



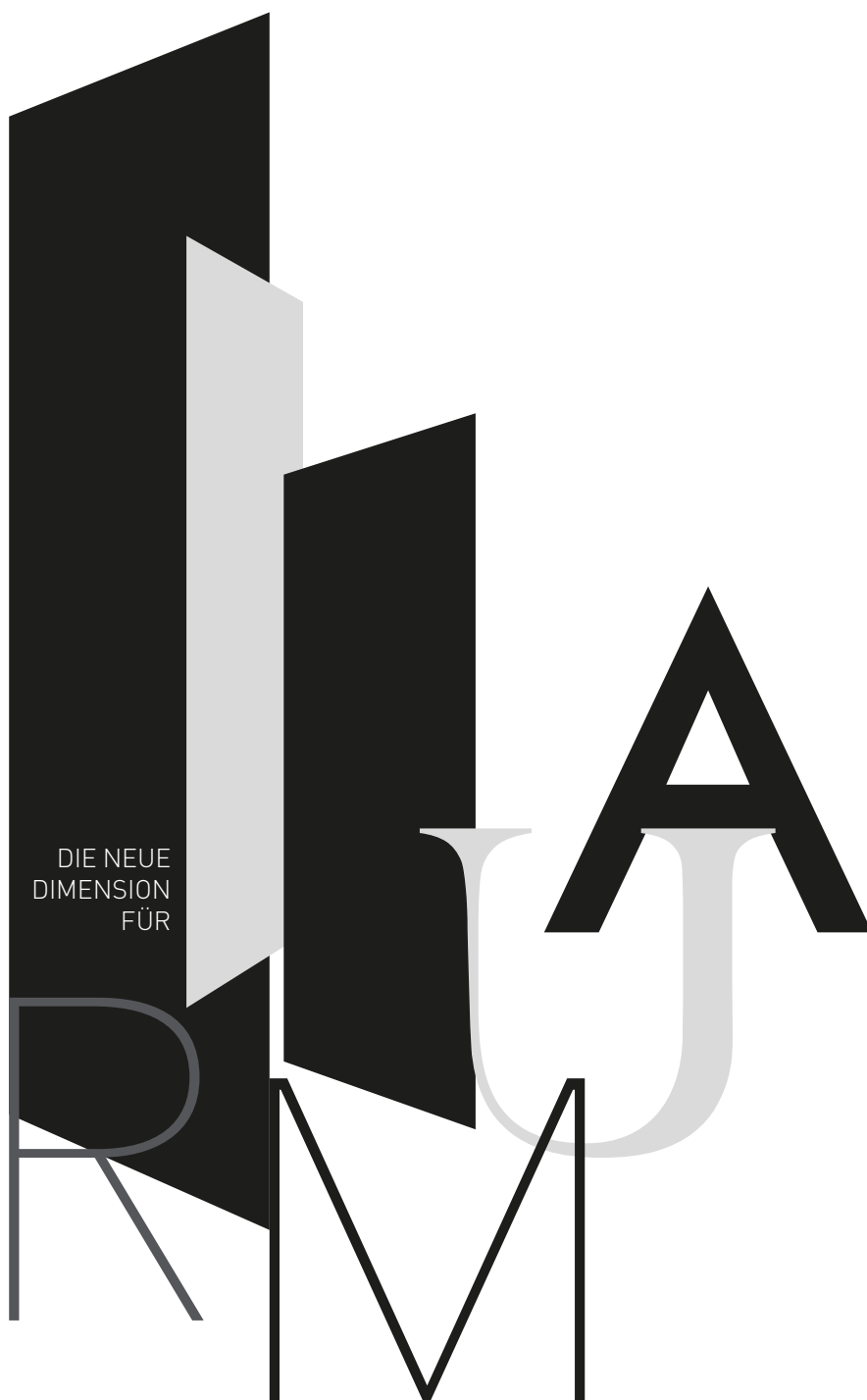
**Deutsche  
Wohnen**

ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2013

DIE NEUE  
DIMENSION  
FÜR

**U**  
**A**  
**M**

KONZERN-KENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	22
FINANZKALENDER	36
IMPRESSUM & KONTAKT	37



## Konzern-Kennzahlen

der Deutsche Wohnen AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		9M/2013	9M/2012
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	208,2	135,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	17,9	14,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	9,9	7,7
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-34,4	-25,2
EBITDA	EUR Mio.	193,4	151,6
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	99,9	60,2
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	96,7	72,5
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	66,5	50,8
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,41	0,43 <sup>2)</sup>
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	86,3	52,4
FFO (ohne Verkauf) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,53	0,44 <sup>2)</sup>
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	104,2	67,0
FFO (inkl. Verkauf) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,64	0,56 <sup>2)</sup>
BILANZ		30.09.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	5.228,4	4.614,6
Umlaufvermögen	EUR Mio.	284,5	188,5
Eigenkapital	EUR Mio.	1.980,3	1.609,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	3.024,5	2.678,0
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	56,3	57,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	5.619,7	4.907,9
AKTIE		30.09.2013	31.12.2012
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	13,23	14,00
Anzahl Aktien	Mio.	168,91	146,14
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	2,2	2,0
NET ASSET VALUE (NAV)		30.09.2013	31.12.2012
EPRA NAV	EUR Mio.	2.178,0	1.824,4
EPRA NAV	EUR je Aktie	12,89 <sup>3)</sup>	12,48 <sup>4)</sup>
MARKTWERTE		30.09.2013	31.12.2012
Fair Value Immobilien <sup>5)</sup>	EUR Mio.	5.130	4.320
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>5)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	917	950

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 162,87 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2013 bzw. rund 119,41 Mio. in 2012  
<sup>2)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03)  
<sup>3)</sup> Auf Basis von rund 168,91 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag  
<sup>4)</sup> Auf Basis von rund 146,14 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag  
<sup>5)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

## Zwischenlagebericht

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, eine der größten börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland. Ihr Immobilienbestand umfasst zum 30. September 2013 rund 89.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeeinrichtungen mit rund 1.900 Pflegeplätzen/Apartments mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 5,25 Mrd. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metro-

polregionen Deutschlands wie im Großraum Berlin, in der Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und im Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf sowie in stabilen Ballungszentren und Metropolregionen wie Hannover/Braunschweig/Magdeburg. In den deutschen Metropolregionen bilden die fundamentalen wirtschaftlichen Wachstumsdaten, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

### Portfolio

Insbesondere mit den in 2013 getätigten Ankäufen hat sich unser Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahresquartal erhöht und strukturell verbessert:

Wohnen	30.09.2013			30.09.2012		
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand
	Anzahl	in Tm <sup>2</sup>	in %	Anzahl	in Tm <sup>2</sup>	in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	83.944	5.119	95	68.024	4.144	93
Core+	58.674	3.515	66	46.228	2.756	63
Core	25.270	1.604	29	21.796	1.388	30
Non-Core	4.751	306	5	5.140	330	7
<b>Gesamt</b>	<b>88.695</b>	<b>5.425</b>	<b>100</b>	<b>73.164</b>	<b>4.474</b>	<b>100</b>

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet nun insgesamt 88.695 Wohneinheiten; davon befinden sich 66% in Core+-Regionen und 29% in Core-Regionen. Lediglich 5% des Wohnungsbestands sind als Non-Core klassifiziert und sollen im Zuge von Verkäufen bereinigt werden.

Für rund 2.800 Wohneinheiten (davon rund 1.900 Wohneinheiten in Dresden, rund 500 Wohneinheiten im Großraum Berlin sowie rund 125 Wohneinheiten im Rheinland) sind, wie im Halbjahresbericht 2013 veröffentlicht, Ankaufverträge notariell abgeschlossen worden. Der Nutzen- und Lastenwechsel fand planmäßig nach dem Stichtag (30. September 2013) statt; somit sind diese Wohneinheiten nicht in den Portfoliotabellen zum Stichtag enthalten.

