



---

**Zwischenbericht**  
» zum 30. September 2010

## INHALT

Kennzahlen .....	2
Zwischenlagebericht .....	3
Zwischenabschluss .....	19
Finanzkalender .....	31
Impressum	

## KENNZAHLEN

Konzern-Bilanz		30.09.2010	31.12.2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in EUR Mio.	2.740,4	2.835,5
Zahlungsmittel	in EUR Mio.	65,2	57,1
Eigenkapital	in EUR Mio.	844,9	862,0
Eigenkapitalquote	in %	28,0	28,0
Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.721,7	1.802,7
Loan-to-Value Ratio	in %	58,8	61,5
Net Net Asset Value	in EUR Mio.	866,2	870,3
Net Net Asset Value je Aktie	in EUR	10,58	10,63

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		9M/2010	9M/2009	31.12.2009
Umsatzerlöse	in EUR Mio.	224,8	228,2	306,3
EBITDA	in EUR Mio.	104,6	102,5 <sup>1)</sup>	133,5 <sup>1)</sup>
Ergebnis vor Steuern	in EUR Mio.	24,5	7,2	3,4
Ergebnis nach Steuern	in EUR Mio.	10,1	-2,5	-13,3
Funds from Operations	in EUR Mio.	37,7	27,4	34,8
Funds from Operations je Aktie	in EUR	0,46	0,34 <sup>2)</sup>	0,43

<sup>1)</sup> Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten.

<sup>2)</sup> Diese Kennzahl dient lediglich der Information und wurde auf Basis der neuen Aktienanzahl ermittelt.  
Die Kapitalerhöhung ist am 6. Oktober 2009 wirksam geworden.

Aktie		30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
Aktienkurs	in EUR	8,73	11,43 <sup>3)</sup>	6,70
Anzahl Aktien	in Mio.	81,84	26,40	81,84
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	715	302 <sup>3)</sup>	548
Wichtigster Börsenplatz				Xetra
Indizes				SDAX, EPRA/Nareit, GPR250
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)				DE000A0HN5C6/DWNI

<sup>3)</sup> Rechnerischer Wert inklusive Bezugsrecht.

# ZWISCHENLAGEBERICHT

## Überblick

Die Deutsche Wohnen konnte im dritten Quartal an die gute Entwicklung der Vorquartale anknüpfen.

### » Operativ wurde (im Vorjahresvergleich)

- › die Vertragsmiete pro m<sup>2</sup> im Kernportfolio um 2,3% auf EUR 5,43 gesteigert.
- › der Leerstand nochmals deutlich um 18% auf 2,7% zurückgeführt; in den starken großstädtischen Bereichen Berlin und Frankfurt am Main haben wir mit 1,6% bzw. 1,8% Leerstand praktisch eine Vollvermietung erreicht.
- › die Neuvermietungsmiete im preisfreien Bestand auf aktuell EUR 6,42 pro m<sup>2</sup> verbessert (+2,6%); sie liegt derzeit um 18% über der Vertragsmiete.
- › das notarierte Verkaufsvolumen mit EUR 158,4 Mio. verdoppelt. Insgesamt haben wir 657 Wohnungen privatisiert und 2.633 Einheiten an institutionelle Investoren mit einem Gewinn vor Kosten von EUR 19,7 Mio. verkauft. Davon konnten nach Kosten EUR 8,8 Mio. per 30. September 2010 realisiert werden.

### » Ergebnis:

- › Durch die nachhaltig gute Geschäftstätigkeit, die wiederholt reduzierten Kosten und den verringerten Zinsaufwand hat sich das Ergebnis vor Steuern im Jahresvergleich auf EUR 24,5 Mio. mehr als verdreifacht (per 30. September 2009: EUR 7,2 Mio.).
- › Insgesamt haben wir den Cashflow aus dem Portfolio nach Zinskosten um EUR 8,9 Mio. bzw. über 30% gesteigert.
- › Der FFO je Aktie verbesserte sich entsprechend auf Jahressicht um 35,3%. Mit EUR 0,46 je Aktie haben wir das FFO-Resultat des Gesamtjahres 2009 (EUR 0,43) bereits übertroffen.
- › Das Periodenergebnis erreichte EUR 10,1 Mio. Im Vergleich zum Halbjahreswert (EUR 8,1 Mio.) hat sich die Ergebnisdynamik im Wesentlichen aufgrund von latenten Steuereffekten leicht abgeschwächt.

