 4. Mai 2011

²⁾ Rating der aktiven Analysten zum 4. Mai 2011

Nachtragsbericht

Im April und Mai 2011 konnten Kaufverträge über rund 2.500 Wohneinheiten zur Stärkung der Kernregion Berlin abgeschlossen werden. Deren Nutzen- und Lastenwechsel ist ab dem zweiten Quartal 2011 geplant.

Die Wohnungen unterliegen keinen Mietpreisbindungen und wurden bereits teilweise vom Verkäufer für Privatisierungszwecke aufgeteilt. Damit konnten wir weiteres Privatisierungspotenzial in Berlin erwerben und stabilisieren so unser Abverkaufsvolumen für die nächsten Jahre, ohne unseren Kernbestand anzugreifen.

Die nachstehende Tabelle stellt wesentliche Kenngrößen dieser Zukäufe dar.

	Wohneinheiten Anzahl	Fläche m ²	Vertragsmiete EUR/m ²	Leerstand %	Nutzen- und Lastenwechsel
Berlin	2.520	150.548	5,14	5,7	geplant ab Q2/2011

Der Nettokaufpreis für diese Zukäufe beträgt EUR 104,6 Mio. bzw. EUR 684 pro m² bei einer jährlichen Vertragsmiete von EUR 9,0 Mio. Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) bezogen auf die Vertragsmiete liegt bei 8,1%.

Mit den rund 1.800 zugekauften Wohneinheiten im zweiten Halbjahr 2010 konnten insgesamt rund 4.300 Wohneinheiten in den letzten neun Monaten akquiriert und damit die Kernregionen der Deutsche Wohnen nachhaltig gestärkt werden.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 gemachten Angaben.

Prognosebericht

Der sehr gute Verlauf der ersten drei Monate und die unverändert gute Marktlage stimmen uns für das Gesamtjahr 2011 weiter optimistisch. An unserer abgegebenen Einschätzung für das Gesamtjahr 2011 halten wir fest bzw. können diese weiter bekräftigen. Wir erwarten unverändert einen FFO (ohne Verkauf) in Höhe von EUR 0,48 bis EUR 0,50 je Aktie.

Z A

ZWISCHEN- ABSCHLUSS

zum 31. März 2011

KONZERNBILANZ	14
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	17
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	18
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	19
ANHANGANGABEN	20

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2011

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.806.681	2.820.952
Sachanlagen	16.397	16.536
Immaterielle Vermögenswerte	3.423	3.483
Derivative Finanzinstrumente	12.049	9.192
Sonstige langfristige Vermögenswerte	511	517
Aktive latente Steuern	67.184	78.651
Langfristige Vermögenswerte	2.906.245	2.929.331
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	14.788	15.159
Andere Vorräte	1.906	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.413	6.690
Forderungen aus Ertragsteuern	2.375	2.353
Derivative Finanzinstrumente	0	75
Sonstige Vermögenswerte	2.135	1.944
Zahlungsmittel	42.350	46.016
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	67.967	74.535
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29.280	34.314
Kurzfristige Vermögenswerte	97.247	108.849
Summe Aktiva	3.003.492	3.038.180

in TEUR	31.03.2011	31.12.2010
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.840	81.840
Kapitalrücklage	370.048	370.048
Kumuliertes Konzernergebnis	465.139	437.682
	917.027	889.570
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	917.329	889.872
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.691.238	1.338.954
Pensionsverpflichtungen	44.611	44.747
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	481	476
Steuerschulden	48.997	48.496
Derivative Finanzinstrumente	22.609	43.922
Sonstige Rückstellungen	9.917	9.789
Passive latente Steuern	94.410	92.021
Summe langfristige Verbindlichkeiten	1.912.263	1.578.405
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	65.235	445.565
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.343	29.236
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	14.994	22.011
Sonstige Rückstellungen	3.179	3.465
Derivative Finanzinstrumente	22.714	26.416
Steuerschulden	16.167	15.433
Sonstige Verbindlichkeiten	19.268	27.777
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	173.900	569.903
Summe Passiva	3.003.492	3.038.180