Die folgende Übersicht zeigt Vertragsmieten und Leerstand je Cluster:

Wohnen	30.09.2013			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m <sup>2</sup>	in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	83.944	95	5,63	2,6
Core+	58.674	66	5,81	1,9
Core	25.270	28	5,22	4,1
Non-Core	4.751	5	4,82	11,2
<b>Gesamt</b>	<b>88.695</b>	<b>100</b>	<b>5,59</b>	<b>3,0</b>

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

Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand ist gegenüber dem Vorjahresstichtag (30. September 2012) von EUR 5,56 pro m<sup>2</sup> auf EUR 5,59 pro m<sup>2</sup> gestiegen. Der durchschnittliche Leerstand über das Gesamtportfolio hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5% erhöht. Der Anstieg des Leerstands ist im Wesentlichen bedingt durch Zukäufe. Bezüglich der Mietsteigerung verweisen wir auf die Like-for-like-Darstellung, die die Entwicklung transaktionsbereinigt darstellt.

Im Cluster Core+ fassen wir die dynamischsten Märkte mit starkem Mietwachstum zusammen:

Wohnen	30.09.2013			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Core+</b>	<b>58.674</b>	<b>66</b>	<b>5,81</b>	<b>1,9</b>
Vermietungsbestand	54.767	62	5,82	1,7
Einzelprivatisierung	3.907	4	5,68	5,4
<b>Großraum Berlin</b>	<b>47.840</b>	<b>54</b>	<b>5,59</b>	<b>1,6</b>
Vermietungsbestand	45.111	51	5,61	1,5
Einzelprivatisierung	2.729	3	5,33	3,6
<b>Rhein-Main</b>	<b>9.133</b>	<b>10</b>	<b>6,88</b>	<b>3,0</b>
Vermietungsbestand	8.114	9	6,96	2,3
Einzelprivatisierung	1.019	1	6,33	8,3
<b>Rheinland</b>	<b>1.701</b>	<b>2</b>	<b>6,35</b>	<b>3,8</b>
Vermietungsbestand	1.542	2	6,27	3,0
Einzelprivatisierung	159	0	6,85	8,5

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

Neben dem Großraum Berlin umfasst unser Core+-Cluster die Metropolregionen Rhein-Main sowie das Rheinland mit Schwerpunkt Düsseldorf. Insgesamt befinden sich zum Stichtag rund 54 % unseres Gesamtbestands im Großraum Berlin, der von einer starken Dynamik geprägt ist.

Das Cluster Core umfasst Märkte mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen.

Wohnen	30.09.2013			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Core</b>	<b>25.270</b>	<b>28</b>	<b>5,22</b>	<b>4,1</b>
Vermietungsbestand	23.018	26	5,20	3,8
Einzelprivatisierung	2.252	3	5,38	6,6
<b>Hannover/Braunschweig/Magdeburg</b>	<b>10.897</b>	<b>12</b>	<b>5,22</b>	<b>5,4</b>
Vermietungsbestand	10.032	11	5,16	5,3
Einzelprivatisierung	865	1	5,86	6,7
<b>Rheintal-Süd</b>	<b>4.888</b>	<b>6</b>	<b>5,49</b>	<b>1,9</b>
Vermietungsbestand	4.650	5	5,48	1,6
Einzelprivatisierung	238	0	5,63	8,9
<b>Rheintal-Nord</b>	<b>2.917</b>	<b>3</b>	<b>5,15</b>	<b>1,4</b>
Vermietungsbestand	2.798	3	5,13	0,9
Einzelprivatisierung	119	0	5,62	10,3
<b>Mitteldeutschland</b>	<b>3.776</b>	<b>4</b>	<b>5,06</b>	<b>3,6</b>
Vermietungsbestand	3.776	4	5,06	3,6
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
<b>Sonstige<sup>2)</sup></b>	<b>2.792</b>	<b>3</b>	<b>5,00</b>	<b>5,8</b>
Vermietungsbestand	1.762	2	5,06	6,0
Einzelprivatisierung	1.030	1	4,91	5,5

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche  
<sup>2)</sup> i.W. Kiel/Lübeck

Der Leerstand, insbesondere im Vermietungsbestand in der Region Hannover/Braunschweig/Magdeburg, ist im Vergleich zum Vorquartalsstichtag mit 5,3% leicht rückläufig (30. Juni 2013: 5,4%). Durch den Übergang der Wohnungsbestände vom früheren Property Manager Prelios auf die Deutsche Wohnen ist erwartungsgemäß die Leerstandsquote angestiegen (31. März 2013: 4,3%). Innerhalb des dritten Quartals hat sich diese Entwicklung stabilisiert bzw. ist die Leerstandsquote wieder leicht gesunken.

Im Cluster Non-Core, das ca. 5% des Gesamtbestands umfasst, werden Wohneinheiten ausgewiesen, die aus portfoliostrategischen Überlegungen tendenziell verkauft werden sollen.

Wohnen	30.09.2013			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Non-Core</b>	<b>4.751</b>	<b>5</b>	<b>4,82</b>	<b>11,2</b>
Disposals	2.049	2	4,74	15,3
Sonstige	2.702	3	4,87	8,1

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

Insbesondere die Wohneinheiten aus dem Teilcluster Disposal sollen aufgrund struktureller Risiken beschleunigt abverkauft werden.



## Öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der GSW Immobilien AG (GSW)

Die Deutsche Wohnen AG hat den Aktionären der GSW am 20. August 2013 angekündigt, im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots (in Form eines Umtauschangebots) ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der GSW von EUR 1,00 zu erwerben. Jeder GSW-Aktionär erhält bei Annahme des Angebots 2,55 Aktien der Deutsche Wohnen AG je GSW-Anteilsschein.

Vorstand und Aufsichtsrat der GSW unterstützen das Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen: Beide Gremien empfehlen ihren Aktionären in ihrer gemeinsamen Stellungnahme gemäß § 27 des Wertpapierübernahmegesetzes (WpÜG), das Umtauschangebot der Deutsche Wohnen anzunehmen.

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots begann am 2. Oktober 2013 und endete am 30. Oktober 2013.

Nach Ablauf der Angebotsfrist haben rund 78 % aller GSW-Aktionäre das Angebot angenommen und ihre Aktien eingereicht.

Die Möglichkeit der Annahme des Angebots während einer weiteren Annahmefrist gem. § 16 Abs. 2 WpÜG besteht bis zum 18. November 2013, 24:00 Uhr (mittlereuropäischer Zeit).

Zudem haben Deutsche Wohnen und GSW am 14. Oktober 2013 eine Vereinbarung betreffend des Umtauschangebots abgeschlossen. Diese Vereinbarung über den Zusammenschluss (Business Combination Agreement) enthält Absprachen im Hinblick auf die zukünftige Strategie und Struktur der kombinierten Unternehmensgruppe. So soll die bisherige Strategie der langfristigen, wertorientierten Bewirtschaftung der Immobilienbestände fortgesetzt und ein internes Integrationsprojekt aufgesetzt werden, um die Zusammenführung der beiden Unternehmen erfolgreich zu gestalten. Die Hebung der angekündigten Synergien in Höhe von EUR 25 Mio. p. a. (zwei Jahre nach Abschluss der Transaktion) ist integraler Bestandteil der Vereinbarung.

Der Vertrag sieht zudem vor, dass der Vorstand der Deutsche Wohnen, vorbehaltlich seiner Organpflichten, darauf hinwirken wird, dass ab der für das Geschäftsjahr 2014 zu zahlenden Dividende (einschließlich) die Höhe der von der Deutsche Wohnen an ihre Aktionäre zu zahlenden Dividende dauerhaft von ca. 50 % der Funds from Operations (FFO) (ohne Verkauf) auf ca. 60 % des FFO (ohne Verkauf) erhöht wird. Für das Geschäftsjahr 2013 bleibt es, wie geplant, bei einer erwarteten Ausschüttung von ca. 50 % des FFO (ohne Verkauf).