### » Nachhaltigkeit:

- › Die deutlich steigenden Neuvermietungsmieten in unseren Kernregionen wirken sich positiv auf unsere Geschäftsentwicklung aus.
- › Wir haben insgesamt 1.125 Wohneinheiten zur Stärkung unserer Portfoliobasis in den Kernregionen zugekauft und arbeiten intensiv an weiteren Akquisitionen.
- › Den in 2012 fälligen Großkredit konnten wir vorfristig und zu günstigen Konditionen refinanzieren. In diesem Rahmen ist es gelungen, neben den Refinanzierungsbeträgen weitere Kreditmittel in Höhe von EUR 95 Mio. für Investitionen langfristig zu sichern.

## Portfolioentwicklung

Aufgrund von Verkäufen innerhalb der letzten zwölf Monate hat sich der Wohnungsbestand um 2.506 Wohneinheiten bzw. 156 Tm<sup>2</sup> reduziert:

	30.09.2010		30.09.2009 <sup>1)</sup>	
	WE Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	WE Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>
Kernbestand	36.758	2.212	37.775	2.277
Verkauf	7.829	501	9.318	593
<b>Eigenbestand</b>	<b>44.587</b>	<b>2.713</b>	<b>47.093</b>	<b>2.870</b>
DB 14	2.622	179	2.622	179
<b>Gesamtbestand</b>	<b>47.209</b>	<b>2.892</b>	<b>49.715</b>	<b>3.048</b>

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen wurden an die neue Portfoliostruktur angepasst.

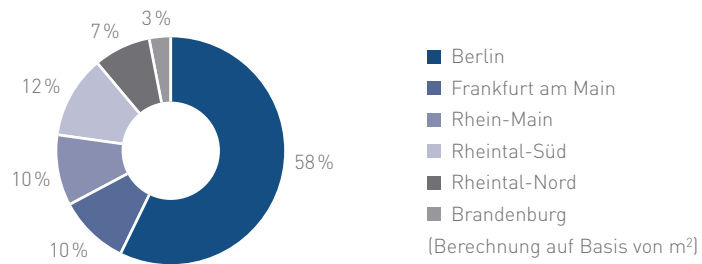
Unsere Bestände im Kernportfolio mit gegenwärtig 36.758 Wohneinheiten befinden sich in den wachsenden Ballungszentren Berlin, Frankfurt am Main und dem weiteren Rhein-Main-Gebiet. Aufgrund der zunehmenden Attraktivität von Großstädten und Metropolregionen, bedingt durch die wirtschaftliche und demografische Entwicklung, sehen wir hier die stärksten Wachstumspotenziale.

	WE Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Vertrags- miete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Neuvermie- tungsmiete <sup>2)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Kernbestand</b>	<b>36.758</b>	<b>2.212</b>	<b>5,43</b>	<b>6,42</b>	<b>2,7</b>
Berlin	21.277	1.271	5,32	6,11	1,6
Frankfurt am Main	3.656	217	6,88	8,36	1,8
Rhein-Main	3.746	224	5,84	7,26	6,5
Rheintal-Süd	4.310	258	4,86	5,43	5,1
Rheintal-Nord	2.637	167	4,84	5,08	2,4
Brandenburg	958	63	4,85	5,68	5,5
Sonstige	174	12	6,08	6,05	6,4

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

<sup>2)</sup> Durchschnittliche Miete bei Vertragsabschluss im preisfreien Bestand innerhalb der letzten zwölf Monate.

### Aktuelle Bestandsanteile im Kernportfolio



Die Standorte Berlin und Frankfurt am Main haben mit einem Portfolioanteil von 68% eine übergeordnete Bedeutung für die Deutsche Wohnen. Am größten Einzelstandort Berlin sind wir mit einer durchschnittlichen Vertragsmiete von EUR 5,32 pro m<sup>2</sup> und einer Leerstandsquote von 1,6% im Vergleich zu den Wettbewerbern deutlich besser positioniert. Die gegenwärtig erzielbaren Marktmieten sind im Wesentlichen auf die Lage bzw. die vergleichsweise gute Bestandsqualität zurückzuführen.

Berlin: Leerstandsquote 1,6%,  
durchschnittliche Vertragsmiete EUR 5,32 pro m<sup>2</sup>

## Geschäftsentwicklung der Segmente

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

Übersicht der Segmentergebnisse im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009:

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	113,4	114,3
Ergebnis aus Verkauf	8,8	6,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	7,1	6,6
<b>Deckungsbeitrag Segmente</b>	<b>129,3</b>	<b>127,6</b>
Verwaltungskosten	-22,5	-24,9
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-2,2	-0,2
<b>EBITDA</b>	<b>104,6</b>	<b>102,5<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten.