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2011

in TEUR	Q1/2011	Q1/2010
Umsatzerlöse	73.241	70.587
Ergebnis aus Verkauf		
Verkaufserlöse	25.169	22.514
Buchwertabgänge	-21.365	-21.014
	3.804	1.500
Sonstige betriebliche Erträge	1.759	1.961
Summe Erträge	78.804	74.048
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-27.045	-25.546
Personalaufwand	-9.266	-9.004
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.162	-4.997
Summe Aufwendungen	-41.473	-39.547
Zwischenergebnis	37.331	34.502
Abschreibungen	-805	-717
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	36.526	33.785
Finanzerträge	150	219
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	215	-353
Finanzaufwendungen	-22.715	-24.901
Ergebnis vor Steuern	14.176	8.750
Ertragsteuern	-5.719	-3.588
Periodenergebnis	8.457	5.162
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.457	5.162
Minderheitsanteile	0	0
	8.457	5.162
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert in EUR	0,10	0,06
Verwässert in EUR	0,10	0,06

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2011

in TEUR	Q1/2011	Q1/2010
Periodenergebnis	8.457	5.162
Sonstiges Ergebnis		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	27.582	-21.311
Ertragsteuereffekte	-8.582	6.632
	19.000	-14.679
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	19.000	-14.679
Gesamtergebnis nach Steuern	27.457	-9.517
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	27.457	-9.517
Minderheitsanteile	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2011

in TEUR	Q1/2011	Q1/2010
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	8.457	5.162
Finanzerträge	- 150	- 219
Finanzaufwendungen	22.715	24.901
Ertragsteuern	5.719	3.588
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	36.741	33.432
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	805	717
Anpassung der Zinsswaps	- 215	354
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 4.591	- 3.433
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	1.381	2.968
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	1.595	- 973
Operativer Cashflow	35.716	33.065
Gezahlte Zinsen	- 18.073	- 18.832
Erhaltene Zinsen	150	219
Gezahlte Steuern ohne EK-02-Zahlungen	- 877	104
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	16.916	14.556
EK-02-Zahlungen	0	- 3.932
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	16.916	10.625
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	20.300	41.409
Auszahlungen für Investitionen	- 2.646	- 895
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	366	2.525
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	- 7.169	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	10.851	43.039
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	404.351	3.726
Tilgung von Darlehen	- 435.784	- 26.996
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 31.433	- 23.270
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 3.666	30.394
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	46.016	57.095
Zahlungsmittel am Ende der Periode	42.350	87.489

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2011

in TEUR	Kumuliertes Konzernergebnis							
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischensumme	Minderheitsanteile	Eigenkapital
Eigenkapital zum 1. Januar 2010	81.840	455.761	204	-44.805	368.670	861.670	302	861.971
Periodenergebnis					5.162	5.162		5.162
Sonstiges Ergebnis				-14.679		-14.679		-14.679
Gesamtergebnis				-14.679	5.162	-9.517		-9.517
Eigenkapital zum 31. März 2010	81.840	455.761	204	-59.484	373.832	852.153	302	852.454
Eigenkapital zum 1. Januar 2011	81.840	370.048	-2.333	-38.173	478.188	889.570	302	889.872
Periodenergebnis					8.457	8.457		8.457
Sonstiges Ergebnis				19.000		19.000		19.000
Gesamtergebnis				19.000	8.457	27.457		27.457
Eigenkapital zum 31. März 2011	81.840	370.048	-2.333	-19.173	486.645	917.027	302	917.329

ANHANGANGABEN

Allgemeine Informationen

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

Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) 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.

Grundlagen und Methoden des Konzernabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2011 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 2010 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2011. 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 Konjunktoreinflüssen.

Änderung des Konsolidierungskreises

Im Konsolidierungskreis haben sich keine Veränderungen ergeben.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2011 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2011 begonnen haben, vollständig angewandt.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 93 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verringerung im Vergleich zum 31. Dezember 2010 ist im Vergleich zu den Zukäufen auf höhere 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 (netto) hat sich durch die weiteren Zinserhöhungen im Vergleich zum 31. Dezember 2010 von EUR 61,1 Mio. auf EUR 33,3 Mio. verringert.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 19 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 insbesondere durch Tilgungen reduziert. Die Regeltilgung für die ersten drei Monate betrug EUR 9,1 Mio. Daneben wurde das zum 31. Dezember 2010 als kurzfristig ausgewiesene Darlehen im Januar 2011 vollständig refinanziert, sodass der Ausweis als langfristige Finanzverbindlichkeiten erfolgt.

