

ZWISCHENBERICHT  
zum 30. September 2012



Deutsche  
Wohnen

WACHSTUMS

# BRÄUME

ERLEBEN

# INHALTS- VERZEICHNIS

<b>KENNZAHLEN</b>	<b>2</b>
<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>3</b>
<b>ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>21</b>
<b>FINANZKALENDER</b>	<b>34</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>35</b>

# KENN- ZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		9M/2012	9M/2011
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	135,4	118,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	14,6	7,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	7,7	7,3
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-25,2	-23,0
EBITDA	EUR Mio.	151,6	108,8
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	60,2	37,6
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	72,5	37,4
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	50,8	19,7
Ergebnis nach Steuern <sup>2)</sup>	EUR je Aktie	0,43	0,24 <sup>1)</sup>
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	52,4	40,1
FFO (ohne Verkauf) <sup>2)</sup>	EUR je Aktie	0,45	0,49 <sup>1)</sup>
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	67,0	47,3
FFO (inkl. Verkauf) <sup>2)</sup>	EUR je Aktie	0,57	0,58 <sup>1)</sup>
Bilanz		30.09.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	4.275,0	2.928,8
Umlaufvermögen	EUR Mio.	256,6	288,7
Eigenkapital	EUR Mio.	1.522,3	1.083,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.468,5	1.666,9
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	56,8	55,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	4.632,0	3.302,2
Aktie		30.09.2012	31.12.2011
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	13,67	9,78 <sup>3)</sup>
Anzahl Aktien	Mio.	146,14	102,30
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	1.998	1.000
Net Asset Value (NAV)		30.09.2012	31.12.2011
EPRA NAV	EUR Mio.	1.694,1	1.211,3
EPRA NAV	EUR je Aktie	11,59 <sup>4)</sup>	11,84
Marktwerte		30.09.2012	31.12.2011
Fair Value Immobilien <sup>5)</sup>	EUR Mio.	4.204	2.899
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>5)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	914	946

<sup>1)</sup> Angaben für 9M/2011 ohne sogenanntes Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhungen 2011 und 2012  
<sup>2)</sup> auf Basis von rund 117,50 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 9M/2012 bzw. 81,84 Mio. in 9M/2011  
<sup>3)</sup> bereinigt um Dividendenausschüttung und Kapitalerhöhung 2012  
<sup>4)</sup> auf Basis von 146,14 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag 30.09.2012 bzw. 102,3 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag 31.12.2011  
<sup>5)</sup> berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

# ZWISCHENLAGEBERICHT

## Portfolio

Unser Portfolio hat sich zum 30. September 2012 gegenüber dem 30. September 2011 wie folgt verändert:

Wohnen	30.09.2012			30.09.2011		
	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- bestand in %	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- bestand in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>68.024</b>	<b>4.144</b>	<b>93</b>	<b>45.337</b>	<b>2.750</b>	<b>91</b>
Core+	46.228	2.756	63	36.798	2.205	74
Core	21.796	1.388	30	8.539	545	17
Non-Core	5.140	330	7	4.327	265	9
<b>Gesamt</b>	<b>73.164</b>	<b>4.474</b>	<b>100</b>	<b>49.664</b>	<b>3.015</b>	<b>100</b>

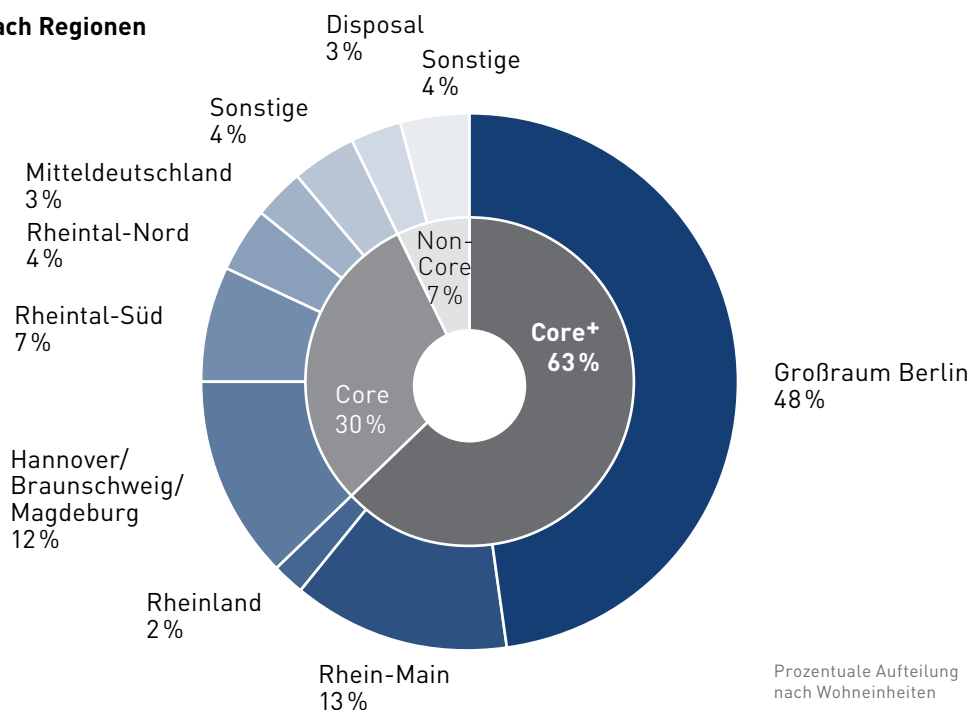
Nach der Erstkonsolidierung der BauBeCon Bestände (rund 23.350 Wohneinheiten) zum 1. September 2012 ist die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahresstichtag deutlich angestiegen. Mit der Übernahme der BauBeCon Bestände wurde gleichzeitig die bisherige Portfolioclusterung um das Cluster Core+ erweitert.

Die folgende Übersicht zeigt das Portfolio zum 30. September 2012 mit Vertragsmiete- und Leerstandsangaben:

Wohnen	30.09.2012			
	Wohn- einheiten Anzahl	Anteil am Gesamt- bestand in %	Vertrags- miete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>68.024</b>	<b>93</b>	<b>5,62</b>	<b>2,1</b>
Core+	46.228	63	5,82	1,9
Core	21.796	30	5,22	2,7
Non-Core	5.140	7	4,76	8,4
<b>Gesamt</b>	<b>73.164</b>	<b>100</b>	<b>5,56</b>	<b>2,5</b>

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

## Aufteilung des Portfolios nach Regionen



Im Cluster Core+ haben wir die dynamischsten Märkte mit starkem Mietenzuwachs zusammengefasst:

	30.09.2012			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Wohnen</b>				
<b>Core+</b>	46.228	63	5,82	1,9
Vermietungsbestand	42.779	58	5,84	1,5
Einzelprivatisierung	3.449	5	5,68	6,5
<b>Großraum Berlin</b>	35.282	48	5,58	1,4
Vermietungsbestand	33.224	45	5,60	1,1
Einzelprivatisierung	2.058	3	5,16	5,7
<b>Rhein-Main</b>	9.312	13	6,67	3,2
Vermietungsbestand	8.103	11	6,74	2,4
Einzelprivatisierung	1.209	2	6,26	7,9
<b>Rheinland</b>	1.634	2	6,32	2,9
Vermietungsbestand	1.452	2	6,22	2,3
Einzelprivatisierung	182	0	6,87	5,8

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Die bisherige Teilregion Frankfurt/Main wird zukünftig mit der Metropolregion Rhein-Main zusammengefasst.

Als weitere Metropolregion wird das Rheinland mit Schwerpunkt Düsseldorf ausgewiesen.

Unter den sogenannten Core-Regionen wurden Märkte mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen subsumiert:

Wohnen	30.09.2012			
	Wohn- einheiten	Anteil am Gesamt- bestand	Vertrags- miete <sup>1)</sup>	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Core</b>	<b>21.796</b>	<b>30</b>	<b>5,22</b>	<b>2,7</b>
Vermietungsbestand	19.324	26	5,20	2,5
Einzelprivatisierung	2.472	3	5,37	4,0
<b>Hannover/Braunschweig/Magdeburg</b>	<b>9.025</b>	<b>12</b>	<b>5,29</b>	<b>3,4</b>
Vermietungsbestand	8.107	11	5,22	3,5
Einzelprivatisierung	918	1	5,88	2,8
<b>Rheintal-Süd</b>	<b>4.975</b>	<b>7</b>	<b>5,38</b>	<b>1,7</b>
Vermietungsbestand	4.653	6	5,37	1,2
Einzelprivatisierung	322	0	5,45	8,7
<b>Rheintal-Nord</b>	<b>2.962</b>	<b>4</b>	<b>5,11</b>	<b>1,9</b>
Vermietungsbestand	2.798	4	5,09	1,3
Einzelprivatisierung	164	0	5,63	10,5
<b>Mitteldeutschland</b>	<b>2.003</b>	<b>3</b>	<b>5,00</b>	<b>2,2</b>
Vermietungsbestand	2.003	3	5,00	2,2
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
<b>Sonstige</b>	<b>2.831</b>	<b>4</b>	<b>4,98</b>	<b>3,3</b>
Vermietungsbestand	1.763	2	5,03	3,8
Einzelprivatisierung	1.068	1	4,89	2,5

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Neben der Region Hannover/Braunschweig/Magdeburg weisen wir zukünftig die Region Mitteldeutschland aus. Hierunter entfallen unter anderem Wohnungen in Dresden, Leipzig, Halle und Erfurt.

Von den Wohnungsbeständen im Cluster Non-Core (5.140 Wohneinheiten / 7% des Gesamtbestands) wollen wir uns aus portfoliostategischen Überlegungen tendenziell trennen:

Wohnen	30.09.2012			
	Wohn-	Anteil am	Vertrags-	Leerstand
	einheiten	Gesamt-	miete <sup>1)</sup>	
	Anzahl	in %	in EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Non-Core</b>	<b>5.140</b>	<b>7</b>	<b>4,76</b>	<b>8,4</b>
Disposal	2.397	3	4,69	12,6
Sonstige	2.743	4	4,83	4,8

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Insbesondere die Wohnungsbestände „Disposal“ sollen aufgrund „struktureller“ Risiken beschleunigt abverkauft werden.

## Weitere Zukäufe

Am 28. September 2012 haben wir ein Portfolio mit rund 5.100 Wohneinheiten in unseren Regionen Hannover/Braunschweig/Magdeburg, Mitteldeutschland sowie im Großraum Berlin beurkundet. Der Kaufpreis für das Portfolio betrug rund EUR 234 Mio. bzw. EUR 744 pro m<sup>2</sup> (Wohn- und Nutzfläche). Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield), d. h. Vertragsmiete bezogen auf den Bruttokaufpreis, beträgt rund 7,5%. Die Finanzierung erfolgt mit rund EUR 161 Mio. Fremdkapital mit einem Durchschnittszinssatz von rund 3,6%. Die annualisierte FFO-Rendite (vor Steuern) wird rund 9% betragen.

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2012 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	135,4	118,4
Ergebnis aus Verkauf	14,6	7,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	7,7	7,3
Verwaltungskosten	-25,2	-23,0
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	19,1	-1,1
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>151,6</b>	<b>108,8</b>
Abschreibungen	-2,2	-2,5
Finanzergebnis	-76,9	-68,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>72,5</b>	<b>37,4</b>
Laufende Steuern	-9,2	-2,1
Latente Steuern	-12,5	-15,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50,8</b>	<b>19,7</b>

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres wurde das Periodenergebnis um EUR 31,1 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode auf EUR 50,8 Mio. gesteigert. Hierin sind unter anderem einmalige Aufwendungen und Erträge (im Saldo Erträge in Höhe von EUR 12,3 Mio.) enthalten:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>72,5</b>	<b>37,4</b>
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,1	0,2
Einmalige Erträge aus RREEF Vergleich	-20,0	0,0
Transaktionskosten BauBeCon	7,6	0,0
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>60,2</b>	<b>37,6</b>

Die einmaligen Erträge aus dem Vergleich mit der RREEF Management GmbH (RREEF) resultieren aus einer Einigung beider Gesellschaften im Geschäftsjahr 2011 über den Verlustausgleich aus einem Beherrschungsvertrag für die Geschäftsjahre 1999 bis Mitte 2006. Dieser Vergleich stand unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen AG, die im Juni 2012 erfolgte. Der Vergleich ist somit wirksam geworden und RREEF hat wie vereinbart EUR 20,0 Mio. gezahlt.

Im Rahmen des Erwerbs der BauBeCon Gruppe sind zudem einmalige Transaktionskosten angefallen. Sie betreffen im Wesentlichen die Bereitstellungsprovisionen von Brückenfinanzierungen.

Das bereinigte Ergebnis liegt um 60% bzw. EUR 22,6 Mio. über dem Vergleichswert zum Vorjahr. Diese Steigerung ist zum einen auf ein verbessertes Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung (+EUR 17,0 Mio.) und zum anderen auf ein gestiegenes Verkaufsergebnis (+EUR 7,4 Mio.) zurückzuführen.



### Ergebnis aus der 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 entsprechende Marktopportunitäten zu nutzen.

Die nachfolgende Tabelle stellt das operative Ergebnis (Net Operating Income, NOI) aus der Wohnungsbewirtschaftung in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres im Vergleich zur Vorjahresperiode dar:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
<b>Vertragsmieten</b>	<b>164,1</b>	<b>144,7</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,7	-4,4
Inkasso	-1,7	-1,2
Instandhaltung	-21,0	-20,1
Sonstiges	-2,3	-0,6
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>135,4</b>	<b>118,4</b>
Personal- und Sachkosten	-13,6	-12,2
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>121,8</b>	<b>106,2</b>
NOI-Marge in %	74,2	73,4
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,15	3,94
Steigerung in %	5,3	

<sup>1)</sup> unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon Flächen nur für einen Monat enthalten)

Die NOI-Marge konnte nochmals auf 74,2% der Vertragsmieten verbessert werden. Dem Anstieg der Vertragsmieten um EUR 19,4 Mio. steht lediglich ein Anstieg der Kosten von EUR 3,8 Mio. gegenüber, was Ausdruck für eine insgesamt verbesserte Portfolioqualität mit höheren Ergebnispotenzialen ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das operative Ergebnis (Net Operating Income, NOI) um 5,3% auf monatlich EUR 4,15 pro m<sup>2</sup> gestiegen.

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

Like-for-like	Wohn- einheiten	Vertragsmiete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>		Entwicklung in %	Leerstand in %		Entwicklung in %
		30.09.2012	30.09.2011		30.09.2012	30.09.2011	
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen Vermietungsbestände</b>	<b>40.140</b>	<b>5,73</b>	<b>5,59</b>	<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>-16,7</b>
Core+	32.322	5,86	5,69	3,0	1,5	1,7	-11,8
Großraum Berlin	24.664	5,60	5,43	3,1	1,1	1,4	-21,4
Rhein-Main	7.658	6,71	6,54	2,6	2,3	2,5	-8,0
Rheinland	0	-	-	-	-	-	-
Core	7.818	5,25	5,19	1,2	1,6	1,9	-15,8
Hannover/Braun- schweig/Magdeburg	0	-	-	-	-	-	-
Rheintal-Süd	4.320	5,36	5,30	1,1	1,2	1,8	-33,3
Rheintal-Nord	2.798	5,09	5,06	0,6	1,3	1,6	-18,8
Mitteldeutschland	174	6,09	6,06	0,5	3,0	3,2	-6,3
Sonstige	526	4,88	4,72	3,4	5,5	4,4	25,0
Einzelprivatisierung	3.510	5,59	5,54	0,9	6,7	2,2	204,5
<b>Non-Core</b>	<b>2.433</b>	<b>4,81</b>	<b>4,78</b>	<b>0,6</b>	<b>7,2</b>	<b>7,0</b>	<b>2,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>46.083</b>	<b>5,68</b>	<b>5,54</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>10,0</b>

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Die Vertragsmieten im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen sind auf Like-for-like-Basis (ca. 40.200 Wohneinheiten) im Jahresvergleich um 2,5% gestiegen. Diese außerordentlich gute Entwicklung ist im Wesentlichen getragen von stark ansteigenden Mieten aus Neuverträgen (+20% gegenüber den Bestandsmieten). Mietspiegelanpassungen spielen im Vergleich zum Vorjahr in diesem Jahr nur eine untergeordnete Rolle.

Die Leerstandskosten sind im Like-for-like-Vergleich weiter rückläufig; die Leerstandsquote liegt mit 1,5% im Vermietungsbestand der Kern- und Wachstumsregionen per Stichtag nochmals unter dem Vorjahreswert (1,8%). Der Anstieg des Leerstands in der Einzelprivatisierung ist beabsichtigt, um die leerstehenden Wohnungen höherpreisig vermarkten zu können.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Neuvertragsmiete und damit des Mietpotenzials der Core+-Vermietungsbestände in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres – ohne BauBeCon.

Wohnen	30.09.2012			31.12.2011
	Neuvermietungs- miete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete <sup>2)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %
<b>Core+ (Vermietungsbestand)</b>	<b>7,14</b>	<b>5,85</b>	<b>22,1</b>	<b>20,4</b>
Großraum Berlin	6,66	5,59	19,1	17,2
Rhein-Main	8,33	6,72	24,0	21,3
Rheinland	8,05	6,21	29,6	13,1

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2012 wirksam wurden oder werden  
<sup>2)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche  
<sup>3)</sup> Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete lag in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres in den Vermietungsbeständen der Core+-Regionen bei EUR 7,14 pro m<sup>2</sup> und damit rund 22 % oberhalb der aktuellen Vertragsmiete.

Für Instandhaltungen und werterhöhende Investitionen (Modernisierungen) haben wir in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 insgesamt EUR 41,1 Mio. aufgewendet (Vorjahreszeitraum: EUR 37,5 Mio.). Die gestiegenen Aufwendungen resultieren aus dem gewachsenen Portfolio.

Insgesamt liegen die relativen Gesamtaufwendungen in m<sup>2</sup> pro Jahr in etwa auf Vorjahresniveau. Die Ausgaben für laufende Reparatur/Kleinstandhaltungen liegen in den ersten neun Monaten bei rund EUR 14,5 Mio. (bzw. EUR 5,93 pro m<sup>2</sup>). Weitere EUR 6,5 Mio. (bzw. EUR 2,66 pro m<sup>2</sup>) wurden gezielt im Rahmen des Mieterwechsels für Mietsteigerungen eingesetzt. Die Modernisierungen wurden ausschließlich im Core+-Cluster investiert.

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
<b>Instandhaltung</b>	<b>21,0</b>	<b>20,1</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	8,59 <sup>1)</sup>	8,95 <sup>1)</sup>
<b>Modernisierung</b>	<b>20,1</b>	<b>17,4</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	8,22 <sup>1)</sup>	7,74 <sup>1)</sup>
<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	<b>41,1</b>	<b>37,5</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	16,81 <sup>1)</sup>	16,69 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon Flächen nur für einen Monat enthalten), hochgerechnet auf zwölf Monate

### Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger nimmt weiter zu. In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 2.932 Einheiten verkauft, wovon 995 Einheiten dem Jahr 2011 zugerechnet werden müssen.

	Einheiten	Transaktions-	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.590	113,0	83,5	29,5	35
Institutioneller Verkauf	1.342	48,1	46,3	1,8	4
	<b>2.932</b>	<b>161,2</b>	<b>129,8</b>	<b>31,3</b>	<b>24</b>

Von diesen 2.932 Wohnungseinheiten hatten 2.213 Wohneinheiten bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
Erlöse aus Verkäufen	121,8	85,7
Verkaufskosten	-8,1	-5,4
<b>Nettoerlöse</b>	<b>113,7</b>	<b>80,3</b>
Buchwertabgänge	-99,1	-73,1
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>14,6</b>	<b>7,2</b>

In der Wohnungsprivatisierung konnten wir die Erlöse aus Verkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR 48,8 Mio. auf EUR 86,6 Mio. steigern und damit die gute Marktlage für uns nutzen.

Im institutionellen Verkauf haben wir uns auf die Bereinigung von Beständen in strukturschwachen Regionen konzentriert und Erlöse in Höhe von EUR 35,2 Mio. (Vorjahr: EUR 36,9 Mio.) erzielt.

### Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Die KATHARINENHOF® Gruppe betreibt den Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen. 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 2012 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 16 Einrichtungen (Vorjahreszeitpunkt: 14), davon befinden sich 13 Einrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 83,4 Mio.

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
<b>Erlöse</b>		
Pflege	26,8	25,3
Wohnen	1,5	2,2
Sonstige	2,6	3,0
	<b>30,9</b>	<b>30,5</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-8,0	-8,5
Personalkosten	-15,2	-14,7
	<b>-23,2</b>	<b>-23,2</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	-1,9	-2,0
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	<b>5,8</b>	<b>5,3</b>

Der Rückgang der Erlöse im Bereich Wohnen ist auf den Verkauf des Betriebs einer Einrichtung im dritten Quartal 2011 zurückzuführen.

Zum 1. Juni 2012 hat die KATHARINENHOF® Gruppe zwei Einrichtungen mit 156 Pflegeplätzen in Leipzig übernommen. Diese werden anfänglich einen EBITDA-Ergebnisbeitrag in Höhe von rund EUR 0,6 Mio. p. a. leisten. Der Kaufpreis der beiden Einrichtungen (ein Betrieb mit Immobilie, ein Betrieb ohne Immobilie) betrug rund EUR 6,4 Mio., sodass sich eine EBITDA-Rendite bezogen auf den Kaufpreis der beiden Einrichtungen von 8,9 % ergibt.

Die Auslastung der Einrichtungen wurde im Neunmonatszeitraum 2012 auf durchschnittlich 97,6 % (Stichtagswert zum 30. September 2012: 98,6 %) gesteigert (Vorjahreszeitraum 2011: 94,6 %; Vorjahrenstichtag: 95,2 %).

### 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/2012	9M/2011
<b>Personalkosten</b>		
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	-5,3	-4,7
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	-1,6	-1,7
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	-8,7	-8,3
<b>Summe Personalkosten</b>	<b>-15,6</b>	<b>-14,7</b>
<b>Sachkosten</b>	<b>-8,6</b>	<b>-8,3</b>
<b>Summe Sach- und Personalkosten</b>	<b>-24,2</b>	<b>-23,0</b>
Property Management (Fremdverwaltung BauBeCon)	-1,0	0,0
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-25,2</b>	<b>-23,0</b>

Die Personalkosten sind im Vorjahresvergleich um EUR 0,9 Mio. angestiegen. Der Aufwand für das Property Management stieg geringfügig um EUR 0,4 Mio. auf EUR 8,8 Mio. Die Ausgaben für die Holding stiegen von EUR 4,7 Mio. auf EUR 5,3 Mio. (+EUR 0,6 Mio.).

Setzt man die Personalkosten (Property Management + Holding) zuzüglich der Property-Management-Aufwendungen BauBeCon (für den Monat September 2012) in Beziehung zu den Vertragsmieten, dann ergibt sich ein anderes Bild: Die relativen Kosten bezogen auf die Vertragsmieten sind mit rund 9 % stabil. Nach abgeschlossener Integration bis Mai 2013 wird die Fremdverwaltungsgebühr BauBeCon entfallen – bei im Vergleich geringeren absoluten Personal- und Sachkosten der eigenen Organisation: Wir gehen allein hier weiterhin von Synergien von rund EUR 6 Mio. p. a. mit dem Volljahreseffekt ab 2014 aus.

Die Sachkosten entwickeln sich annähernd auf Vorjahresniveau.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
Laufende Zinsaufwendungen	-63,1	-59,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,2	-9,3
Einmalige Finanzierungskosten für BauBeCon Transaktion	-7,1	0,0
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,1	-0,2
	<b>-78,5</b>	<b>-69,3</b>
Zinserträge	1,6	0,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-76,9</b>	<b>-68,9</b>

Die einmaligen Finanzierungskosten für die BauBeCon Transaktion entfallen auf eine Bereitstellungsprovision einer Brückenfinanzierung (EUR 3,8 Mio.) sowie auf anteilige Finanzierungsnebenkosten (EUR 3,3 Mio.).

Der Cashflow aus der Wohnungsbewirtschaftung nach laufenden Zinskosten wurde signifikant um EUR 12,2 Mio. bzw. 25% verbessert:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
NOI aus Vermietung	121,8	106,2
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-61,2	-57,8
<b>Cashflow aus der Wohnungsbewirtschaftung nach laufenden Zinskosten</b>	<b>60,6</b>	<b>48,4</b>
<i>Zinsratio (x)</i>	<i>1,99</i>	<i>1,84</i>

Der Deckungsgrad der zu leistenden Zinsaufwendungen (Zinsratio) hat sich um rund 8% auf ca. 2,0x erhöht.

### Laufende Steuern

Die laufenden Steuern in Höhe von EUR 9,2 Mio. beinhalten EUR 5,6 Mio. fiktiven Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung 2012 sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 3,6 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2012		31.12.2011	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.275,0	92	2.928,8	88
Sonstige langfristige Vermögenswerte	100,4	2	84,7	3
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.375,4</b>	<b>94</b>	<b>3.013,5</b>	<b>91</b>
Kurzfristiges Vermögen	94,1	2	120,9	4
Zahlungsmittel	162,5	4	167,8	5
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>256,6</b>	<b>6</b>	<b>288,7</b>	<b>9</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.632,0</b>	<b>100</b>	<b>3.302,2</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.522,3</b>	<b>33</b>	<b>1.083,4</b>	<b>33</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.631,0	57	1.834,7	56
Steuerschulden	64,2	1	58,6	2
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	6,9	0	7,3	0
Pensionen	52,4	1	42,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	355,2	8	275,5	8
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>3.109,7</b>	<b>67</b>	<b>2.218,8</b>	<b>67</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.632,0</b>	<b>100</b>	<b>3.302,2</b>	<b>100</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich insbesondere durch den Erwerb der BauBeCon Gruppe im dritten Quartal 2012 im Vergleich zum 31. Dezember 2011 um EUR 1.346,2 Mio. erhöht haben. Weitere Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel im Neunmonatszeitraum 2012 betreffen im Wesentlichen kleinere Portfolien in Düsseldorf und im Großraum Berlin.

Die Zugänge bei den sonstigen langfristigen Vermögenswerten betreffen aktive latente Steuern. Das kurzfristige Vermögen hat verkaufsbedingt abgenommen.

Neben den Zahlungsmitteln von EUR 162,5 Mio. verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 106 Mio.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt nach den Kapitalerhöhungen Ende 2011 und im Juni 2012 sowie dem positiven Konzernergebnis für die ersten neun Monate 2012 ca. 33%. Damit hat sich auch der EPRA NAV absolut erhöht:

in EUR Mio.	30.09.2012	31.12.2011
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	1.521,9	1.083,1
Verwässerter NAV	1.521,9	1.083,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	143,4	95,0
Latente Steuern (netto)	28,8	33,2
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.694,1</b>	<b>1.211,3</b>
Anzahl Aktien (in Mio.)	146,14	102,3
<b>EPRA NAV in EUR je Aktie</b>	<b>11,59</b>	<b>11,84</b>

Bei Kapitalerhöhungen werden üblicherweise zur Vergleichbarkeit von Zeitreihen die sich aus Kapitalerhöhungen ergebenden Effekte adjustiert (sogenanntes Scrip-Adjustment, hier rund 1,03). Unter Anwendung dieses Scrip-Adjustments betrug der bereinigte EPRA NAV je Aktie zum 31. Dezember 2011 EUR 11,50 je Aktie, sodass der EPRA NAV je Aktie zum 30. September 2012 – trotz Dividendenausschüttung – leicht anstieg.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2011 im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Darlehen (ca. EUR 812 Mio.) zur Finanzierung von Zukäufen absolut erhöht, wobei laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienkäufen gegenläufig wirkten (ca. EUR 98 Mio.).

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 trotz der Aufnahme von ca. EUR 812 Mio. Fremdkapital für Immobilienzukäufe aufgrund der Liquiditätszuflüsse aus den Kapitalerhöhungen in 2011 und 2012 nur leicht erhöht:

in EUR Mio.	30.09.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten	2.631,0	1.834,7
Zahlungsmittel	-162,5	-167,8
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.468,5</b>	<b>1.666,9</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.275,0	2.928,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,4	37,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	44,0	63,5
	<b>4.347,4</b>	<b>3.029,7</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>56,8</b>	<b>55,0</b>

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) beträgt zum Stichtag rund 57%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios hat sich per 30. September 2012 auf 3,76% (30. September 2011: 4,1%) bei einer Hedging-Quote von 87% reduziert. Das Prolongationsvolumen auf Basis heutiger Restschuld (inklusive abgegrenzter Zinsen) bis einschließlich 2014 beträgt lediglich rund EUR 106 Mio. Zudem konnte das Kreditportfolio durch eine Ausweitung der Fremdfinanzierungspartner weiter diversifiziert werden. Insgesamt weist die Deutsche Wohnen eine stabile und robuste Finanzierungsstruktur auf.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 48,1 Mio. (31. Dezember 2011: EUR 50,5 Mio.) auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten von EUR 10,4 Mio. jeweils im dritten Quartal fällig werden. Mit der Übernahme der BauBeCon Gruppe haben sich die EK-02-Verpflichtungen zum 30. September 2012 um EUR 4,4 Mio. und eine Jahresrate von EUR 0,8 Mio. erhöht.

Die Pensionen haben sich hauptsächlich durch das Absinken des Rechnungszinssatzes von 4,66% p. a. zum 31. Dezember 2011 auf 3,45% erhöht. Weiterhin sind mit der Übernahme der BauBeCon Gruppe Pensionsverpflichtungen von ca. EUR 4,4 Mio. hinzugekommen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	30.09.2012	31.12.2011
Derivative Finanzinstrumente	143,4	95,0
Passive latente Steuern	106,4	96,2
Übrige	105,4	84,3
<b>Gesamt</b>	<b>355,2</b>	<b>275,5</b>

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.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	56,7	36,6
EK-02-Zahlungen	-8,5	-8,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.180,9	-133,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.127,4	101,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-5,3</b>	<b>-3,9</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	167,8	46,0
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>162,5</b>	<b>42,1</b>

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist aufgrund der Liquiditätsbeiträge der BauBeCon Gruppe, der anderen Zukäufe und aufgrund des Zahlungseingangs aus dem Vergleich zwischen RREEF und Deutsche Wohnen in Höhe von EUR 20 Mio. gestiegen. Gegenläufig wirkten die Kosten im Zusammenhang mit der BauBeCon Transaktion.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2012 enthält Mittelzuflüsse aus Wohnungsverkäufen in Form von Kaufpreisen bzw. Anzahlungen in Höhe von EUR 128,6 Mio. Demgegenüber sind im Wesentlichen für Investitionen und Zukäufe EUR 1.309,0 Mio. abgeflossen. Von diesen EUR 1.309,0 Mio. entfallen EUR 1.285 Mio. auf den Erwerb von Immobilien. Weitere EUR 20,1 Mio. betreffen werterhöhende Investitionen in den Bestand. Die übrigen Investitionen betreffen Investitionen in eigene Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet in den ersten neun Monaten 2012 Zuflüsse aus der Aufnahme neuer Darlehen in Höhe von EUR 811,8 Mio. und Abflüsse aus Tilgungen in Höhe von EUR 98,1 Mio. Im Vorjahreszeitraum ist die Refinanzierung eines Portfolios in Höhe von rund EUR 400 Mio. sowohl als Tilgung als auch als Neuaufnahme enthalten. Im Rahmen der BauBeCon Transaktion sind einmalige Aufwendungen in Höhe von EUR 7,1 Mio. angefallen. Im ersten Halbjahr 2012 sind dem Konzern aus der Kapitalerhöhung vom Juni 2012 EUR 461,2 Mio. als Bruttoemissionserlös zugeflossen. Von den erwarteten Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von ca. EUR 17,5 Mio. sind bis zum Stichtag EUR 16,8 Mio. gezahlt worden. Weiterhin wurde die Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr (EUR 23,5 Mio., Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) ausgezahlt.



Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand um ca. 31 % gestiegen:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50,8</b>	<b>19,7</b>
Ergebnis Verkauf	-14,6	-7,2
Abschreibungen	2,2	2,5
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,1	0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	8,2	9,3
Latente Steuern	12,5	15,6
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	5,6	0,0
Einmalige Erträge aus RREEF Vergleich	-20,0	0,0
Transaktionskosten BauBeCon	7,6	0,0
<b>FFO (ohne Verkauf)</b>	<b>52,4</b>	<b>40,1</b>
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,45	0,49
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	117,50	81,84
<b>FFO (inklusive Verkauf)</b>	<b>67,0</b>	<b>47,3</b>
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,57	0,58
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	117,50	81,84

Die Kapitalerhöhungen Ende 2011 sowie Ende Juni 2012 haben die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 44 % erhöht, während sich der FFO (ohne Verkauf) zunächst nur um ca. 29 % erhöhte. Dadurch sank der FFO (ohne Verkauf) je Aktie um ca. 10 %. Dies liegt insbesondere daran, dass die FFO-Beiträge der BauBeCon Bestände erst seit einem Monat in den FFO für 2012 einfließen, während sich die Aktienzahl bereits seit ca. drei Monaten erhöht hat.

Bereinigt man die Kapitalerhöhungen 2011 und 2012 für den nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) je Aktie für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,06), beläuft sich der nachhaltige FFO (ohne Verkauf) je Aktie für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2011 auf EUR 0,46 je Aktie.

## Börse und Deutsche Wohnen Aktie

### Konjunktur und Finanzmärkte

Die Konjunktur in Deutschland ist von der anhaltenden Krise im Euro-Raum und von der insgesamt schwächeren Entwicklung der Weltkonjunktur geprägt. Das noch im ersten Quartal 2012 deutlich angestiegene Wirtschaftswachstum verlor im zweiten Quartal bereits an Dynamik. Im zweiten Halbjahr 2012 wird das Wirtschaftswachstum – nach Aussagen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) – nochmals nachlassen. Positive Impulse auf die Wirtschaft sieht das DIW durch den Beschluss der Europäischen Zentralbank (EZB), unbegrenzt Staatsanleihen an den Sekundärmärkten aufzukaufen. Auf dem Arbeitsmarkt werden die Wirtschaftsprognosen zu einem kurzfristigen Rückgang der Beschäftigung führen. Dennoch stellt sich die Beschäftigungssituation in Deutschland insbesondere im europäischen Vergleich als insgesamt gut dar. Den zukünftigen Verlauf der Konjunktur in Deutschland sehen die Experten bis zum Jahresende hin eher stagnierend und zum Jahreswechsel wieder ansteigend. Für 2012 erwartet das DIW nun ein Wirtschaftswachstum von 0,9% (vorher 1,0%<sup>1)</sup>) und für 2013 von 1,6% (vorher 1,9%<sup>1)</sup>). In den Prognosen wird dabei unterstellt, dass die Krise im Euroraum an Schärfe verliert, die Weltwirtschaft zum Jahreswechsel wieder stärker wächst und die günstigen Finanzierungsbedingungen in Deutschland bestehen bleiben.<sup>2)</sup>

Trotz der anhaltenden Wirtschaftskrise in den Euro-Ländern entwickeln sich die Finanzmärkte im Jahr 2012 positiv. Besonders am Anfang des zweiten Halbjahres zeigten die Kurse deutliche Steigerungen auf, nachdem im zweiten Quartal vornehmlich rückläufige Kurse zu sehen waren. Auch hier wirkte sich die Entscheidung der EZB, Staatsanleihen von Krisenstaaten unbegrenzt aufzukaufen, positiv auf die weitere Entwicklung der Kurse aus.

Im Vergleich zu Ende 2011 stieg der DAX um 22% und auch der MDAX konnte einen Zuwachs von 23% verzeichnen. Zum Ende der ersten neun Monate des Jahres 2012 notierte der DAX bei 7.216 und der MDAX bei 10.978 Punkten. Die Kurse der immobilien-spezifischen Vergleichsindizes für den Raum Europa und Deutschland – EPRA Europe und EPRA Germany – steigerten sich in den Monaten Januar bis September ebenfalls. Dabei wuchs der EPRA Europe um 15% und der EPRA Germany um 25% an.

<sup>1)</sup> DIW Sommergrundlinien 2012

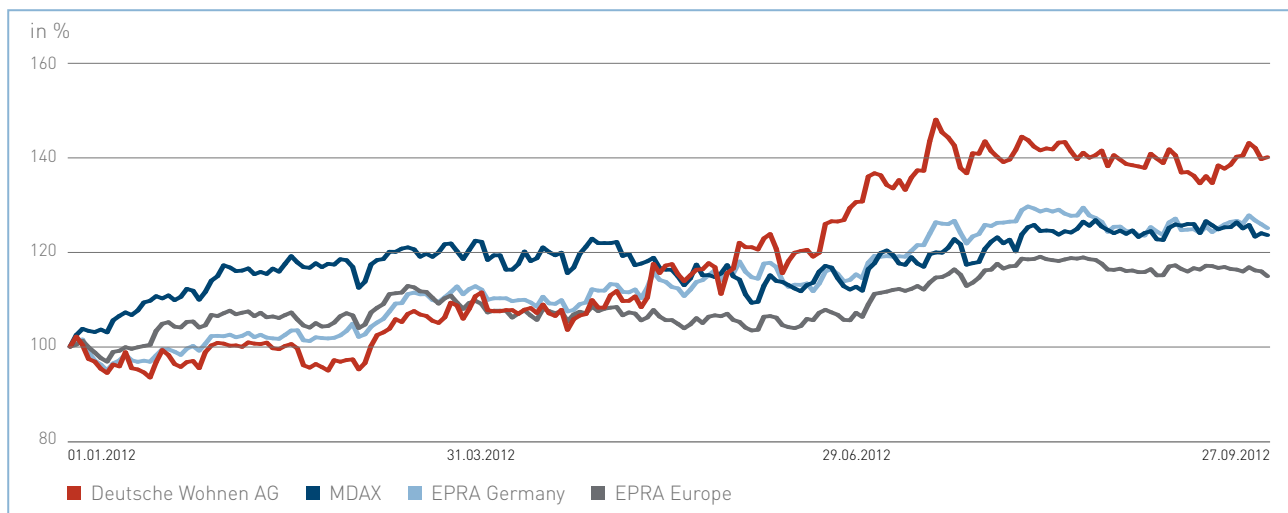
<sup>2)</sup> DIW Herbstgrundlinien 2012

## Aktie der Deutsche Wohnen AG

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG entwickelte sich ab der zweiten Hälfte des Jahres weitaus positiver als die Finanzmärkte und deutlich besser als die Kurse der Immobilien-Vergleichsindizes. Die Aktie schloss zum Ende des dritten Quartals bei EUR 13,67. Dieser Kurs stellt eine signifikante Steigerung von 40 %, bereinigt um die Dividenden- und Kapitalausschüttung im Juni 2012, im Vergleich zum Schlusskurs des Vorjahres dar.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Schulden- und Finanzkrise in Europa wählten Investoren sichere Anlageformen wie die Assetklasse Wohnen in Deutschland. Daneben war die Deutsche Wohnen AG wegen ihrer guten Unternehmenszahlen, ihrer erfolgreichen Akquisitionen und Kapitalerhöhung ein gesuchter Wert. Wir sehen in der positiven Entwicklung des Aktienkurses auch eine Bestätigung unseres Geschäftsmodells und der eingeschlagenen Strategie.

### Kursentwicklung der Aktie 9M/2012 (indexiert)



Kennzahlen zur Aktie	9M/2012	9M/2011
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 146,14	81,84
Kurs zum Ende von 9M <sup>1)</sup> in EUR	13,67	10,00 (9,26) <sup>4)</sup>
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	rd. 1.998	818
9-Monatshöchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	14,44	12,00 (11,11) <sup>4)</sup>
9-Monatsstiefkurs <sup>1)</sup> in EUR	9,60 (9,15) <sup>3)</sup>	9,33 (8,63) <sup>4)</sup>
Durchschnittliches Tagesvolumen <sup>2)</sup>	344.621	231.812

<sup>1)</sup> Schlusskurs Xetra-Handel  
<sup>2)</sup> Xetra-Tagesvolumen (gehandelte Stücke)  
<sup>3)</sup> Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung in 2012  
<sup>4)</sup> Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung in 2011 sowie Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung in 2012

Zum 30. September 2012 beträgt die Marktkapitalisierung knapp EUR 2,0 Mrd. Dies bedeutet eine deutliche Steigerung zum Vorjahreswert von weit über 100%. Die Deutsche Wohnen ist somit im Wettbewerbervergleich derzeit das größte börsennotierte Immobilienunternehmen in Deutschland. Ferner hat sich die Liquidität der Aktie, das heißt das durchschnittliche Volumen der gehandelten Stücke, im Vergleich zum Vorjahreswert signifikant um fast 50% erhöht.

## Analysten Coverage

Derzeit wird die Aktie der Deutsche Wohnen von 22 Analysten beobachtet. Edge Capital führt die Coverage der Deutsche Wohnen Aktie nicht mehr fort und ist in den Statistiken nicht mehr enthalten. Hingegen hat die Barclays Bank die Coverage unserer Aktie aufgenommen.

Die Kursziele bewegen sich zwischen EUR 10,20 und EUR 17,40. 15 Analysten haben ein Kursziel von EUR 14,00 und höher. Davon wiederum geben acht Analysten ein Kursziel von EUR 15,00 und höher an.

Der überwiegende Anteil der Analysten bewertet die Aktie der Deutsche Wohnen positiv. In der nachfolgenden Tabelle befindet sich eine detaillierte Aufstellung zu den aktuellen Ratingeinschätzungen der Analysten:

Rating	Anzahl
Kaufen/Buy/Overweight/Outperform	9
Halten/Hold/Neutral/Equal-Weight	11
Verkaufen/Sell	2

Stand: 31.10.2012

## IR-Aktivitäten

Wir möchten unseren Aktionären, unseren Investoren sowie unseren Analysten einen umfassenden und transparenten Einblick in die Strategie sowie die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG geben. Eine zeitnahe und ausführliche Berichterstattung sowie ein regelmäßiger Dialog sind fester Bestandteil unserer Investor Relations-Aktivitäten. Insbesondere die Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren fördern wir über die weltweite Teilnahme an Konferenzen. In den ersten neun Monaten des Jahres 2012 nahmen wir unter anderem an der EPRA Konferenz und der IIA in Berlin sowie an der Expo Real in München teil. Zudem waren wir auf verschiedenen nationalen und internationalen Konferenzen vertreten: Von der HSBC und der Deutsche Bank in Frankfurt am Main, von Credit Suisse, Morgan Stanley sowie J.P. Morgan in London, von dem Bankhaus Lampe in Baden-Baden, von der Commerzbank in New York und Boston, von Kempen & Co. in Amsterdam, von Merrill Lynch in New York sowie von Goldman Sachs/Berenberg Bank wie auch von UniCredit/Kepler in München.