### Segment Wohnungsbewirtschaftung: Ergebnis trotz Verkäufen auf Vorjahresniveau

Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Portfolios fokussiert. Hier liegt unser spezifisches Know-how. Die Märkte, die wir bedienen, sind aus unserer Sicht auch langfristig in erster Linie Vermietungsmärkte. Verkäufe erfolgen gemäß unserer strategischen Ausrichtung zur Bereinigung des Portfolios oder bei entsprechenden Marktopportunitäten.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung erreicht insgesamt trotz der Mietabgänge aus den Verkäufen das Vorjahresniveau.

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
<b>Vertragsmieten</b>	<b>143,1</b>	<b>144,4</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,7	-5,7
Inkasso	-1,6	-1,7
Instandhaltung	-21,8	-21,1
Sonstige Kosten	-1,6	-1,6
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>113,4</b>	<b>114,3</b>
Personal- und Sachkosten	-12,0	-11,9
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>101,4</b>	<b>102,4</b>
<b>NOI-Marge in %</b>	<b>70,9</b>	<b>70,9</b>
<b>NOI pro EUR/m<sup>2</sup> und Monat</b>	<b>3,79</b>	<b>3,63</b>
<b>Steigerung in %</b>	<b>4,4</b>	

NOI-Marge 70,9%

EBITDA EUR 104,6 Mio.

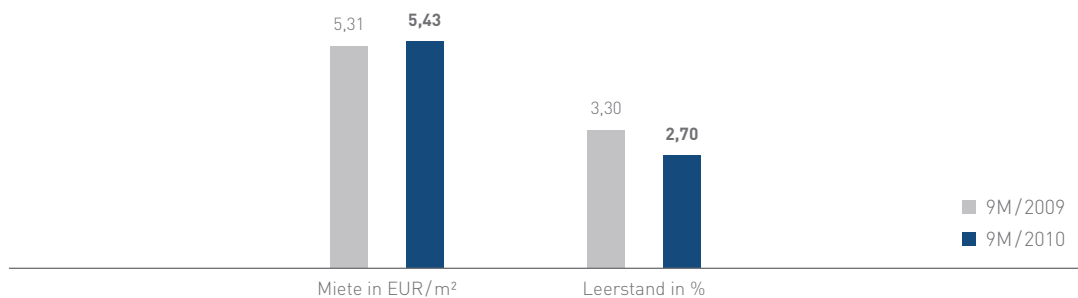
Da das nahezu gleiche Vermietungsergebnis aus einem geringeren Bestand erwirtschaftet wurde, hat sich die operative Performance tatsächlich verbessert. Das operative Ergebnis (NOI) pro m<sup>2</sup> ist mit 4,4% auf EUR 3,79 gestiegen.

Nach Zinskosten hat sich der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 8,9 Mio. deutlich und nachhaltig verbessert.

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
NOI aus Vermietung	101,4	102,4
Laufende Zinsaufwendungen	-64,5	-74,4
<b>Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten</b>	<b>36,9</b>	<b>28,0</b>
Zinsratio	1,57	1,38

Die Stabilisierung der Vertragsmieten ist auf Mietanpassungen (Mietspiegel 2009 und Neuvermietung) sowie den Leerstandsabbau zurückzuführen.

#### Entwicklung Vertragsmiete und Leerstandsquote im Kernbestand





Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten und des Leerstands:

	Miete in EUR/m <sup>2</sup>			Leerstand in %		
	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
<b>Kernbestand</b>	<b>5,43</b>	<b>5,31</b>	<b>5,35</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7</b>
Berlin	5,32	5,19	5,24	1,6	2,0	1,5
Frankfurt am Main	6,88	6,79	6,83	1,8	2,2	2,0
Rhein-Main	5,84	5,68	5,71	6,5	8,0	7,2
Rheintal-Süd	4,86	4,80	4,81	5,1	5,7	5,5
Rheintal-Nord	4,84	4,82	4,82	2,4	2,9	2,2
Brandenburg	4,85	4,77	4,79	5,5	6,4	4,7
Sonstige	6,08	5,95	6,01	6,4	0,6	1,9

Die durchschnittliche Vertragsmiete beläuft sich im Kernbestand per Stichtag auf EUR 5,43 pro m<sup>2</sup>. In den letzten neun Monaten wurden insgesamt 2.763 neue Verträge abgeschlossen. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete im preisfreien Bestand beträgt aktuell EUR 6,42 pro m<sup>2</sup> und liegt damit 18% über der durchschnittlichen Vertragsmiete.

Der Leerstand im Kernbestand hat sich gegenüber dem 30. September 2009 auf 2,7% verringert. In den ersten neun Monaten des Jahres 2010 wurden 2.625 Kündigungen (Vorjahreszeitraum: 2.688 Kündigungen) verzeichnet. Damit ist die annualisierte Fluktuation mit 10% nahezu konstant. Insgesamt weisen 100 Wohnungen (0,3% des Kernbestands) einen Leerstand von mehr als zwölf Monaten auf.

Die laufenden Instandhaltungsaufwendungen betragen EUR 21,8 Mio. (Vorjahr: EUR 21,1 Mio.) bzw. ca. EUR 10 pro m<sup>2</sup> (annualisiert). Die Deutsche Wohnen wird weiterhin zielgerichtet in ihre Objekte investieren, da neben der Lage der Immobilien insbesondere auch deren Qualität für die Vermietung entscheidend ist.

Steigerung der Vertragsmiete  
im Kernbestand auf EUR 5,43 pro m<sup>2</sup>

### Segment Verkauf: Verdopplung des Transaktionsvolumens

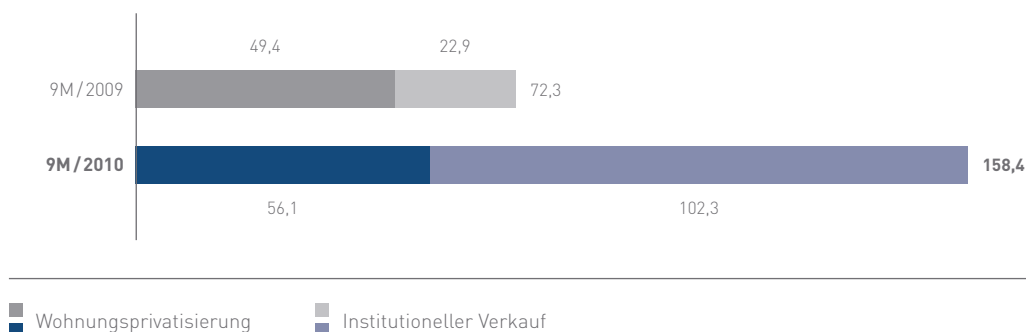
Der Geschäftsbereich Verkauf beinhaltet die Veräußerung von Wohnungen überwiegend an Selbstnutzer (sogenannte Wohnungsprivatisierung) und den Verkauf von kleineren Paketen an institutionelle Investoren.

Das folgende Transaktionsvolumen wurde bis zum 30. September 2010 notariell beurkundet:

	Einheiten	Transaktions-	Fair Value	Marge	
	Anzahl	volumen in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	657	56,1	41,9	14,2	34
Institutioneller Verkauf	2.633	102,3	96,8	5,5	6
	<b>3.290</b>	<b>158,4</b>	<b>138,7</b>	<b>19,7</b>	<b>14</b>

### Entwicklung des Transaktionsvolumens

in EUR Mio.



Die Vertriebsleistung der Deutsche Wohnen konnte in den ersten neun Monaten 2010 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 72,3 Mio.) verdoppelt werden. Mit diesem Vertriebsergebnis hat das Unternehmen seine Portfoliostrategie erfolgreich fortgesetzt und die Planwerte für das Gesamtjahr 2010 bereits erreicht bzw. übertroffen.

In der Wohnungsprivatisierung wurde mit Erlösen von durchschnittlich EUR 1.213 pro m<sup>2</sup> und Margen von 34 % ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Transaktionsvolumen  
von EUR 158,4 Mio.

Daneben wurden an institutionelle Investoren in den ersten neun Monaten 2.633 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 102,3 Mio. und einer Marge von 6 % veräußert. So konnten wir insbesondere Bestandsbereinigungen in den strukturschwachen Regionen in Rheinland-Pfalz und Brandenburg weiter vorantreiben. In Rheinland-Pfalz haben wir unsere Abverkaufsquote auf 33 % gesteigert; in Brandenburg liegt sie bei 65 %.

Zum Stichtag wurden 1.919 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von EUR 91,4 Mio. aufgrund des Nutzen- und Lastenwechsels bilanzwirksam berücksichtigt.

Neben den Verkäufen konnten wir die Portfoliostruktur durch selektive Zukäufe weiter optimieren und die Bestände in unseren Zielregionen verstärken.

Insgesamt wurden 1.125 Wohneinheiten in Berlin/Potsdam und Mainz mit einer Fläche von 57.987 m<sup>2</sup> zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von EUR 754 pro m<sup>2</sup> erworben.

### Segment Pflege und Betreutes Wohnen: Konstante Umsatz- und Ergebniszahlen

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen umfasst im Wesentlichen die operative Führung von hochwertigen vollstationären Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen. Alle Anlagen entsprechen den Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen bzw. sind nach §§ 11 und 12 Heimgesetz als Pflegewohnanlagen anerkannt. Der Großteil der Immobilien ist dabei Eigentum des Deutsche Wohnen Konzerns. Die Häuser liegen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2010 wurde bei Erlösen von EUR 24,7 Mio. ein Segmentergebnis (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) von EUR 7,1 Mio. realisiert.

### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten enthalten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind sie um ca. 10 % gesunken. Sie entfallen auf die folgenden Bereiche:

in EUR Mio.	9M/2010
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	12,0
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	2,6
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	7,9
	<b>22,5</b>

Reduktion der Verwaltungskosten zum Vorjahreszeitraum um ca. 10 %

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Umsatzerlöse	224,8	228,2
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten	13,2	10,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-92,3	-96,0
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	-27,9	-28,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	-13,2	-11,4
<b>EBITDA</b>	<b>104,6</b>	<b>102,5<sup>1)</sup></b>
Abschreibungen	-2,4	-2,1
Restrukturierungskosten	0,0	-7,2
Finanzergebnis	-77,7	-85,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>24,5</b>	<b>7,2</b>
Ertragsteuern	-14,4	-9,8
<b>Periodenergebnis</b>	<b>10,1</b>	<b>-2,5</b>

<sup>1)</sup> Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten.

### Signifikante Ergebnissteigerung

Durch das gute Verkaufsergebnis, den Wegfall der Restrukturierungskosten und die nachhaltige Verbesserung des Finanzergebnisses wurde das Ergebnis vor Steuern von EUR 24,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdreifacht.

Die Erläuterungen zur Entwicklung des EBITDA haben wir anhand der Segmente unter „Geschäftsentwicklung der Segmente“ auf der Seite 6 ausführlich dargestellt.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Laufende Zinsaufwendungen	-64,5	-74,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-11,2	-11,1
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-2,4	-0,8
	<b>-78,1</b>	<b>-86,3</b>
Zinserträge	0,4	0,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-77,7</b>	<b>-85,9</b>

Steigerung des Ergebnisses nach Steuern  
von EUR -2,5 Mio. auf EUR 10,1 Mio.

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

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>24,5</b>	<b>7,2</b>
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,0	7,2
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	2,4	0,8
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>26,9</b>	<b>15,3</b>

## Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2010		31.12.2009	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.740,4	91	2.835,5	92
Sonstige langfristige Vermögenswerte	122,4	4	120,8	4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.862,8</b>	<b>95</b>	<b>2.956,3</b>	<b>96</b>
Kurzfristiges Vermögen	93,2	3	66,0	2
Zahlungsmittel	65,2	2	57,1	2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>158,4</b>	<b>5</b>	<b>123,1</b>	<b>4</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.021,2</b>	<b>100</b>	<b>3.079,3</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>844,9</b>	<b>28</b>	<b>862,0</b>	<b>28</b>
Finanzverbindlichkeiten	1.721,7	57	1.802,7	59
Steuerschulden	62,8	2	84,1	3
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	45,5	2	49,1	2
Pensionen	41,2	1	41,5	1
Sonstige Verbindlichkeiten	305,1	10	239,9	8
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.176,3</b>	<b>72</b>	<b>2.217,3</b>	<b>72</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.021,2</b>	<b>100</b>	<b>3.079,3</b>	<b>100</b>

Verbesserung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern  
von EUR 15,3 Mio. auf EUR 26,9 Mio.

## Stabile Bilanzstruktur

Die mit 91 % größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Durch Verkäufe wurden sie geringfügig reduziert. Eine Überprüfung unserer Immobilienbewertung zum 30. September 2010 ergab keinen Abwertungsbedarf.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber Ende 2009 aufgrund von Tilgungen in Höhe von EUR 113,6 Mio. (netto) verringert. Der durchschnittliche Zinssatz zum Stichtag belief sich auf 4,4 %. Das Loan-to-Value Ratio konnte mit 58,8 % weiter verbessert werden:

in EUR Mio.	30.09.2010	31.12.2009
Finanzverbindlichkeiten	1.721,7	1.802,7
Wandelschuldverschreibung	0,0	26,6
	<b>1.721,7</b>	<b>1.829,3</b>
Zahlungsmittel	-65,2	-57,1
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.656,5</b>	<b>1.772,2</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.740,4	2.835,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	62,0	25,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	17,1	18,4
	<b>2.819,4</b>	<b>2.879,0</b>
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>58,8%</b>	<b>61,5%</b>

Den in 2012 fälligen Großkredit konnten wir zu 100 % bzw. insgesamt 91,5 % sämtlicher in dem Jahr zur Rückzahlung anstehenden Kredite vorfristig refinanzieren. Die Laufzeiten der zur Refinanzierung abgeschlossenen Darlehen liegen zwischen acht und zehn Jahren. Im Rahmen dieser Prolongationen konnte sich der Deutsche Wohnen Konzern das gegenwärtig günstige Marktzinsniveau langfristig sichern und die Tilgungsstrukturen deutlich optimieren.

Weiterhin ist es gelungen, Kreditmittel in Höhe von EUR 50 Mio., die bisher als grundpfandrechtlich gesicherte Kreditlinie bis 2012 zur Verfügung standen, langfristig zu sichern und darüber hinaus neue Kreditmittel in Höhe von EUR 45 Mio. zu generieren. Diese Mittel stehen dem Konzern für weitere Investitionen zur Verfügung.

Bei den in den Jahren 2011 bzw. 2012 noch anstehenden Prolongationen in Höhe von EUR 4,7 Mio. bzw. EUR 35,6 Mio. (je Valuta per 30. September 2010) handelt es sich hauptsächlich um kleinere, grundpfandrechtlich besicherte Objektkredite.

Für das verbleibende Geschäftsjahr 2010 sind keine Darlehen zur Prolongation fällig.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 58,3 Mio. im Wesentlichen auf Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen. Im dritten Quartal 2010 wurden die für 2010 und Vorjahre fälligen Raten im Wesentlichen gezahlt.

Reduktion des  
Loan-to-Value Ratio auf 58,8%

Für die Jahre 2009 und 2010 wurden uns 50 % der Kommanditanteile des DB 14 mit einem Gegenwert von EUR 33,7 Mio. angedient. Damit wird die Deutsche Wohnen zum Jahresende einen Anteil von ca. 84 % halten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen folgende Posten:

in EUR Mio.	30.09.2010	31.12.2009
Derivative Finanzinstrumente	112,8	70,5
Passive latente Steuern	83,5	81,4
Wandelschuldverschreibung	0,0	26,6
Übrige	108,8	61,4
	<b>305,1</b>	<b>239,9</b>

Die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den mit der Marktbewertung verbundenen Anstieg der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) zurückzuführen. Die Zinsswaps dienen der Absicherung von Zinsänderungsrisiken. Aufgrund des im Vergleich zum 31. Dezember 2009 gesunkenen Zinsniveaus haben sich die negativen Marktwerte weiter erhöht. Die Wandelschuldverschreibung wurde im dritten Quartal 2010 getilgt. Der Anstieg der übrigen Verbindlichkeiten basiert vor allem auf abgegrenzten Kaufpreiszahlungen, deren Nutzen- und Lastenwechsel erst im vierten Quartal erfolgt.

#### Wohnungsverkäufe stärken Liquidität

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	24,4	18,3
EK-02-Zahlungen	-23,8	-3,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	121,1	42,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-113,6	-73,8
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>8,1</b>	<b>-16,8</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	57,1	42,0
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>65,2</b>	<b>25,2</b>

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich operativ durch das gesteigerte Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen sowie durch geringere Zinszahlungen deutlich verbessert. Im dritten Quartal 2010 sind die letzten noch ausstehenden EK-02-Bescheide eingegangen, sodass die Zahlungen in 2010 die Jahre 2008 bis 2010 betreffen. Davon sind EUR 15,2 Mio. Vorperioden zuzurechnen, sie stellen damit eine einmalige Liquiditätsbelastung dar. Zukünftig werden für EK-02-Zahlungen EUR 9,6 Mio. p.a. bis 2017 anfallen.

Erhöhung des Zahlungsmittelbestands  
um EUR 8,1 Mio. auf EUR 65,2 Mio.