Die Steuerschulden berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für die Pauschalbesteuerung der EK-02-Bestände.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Wohnungsbewirtschaftung	64,8	62,5
Pflege und Betreutes Wohnen	8,4	8,1
	73,2	70,6

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen vorrangig Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 25,4 Mio., Vorjahreszeitraum: EUR 23,0 Mio.).

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Laufende Zinsaufwendungen	-19,2	-21,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-3,5	-3,7
	-22,7	-24,9

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 118,9 Mio.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	Q1/2011	Q1/2010	Q1/2011	Q1/2010
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	64,8	62,5	0,5	0,5
Verkauf	25,2	22,5	3,3	0,0
Pflege und Betreutes Wohnen	8,4	8,1	0,0	0,0
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,1	0,0	7,3	7,9
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-25,2 ¹¹	-22,5 ¹¹	-11,1	-8,4
	73,2	70,6	0,0	0,0

¹¹ Überleitungsposten beinhaltet im Wesentlichen die Verkaufserlöse, da diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nicht als Umsatzerlöse ausgewiesen werden.

in EUR Mio.	Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen	
	Q1/2011	Q1/2010	Q1/2011	Q1/2010	31.03.2011	31.03.2010
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	65,3	63,0	39,6	39,2	2.813,5	2.829,6
Verkauf	28,5	22,5	2,7	0,6	46,4	52,8
Pflege und Betreutes Wohnen	8,4	8,1	2,7	2,2	2,8	2,8
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	7,3	7,9	-7,7	-7,5	71,2	72,0
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-36,3	-30,9	0,0	0,0	0,0	0,0
	73,2	70,6	37,3	34,5	2.933,9	2.957,2

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat im März 2011 einstimmig beschlossen, die Amtszeit von Helmut Ullrich als Vorstandsmitglied der Gesellschaft um ein weiteres Jahr bis zum Ablauf des 31. Dezember 2012 zu verlängern. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, Lars Wittan mit Wirkung zum 1. Oktober 2011 für die Dauer von drei Jahren bis zum Ablauf des 30. September 2014 zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft zu bestellen. Zudem ist Dr. Kathrin Wolff zur Generalbevollmächtigten der Deutsche Wohnen AG ernannt worden. Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich darüber hinaus im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2010 gemachten Angaben keine weiteren wesentlichen Änderungen ergeben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, Mai 2011

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 2011 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 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 2011

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Helmut Ullrich
Finanzvorstand

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 Anforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen AG dar. Dieser Zwischenbericht verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen.

2011 F FINANZKALENDER

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2011/1. Quartal **12. Mai 2011**

Roadshow New York, Boston **13.–17. Mai 2011**

Roadshow Düsseldorf/Köln **18. Mai 2011**

Roadshow München **23. Mai 2011**

Roadshow Köln **24. Mai 2011**

9. European Property Seminar Kempen & Co., Amsterdam **25.–26. Mai 2011**

Ordentliche Hauptversammlung 2011, Frankfurt am Main **31. Mai 2011**

Roadshow Wien **6. Juni 2011**

European Property Conference Morgan Stanley, London **15. Juni 2011**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2011/Halbjahresergebnis **16. August 2011**

Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York **7.–8. September 2011**

Uni Credit "Small Mid Cap" Konferenz, München **27.–28. September 2011**

Expo Real, München **4.–6. Oktober 2011**

11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie (IIA), Frankfurt am Main **19. Oktober 2011**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2011/1.–3. Quartal **15. November 2011**

WestLB Deutschland Konferenz, Frankfurt am Main **16.–17. November 2011**

UBS Global Real Estate Conference, London **29.–30. November 2011**

IMPRESSUM

Herausgeber

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 0
Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

Konzept, Beratung und Design

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg