

ZWISCHENBERICHT
zum 30. September 2011



Deutsche
Wohnen

RAUM

FÜR
WACHSTUM

INHALT

Kennzahlen	2
Zwischenlagebericht	3
Zwischenabschluss	18
Finanzkalender	30
Impressum	31

K KENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		9M/2011	9M/2010
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	118,4	113,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	7,2	8,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	7,3	7,1
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-23,0	-22,5
EBITDA	EUR Mio.	108,8	104,6
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	37,6	26,9
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	37,4	24,5
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	19,7	10,1
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,24	0,12
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	40,1	28,9
FFO (ohne Verkauf)	EUR je Aktie	0,49	0,35
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	47,3	37,7
FFO (inkl. Verkauf)	EUR je Aktie	0,58	0,46
Bilanz		30.09.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.895,7	2.821,0
Umlaufvermögen	EUR Mio.	164,8	108,8
Eigenkapital	EUR Mio.	878,2	889,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.867,3	1.738,5
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	62,1	60,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.155,0	3.038,2
Aktie		30.09.2011	31.12.2010
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	10,00	10,50
Anzahl Aktien	Mio.	81,84	81,84
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	818	859
Net Asset Value (NAV)		30.09.2011	31.12.2010
EPRA NAV	EUR Mio.	985,6	964,0
EPRA NAV je Aktie	EUR je Aktie	12,04	11,78
Marktwerte		30.09.2011	31.12.2010
Fair Value Immobilien ¹⁾	EUR Mio.	2.840,6	2.672,3
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ¹⁾	EUR je m ²	921	926

¹⁾ berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

Zwischenlagebericht

Überblick

Die Deutsche Wohnen zeigt auch im dritten Quartal 2011 eine starke Performance und kann so an die erfolgreiche Entwicklung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres nahtlos anknüpfen.

Operative Entwicklung

(gegenüber dem Vorjahreszeitraum, 9 Monate)

- Steigerung der Vertragsmiete pro m² im Vermietungsbestand der Kernregionen auf vergleichbarer Basis (like-for-like) um monatlich EUR 0,19 pro m² bzw. um 3,4 % auf EUR 5,64 pro m²
- Steigerung der Vertragsmiete pro m² im Vermietungsbestand des Großraums Berlin (like-for-like) um monatlich EUR 0,22 bzw. 4,2 % auf EUR 5,51 pro m²
- Reduzierung des Leerstands von 2,5 % auf 1,7 % (like-for-like: von 2,5 % auf 1,7 %) im Vermietungsbestand der Kernregionen
- Notariell beurkundetes Verkaufsvolumen von 2.655 Wohneinheiten, davon 1.025 Einheiten durch Einzelprivatisierung mit einer Bruttomarge von 33 %
- Reduzierung der laufenden Zinsaufwendungen um 7,3 % auf EUR 59,8 Mio.

Ergebnis

(gegenüber dem Vorjahreszeitraum, 9 Monate)

- Anstieg des Periodenergebnisses um EUR 9,6 Mio. auf EUR 19,7 Mio.
- Erhöhung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern um EUR 10,7 Mio. bzw. 40 % auf EUR 37,6 Mio.
- Verbesserung des nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) je Aktie um 40 % von EUR 0,35 auf EUR 0,49 je Aktie
- Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um rund 2,2 % oder um EUR 0,26 je Aktie auf EUR 12,04 je Aktie
- Anstieg des Loan to Value (LTV) auf 62,1 % aufgrund der getätigten Akquisitionen und somit innerhalb unserer kurzfristigen Bandbreite von bis zu 65 %

Nachhaltiges wertsteigerndes Wachstum durch selektive Zukäufe in unseren Kernregionen

- Die Deutsche Wohnen hat seit Juli 2010 annähernd 8.000 Wohneinheiten, ausschließlich in Wachstumsregionen, erworben; davon fast 6.000 Wohnungen in Berlin und weitere 1.160 Einheiten in Düsseldorf. Damit erschließt sich die Deutsche Wohnen eine neue Metropolregion.
- Von den rund 8.000 erworbenen Wohneinheiten wird für rund 2.300 Wohnungen der Nutzen- und Lastenwechsel im vierten Quartal 2011 bzw. am 1. Januar 2012 erfolgen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über wichtige Kennzahlen der erfolgten Akquisitionen basierend auf den Businessplänen und den zugrunde liegenden Annahmen:

Akquisitionen 2010 und 2011

Region	Berlin Vermietung	Berlin Privatisierung	Rhein-Main	Rheintal-Süd	Rheintal-Nord	Gesamt
Portfolio						
Einheiten gesamt	4.145	1.867	466	350	1.160	7.988
davon Wohneinheiten	4.128	1.858	457	334	1.160	7.937
Gesamte Fläche (m ²)	236.592	110.825	24.713	23.557	72.423	468.110
Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten, EUR Mio.)	204,8	75,5	25,8	18,7	82,6	407,4
Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten, EUR/m ²)	866	681	1.044	794	1.141	870
Aktueller Leerstand (%)	2,4	5,9	2,5	4,1	1,3	3,1
Miete						
Aktuelle Vertragsmiete (EUR/m ² /Monat)	4,98	5,15	6,66	4,96	5,89	5,25
Geschätztes Mietpotenzial (EUR/m ² /Monat) ¹⁾	6,22	5,16	7,86	5,76	6,87	6,13
Mietpotenzial	25	0	18	16	17	17
Durchschnittlicher Verkaufspreis (EUR/m ²)		974				974
Bruttomarge (%) ²⁾		43				43
Schlüsselindikatoren						
Nettoanfangsrendite (%) ³⁾	6,9	8,6	7,8	7,5	6,3	7,2
FFO ohne Verkauf vor Steuern (EUR Mio.)	6,6	2,9	0,9	0,6	2,0	13,0
pro m ²	27,9	26,2	36,4	25,5	27,6	27,8
FFO-Rendite vor Steuern (%) ⁴⁾	8,1	9,6	8,7	8,0	6,1	8,0
FFO aus Verkauf vor Steuern		2,0				2,0
Gesamte FFO vor Steuern	6,6	4,9	0,9	0,6	2,0	15,0
je Aktie (basierend auf 81,84 Mio.)	0,08	0,06	0,01	0,01	0,02	0,18
¹⁾ Unternehmensschätzung ²⁾ Durchschnittlicher Verkaufspreis (in EUR/m ²) geteilt durch Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten, EUR/m ²) ³⁾ Vertragsmiete geteilt durch Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten) ⁴⁾ FFO ohne Verkauf vor Steuern geteilt durch unterstellten Eigenkapitalanteil basierend auf LTV von 60%						

Portfolio

Portfolioentwicklung

Unsere Zukäufe wirken sich nachhaltig positiv auf die Struktur und Qualität unseres Portfolios aus:

	30.09.2011			30.09.2010		
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand
	Anzahl	Tm ²	%	Anzahl	Tm ²	%
Kernregionen	45.451	2.756	92	41.964	2.569	89
Vermietungsbestand	40.382	2.430	82	37.828	2.292	80
Einzelprivatisierung	5.069	326	10	4.136	277	9
Verkaufsregionen	4.213	259	8	5.245	322	11
Gesamtbestand	49.664	3.015	100	47.209	2.892	100

Der Wohnungsbestand in unseren Kernregionen ist in den letzten zwölf Monaten um rund 3.500 Einheiten gewachsen. Zuzüglich der bereits protokollierten rund 2.300 Wohneinheiten wird er sich somit insgesamt um ca. 5.800 Einheiten erhöhen.

In den letzten zwölf Monaten konnten wir insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten in strukturschwachen Regionen mit Nutzen- und Lastenwechsel bis 30. September 2011 veräußern. Bis zum Jahresende gehen wir von weiteren Verkäufen von rund 690 Einheiten aus, sodass wir dann über 30% der Bestände in den Verkaufsregionen in den letzten 15 Monaten abverkauft haben werden.

Insgesamt führen die Akquisitionen in den Kernregionen bei gleichzeitiger Veräußerung von Beständen aus den Verkaufsregionen zu einer deutlichen Stärkung unseres Portfolios und damit zu einem besseren Chance-Risiko-Verhältnis.

Kernregionen

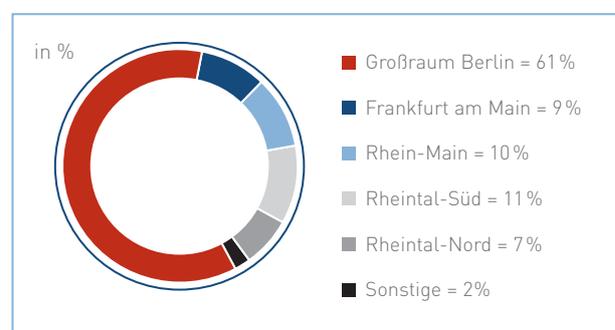
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Portfoliostruktur in den Kernregionen zum 30. September 2011:

	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	Tm ²	%	EUR/m ²	%
Kernregionen	45.451	2.756	92	5,59	2,3
Vermietungsbestand	40.382	2.430	82	5,59	1,7
Einzelprivatisierung	5.069	326	10	5,58	6,8
Großraum Berlin	27.817	1.661	56	5,42	1,8
Vermietungsbestand	24.564	1.456	49	5,44	1,3
Einzelprivatisierung	3.253	205	7	5,26	5,7
Frankfurt am Main	4.158	252	8	6,96	2,0
Vermietungsbestand	3.544	208	7	7,07	0,9
Einzelprivatisierung	614	44	1	6,37	7,6
Rhein-Main	4.676	282	9	6,16	4,6
Vermietungsbestand	4.169	249	8	6,10	4,2
Einzelprivatisierung	507	33	1	6,64	7,0
Rheintal-Süd	4.837	304	10	5,31	2,9
Vermietungsbestand	4.408	276	9	5,30	2,0
Einzelprivatisierung	429	27	1	5,45	11,3
Rheintal-Nord	3.217	207	6	5,08	2,5
Vermietungsbestand	2.951	190	6	5,04	1,8
Einzelprivatisierung	266	17	1	5,52	10,4
Sonstige (nur Vermietung)	746	51	2	5,03	4,3

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Berlin sowie Frankfurt am Main und das Rhein-Main-Gebiet haben mit einem Anteil am Portfolio von rund 73% (inklusive der Einzelprivatisierungsbestände) eine übergeordnete Bedeutung für die Deutsche Wohnen.

Aufteilung in den Kernregionen



Die anhaltende, nachfragebasierte Dynamik in unseren Vermietungsmärkten zeigt deutlich positive Impulse für Bestands- und Neuvermietungsflächen:

	Like-for-like-Vergleich		
	Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²		
	30.09.2011	30.09.2010	%
Vermietungsbestand der Kernregionen	5,64	5,45	3,4
Großraum Berlin	5,51	5,29	4,2
Frankfurt am Main	7,07	6,90	2,5
Rhein-Main	6,06	5,91	2,5
Rheintal-Süd	5,30	5,17	2,5
Rheintal-Nord	5,04	4,94	2,1
Sonstige	5,03	4,95	1,6

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

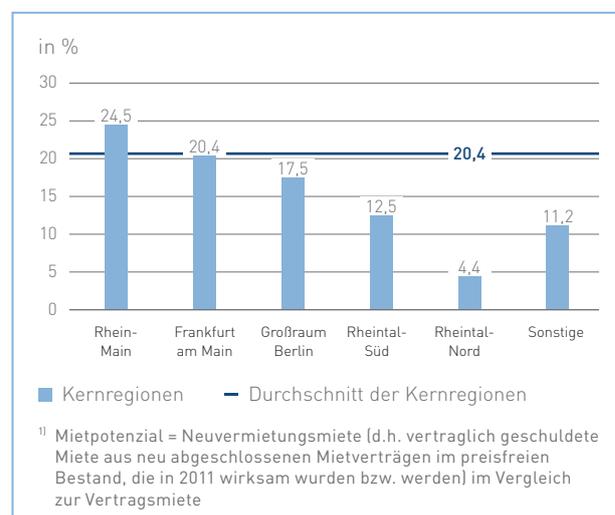
In unseren Kernregionen haben wir die Vertragsmiete der vom 30. September 2010 bis 30. September 2011 in unserem Vermietungsbestand (like-for-like) befindlichen Einheiten um EUR 0,19 bzw. 3,4% auf EUR 5,64 pro m² erhöht. Im Großraum Berlin, der über die Hälfte unseres Gesamtbestands ausmacht, ist es uns sogar gelungen, die Vertragsmieten um 4,2% zu steigern.

Die in 2011 erzielten Neuvertragsmieten im preisfreien Vermietungsbestand liegen rund 20% über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

Auch den Leerstand im Vermietungsbestand konnten wir like-for-like nochmals von 2,5% auf 1,7% verbessern.

Das Transaktionsvolumen in der Einzelprivatisierung wurde im Jahresvergleich um rund 35% deutlich gesteigert. Die Abverkaufsquote in den Wohnungseigentümergeinschaften beträgt hier rund 77%.

Mietpotenziale¹⁾ der Vermietungsbestände in den Kernregionen



Verkaufsregionen

Die nachfolgende Tabelle stellt die Details unseres Portfolios in den Verkaufsregionen dar:

	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	Tm ²	%	EUR/m ²	%
Verkaufsregionen	4.213	259	8	4,62	10,8
Bereinigung	1.990	121	4	4,36	17,2
Sonstiger Verkaufsbestand	2.223	138	4	4,81	5,8

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Verkaufsregionen sind für uns Märkte, die in ihrer Entwicklung stagnieren oder sogar einen negativen Trend aufweisen. Speziell der Bereinigungsbestand soll aufgrund struktureller Risiken beschleunigt abverkauft werden. Der sonstige Verkaufsbestand weist dagegen deutlich bessere Kennzahlen auf, soll aber aus portfoliostrategischen Gründen veräußert werden.

Geschäftsentwicklung der Segmente

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

Die Übersicht zeigt die Segmentergebnisse im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010:

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	118,4	113,4
Ergebnis Verkauf	7,2	8,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	7,3	7,1
Deckungsbeitrag Segmente	132,9	129,3
Verwaltungskosten	-23,0	-22,5
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-1,1	-2,2
Betriebsergebnis	108,8	104,6

Segment Wohnungsbewirtschaftung

Der Fokus unserer Geschäftstätigkeit liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres eigenen Portfolios. Hier verfügen wir über spezifisches Know-how. Die Märkte, die wir bedienen, sind aus unserer Sicht auch langfristig in erster Linie Vermietungsmärkte. Wir verkaufen Bestände gemäß unserer strategischen Ausrichtung, um unser Portfolio zu entwickeln oder wenn sich entsprechende Marktopportunitäten ergeben.

Das operative Ergebnis (Net Operating Income – NOI) konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,6 % auf monatlich EUR 3,94 pro m² gesteigert werden.

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Vertragsmieten	144,7	143,1
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,4	-4,7
Inkasso	-1,2	-1,6
Instandhaltung	-20,1	-21,8
Sonstiges	-0,6	-1,6
Deckungsbeitrag	118,4	113,4
Personal- und Sachkosten	-12,2	-12,0
Operatives Ergebnis (NOI)	106,2	101,4
NOI-Marge in %	73,4	70,9
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	3,94	3,73
Steigerung in %	5,6	

¹⁾ unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Die Erhöhung der Vertragsmieten beruht auf Mietanpassungen, dem weiteren Abbau des Leerstands sowie Zukäufen.

Die durchschnittliche Vertragsmiete für Wohneinheiten, die wir in den letzten zwölf Monaten durchgehend bewirtschaftet haben (like-for-like), beläuft sich im Vermietungsbestand unserer Kernregionen zum Stichtag auf EUR 5,64 pro m². Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 5,45 pro m²) von 3,4 %.

Auch den Leerstand im Vermietungsbestand der Kernregionen konnten wir im Like-for-like-Vergleich nochmals von 2,5 % auf 1,7 % verbessern.

In den ersten drei Quartalen 2011 wurden im Gesamtbestand 4.171 neue Mietverträge abgeschlossen, wovon 2.823 auf den preisfreien Vermietungsbestand der Kernregionen mit einer durchschnittlichen monatlichen Neuvermietungsmiete von EUR 6,73 pro m² entfallen. Damit liegt die Neuvermietung hier monatlich ca. EUR 1,14 pro m² bzw. 20,4 % über der entsprechenden Vertragsmiete.

Die auf das Jahr hochgerechnete Fluktuation ist mit rund 10 % weiterhin nahezu konstant. Insgesamt weisen 135 Wohnungen (0,3 % der Bestände in den Kernregionen) einen Leerstand von mehr als zwölf Monaten auf.

Für Instandhaltungen und werterhöhende Investitionen (Modernisierungen) haben wir in den ersten neun Monaten 2011 insgesamt EUR 37,5 Mio. (EUR 12,44 pro m²) aufgewendet (Vorjahreszeitraum: EUR 41,7 Mio. bzw. EUR 13,81 pro m²).

Nach laufenden Zinskosten hat sich der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 9,5 Mio. bzw. 24% deutlich und nachhaltig verbessert, da wir das Vermietungsergebnis steigern und gleichzeitig die Zinsbelastung reduzieren konnten.

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
NOI aus Vermietung	106,2	101,4
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-57,8	-62,4
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	48,4	39,0
Zinsratio	1,84	1,63

Segment Verkauf

Im Bereich Verkauf konzentriert sich die Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2011 vor allem auf die Wohnungsprivatisierung und die Bereinigung von strukturschwachen Regionen.