Aus Wohnungsverkäufen flossen dem Konzern in den ersten neun Monaten 2010 für Kaufpreise bzw. Anzahlungen EUR 145,3 Mio. zu. Die Investitionen von EUR 21,4 Mio. betreffen mit EUR 10,4 Mio. hauptsächlich Modernisierungen, denen Einzahlungen aus Fördermitteln (UNESCO-Weltkulturerbe) über EUR 2,5 Mio. gegenüberstehen. Weiterhin wurden Anzahlungen in Höhe von EUR 10,0 Mio. für den Erwerb von Wohngebäuden in Berlin und Mainz geleistet.

Es wurden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 113,6 Mio. (netto) getilgt. Hiervon entfallen EUR 27,2 Mio. auf die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung.

Neben liquiden Mitteln von EUR 65,2 Mio. stehen dem Konzern Kreditlinien von Banken über EUR 124,7 Mio. (ohne Berücksichtigung der EUR 45 Mio. zusätzlicher Kreditmittel ab Januar 2011) zur Verfügung. Diese Liquidität wird in den nächsten Monaten zum Teil für Investitionen und den Erwerb weiterer Anteile der Fonds-Kommanditisten genutzt.

Der Funds from Operations (FFO) ist zum 30. September 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum signifikant gestiegen:

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
<b>Periodenergebnis</b>	<b>10,1</b>	<b>-2,5</b>
Abschreibungen	2,4	2,1
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	2,4	0,8
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	11,2	11,1
Latente Steuern	11,6	8,7
Restrukturierungskosten	0,0	7,2
<b>FFO</b>	<b>37,7</b>	<b>27,4</b>
FFO je Aktie in EUR (Basis 26,4 Mio. Aktien)	1,43	1,04
FFO je Aktie in EUR (Basis 81,84 Mio. Aktien)	0,46	0,34

### Net Net Asset Value (NNAV)

Zum 30. September 2010 betrug der Net Net Asset Value EUR 866,2 Mio. bzw. EUR 10,58 je Aktie. Er berechnet sich aus dem Eigenkapital zum 30. September 2010 von EUR 844,9 Mio., angepasst um die immobilienbezogenen latenten Steuern. Trotz des Konzerngewinns in Höhe von EUR 10,1 Mio. ist der NNAV im Vergleich zum 31. Dezember 2009 rückläufig. Dies resultiert aus der im Eigenkapital direkt erfassten Marktwertanpassung der Zinsswaps (nach Steuern) zum 30. September 2010 in Höhe von EUR -27,2 Mio. Insgesamt reduzierten die negativen Marktwerte der Zinsswaps den NNAV um derzeit EUR 0,94 je Aktie.

Steigerung des FFO um 35%  
auf EUR 0,46 je Aktie



## Börse und Deutsche Wohnen Aktie

### Finanzmärkte

Die Finanzmärkte waren in den ersten neun Monaten 2010 – insbesondere im zweiten Quartal – von der Unsicherheit über die EWU-Schuldenkrise geprägt. Im dritten Quartal 2010 wurde zunehmend deutlich, dass die Weltwirtschaft nach dem hohen Wachstum zu Beginn des Jahres in eine schwächere Phase eingetreten ist. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland hingegen stieg im zweiten Quartal sprunghaft an. Im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2010 wurde hier der höchste Vorquartals-Anstieg seit 1987 erreicht. Damit zählt Deutschland zu den Vorreitern der Konjunkturentwicklung Europas – in der jüngsten Vergangenheit ebenso wie in den Prognosen für 2011 und 2012.

Im dritten Quartal 2010 hat der DAX im Vergleich zum 30. Juni 2010 ca. 4,4% gewonnen. Der MDAX sowie der SDAX konnten in diesem Zeitraum sogar um 9,5% bzw. 11,9% zulegen.

Von der allgemeinen Erholung im dritten Quartal profitierten auch die Immobilienwerte, die im ersten Halbjahr 2010 nicht an der Aufwärtsbewegung partizipierten: Der EPRA Europe Index konnte ca. 14,6% zulegen, der deutsche Subindex EPRA Germany sogar 17,2%.

### Aktie Deutsche Wohnen AG

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG notierte am 30. September 2010 bei EUR 8,73; dies entspricht einem Kursanstieg von 30,3% seit Jahresbeginn. Damit konnte die Aktie die Kursentwicklung der börsennotierten deutschsprachigen Immobiliengesellschaften in diesem Zeitraum eindrucksvoll anführen.