Erläuterungen zur Ertrags-,  
Vermögens- und Finanzlage

## Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2013 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	208,2	135,4
Ergebnis aus Verkauf	17,9	14,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	9,9	7,7
<b>Deckungsbeitrag Segmente</b>	<b>236,0</b>	<b>157,7</b>
Verwaltungskosten	-34,4	-25,2
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-8,2	19,1
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>193,4</b>	<b>151,6</b>
Abschreibungen	-4,0	-2,2
Finanzergebnis	-92,7	-76,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>96,7</b>	<b>72,5</b>
Laufende Steuern	-9,3	-9,2
Latente Steuern	-20,9	-12,5
<b>Periodenergebnis</b>	<b>66,5</b>	<b>50,8</b>

Insgesamt konnte das Periodenergebnis um EUR 15,7 Mio. gesteigert werden. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Wertbeiträge der getätigten Akquisitionen in 2012 bzw. 2013.

Das Ergebnis vor Steuern bereinigt um Sonder- und Bewertungseffekte ist um EUR 39,7 Mio. gestiegen:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>96,7</b>	<b>72,5</b>
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-0,2	0,1
Vergleich über Verlustausgleich	0,0	-20,0
Transaktionskosten	3,4	7,6
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>99,9</b>	<b>60,2</b>

## Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung erhöhte sich um EUR 72,8 Mio. oder um rund 54 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
<b>Vertragsmieten</b>	<b>259,5</b>	<b>164,1</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,7	-3,7
Inkasso	-2,6	-1,7
Instandhaltung	-38,9	-21,0
Sonstiges	-4,1	-2,3
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>208,2</b>	<b>135,4</b>
Personal- und Sachkosten	-19,2	-13,6
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>189,0</b>	<b>121,8</b>
NOI-Marge in %	72,8	74,2
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	3,94	4,15
Veränderung in %	-5,1	

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; zum 30.06.2013 ohne Flächen von Gesellschaften, die zum 30.06.2013 erstkonsolidiert wurden

Die NOI-Marge erreichte mit rund 73% trotz der Integration neuer Bestände und höherer Instandhaltungsaufwendungen in etwa das Vorjahresniveau; der Deckungsbeitrag in EUR pro m<sup>2</sup> verringerte sich um ca. 5,1% aufgrund eines in der Struktur veränderten Portfolios.

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

Like-for-like	Wohn- einheiten Anzahl	30.09.2013	30.09.2012	Entwicklung in %	30.09.2013	30.09.2012
		Vertragsmiete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>			Leerstand in %	
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>						
Vermietungsbestand	61.908	5,81	5,63	3,1	2,2	1,8
Core+	42.592	6,07	5,84	4,0	1,4	1,4
Großraum Berlin	33.082	5,85	5,61	4,3	1,2	1,1
Rhein-Main	8.059	6,94	6,74	3,0	1,9	2,3
Rheinland	1.451	6,38	6,22	2,5	3,1	2,4
Core	19.316	5,24	5,20	0,9	3,8	2,5
Hannover/Braunschweig/Mag- deburg	8.105	5,24	5,22	0,3	5,8	3,5
Rheintal-Süd	4.648	5,48	5,37	2,0	1,6	1,2
Rheintal-Nord	2.798	5,13	5,09	0,9	0,9	1,3
Mitteldeutschland	2.003	5,02	5,00	0,4	3,5	2,2
Sonstige	1.762	5,06	5,03	0,5	6,0	3,7
Einzelprivatisierung	4.756	5,62	5,54	1,4	6,4	2,6
<b>Non-Core</b>	<b>3.854</b>	<b>4,85</b>	<b>4,82</b>	<b>0,6</b>	<b>11,8</b>	<b>8,3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>70.518</b>	<b>5,74</b>	<b>5,58</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>

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

Die Vertragsmieten im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen sind auf Like-for-like-Basis (ca. 61.900 Wohneinheiten) im Jahresvergleich um 3,1% gestiegen. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen getragen von ansteigenden Mieten aus Neuverträgen sowie der Umsetzung des Berliner Mietspiegels im Berliner Deutsche Wohnen Portfolio. Insgesamt erwarten wir Mietspiegelanpassungen für mehr als 18.500 Wohneinheiten (rund 44% des gesamten preisfreien Bestands in der Stadt Berlin) in Höhe von rund EUR 0,30 pro m<sup>2</sup> bzw. rund 5,5%; der weit überwiegende Teil ist bereits vor dem Quartalsstichtag (30. September 2013) umgesetzt worden.

Die Leerstandsquote im Vermietungsbestand der Kern- und Wachstumsregionen hat sich im Like-for-like-Vergleich von 1,8% auf 2,2% erhöht, was insbesondere auf den temporären Anstieg des Leerstands in der Region Hannover/Braunschweig/Magdeburg – im Rahmen des Übergangs der Wohnungsbestände vom früheren Property Manager Prelios auf die Deutsche Wohnen – zurückzuführen ist.

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 Zukäufe:

Wohnen	30.09.2013			31.12.2012
	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>7,59</b>	<b>6,07</b>	<b>25,0</b>	<b>21,6</b>
Großraum Berlin	6,98	5,81	20,1	18,3
Rhein-Main	8,95	6,94	29,0	24,3
Rheinland	8,28	6,25	32,5	29,3

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2013 wirksam wurden oder werden  
<sup>2)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche  
<sup>3)</sup> Neuvermietungs- und Vertragsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Im Vergleich zum Vorjahr sehen wir in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres weiter ansteigende Neuvermietungs- und Vertragsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten – auch nach Umsetzung des Berliner Mietpreisspiegels – und damit eine Erhöhung des Mietpotenzials von knapp 22 % auf rund 25 %.

Für Instandhaltungen und werterhöhende Investitionen (Modernisierungen) haben wir in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 insgesamt EUR 53,2 Mio. aufgewendet (Vorjahreszeitraum: EUR 41,1 Mio.).

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
<b>Instandhaltung</b>	<b>38,9</b>	<b>21,0</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	9,72 <sup>1)</sup>	8,59 <sup>1)</sup>
<b>Modernisierung</b>	<b>14,3</b>	<b>20,1</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	3,57 <sup>1)</sup>	8,22 <sup>1)</sup>
<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	<b>53,2</b>	<b>41,1</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	13,29 <sup>1)</sup>	16,81 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; zum 30.06.2013 ohne Flächen von Gesellschaften, die zum 30.06.2013 erstkonsolidiert wurden

**Ergebnis aus Verkauf**

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiter auf hohem Niveau. In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 3.028 Einheiten verkauft, davon wurden 639 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.290	98,7	66,0	32,7	50
Institutioneller Verkauf	1.738	58,0	56,3	1,7	3
	<b>3.028</b>	<b>156,7</b>	<b>122,3</b>	<b>34,4</b>	<b>28</b>

Von diesen 3.028 Wohneinheiten hatten 1.828 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
Erlöse aus Verkäufen	101,0	121,8
Verkaufskosten	-6,5	-8,1
<b>Nettoerlöse</b>	<b>94,5</b>	<b>113,7</b>
Buchwertabgänge	-76,6	-99,1
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>17,9</b>	<b>14,6</b>

**Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen**

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Geschäftsmodell konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Zum 30. September 2013 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 20 Einrichtungen (Vorjahreszeitpunkt: 16), davon befinden sich 17 Einrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 117,3 Mio.

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
<b>Erlöse</b>		
Pflege	38,3	26,8
Wohnen	1,5	1,5
Sonstige	3,1	2,6
	<b>42,9</b>	<b>30,9</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-11,0	-8,0
Personalkosten	-22,0	-15,2
	<b>-33,0</b>	<b>-23,2</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>9,9</b>	<b>7,7</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,6	-1,9
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	<b>7,3</b>	<b>5,8</b>

Die Einrichtungen waren in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 durchschnittlich zu 96,7% ausgelastet und bewegen sich diesbezüglich unverändert auf einem hohen Auslastungsniveau. Zur Ergebnissteigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben die im Januar 2013 erworbenen vier Einrichtungen wesentlich beigetragen. Zum 1. Oktober 2013 wurde eine weitere Einrichtung in Berlin übernommen.

**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/2013	9M/2012
<b>Personalkosten</b>		
Holdingfunktion	-7,3	-5,3
Verkauf	-1,4	-1,6
Property Management	-11,9	-8,7
Summe Personalkosten	-20,6	-15,6
<b>Sachkosten</b>	<b>-10,9</b>	<b>-8,6</b>
<b>Summe Sach- und Personalkosten</b>	<b>-31,5</b>	<b>-24,2</b>
Property Management durch Dritte	-2,9	-1,0
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-34,4</b>	<b>-25,2</b>

Die absolute Steigerung der Personal- und Sachkosten beruht auf dem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum vergrößerten Immobilienbesitz und dem damit zusammenhängenden Personalaufbau. Der relative Anteil dieser Kosten bezogen auf die Vertragsmiete ist jedoch mit 13% in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 gegenüber knapp 15% im Vorjahreszeitraum rückläufig: Hieran ist die erfolgreiche Skalierung der Plattform mit unseren fokussierten und konzentrierten Wohnungsbeständen abzulesen.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
Laufende Zinsaufwendungen	-84,9	-63,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,6	-8,2
Einmalige Finanzierungskosten für Transaktionen	0,0	-7,1
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	-0,1
	<b>-93,3</b>	<b>-78,5</b>
Zinserträge	0,6	1,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-92,7</b>	<b>-76,9</b>

**Laufende Steuern**

Die laufenden Steuern in Höhe von EUR 9,3 Mio. beinhalten EUR 1,0 Mio. nicht zahlungswirksamen Steueraufwand aus den Kapitalerhöhungen im Januar und im Juni 2013 sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 8,3 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2013		31.12.2012	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.228,4	93	4.614,6	94
Sonstige langfristige Vermögenswerte	106,8	2	104,8	2
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.335,2</b>	<b>95</b>	<b>4.719,4</b>	<b>96</b>
Kurzfristiges Vermögen	172,5	3	97,9	2
Zahlungsmittel	112,0	2	90,6	2
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>284,5</b>	<b>5</b>	<b>188,5</b>	<b>4</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.619,7</b>	<b>100</b>	<b>4.907,9</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.980,3</b>	<b>35</b>	<b>1.609,7</b>	<b>33</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.136,5	56	2.768,6	56
Steuerschulden	62,5	1	63,6	1
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	5,2	0	5,1	0
Pensionen	53,7	1	54,5	1
Sonstige Verbindlichkeiten	381,5	7	406,4	8
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>3.639,4</b>	<b>65</b>	<b>3.298,2</b>	<b>67</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.619,7</b>	<b>100</b>	<b>4.907,9</b>	<b>100</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich durch die Zukäufe in 2013 erhöht haben.

Das kurzfristige Vermögen enthält mit EUR 103,0 Mio. (Vorjahr: EUR 39,1 Mio.) zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude. Der Anstieg ist auf den Erwerb eines Berliner Portfolios zurückzuführen, das einen Teil anprivatisierter Immobilien enthielt, die zukünftig weiter abverkauft werden sollen.

Neben den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 112,0 Mio. verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 50,0 Mio.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt nach den Kapitalerhöhungen sowie dem positiven Konzernergebnis für die ersten neun Monate 2013 ca. 35%. Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	30.09.2013	31.12.2012
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	1.972,1	1.609,3
Verwässerter NAV	1.972,1	1.609,3
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	104,8	152,5
Latente Steuern (netto)	101,1	62,6
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.178,0</b>	<b>1.824,4</b>
Anzahl Aktien in Mio.	168,91	146,14
<b>EPRA NAV in EUR je Aktie</b>	<b>12,89</b>	<b>12,48</b>

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2012 um ca. EUR 367,9 Mio. absolut erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Akquisitionsfinanzierungen zurückzuführen. Gegenläufig wirkten Tilgungen und Darlehensrückführungen aus Verkäufen.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 leicht reduziert:

in EUR Mio.	30.09.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	3.136,5	2.768,6
Zahlungsmittel	-112,0	-90,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.024,5</b>	<b>2.678,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.228,4	4.614,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	43,5	24,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	103,0	39,1
	<b>5.374,9</b>	<b>4.678,1</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>56,3</b>	<b>57,2</b>

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 56,3%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios hat sich bei einer Hedging-Quote von 82% auf 3,4% reduziert. Das Prolongationsvolumen auf Basis heutiger Restschuld (inklusive abgegrenzter Zinsen) bis einschließlich 2014 beträgt rund EUR 95,0 Mio. Insgesamt weist die Deutsche Wohnen eine solide und robuste Finanzierungsstruktur auf.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 38,8 Mio. (31. Dezember 2012: EUR 46,6 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.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	30.09.2013	31.12.2012
Derivative Finanzinstrumente	108,1	152,5
Passive latente Steuern	164,5	143,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70,0	72,0
Übrige	38,9	38,6
<b>Gesamt</b>	<b>381,5</b>	<b>406,4</b>

Der Rückgang der derivativen Finanzinstrumente ist hauptsächlich auf das im Vergleich zum 31. Dezember 2012 höhere Zinsniveau zurückzuführen.



Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>50,0</b>	<b>48,2</b>
Einzahlung aus Vergleich mit RREEF	0	-20,0
EK-02-Zahlungen	9,3	8,5
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit bereinigt</b>	<b>59,3</b>	<b>36,7</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-351,5	-1.180,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	323,0	1.127,4
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>21,5</b>	<b>-5,3</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	90,6	167,8
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>112,0</b>	<b>162,5</b>

Der bereinigte Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit wurde durch den im Vergleich zur Vorperiode größeren Bewirtschaftungsbestand gestärkt. Im Vorjahreszeitraum wurden die einmaligen Zahlungen in Höhe von EUR 20,0 Mio. aus dem Vergleich mit der RREEF im operativen Cashflow ausgewiesen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 neben Einzahlungen aus Verkäufen von EUR 115,3 Mio. hauptsächlich Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 466,7 Mio. Diese Auszahlungen betreffen hauptsächlich Investitionen in neue Immobilien des Segments Wohnungsbewirtschaftung (EUR 398,2 Mio.) sowie Zukäufe des Segments Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 35,2 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält Darlehensaufnahmen in Höhe von EUR 465,6 Mio. (im Wesentlichen für die Finanzierung von Zukäufen), Tilgungen und Rückzahlungen in Höhe von EUR 296,4 Mio. und den Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung im Januar 2013 in Höhe von EUR 193,5 Mio. Die Kapitalerhöhung vom Juni 2013 in Höhe von brutto EUR 104,0 Mio. war eine Sachkapitalerhöhung, sodass im Cashflow aus Finanzierung keine entsprechende Einzahlung enthalten ist. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierung die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Dividendenauszahlung in Höhe von EUR 33,8 Mio. (Vorjahr: EUR 23,5 Mio.).

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen um ca. 65% gestiegen:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
<b>Periodenergebnis</b>	<b>66,5</b>	<b>50,8</b>
Ergebnis Verkauf	-17,9	-14,6
Abschreibungen	4,0	2,2
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,2	0,1
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	8,6	8,2
Latente Steuern	20,9	12,5
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	1,0	5,6
Einmalige Erträge aus RREEF Vergleich	0,0	-20,0
Transaktionskosten	3,4	7,6
<b>FFO (ohne Verkauf)</b>	<b>86,3</b>	<b>52,4</b>
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,53	0,44
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	162,9	119,4 <sup>1)</sup>
<b>FFO (inklusive Verkauf)</b>	<b>104,2</b>	<b>67,0</b>
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,64	0,56
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	162,9	119,4 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung vom Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03)

Die durchschnittliche Aktienzahl der Vorperiode ist um die Auswirkung der Kapitalerhöhung vom Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03) erhöht.

## Börse und Deutsche Wohnen Aktie

### Konjunktur

Die deutsche Wirtschaft verzeichnet nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) einen moderaten Aufwärtstrend. Das DIW geht in seinen diesjährigen Herbstgrundlinien von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,4% in 2013 und 1,7% in 2014 aus. Das Weltwirtschaftswachstum wird in 2013 bei 2,9% und im Jahr 2014 bei 3,8% erwartet. In einem Umfeld moderater Teuerung in Deutschland – die prognostizierte Inflationsrate liegt bei 1,6% in 2013 und knapp 2% in 2014 – wird mit einer Belebung der deutschen Binnenwirtschaft durch den Konsum der Privathaushalte gerechnet. Gestützt wird dieser zudem durch die gute Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt mit einer weiterhin anhaltenden positiven Lohnentwicklung, wenn auch in etwas abgeschwächtem Tempo. Zusammen mit einer Erholung der Weltwirtschaft – auch der Euroraum verlässt langsam die Rezession – führt dies zu einer Ausweitung von Investitionen in der deutschen Wirtschaft. Diese werden darüber hinaus durch die sich im Zuge der weltwirtschaftlichen Erholung belebenden Exporte gestützt.<sup>11</sup>

### Finanzmärkte

Der DAX schloss das dritte Quartal 2013 mit rund 8.594 Punkten und verzeichnete im Vergleich zum Jahresende 2012 einen Kursgewinn von knapp 13%. Der MDAX stieg sogar um rund 26% auf 15.034 Punkte. Beide Indizes konnten kurz vor Ende des dritten Quartals ihre Jahreshöchststände verzeichnen, wobei der DAX zwischenzeitlich bis auf 8.770 Punkte und der MDAX auf 15.188 Punkte stieg. Insbesondere das Festhalten der US-Notenbank (Fed) am Anleihenkaufprogramm und der lockeren Geldpolitik beflügelte die Aktienmärkte.

Die Immobilien-Indizes EPRA Europe und EPRA Germany konnten ihre überproportionalen Verluste aus den ersten Wochen der zweiten Jahreshälfte teilweise wieder reduzieren. Der EPRA Europe schloss das dritte Quartal 2013 mit rund 1.539 Punkten, was einen Anstieg von rund 3% bedeutet. Der EPRA Germany beendete hingegen die ersten neun Monate bei 542 Punkten und einem Verlust von 3,6%.

<sup>11</sup> DIW Herbstgrundlinien 2013

### Aktie der Deutsche Wohnen AG

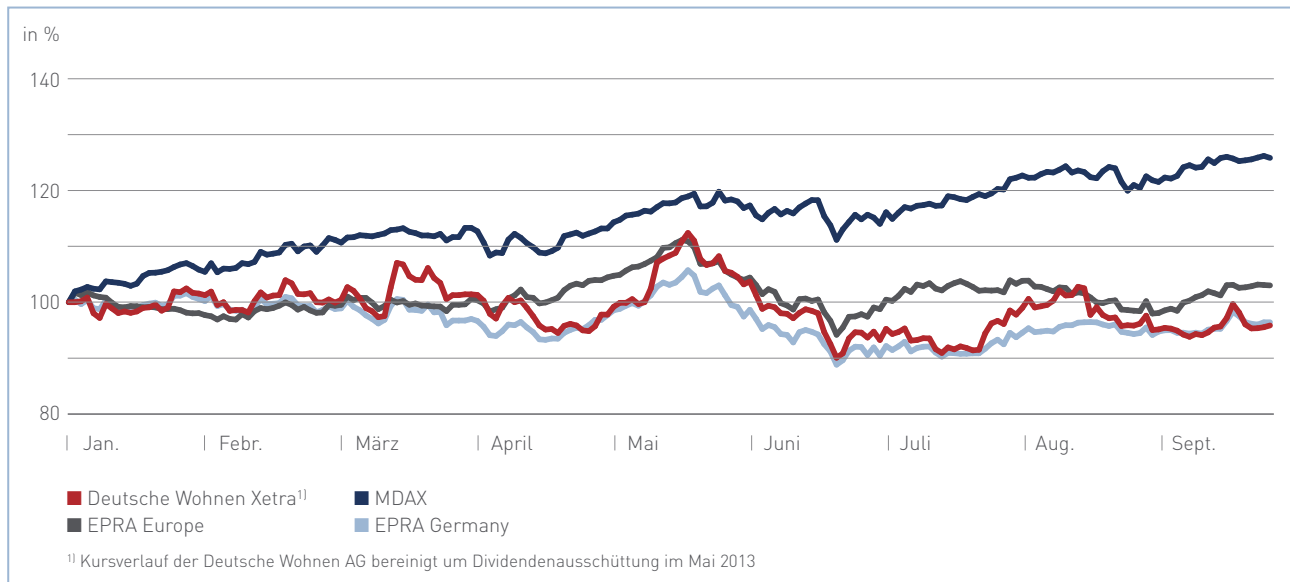
Nach einem Höchstschlusskurs von EUR 15,54<sup>1)</sup> am 21. Mai 2013 und einem Tiefststand am 24. Juni 2013 von EUR 12,42 beendete die Aktie das dritte Quartal mit einem Schlusskurs von EUR 13,23. Dieser Schlusskurs entsprach einem Kursverlust von rund 4 % gegenüber dem Jahresende 2012<sup>1)</sup>, was auch der Entwicklung des direkten Benchmark EPRA Germany entspricht.

Im 9-Monatsvergleich stieg die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen um rund 10 % auf rund EUR 2,2 Mrd. weiter an, was auf die erhöhte Aktienanzahl zurückzuführen ist. Auch beim Handelsvolumen sowohl im Xetra-Handel als auch beim Handel an den alternativen Börsenplattformen ist eine weitere Steigerung erkennbar, d. h. die Liquidität der Aktie nimmt weiter zu.

Kennzahlen zur Aktie	9M/2013	9M/2012
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 168,9	rd. 146,14
Kurs zum Ende von 9M <sup>1)</sup> in EUR	13,23	13,67 (13,48) <sup>4)</sup>
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 2,2	rd. 2,0
9-Monatshöchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	15,76 (15,54) <sup>4)</sup>	14,44 (14,24) <sup>4)</sup>
9-Monatstiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	12,42	9,60 (9,02) <sup>5)</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2)</sup>	365.597	344.621
Durchschnittliches Tagesvolumen alt. Börsenplattformen <sup>3)</sup>	245.612	150.543

<sup>1)</sup> Schlusskurs Xetra-Handel  
<sup>2)</sup> Gehandelte Stücke  
<sup>3)</sup> Multilateral Trading Facility - MTF  
<sup>4)</sup> Kurse in Klammern angepasst um Dividendenzahlung in 2013  
<sup>5)</sup> Kurs in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung 2012 sowie Dividendenzahlung 2012 und 2013

### Kursentwicklung der Aktie 9M/2013 (indexiert)



## Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell<sup>1)</sup> 23 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Deutsche Bank, Goldman Sachs sowie Kempen & Co sind aufgrund ihrer jeweiligen Beratungstätigkeit zur GSW-Übernahme vorübergehend restricted/not rated, d. h. inaktiv.

Die derzeitigen<sup>1)</sup> Einschätzungen der Kursziele der 20 aktiven Analysten reichen von EUR 11,50 bis zu EUR 17,00 pro Aktie. Dabei bewerten 15 Analysten die Aktie mit einem Kursziel von EUR 14,00 und mehr, wovon 12 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 15,00 pro Aktie ausgehen. Das durchschnittliche Kursziel der 20 aktiven Analysten liegt aktuell<sup>1)</sup> bei EUR 15,04.

Der weit überwiegende Anteil der Analysten bewertet die Aktie der Deutsche Wohnen positiv. Die nachfolgende Tabelle fasst die aktuellen<sup>1)</sup> Ratingeinschätzungen zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Outperform/Overweight	12
Hold/Neutral	5
Sell	3
Restricted/Not rated	3

## Kapitalerhöhungen

Zu Jahresbeginn platzierte die Deutsche Wohnen 14.614.285 neue auf den Inhaber lautende Aktien. Die Platzierung erfolgte im Wege eines beschleunigten Verfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren im In- und Ausland. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die neuen Aktien sind für das Geschäftsjahr 2012 voll dividendenberechtigt. Der Platzierungspreis lag bei EUR 13,35 pro Aktie. Insgesamt wurde somit ein Bruttoemissionserlös von EUR 195,1 Mio. erzielt.