Die folgende Tabelle zeigt die bis zum 30. September 2011 notariell beurkundeten Verträge mit Nutzen- und Lastenwechsel in 2011:

	Einheiten	Transaktions- volumen	Fair Value	Marge	
	Anzahl			EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsprivatisierung	1.025	75,9	57,0	18,9	33
Blockverkäufe	1.630	57,7	58,4	-0,7	-1
Gesamt	2.655	133,6	115,4	18,2	16

In der Wohnungsprivatisierung konnten wir das Transaktionsvolumen, bei nahezu gleichbleibender Marge (33%), gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR 56,1 Mio. auf EUR 75,9 Mio. (+35%) steigern.

Das Transaktionsvolumen aus Blockverkäufen ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 44,6 Mio. gesunken, da

wir uns in 2011 vor allem auf die Bereinigung von strukturschwachen Regionen konzentrieren.

Von den insgesamt 2.655 Einheiten wurden zum Stichtag 30. September 2011 1.791 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 85,7 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.	9M/2011	9M/2010
Erlöse		
Pflege	25,3	24,9
Wohnen	2,2	2,4
Sonstige	3,0	2,8
	30,5	30,1
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-8,5	-8,4
Personalkosten	-14,7	-14,6
	-23,2	-23,0
Segmentergebnis	7,3	7,1
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,0	-2,1
	5,3	5,0

In den ersten neun Monaten 2011 wurde ein Segmentergebnis (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) in Höhe von EUR 7,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 7,1 Mio.) erzielt. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer verbesserten Belegungsquote, die von 93,8% auf 94,6% gestiegen ist. Aktuell zum Stichtag liegt die Belegungsquote bei 95,2%.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten, die Personal- und Sachkosten (ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen) enthalten, teilen sich wie folgt auf:

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	-12,2	-12,0
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	-2,3	-2,6
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	-8,5	-7,9
Gesamt	-23,0	-22,5

Die Personalpolitik der Deutsche Wohnen setzt auf eine nachhaltige Mitarbeiterentwicklung und ein faires leistungsbezogenes Vergütungssystem. So haben wir etwa das Grundgehalt für alle Mitarbeiter (ohne Führungskräfte) zum 1. April 2011 pauschal um 3% p.a. erhöht. Die Jahresgehälter der Auszubildenden (ab Beginn des neuen Lehrjahres: 32 Auszubildende) wurden zum Jahresbeginn um 9% angehoben.¹¹⁾

¹¹⁾ alle Angaben ohne Segment Pflege und Betreutes Wohnen

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Umsatzerlöse	226,3	224,8
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten ¹⁾	12,6	13,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-89,7	-92,3
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	-28,7	-27,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	-11,7	-13,2
Betriebsergebnis	108,8	104,6
Abschreibungen	-2,5	-2,4
Finanzergebnis	-68,9	-77,7
Ergebnis vor Steuern	37,4	24,5
Laufende Steuern	-2,1	-2,8
Latente Steuern	-15,6	-11,6
Periodenergebnis	19,7	10,1

¹⁾ ohne Berücksichtigung fremder Vertriebskosten von EUR 5,4 Mio. in 2011 (2010: EUR 4,4 Mio.)

Das Periodenergebnis der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2011 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 9,6 Mio. erhöht werden, das bereinigte Ergebnis vor Steuern stieg sogar um EUR 10,7 Mio. Die sehr gute Performance im Vermietungsbereich mit einem sehr geringen Leerstand, einem kontinuierlichen Ausschöpfen von Mietsteigerungspotenzialen sowie einer nachhaltig effizienten Bewirtschaftung und Instandhaltung war die Grundlage für diese erfolgreiche Entwicklung. Darüber hinaus haben die Zukäufe und die geringere Zinsbelastung, dank der verbesserten Finanzierungsstruktur, einen erheblichen Beitrag zu diesem Ergebnis geleistet.

Die Erläuterungen zum EBITDA haben wir anhand der Segmente unter „Geschäftsentwicklung der Segmente“ auf den Seiten 9f. ausführlich dargestellt.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Laufende Zinsaufwendungen	-59,8	-64,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-9,3	-11,2
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,2	-2,4
	-69,3	-78,1
Zinserträge	0,4	0,4
Finanzergebnis	-68,9	-77,7

Durch die zum Jahresende 2010 erfolgte Senkung der Hedgingquote, die aktuell ca. 75 % beträgt (Vorjahreszeitraum: ca. 95 %), profitieren wir bei den laufenden Zinsaufwendungen von dem derzeit niedrigen Zinsniveau. So liegt die durchschnittliche Verzinsung gegenwärtig bei ca. 4,08 % im Vergleich zu 4,42 % zum 30. September 2010.

Die Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen hat hauptsächlich durch Tilgungen bei EK 02 und bei den Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten abgenommen.

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

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Ergebnis vor Steuern	37,4	24,5
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,2	2,4
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	37,6	26,9

Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2011		31.12.2010	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.895,7	92	2.821,0	93
Sonstige langfristige Vermögenswerte	94,5	3	108,4	3
Langfristige Vermögenswerte	2.990,2	95	2.929,4	96
Kurzfristiges Vermögen	122,7	4	62,8	2
Zahlungsmittel	42,1	1	46,0	2
Kurzfristige Vermögenswerte	164,8	5	108,8	4
Summe Aktiva	3.155,0	100	3.038,2	100
Eigenkapital	878,2	28	889,9	29
Finanzverbindlichkeiten	1.909,4	61	1.784,5	59
Steuerschulden	58,6	2	63,9	2
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	15,2	0	22,5	1
Pensionen	42,1	1	44,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	251,5	8	232,7	8
Verbindlichkeiten	2.276,8	72	2.148,3	71
Summe Passiva	3.155,0	100	3.038,2	100

Stabile Bilanzstruktur

Die mit 92% größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar – unser Kerngeschäft als Wohnimmobilienunternehmen.

Die Erhöhung der kurzfristigen Vermögenswerte basiert auf dem Erwerb von Einzelprivatisierungsbeständen in Berlin, die mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Juni 2011 übernommen wurden. Von diesen Beständen haben wir bis zum 30. September 2011 bereits 129 Wohnungen mit einem Buchwert von EUR 5,4 Mio. zu einem Verkaufspreis von EUR 7,3 Mio. veräußert und damit erste Vertriebsfolge für dieses Portfolio erzielen können.

Die Finanzverbindlichkeiten sind im Vergleich zum Jahresende 2010 vor allem durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Zukäufen – netto, saldiert mit Tilgungen – um EUR 124,9 Mio. gestiegen. Der durchschnittliche Zinssatz zum Stichtag belief sich auf ca. 4,08%.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) ist gegenüber dem 31. Dezember 2010 aufgrund der Aufnahme von Fremdkapital für die Immobilienzukäufe gestiegen:

in EUR Mio.	30.09.2011	31.12.2010
Finanzverbindlichkeiten	1.909,4	1.784,5
Zahlungsmittel	-42,1	-46,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.867,3	1.738,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.895,7	2.821,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	34,0	34,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	77,9	15,2
	3.007,6	2.870,4
Loan to Value Ratio in %	62,1	60,6

Von den Steuerschulden entfallen EUR 51,1 Mio. (31. Dezember 2010: EUR 57,8 Mio.) 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 am DB 14. Zum 30. Juni 2011 wurden uns weitere 9 % der Anteile angedient, deren Übertragung zum 31. Dezember 2011 erfolgt. Damit wird die Deutsche Wohnen zum Jahresende über ca. 93 % der Anteile am DB 14 verfügen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	30.09.2011	31.12.2010
Derivative Finanzinstrumente	85,6	70,3
Passive latente Steuern	96,2	92,0
Übrige	69,7	70,4
Gesamt	251,5	232,7

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

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	36,6	24,4
EK-02-Zahlungen	-8,5	-23,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-133,1	121,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	101,1	-113,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-3,9	8,1
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	46,0	57,1
Zahlungsmittel am Ende der Periode	42,1	65,2

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich durch das gesteigerte Ergebnis vor Steuern und Zinsen sowie durch geringere Zinszahlungen verbessert.

Die EK-02-Zahlungen in 2011 entsprechen der bis 2017 jeweils im dritten Quartal fälligen Rate von EUR 9,6 Mio., von der das zuständige Finanzamt EUR 1,1 Mio. erst Anfang Oktober 2011 abgerufen hat. Im Vorjahreszeitraum waren darüber hinaus EUR 15,2 Mio. Zahlungen für Vorperioden enthalten, die damals erst mit Eingang der Steuerbescheide fällig wurden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit der ersten neun Monate 2011 enthält EUR 90,6 Mio. Mittelzufluss aus Wohnungsverkäufen in Form von Kaufpreisen bzw. Anzahlungen. Demgegenüber sind im Wesentlichen für Investitionen und Zukäufe EUR 216,4 Mio. abgeflossen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Zuflüsse von EUR 117,5 Mio. aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten als Saldo aus Rückführungen von EUR 469,6 Mio. und Neuaufnahmen von EUR 587,1 Mio. Hierin ist die Durchführung der bereits vor dem 31. Dezember 2010 abgeschlossenen Refinanzierung eines Portfolios in Höhe von ca. EUR 400 Mio. im Januar 2011 enthalten. Im zweiten Quartal 2011 wurde die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 beschlossene Dividende von EUR 16,4 Mio. ausgezahlt.

Neben liquiden Mitteln von EUR 42,1 Mio. stehen dem Konzern zum Stichtag Kreditlinien über EUR 60,4 Mio. zur Verfügung.

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

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Periodenergebnis	19,7	10,1
Ergebnis Verkauf	-7,2	-8,8
Abschreibungen	2,5	2,4
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	2,4
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	9,3	11,2
Latente Steuern	15,6	11,6
FFO (ohne Verkauf)	40,1	28,9
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,49	0,35
FFO (inklusive Verkauf)	47,3	37,7
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,58	0,46

Der nachhaltig erwirtschaftete FFO (ohne Verkauf) hat sich im Jahresvergleich um 40,0% von EUR 0,35 je Aktie auf EUR 0,49 je Aktie erhöht.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

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

in EUR Mio.	30.09.2011	31.12.2010
Eigenkapital (vor Minderheiten)	877,9	889,6
Verwässerter NAV	877,9	889,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	85,6	61,1
Latente Steuern (netto)	22,1	13,3
EPRA NAV	985,6	964,0
Anzahl Aktien (in Mio.)	81,84	81,84
EPRA NAV in EUR je Aktie	12,04	11,78

Das Eigenkapital zum 30. September 2011 ist um die im zweiten Quartal 2011 gezahlte Dividende von EUR 16,4 Mio. vermindert.

Börse und Deutsche Wohnen Aktie

Konjunktur und Finanzmärkte

Die ersten neun Monate im Jahr 2011 waren insbesondere für die Finanzmärkte in einem hohen Maße volatil:

Nachdem die Konjunktur in Deutschland im ersten Quartal mit einem BIP-Wachstum (preisbereinigt) von 5,0% den stärksten Anstieg im Vorjahresvergleich seit der Wiedervereinigung hatte, lag dies im zweiten Quartal bei immerhin noch +2,8% (preisbereinigt).¹⁾ Während der ifo-Geschäftsklimaindex in den ersten Monaten des Jahres noch gestiegen ist, flacht er seit dem Frühjahr ab bzw. sinkt seit dem Sommer. In einer Gemeinschaftsdiagnose führender Wirtschaftsforschungsinstitute vom Herbst 2011 wird ein Anstieg des BIP von 2,9% in diesem Jahr und im kommenden Jahr von 0,8% prognostiziert.²⁾ Damit flacht das Wirtschaftswachstum im kommenden Jahr weiter ab. Es wird jedoch nicht zum Erliegen kommen, sodass kein Absturz in eine Rezession droht.

Konnten die wesentlichen Börsenindizes zum Ende des ersten Halbjahres 2011 noch Kursgewinne im Vergleich zum Jahresauftakt aufweisen, richtete sich die Aufmerksamkeit im Sommer 2011 zunehmend auf die hohe Staatsverschuldung vieler entwickelter Industrienationen. Die Staatsschuldenkrise in Europa und die Auseinandersetzungen um die Schuldenobergrenze in den USA machten sich entsprechend an den Aktienmärkten durch eine erhöhte Unsicherheit und deutlich einbrechende Kurse bemerkbar. Die Notierungen an den Finanzmärkten fielen im weiteren Verlauf des Sommers binnen weniger Tage teilweise um 20% und erreichten Niveaus des Krisenjahres 2009. Ende Juli bis Anfang August sank der DAX elf Tage in Folge. Am Ende des dritten Quartals notierte der DAX bei rund 5.500 Punkten; dies entspricht einem Verlust von über 20% im Vergleich zum Jahresbeginn. Auch der MDAX, in dem die Aktie der Deutsche Wohnen notiert, schloss die ersten neun Monate 2011 mit einem Kursverlust von rund 18%.

¹⁾ Statistisches Bundesamt Deutschland, Pressemitteilung Nr. 314

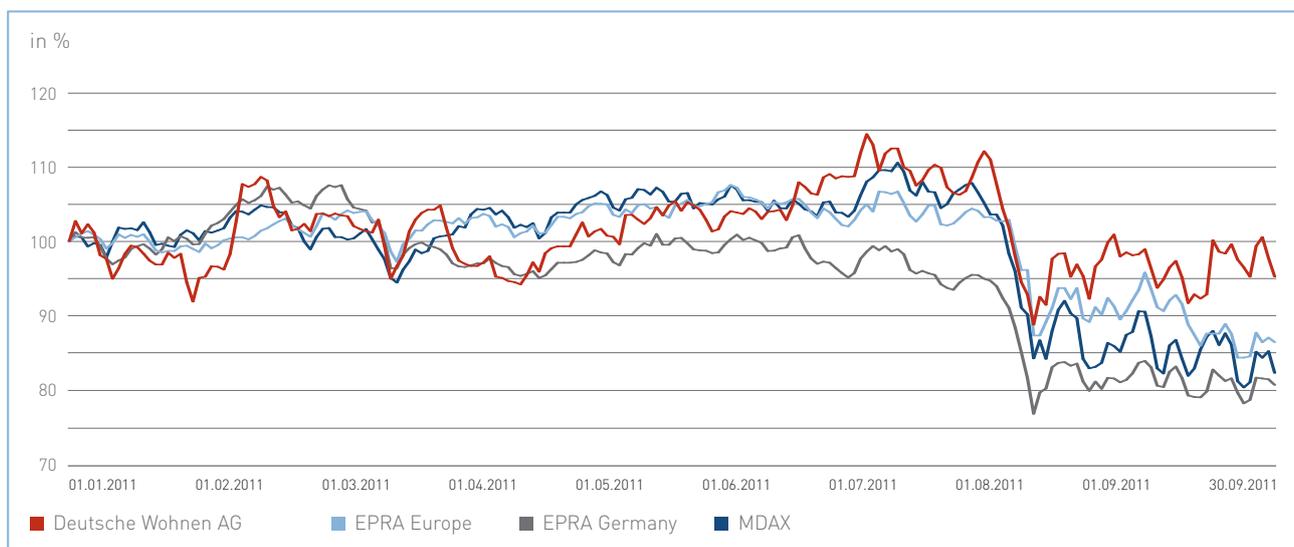
²⁾ Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2011 vom Institut für Wirtschaftsforschung, Halle, ifo Institut, München, Institut für Weltwirtschaft, Kiel, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

Aktie der Deutsche Wohnen AG

Die Aktie der Deutsche Wohnen konnte sich den makroökonomischen Einflussfaktoren bzw. den deutlichen Abwärtsbewegungen an den Finanzmärkten in den ersten neun Monaten zwar nicht entziehen, mit einem vergleichsweise geringen Verlust von 4,8% (im Vergleich

zum Jahresanfang bei einem Schlusskurs von EUR 10,00 zum 30. September 2011) hat sie sich jedoch deutlich besser entwickelt als die Vergleichsindizes DAX, MDAX, EPRA Europe und EPRA Germany. Gegenüber dem Schlusskurs zum 30. September 2010 konnte die Aktie sogar um knapp 15% zulegen.

Kursentwicklung der Aktie 9M/2011



Die vergleichsweise gute Performance der Aktie beruht zum einen auf der Robustheit der Anlageklasse Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen auch bei wirt-

schaftlich ungünstigeren Rahmenbedingungen sowie zum anderen auf dem positiven Gesamtausblick unseres Unternehmens, auch aus Sicht des Kapitalmarkts.

Kennzahlen zur Aktie	9M/2011	9M/2010
Anzahl der Aktien in Mio.	81,84	81,84
Kurs zum Ende von 9M ¹⁾ in EUR	10,00	8,73
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	818	714
9-Monatshöchstkurs ¹⁾ in EUR	12,00	8,73
9-Monatstiefstkurs ¹⁾ in EUR	9,33	6,13
Durchschnittliches Tagesvolumen ²⁾	231.812	133.610

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

Die Marktkapitalisierung des Unternehmens lag mit EUR 818 Mio. rund EUR 100 Mio. höher als zum selben Zeitpunkt im vergangenen Jahr. Auch das Volumen der täglich gehandelten Stücke hat sich im Vergleich zum

Vorjahreszeitraum deutlich erhöht und lag mit durchschnittlich 231.812 gehandelten Stücken täglich um 73% höher als im Neunmonatszeitraum 2010.

Analysten Coverage

Die Aktie der Deutsche Wohnen wird weiterhin von 20 Analysten beobachtet und zum weit überwiegenden Teil sehr positiv bewertet. Die Kursziele der Analysten liegen zwischen EUR 9,20 und EUR 13,00.

In der nachfolgenden Tabelle finden Sie eine Übersicht der aktuellen¹⁾ Ratingeinschätzungen der 20 Analysten.

Rating	Anzahl ²⁾
Kaufen/Buy/Add/Overweight	12
Neutral/Hold/Halten	5
Underweight/Sell/Underperform	3

¹⁾ Stand: 4.11.2011

²⁾ Rating der Analysten zum 4.11.2011

IR-Aktivitäten

Wir haben unsere Investor Relations Arbeit intensiv fortgeführt, um eine objektive und angemessene Beurteilung der Aktie zu unterstützen. Unser Ziel ist es, zeitnah und regelmäßig über das Unternehmen, Marktpotenziale und Strategien zu berichten sowie den intensiven Kontakt zu unseren bestehenden und zukünftigen Aktionären zu pflegen. Hierfür haben wir auch im dritten Quartal 2011 zahlreiche Einzelgespräche geführt, an nationalen und internationalen Konferenzen teilgenommen und Investoren persönlich vor Ort auf Roadshows besucht. In den ersten neun Monaten waren wir auf Roadshows in London, New York und Boston, München, Düsseldorf, Köln, Wien und Mailand. Des Weiteren präsentierte der Vorstand auf zwei Konferenzen in Frankfurt, drei in London sowie jeweils einer in Amsterdam, New York und München. Wir werden auch in Zukunft in den intensiven Dialog mit unseren Investoren treten.

Nachtragsbericht

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 2010 gemachten Angaben.

Prognosebericht

Zum Jahresende werden wir einen FFO (ohne Verkauf) von mindestens EUR 45 Mio. (EUR 0,55 je Aktie) erreichen, dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr (EUR 0,40 je Aktie) von mindestens ca. 37 %.

Der FFO-Beitrag aus dem Verkauf wird gegenüber dem Vorjahr bei einer gestiegenen Bruttomarge geringer ausfallen. In 2011 liegt der Schwerpunkt in der Bereinigung strukturschwacher Regionen mit dem Ziel, unser Portfolio in der Qualität weiter zu verbessern.



ZWISCHEN- ABSCHLUSS

zum 30. September 2011

KONZERNBILANZ	19
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	21
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	22
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	23
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	24
ANHANGANGABEN	25

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2011

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.895.693	2.820.952
Sachanlagen	17.116	16.536
Immaterielle Vermögenswerte	2.758	3.483
Derivative Finanzinstrumente	23	9.192
Sonstige langfristige Vermögenswerte	535	517
Aktive latente Steuern	74.078	78.651
Langfristige Vermögenswerte	2.990.203	2.929.331
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	77.858	15.159
Andere Vorräte	2.072	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.506	6.690
Forderungen aus Ertragsteuern	925	2.353
Derivative Finanzinstrumente	0	75
Sonstige Vermögenswerte	2.341	1.944
Zahlungsmittel	42.057	46.016
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	130.759	74.535
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	34.019	34.314
Kurzfristige Vermögenswerte	164.778	108.849
Summe Aktiva	3.154.981	3.038.180

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.840	81.840
Kapitalrücklage	370.048	370.048
Kumuliertes Konzernergebnis	426.010	437.682
	877.898	889.570
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	878.200	889.872
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.816.985	1.338.954
Pensionsverpflichtungen	42.105	44.747
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	0	476
Steuerschulden	40.799	48.496
Derivative Finanzinstrumente	60.967	43.922
Sonstige Rückstellungen	8.775	9.789
Passive latente Steuern	96.247	92.021
Summe langfristige Verbindlichkeiten	2.065.878	1.578.405
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	92.395	445.565
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.472	29.236
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	15.151	22.011
Sonstige Rückstellungen	3.498	3.465
Derivative Finanzinstrumente	24.620	26.416
Steuerschulden	17.790	15.433
Sonstige Verbindlichkeiten	21.977	27.777
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	210.903	569.903
Summe Passiva	3.154.981	3.038.180

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2011

in TEUR	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Umsatzerlöse	226.250	224.782	78.792	78.281
Ergebnis aus Verkauf				
Verkaufserlöse	85.721	91.400	26.145	35.703
Buchwertabgänge	-73.093	-78.237	-21.403	-30.275
	12.628	13.163	4.742	5.428
Sonstige betriebliche Erträge	6.599	5.343	1.809	1.575
Summe Erträge	245.477	243.288	85.343	85.284
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-89.681	-92.255	-33.461	-34.570
Personalaufwand	-28.702	-27.924	-9.808	-9.333
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.291	-18.535	-7.200	-6.646
Summe Aufwendungen	-136.674	-138.714	-50.469	-50.549
Zwischenergebnis	108.803	104.574	34.874	34.735
Abschreibungen	-2.462	-2.377	-834	-813
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	106.341	102.197	34.040	33.922
Finanzerträge	390	395	118	78
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-179	-2.357	-490	-469
Finanzaufwendungen	-69.128	-75.721	-23.527	-25.022
Ergebnis vor Steuern	37.424	24.514	10.141	8.509
Ertragsteuern	-17.695	-14.393	-7.358	-6.521
Periodenergebnis	19.729	10.121	2.783	1.988
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	19.729	10.121	2.783	1.988
Minderheitsanteile	0	0	0	0
	19.729	10.121	2.783	1.988
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	0,24	0,12	0,03	0,02
Verwässert in EUR	0,24	0,12	0,03	0,02