Neben der Teilnahme an oben genannten Konferenzen führten wir in den letzten neun Monaten Roadshows in New York, Boston, London, Paris, Amsterdam sowie Wien durch.

Auch in Zukunft steht ein intensiver Dialog mit unseren Investoren im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

## Nachtragsbericht

Am 24. Oktober 2012 hat die Deutsche Wohnen AG zu einer außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Dezember 2012 in Frankfurt am Main zur Beschlussfassung über die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals eingeladen.

Am 31. Oktober 2012 hat die Deutsche Wohnen eine Aufhebungsvereinbarung mit der Prelios-Gruppe bezüglich des bestehenden Verwaltervertrags der BauBeCon Bestände abgeschlossen. Die Aufhebungsvereinbarung regelt unter anderem die einzelnen Integrationsschritte bis zum 31. Mai 2013. Damit wurde der Grundstein für eine erfolgreiche Integration gelegt.

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 2011 gemachten Angaben.

## Prognosebericht

Die ersten neun Monate 2012 sind für die Deutsche Wohnen sehr erfolgreich verlaufen. Nach der Erhöhung unserer Prognose für das laufende Geschäftsjahr im Rahmen der Halbjahresberichterstattung erhöhen wir erneut unsere nachhaltige FFO-Prognose (ohne Verkauf) für 2012 auf mindestens EUR 65 Mio. Den FFO (inklusive Verkauf) prognostizieren wir somit für das laufende Geschäftsjahr auf mindestens EUR 85 Mio.

# ZWISCHEN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	22
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	24
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	25
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	26
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	27
ANHANGANGABEN	28

## KONZERNBILANZ

zum 30. September 2012

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.274.958	2.928.816
Sachanlagen	19.477	18.636
Immaterielle Vermögenswerte	2.691	2.511
Sonstige langfristige Vermögenswerte	550	561
Aktive latente Steuern	77.640	63.037
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.375.316</b>	<b>3.013.561</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	43.957	63.476
Andere Vorräte	2.906	2.937
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.338	13.959
Forderungen aus Ertragsteuern	1.450	797
Sonstige Vermögenswerte	4.056	2.329
Zahlungsmittel	162.548	167.829
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>228.255</b>	<b>251.327</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28.424	37.388
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>256.679</b>	<b>288.715</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.631.995</b>	<b>3.302.276</b>

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146.143	102.300
Kapitalrücklage	901.573	496.174
Kumuliertes Konzernergebnis	474.226	484.598
	<b>1.521.942</b>	<b>1.083.072</b>
Nicht beherrschende Anteile	351	302
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.522.293</b>	<b>1.083.374</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.517.594	1.728.291
Pensionsverpflichtungen	52.448	42.662
Steuerschulden	36.136	41.221
Derivative Finanzinstrumente	100.678	71.731
Sonstige Rückstellungen	8.012	8.265
Passive latente Steuern	106.409	96.219
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.821.277</b>	<b>1.988.389</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	113.391	106.382
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.265	35.634
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6.906	7.287
Sonstige Rückstellungen	6.543	3.295
Derivative Finanzinstrumente	42.771	23.241
Steuerschulden	28.041	17.411
Sonstige Verbindlichkeiten	15.508	37.263
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>288.425</b>	<b>230.513</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.631.995</b>	<b>3.302.276</b>



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2012

in TEUR	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	164.098	144.676	60.349	49.080
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-28.651	-26.305	-11.516	-10.351
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>135.447</b>	<b>118.371</b>	<b>48.833</b>	<b>38.729</b>
Verkaufserlöse	121.831	85.721	39.346	26.145
Verkaufskosten	-8.183	-5.422	-2.146	-2.571
Buchwertabgang	-99.053	-73.093	-31.662	-21.403
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>14.595</b>	<b>7.206</b>	<b>5.538</b>	<b>2.171</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	30.879	30.498	11.106	10.081
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-23.134	-23.161	-8.222	-7.780
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>7.745</b>	<b>7.337</b>	<b>2.884</b>	<b>2.301</b>
Verwaltungskosten	-25.314	-23.003	-9.279	-7.664
Sonstige Aufwendungen/Erträge	19.148	-1.108	-528	-663
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>151.621</b>	<b>108.803</b>	<b>47.448</b>	<b>34.874</b>
Abschreibungen	-2.224	-2.462	-788	-834
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>149.397</b>	<b>106.341</b>	<b>46.660</b>	<b>34.040</b>
Finanzerträge	1.591	390	852	118
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-142	-179	-80	-490
Finanzaufwendungen	-78.389	-69.128	-28.369	-23.527
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>72.457</b>	<b>37.424</b>	<b>19.063</b>	<b>10.141</b>
Ertragsteuern	-21.685	-17.695	-5.221	-7.358
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50.772</b>	<b>19.729</b>	<b>13.842</b>	<b>2.783</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	50.772	19.729	13.842	2.783
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0
	<b>50.772</b>	<b>19.729</b>	<b>13.842</b>	<b>2.783</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässert in EUR	0,43	0,24	0,07	0,03
Verwässert in EUR	0,43	0,24	0,07	0,03

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2012

in TEUR	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50.772</b>	<b>19.729</b>	<b>13.842</b>	<b>2.783</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Nettoverlust/Nettogewinn aus derivativen Finanzinstrumenten	-48.335	-24.314	-31.523	-41.649
Ertragsteuereffekte	15.041	7.566	9.809	12.955
	<b>-33.294</b>	<b>-16.748</b>	<b>-21.714</b>	<b>-28.694</b>
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne	-6.171	2.450	-1.275	0
Ertragsteuereffekte	1.850	-735	381	0
	<b>-4.321</b>	<b>1.715</b>	<b>-894</b>	<b>0</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-37.615</b>	<b>-15.033</b>	<b>-22.608</b>	<b>-28.694</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>13.157</b>	<b>4.696</b>	<b>-8.766</b>	<b>-25.911</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	13.157	4.696	-8.766	-25.911
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2012

in TEUR	9M/2012	9M/2011
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	50.772	19.729
Finanzerträge	- 1.591	- 390
Finanzaufwendungen	78.389	69.128
Ertragsteuern	21.685	17.695
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>149.255</b>	<b>106.162</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	2.224	2.462
Anpassung der Zinsswaps	142	179
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 20.577	- 15.338
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	2.637	4.787
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	- 9.717	- 4.717
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>123.964</b>	<b>93.535</b>
Gezahlte Zinsen	- 68.072	- 57.788
Erhaltene Zinsen	1.591	390
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen	- 742	481
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen</b>	<b>56.741</b>	<b>36.618</b>
EK-02-Zahlungen	- 8.506	- 8.506
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>48.235</b>	<b>28.112</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	128.617	90.638
Auszahlungen für Investitionen	- 1.308.950	- 216.445
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	0	366
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	- 538	- 7.739
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 1.180.871</b>	<b>- 133.180</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	811.752	587.096
Tilgung von Darlehen	- 98.105	- 469.619
Einmalige Finanzierungskosten für BauBeCon Transaktion	- 7.101	0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	461.157	0
Kosten der Kapitalerhöhung	- 16.819	0
Auszahlung Dividende	- 23.529	- 16.368
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.127.355</b>	<b>101.109</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>- 5.281</b>	<b>- 3.959</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	167.829	46.016
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>162.548</b>	<b>42.057</b>

# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2012

in TEUR	Grundkapital Kapitalrücklage		Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2011</b>	<b>81.840</b>	<b>370.048</b>	<b>-2.333</b>	<b>-38.173</b>	<b>478.188</b>	<b>889.570</b>	<b>302</b>	<b>889.872</b>
Periodenergebnis					19.729	19.729		19.729
Sonstiges Ergebnis			1.715	-16.748		-15.033		-15.033
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>1.715</b>	<b>-16.748</b>	<b>19.729</b>	<b>4.696</b>	<b>0</b>	<b>4.696</b>
Dividendenzahlung					-16.368	-16.368	0	-16.368
<b>Eigenkapital zum 30. September 2011</b>	<b>81.840</b>	<b>370.048</b>	<b>-618</b>	<b>-54.921</b>	<b>481.549</b>	<b>877.898</b>	<b>302</b>	<b>878.200</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2012</b>	<b>102.300</b>	<b>496.174</b>	<b>-1.261</b>	<b>-61.380</b>	<b>547.239</b>	<b>1.083.072</b>	<b>302</b>	<b>1.083.374</b>
Periodenergebnis					50.772	50.772	0	50.772
Sonstiges Ergebnis			-4.321	-33.294		-37.615		-37.615
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-4.321</b>	<b>-33.294</b>	<b>50.772</b>	<b>13.157</b>	<b>0</b>	<b>13.157</b>
Kapitalerhöhung	43.843	417.314				461.157		461.157
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-11.915				-11.915		-11.915
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0	49	49
Dividendenzahlung					-23.529	-23.529		-23.529
<b>Eigenkapital zum 30. September 2012</b>	<b>146.143</b>	<b>901.573</b>	<b>-5.582</b>	<b>-94.674</b>	<b>574.482</b>	<b>1.521.942</b>	<b>351</b>	<b>1.522.293</b>

# 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 im Großraum Berlin, in der Region Rhein-Main und in Hannover/Braunschweig/Magdeburg 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 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 2012 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 2011 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 2012. 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 Konjunkturfaktoren.

Seit dem 2. Januar 2012 wird die Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin (vormals: FdR Reisholz Verwaltungs-GmbH, Essen), als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaft vollkonsolidiert. Seit dem 1. Juni 2012 wird die Seniorenstift „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig, als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaft vollkonsolidiert. Seit dem 1. Juli 2012 wird die Marienfelder Allee 212–220 Grundstücksgesellschaft GbR, Berlin, aufgrund einer Mehrheitsbeteiligung von 96% als mittelbare Tochtergesellschaft vollkonsolidiert. Seit dem 1. September 2012 werden die Gesellschaften der BauBeCon Gruppe als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften vollkonsolidiert: BauBeCon Assets GmbH, Hannover; BauBeCon BIO GmbH, Hannover; BauBeCon Immobilien GmbH, Hannover; BauBeCon Wohnwert GmbH, Hannover; Algarobo Holding B.V., Amsterdam, Niederlande; Hamnes Investments B.V., Amsterdam, Niederlande; Intermetro B.V., Amsterdam, Niederlande; patus 216. GmbH, Hannover; patus 217. GmbH, Hannover. Seit dem 30. August 2012 werden die Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin, als direkte und die Deutsche Wohnen Service Braunschweig GmbH, Berlin, als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften vollkonsolidiert. Dabei handelt es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Im zweiten Quartal 2012 wurden die Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin, sowie die GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, gegründet. Die Gesellschaften werden ab Gründung als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaften vollkonsolidiert. 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 2012 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2012 begonnen haben, vollständig angewandt.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 92% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31.12.2011 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 31.12.2012 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten Bewertung unterzogen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011.

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 Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto) hat sich durch das gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2011 sowie durch die Aufnahme weiterer Zinssicherungsgeschäfte für Ankaufsfinanzierungen von EUR 95,0 Mio. auf EUR 143,4 Mio. erhöht.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 27 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 insbesondere durch die Neuaufnahme von Darlehen erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 3,45% p. a. (31. Dezember 2011: 4,66% p. a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrielanleihen ab.

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

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
Sollmieten	167,5	148,5
Zuschüsse	1,9	2,1
	<b>169,4</b>	<b>150,6</b>
Erlösschmälerungen	-5,3	-5,9
	<b>164,1</b>	<b>144,7</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
Instandhaltungskosten	-21,0	-20,1
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,7	-4,4
Inkasso	-1,7	-1,2
Sonstige Erträge/Kosten	-2,3	-0,6
	<b>-28,7</b>	<b>-26,3</b>

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/2012	9M/2011
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	30,9	30,5
Pflege- und Verwaltungskosten	-8,0	-8,5
Personalaufwendungen	-15,2	-14,7
	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2012	9M/2011
Laufende Zinsaufwendungen	-63,1	-59,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,2	-9,3
Einmalige Finanzierungskosten für BauBeCon Transaktion	-7,1	0,0
	<b>-78,4</b>	<b>-69,1</b>

## Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von rund EUR 106 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/2012	9M/2011	9M/2012	9M/2011
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	164,1	144,7 <sup>1)</sup>	1,6	1,6
Verkauf	121,8	85,7	7,9	6,2
Pflege und Betreutes Wohnen	30,9	30,5 <sup>1)</sup>	0,0	0,0
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,2	0,2	23,1	21,9
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,2	-0,2	-32,6	-29,7
	<b>316,8</b>	<b>260,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> Darstellung im Vergleich zum Vorjahr geändert

in EUR Mio.	Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen	
	9M/2012	9M/2011	9M/2012	9M/2011	30.09.2012	31.12.2011
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	165,7	146,3	135,4	118,4	4.285,5	2.938,8
Verkauf	129,7	91,9	14,6	7,2	80,4	110,3
Pflege und Betreutes Wohnen	30,9	30,5	7,7	7,3	3,8	3,0
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	23,3	22,2	-6,1	-24,1	183,3	186,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-32,8	-29,9	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>316,8</b>	<b>261,0</b>	<b>151,6</b>	<b>108,8</b>	<b>4.553,0</b>	<b>3.238,5</b>



## Sonstige Angaben

### **Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen**

Herr Dr. h.c. Wolfgang Clement, dessen gerichtliche Bestellung als Aufsichtsratsmitglied mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 endete, ist im Rahmen der Hauptversammlung am 6. Juni 2012 in den Aufsichtsrat gewählt worden.

Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2011 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, November 2012

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand



Helmut Ullrich  
Vorstand

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2012 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 2012

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan



Helmut Ullrich

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 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.

# EINANZ- KALENDER 2012

- 12.11.2012** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2012 / 1.-3. Quartal
- 14.11.2012** DZ Bank Equity Conference, Frankfurt am Main
- 15.11.2012** Roadshow Brüssel
- 16.11.2012** Roadshow Paris
- 27.-28.11.2012** 2012 UBS Global Real Estate CEO Conference, London
- 04.12.2012** Außerordentliche Hauptversammlung 2012, Frankfurt am Main

## 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 und Gestaltung**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,  
Hamburg