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG wurde außerdem durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012/II um EUR 8.150.000 auf EUR 168.907.143 gegen Sacheinlage von Geschäftsanteilen unter Ausschluss von Bezugsrechten erhöht. Am 21. Juni 2013 erfolgte die Eintragung in das Handelsregister. Die 8,15 Mio. neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) wurden zur Erfüllung der Aktienkomponente des Kaufpreises für den Erwerb eines Immobilienportfolios über rund 6.900 Wohneinheiten an die Veräußerer des Immobilienportfolios, d. h. Gesellschaften, die der Blackstone Group Management LLC zuzurechnen sind, ausgegeben. Die neuen 8,15 Mio. Inhaberaktien wurden am 16. September 2013 zum Börsenhandel zugelassen und am Folgetag in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Entsprechend der veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung wurden die Aktien am 26. September 2013 von den der Blackstone Group Management LLC zuzurechnenden Gesellschaften veräußert.

<sup>1)</sup> Stand: 05. November 2013

## Ordentliche Hauptversammlung 2013

Am 28. Mai 2013 fand die ordentliche Hauptversammlung 2013 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt. Es waren rund 65% des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Tagesordnungspunkten zu.

## Übernahmeangebot an die Aktionäre der GSW Immobilien AG (GSW)

Die Deutsche Wohnen AG hat den Aktionären der GSW am 20. August 2013 angekündigt, im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots (in Form eines Umtauschangebots) ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der GSW von EUR 1,00 zu erwerben. Jeder GSW-Aktionär erhält bei Annahme des Angebots 2,55 Aktien der Deutsche Wohnen AG je GSW-Anteilsschein.

Weitere Details zum Übernahmeangebot an alle GSW-Aktionäre sind auch dem Lagebericht auf Seite 8 zu entnehmen.

## Außerordentliche Hauptversammlung

Im Rahmen des Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots an die GSW-Aktionäre wurde eine Erhöhung des Grundkapitals am 30. September 2013 in einer außerordentlichen Hauptversammlung in Frankfurt am Main beschlossen. Rund 73% des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten.

Die Aktionäre der Deutsche Wohnen haben die in diesem Zusammenhang für die Kapitalerhöhung erforderlichen Beschlüsse mit jeweils ca. 99,5% der abgegebenen gültigen Stimmen gefasst. Erforderlich für die Zustimmung zur Kapitalerhöhung waren mindestens 75% des vertretenen Kapitals. Dieses deutliche Votum der Deutsche Wohnen Aktionäre unterstreicht den Mehrwert des Zusammenschlusses, welcher auch auf Seiten der GSW-Aktionäre mit einer Andienung von rund 78% aller GSW-Aktien innerhalb der ersten vierwöchigen Annahmefrist unterstrichen wurde.

## Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt einen regen Dialog mit ihren Aktionären/Investoren im nationalen und internationalen Umfeld auf Konferenzen und Roadshows. In den letzten drei Quartalen war die Deutsche Wohnen auf verschiedenen Konferenzen wie der HSBC Real Estate and Construction Konferenz in Frankfurt am Main, den Kempfen & Co. Seminaren in New York und Amsterdam, dem German Residential Property Event von der Commerzbank AG in London, der EPRA Annual Conference in Paris, der Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference in New York, der Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference 2013, der UniCredit/Kepler German Investment Conference 2013 sowie der Baader Investment Conference 2013 in München vertreten. Zudem führte die Deutsche Wohnen Roadshows in London, New York, Boston, Amsterdam, Paris, Zürich, Genf und Frankfurt am Main durch. Für das vierte Quartal 2013 stehen weitere Bankenkonzferenzen und Roadshows an.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 36 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Auch in Zukunft werden wir unsere nationalen und internationalen Kontakte sowie den stetigen Dialog mit unseren Investoren und Analysten ausbauen.

## Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag (30. September 2013) haben wir einen Kaufvertrag über ein Wohnimmobilienportfolio von 376 Wohneinheiten für einen Nettokaufpreis in Höhe von rund EUR 31 Mio. notariell beurkundet.

Nach dem Stichtag erfolgte zudem der Nutzen- und Lastenwechsel für den Zukauf von rund 1.900 Wohneinheiten in Dresden zum 1. November 2013 sowie von rund 900 Wohneinheiten (davon rund 500 Wohneinheiten im Großraum Berlin, rund 125 Wohneinheiten im Rheinland) zum 1. Oktober 2013. Weiterhin wurde eine Einrichtung im Segment Pflege und Betreutes Wohnen in Berlin mit 42 Pflegeplätzen und 199 Plätzen im Betreuten Wohnen zum 1. Oktober 2013 übernommen.

Zum Stand des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der GSW Immobilien AG verweisen wir auf die Ausführungen auf Seite 8 in diesem Zwischenbericht.

Am 4. November 2013 hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Bestellung von Lars Wittan als Vorstand der Deutsche Wohnen AG um weitere fünf Jahre zu verlängern.

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 2012 gemachten Angaben.

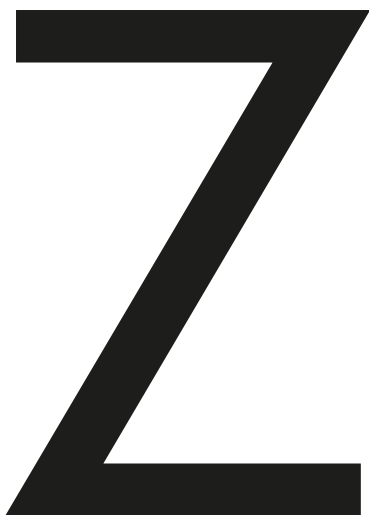
Aus der anstehenden Übernahme der GSW ergeben sich sowohl Risiken als auch Chancen, wobei aufgrund der vergleichbaren Geschäftsmodelle und Märkte keine wesentliche Veränderung unseres Risikoprofils zu erwarten ist. Im Rahmen der Integration kann es, entgegen unserer Erwartungen, zu zeitlichen Verzögerungen oder geringeren Kostenersparnissen kommen.

## Prognosebericht

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres sind für die Deutsche Wohnen AG sehr erfolgreich verlaufen: Im Rahmen der Halbjahresberichterstattung im August 2013 hatten wir bereits unterjährig unsere Prognose des nachhaltigen FFO, d.h. FFO (ohne Verkauf) für das Geschäftsjahr 2013 um 10% auf EUR 110 Mio. angehoben; diese Prognose können wir nach Ablauf der ersten neun Monate des Geschäftsjahres vollumfänglich bestätigen.