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2011

in TEUR	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Periodenergebnis	19.729	10.121	2.783	1.988
Sonstiges Ergebnis				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-24.314	-39.935	-41.649	-3.320
Ertragsteuereffekte	7.566	12.751	12.955	1.945
	-16.748	-27.184	-28.694	-1.375
Gewinne aus Pensionen	2.450	0	0	0
Ertragsteuereffekte	-735	0	0	0
	1.715	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-15.033	-27.184	-28.694	-1.375
Gesamtergebnis nach Steuern	4.696	-17.063	-25.911	613
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.696	-17.063	-25.911	613
Minderheitsanteile	0	0	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2011

in TEUR	9M/2011	9M/2010
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	19.729	10.121
Finanzerträge	-390	-395
Finanzaufwendungen	69.128	75.721
Ertragsteuern	17.695	14.393
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	106.162	99.840
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	2.462	2.377
Anpassung der Zinsswaps	179	2.357
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-15.338	-17.551
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	4.787	4.414
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-4.717	-1.649
Operativer Cashflow	93.535	89.789
Gezahlte Zinsen	-57.788	-64.045
Erhaltene Zinsen	390	395
Gezahlte Steuern ohne EK-02-Zahlungen	481	-1.702
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	36.618	24.437
EK-02-Zahlungen	-8.506	-23.839
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	28.112	598
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	90.638	145.331
Auszahlungen für Investitionen	-216.445	-21.446
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	366	2.525
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	-7.739	-5.336
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-133.180	121.074
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	587.096	32.561
Tilgung von Darlehen	-469.619	-146.111
Auszahlung Dividende	-16.368	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	101.109	-113.550
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-3.959	8.122
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	46.016	57.095
Zahlungsmittel am Ende der Periode	42.057	65.217

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2011

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischensumme	Minderheitsanteile	Eigenkapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
Eigenkapital zum 1. Januar 2010	81.840	455.761	204	-44.805	368.670	861.670	302	861.972
Periodenergebnis					10.121	10.121		10.121
Sonstiges Ergebnis				-27.184		-27.184		-27.184
Gesamtergebnis			0	-27.184	10.121	-17.063	0	-17.063
Eigenkapital zum 30. Sept. 2010	81.840	455.761	204	-71.989	378.791	844.607	302	844.909
Eigenkapital zum 1. Januar 2011	81.840	370.048	-2.333	-38.173	478.188	889.570	302	889.872
Periodenergebnis					19.729	19.729	0	19.729
Sonstiges Ergebnis			1.715	-16.748		-15.033		-15.033
Gesamtergebnis			1.715	-16.748	19.729	4.696	0	4.696
Dividendenzahlung					-16.368	-16.368		-16.368
Eigenkapital zum 30. Sept. 2011	81.840	370.048	-618	-54.921	481.549	877.898	302	878.200

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 30. September 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 30. September 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.

Seit dem 1. Juni 2011 werden die Promontoria Holding XVI N.V., Baarn, Niederlande (vormals: Promontoria Holding XVI B.V., Baarn, Niederlande), sowie seit dem 30. September 2011 die AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin, die SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin, und die Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin, als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften vollkonsolidiert. Dabei handelt es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis 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 neun 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 92 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus technischen Anlagen sowie 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 das gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2010 von EUR 61,1 Mio. auf EUR 85,6 Mio. erhöht.

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

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 insbesondere durch die die Tilgungen überschreitende Neuaufnahme von Darlehen erhöht. Die Regeltilgung für die ersten neun Monate betrug EUR 23,0 Mio. Daneben ist das zum 31. Dezember 2010 als kurzfristig ausgewiesene Darlehen im Januar 2011 vollständig refinanziert worden, sodass der Ausweis als langfristige Finanzverbindlichkeiten erfolgt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 5,0 % p.a. (31. Dezember 2010: 4,51 % p.a.) bewertet, dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen ab.

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.	9M/2011	9M/2010
Wohnungsbewirtschaftung	200,9	199,7
Pflege und Betreutes Wohnen	25,2	24,7
Sonstige Leistungen	0,2	0,4
	226,3	224,8

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 84,5 Mio., Vorjahreszeitraum: EUR 86,4 Mio.).

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2011	9M/2010
Laufende Zinsaufwendungen	-59,8	-64,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-9,3	-11,2
	-69,1	-75,7

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 60,4 Mio.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	9M/2011	9M/2010	9M/2011	9M/2010
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	200,9	199,7	1,6	1,6
Verkauf	85,7	91,4	6,2	1,8
Pflege und Betreutes Wohnen	25,2	24,7	0,0	0,0
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,2	0,4	21,9	21,8
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-85,7 ¹¹	-91,4 ¹¹	-29,7	-25,2
	226,3	224,8	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	
	9M/2011	9M/2010	9M/2011	9M/2010	30.09.2011	31.12.2010
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	202,5	201,3	118,4	113,4	2.903,3	2.829,6
Verkauf	91,9	93,2	7,2	8,8	114,5	52,8
Pflege und Betreutes Wohnen	25,2	24,7	7,3	7,1	2,7	2,8
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	22,1	22,2	-24,1	-24,7	59,5	72,0
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-115,4	-116,6	0,0	0,0	0,0	0,0
	226,3	224,8	108,8	104,6	3.080,0	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 Herrn 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, Herrn 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 Frau Dr. Kathrin Wolff zur Generalbevollmächtigten der Deutsche Wohnen AG ernannt worden.

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Hermann T. Dambach, hat auf der Hauptversammlung am 31. Mai 2011 sein Aufsichtsratsmandat zum 30. Juni 2011 niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat am 5. Juli 2011 Herrn Uwe E. Flach zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 6. Juli 2011 wurde Herr Wolfgang Clement, Bundesminister a.D. und Ministerpräsident a.D., als Aufsichtsratsmitglied für den Zeitraum bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 bestellt.

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, November 2011

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn Helmut Ullrich Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender Finanzvorstand Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2011 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 2011

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn Helmut Ullrich Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender Finanzvorstand Vorstand

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 30.09.2011/1.-3. Quartal **14. 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