Konzernbilanz	23
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	25
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	26
Konzern-Kapitalflussrechnung	27
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	28
Anhangangaben	29

Zwischenabschluss



## Konzernbilanz

zum 30. September 2013

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.228.375	4.614.598
Sachanlagen	25.320	20.348
Immaterielle Vermögenswerte	13.615	3.256
Derivative Finanzinstrumente	3.222	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.230	438
Aktive latente Steuern	63.433	80.716
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.335.195</b>	<b>4.719.356</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	103.042	39.143
Andere Vorräte	3.202	3.206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.931	20.842
Forderungen aus Ertragsteuern	2.244	1.188
Derivative Finanzinstrumente	96	0
Sonstige Vermögenswerte	5.445	9.078
Zahlungsmittel	112.037	90.571
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>240.997</b>	<b>164.028</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	43.494	24.425
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>284.491</b>	<b>188.453</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.619.686</b>	<b>4.907.809</b>



in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	168.907	146.143
Kapitalrücklage	1.133.439	859.251
Kumuliertes Konzernergebnis	669.777	603.930
	<b>1.972.123</b>	<b>1.609.324</b>
Nicht beherrschende Anteile	8.177	346
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.980.300</b>	<b>1.609.670</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.968.613	2.634.286
Pensionsverpflichtungen	53.734	54.538
Steuerschulden	27.651	36.509
Derivative Finanzinstrumente	72.837	113.694
Sonstige Rückstellungen	6.637	7.102
Passive latente Steuern	164.528	143.331
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.294.000</b>	<b>2.989.460</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	167.913	134.357
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.964	71.962
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	5.231	5.142
Sonstige Rückstellungen	5.367	7.272
Derivative Finanzinstrumente	35.236	38.767
Steuerschulden	34.837	27.060
Sonstige Verbindlichkeiten	26.838	24.119
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>345.386</b>	<b>308.679</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.619.686</b>	<b>4.907.809</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013

in TEUR	9M/2013	9M/2012	Q3/2013	Q3/2012
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	259.518	164.098	91.392	60.349
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-51.317	-28.651	-22.441	-11.516
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>208.201</b>	<b>135.447</b>	<b>68.951</b>	<b>48.833</b>
Verkaufserlöse	101.027	121.831	38.261	39.346
Verkaufskosten	-6.569	-8.183	-2.765	-2.146
Buchwertabgang	-76.584	-99.053	-29.901	-31.662
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>17.874</b>	<b>14.595</b>	<b>5.595</b>	<b>5.538</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	42.864	30.879	14.832	11.106
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-32.927	-23.134	-11.383	-8.222
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>9.937</b>	<b>7.745</b>	<b>3.449</b>	<b>2.884</b>
Verwaltungskosten	-34.448	-25.314	-12.285	-9.279
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-8.193	19.148	-5.315	-528
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>193.371</b>	<b>151.621</b>	<b>60.395</b>	<b>47.448</b>
Abschreibungen	-4.010	-2.224	-1.304	-788
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>189.361</b>	<b>149.397</b>	<b>59.091</b>	<b>46.660</b>
Finanzerträge	621	1.591	114	852
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	209	-142	166	-80
Finanzaufwendungen	-93.564	-78.389	-32.026	-28.369
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>96.627</b>	<b>72.457</b>	<b>27.345</b>	<b>19.063</b>
Ertragsteuern	-30.150	-21.685	-11.058	-5.221
<b>Periodenergebnis</b>	<b>66.477</b>	<b>50.772</b>	<b>16.287</b>	<b>13.842</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	66.477	50.772	16.287	13.842
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0
	<b>66.477</b>	<b>50.772</b>	<b>16.287</b>	<b>13.842</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
unverwässert in EUR	0,41	0,43	0,10	0,07
verwässert in EUR	0,41	0,43	0,10	0,07

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013

in TEUR	9M/2013	9M/2012	Q3/2013	Q3/2012
<b>Periodenergebnis</b>	<b>66.477</b>	<b>50.772</b>	<b>16.287</b>	<b>13.842</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
<b>Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden</b>				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	47.807	-48.335	763	-31.523
Ertragsteuereffekte	-14.904	15.041	-265	9.809
	<b>32.903</b>	<b>-33.294</b>	<b>498</b>	<b>-21.714</b>
<b>Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden</b>				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	326	-6.171	-325	-1.275
Ertragsteuereffekte	-101	1.850	102	381
	<b>225</b>	<b>-4.321</b>	<b>-223</b>	<b>-894</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>33.128</b>	<b>-37.615</b>	<b>275</b>	<b>-22.608</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>99.605</b>	<b>13.157</b>	<b>16.562</b>	<b>-8.766</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	99.605	13.157	16.562	-8.766
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013

in TEUR	9M/2013	9M/2012
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	66.477	50.772
Finanzerträge	- 621	- 1.591
Finanzaufwendungen	93.564	78.389
Ertragsteuern	30.150	21.685
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>189.570</b>	<b>149.255</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	4.010	2.224
Anpassung der Zinsswaps	- 209	142
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 32.479	- 20.577
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	1.582	2.637
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	- 11.709	- 9.717
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>150.765</b>	<b>123.964</b>
Gezahlte Zinsen	- 88.136	- 68.072
Erhaltene Zinsen	621	1.591
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen	- 3.974	- 742
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen</b>	<b>59.276</b>	<b>56.741</b>
EK-02-Zahlungen	- 9.325	- 8.506
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>49.951</b>	<b>48.235</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	115.335	128.617
Auszahlungen für Investitionen	- 466.735	- 1.308.950
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	- 49	- 538
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 351.449</b>	<b>- 1.180.871</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	465.632	811.752
Tilgung von Darlehen	- 296.444	- 98.105
Einmalige Finanzierungszahlungen für Transaktionen	- 4.415	- 7.101
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	195.100	461.157
Kosten der Kapitalerhöhung	- 3.150	- 16.819
Auszahlung Dividende	- 33.759	- 23.529
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>322.964</b>	<b>1.127.355</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>21.466</b>	<b>- 5.281</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>	<b>90.571</b>	<b>167.829</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>112.037</b>	<b>162.548</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. September 2013

in TEUR	Grund- kapital    Kapital- rücklage		Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe    Nicht be- herrschende Anteile    Eigen- kapital		
			Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Übrige Rücklagen			
<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		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>13.157</b>
Kapitalerhöhung	43.843	417.314				461.157		461.157
Kapitalerhöhungs- kosten abzüglich Steuereffekt		-11.915				-11.915		-11.915
Veränderung nicht beherrschende Anteile							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>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2013</b>	<b>146.143</b>	<b>859.251</b>	<b>-6.724</b>	<b>-101.213</b>	<b>711.868</b>	<b>1.609.324</b>	<b>346</b>	<b>1.609.670</b>
Periodenergebnis					66.477	66.477		66.477
Sonstiges Ergebnis			225	32.903		33.128		33.128
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>225</b>	<b>32.903</b>	<b>66.477</b>	<b>99.605</b>		<b>99.605</b>
Kapitalerhöhung	22.764	276.330				299.094		299.094
Kapitalerhöhungs- kosten abzüglich Steuereffekt		-2.142				-2.142		-2.142
Veränderung nicht beherrschende Anteile							7.831	7.831
Dividendenzahlung					-33.759	-33.759		-33.759
<b>Eigenkapital zum 30. September 2013</b>	<b>168.907</b>	<b>1.133.439</b>	<b>-6.499</b>	<b>-68.310</b>	<b>744.586</b>	<b>1.972.122</b>	<b>8.177</b>	<b>1.980.300</b>

# Anhangangaben

## Allgemeine Informationen

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

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

## Grundlagen und Methoden des Konzernabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013 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 2012 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 2013. 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.

In den ersten neun Monaten 2013 sind insgesamt 29 neue Gesellschaften vollkonsolidiert worden, davon 20 in der Rechtsform einer deutschen GmbH und neun in der Rechtsform einer Luxemburger GmbH („Société à responsabilité limitée“). Davon sind vier Gesellschaften dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen zuzuordnen, welche im Rahmen einer Business Combination nach IFRS 3 konsolidiert wurden. Bei den anderen 25 Gesellschaften handelt es sich um Zwischenholdings oder Wohnimmobiliengesellschaften ohne eigenständiges Geschäft. Weiterhin sind drei bislang vollkonsolidierte Gesellschaften durch konzerninterne Verschmelzungen oder Anwachsungen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. 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 2013 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2013 begonnen haben, vollständig angewandt. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2012.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu über 90 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2012 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. Hieraus ergab sich zum 30. September 2013 kein Anpassungsbedarf. Zum 31. Dezember 2013 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten Bewertung unterzogen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus technischen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen einen im ersten Quartal 2013 neu erworbenen Firmenwert und Kundenstamm.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps und Zinscaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich durch das leicht gestiegene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2012 von EUR 152,5 Mio. auf EUR 104,8 Mio. netto reduziert. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten) sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten dieser Vermögenswerte und Schulden entsprechen näherungsweise auch dem Zeitwert dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 28 zu entnehmen.

Die Deutsche Wohnen AG hat den Aktionären der GSW am 20. August 2013 angekündigt, im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots (in Form eines Umtauschangebots) ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der GSW von EUR 1,00 zu erwerben. Jeder GSW-Aktionär erhält bei Annahme des Angebots 2,55 Aktien der Deutsche Wohnen AG je GSW-Anteilsschein.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2012 insbesondere durch die Neuaufnahme von Darlehen erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 3,55 % p. a. (31. Dezember 2012: 3,50 % 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 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
Sollmieten	267,4	167,5
Zuschüsse	1,8	1,9
	<b>269,2</b>	<b>169,4</b>
Erlösschmälerungen	-9,7	-5,3
	<b>259,5</b>	<b>164,1</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
Instandhaltungskosten	-38,9	-21,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,7	-3,7
Inkasso	-2,6	-1,7
Sonstige Kosten	-4,1	-2,3
	<b>-51,3</b>	<b>-28,7</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/2013	9M/2012
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	42,9	30,9
Pflege- und Verwaltungskosten	-11,0	-8,0
Personalaufwendungen	-22,0	-15,2
	<b>9,9</b>	<b>7,7</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2013	9M/2012
Laufende Zinsaufwendungen	-84,9	-63,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,6	-8,2
Finanzierungskosten für Transaktionen	0,0	-7,1
	<b>-93,5</b>	<b>-78,4</b>

## Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von rund EUR 50,0 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/2013	9M/2012	9M/2013	9M/2012
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	259,5	164,1	3,9	1,6
Verkauf	101,0	121,8	2,4	7,9
Pflege und Betreutes Wohnen	42,9	30,9	0,0	0,0
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,3	0,2	37,8	23,1
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,3	-0,2	-44,1	-32,6
	<b>403,4</b>	<b>316,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

in EUR Mio.	Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen	
	9M/2013	9M/2012	9M/2013	9M/2012	30.09.2013	31.12.2012
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	263,4	165,7	208,2	135,4	5.247,6	4.627,1
Verkauf	103,4	129,7	17,9	14,6	150,4	77,5
Pflege und Betreutes Wohnen	42,9	30,9	9,9	7,7	17,1	4,6
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	38,1	23,3	-42,6	-6,1	138,9	116,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-44,4	-32,8	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>403,4</b>	<b>316,8</b>	<b>193,4</b>	<b>151,6</b>	<b>5.554,0</b>	<b>4.825,9</b>

Angaben zu  
Unternehmenszusammenschlüssen

Die Deutsche Wohnen hat im ersten Halbjahr 2013 die LebensWerk Gruppe zu 100% übernommen. Diese wird seit dem 31. Januar 2013 vollkonsolidiert, sodass die Ergebnisse der LebensWerk Gruppe für acht Monate im Periodenergebnis der Deutsche Wohnen enthalten sind. Die LebensWerk Gruppe betreibt vier Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen in Berlin, die in Organisation, Größe und Lage die bereits von der KATHARINENHOF® betriebenen Einrichtungen ergänzen. Die Akquisition wurde nach der Erwerbsmethode (IFRS 3) in diesem Zwischenabschluss behandelt.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzten sich die Marktwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	
<b>Vermögensgegenstände</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,5
Immobilien	32,1
Sachanlagen	1,0
Aktive latente Steuern	0,4
Liquide Mittel	0,5
	<b>42,5</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	-20,1
Derivative Finanzinstrumente	-1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-1,4
Passive latente Steuern	-3,1
	<b>-25,6</b>
<b>Nettovermögenswert</b>	<b>16,9</b>
Firmenwert	3,5
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>20,4</b>

Die Ermittlung der Marktwerte der Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten den Marktwert des Kundenstammes der vier Pflegeeinrichtungen. Es wurden keine wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen übernommen.

Unter Berücksichtigung der übernommenen liquiden Mittel von EUR 0,5 Mio. betrug der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene zahlungswirksame Gesamtkaufpreis EUR 19,9 Mio.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der LebensWerk Gruppe ca. EUR 9,4 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 1,0 Mio. Wäre die LebensWerk Gruppe bereits ab dem 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse ca. EUR 10,6 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 1,2 Mio. betragen.

Der Firmenwert ergibt sich aus Synergien im Betrieb der Einrichtungen und den mit dem allgemeinen Geschäftsbetrieb verbundenen zukünftigen Liquiditätsbeiträgen. Der Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind Transaktionskosten in Höhe von EUR 1,6 Mio. entstanden, hauptsächlich Grunderwerbsteuer und Beratungskosten.

Im zweiten Quartal 2013 hat die Deutsche Wohnen Verträge zur Übernahme einer Einrichtung unterzeichnet, deren Nutzen- und Lastenwechsel am 1. Oktober 2013 erfolgt ist. Übernommen werden sowohl die Immobilie als auch der Betrieb. Diese Einrichtung für Pflege und Betreutes Wohnen ergänzt die bereits von der KATHARINENHOF® betriebenen Einrichtungen sowohl im Hinblick auf den Geschäftsbetrieb als auch den Standort. Diese Akquisition wird bei der Erstkonsolidierung nach der Erwerbsmethode (IFRS 3) behandelt.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt werden sich die Marktwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden voraussichtlich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	
<b>Vermögensgegenstände</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,1
Immobilie	27,2
Sachanlagen	0,5
	<b>27,8</b>
<b>Schulden</b>	
Passive latente Steuern	-0,1
	<b>-0,1</b>
<b>Nettovermögenswert</b>	<b>27,7</b>
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>27,7</b>

Die Ermittlung der Marktwerte der Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten den Marktwert des Kundenstammes. Es wurden keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen übernommen.

Es werden keine liquiden Mittel übernommen. Der Gesamtkaufpreis von EUR 27,7 Mio. ist im Cashflow bereits enthalten und soll im vierten Quartal über ein neu aufzunehmendes Darlehen finanziert werden.

In diesen Konzernabschluss der Deutsche Wohnen wurden noch keine Umsatzerlöse und noch kein Ergebnisbeitrag (EBT) einbezogen. Wäre diese Einrichtung bereits ab dem 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse ca. EUR 5,6 Mio. betragen. Der mögliche Ergebnisbeitrag (EBT) ab dem 1. Januar 2013 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausreichend genau einschätzbar.

Ein Firmenwert ergibt sich nicht.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind Transaktionskosten in Höhe von EUR 2,2 Mio. entstanden, hauptsächlich Grunderwerbsteuer und Beratungskosten.

## Sonstige Angaben

Aus Zukäufen resultieren Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von rund EUR 129,3 Mio. Diese Kaufpreisverpflichtungen enthalten nicht die Verpflichtungen aus dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der GSW, welche in Aktien abgegolten werden.

## Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Am 4. November 2013 hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Bestellung von Lars Wittan als Vorstand der Deutsche Wohnen AG um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben.

Aus der anstehenden Übernahme der GSW ergeben sich sowohl Risiken als auch Chancen, wobei aufgrund der vergleichbaren Geschäftsmodelle und Märkte keine wesentliche Veränderung unseres Risikoprofils zu erwarten ist. Im Rahmen der Integration kann es, entgegen unserer Erwartungen, zu zeitlichen Verzögerungen oder geringeren Kostenersparnissen kommen.

Frankfurt am Main, November 2013

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2013 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 2013

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand

### Disclaimer

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



Finanzkalender 2013/2014

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>03. – 04.12.2013</b> | UBS Global Real Estate Conference, London                              |
| <b>28.03.2014</b>       | Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2013 – Geschäftsbericht 2013 |
| <b>14.05.2014</b>       | Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2014 / 1. Quartal           |
| <b>14.08.2014</b>       | Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2014 / Halbjahresergebnisse |
| <b>12.11.2014</b>       | Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2014 / 1.–3. Quartal        |

# Impressum

## Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

### **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

## Kontakt

Helge H. Hehl, CFA  
Director Investor Relations

Telefon 030 897 86 551  
Telefax 030 897 86 507

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

## Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Dieser Zwischenbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.