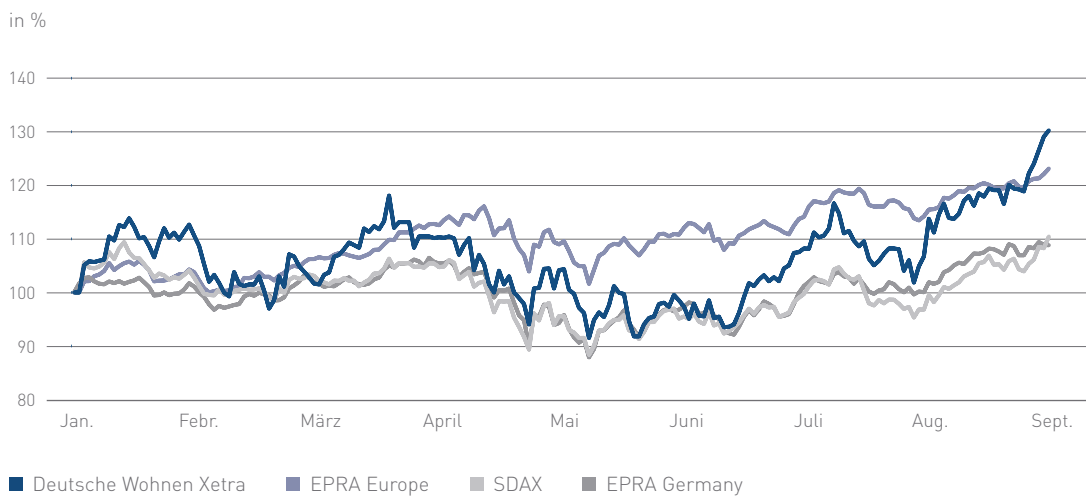
Der Aktienkurs am 30. September 2010 weist bei einem Net Net Asset Value von EUR 10,58 je Aktie nunmehr nur noch einen Abschlag von 18% aus (NNAV-Abschlag im Vorquartal: 39%). Somit konnte sich die Deutsche Wohnen AG dem bei europäischen Peer-Unternehmen im Vergleich zu deutschen Immobiliengesellschaften üblichen, signifikant niedrigeren NNAV-Abschlag erfolgreich annähern.

Die im Vergleich zum SDAX gute Performance der Aktie Ende September 2010 ist auch auf die frühzeitige Refinanzierung von großen Teilen der Darlehen, die in 2012 fällig geworden wären, zurückzuführen – ein Meilenstein, insbesondere vor dem Hintergrund der in den nächsten Jahren anstehenden Refinanzierungswelle von Immobilienunternehmen.

Der Aktienkurs zum Ende des dritten Quartals 2010 entspricht einer Marktkapitalisierung von EUR 715 Mio. (per 30. Juni 2010: EUR 524 Mio.).

Kurszuwachs der Aktie  
seit Jahresbeginn von 30%

### Kursentwicklung der Aktie 9M/2010



In der MDAX-Rangliste der Deutschen Börse AG belegte die Deutsche Wohnen AG im Oktober 2010 Rang 42 im Auswahlkriterium der Freefloat-Marktkapitalisierung sowie Rang 54 bezogen auf den Börsenumsatz. Das Unternehmen qualifiziert sich somit weiterhin nachhaltig für einen möglichen Aufstieg in den MDAX im Rahmen eines Regular-Entry-Verfahrens.

### Investor Relations

Im Berichtszeitraum hat die Deutsche Wohnen an einer Vielzahl von Konferenzen teilgenommen, darunter im dritten Quartal an der EPRA-Konferenz in Amsterdam, der UniCredit German Investment Conference in München sowie der Merrill Lynch Global Real Estate Conference in New York. Hinzu kamen Roadshows mit der DZ Bank in Frankfurt am Main sowie der Rabobank in Amsterdam. Zusätzlich wurden eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit Investoren und Analysten geführt.

Die Aktie wird derzeit von 14 Analysten beobachtet; im dritten Quartal hat UBS die Coverage aufgenommen.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine aktuelle Übersicht der Ratingeinschätzungen der Analysten dar.

Rating	Anzahl
Kaufen/Buy/Outperform/Akkumulieren	6
Neutral/Halten/Hold	7
Underweight	1

## Nachtragsbericht

Die Fonds, die vom US-amerikanischen Finanzinvestor Oaktree Capital Management L.P. („Oaktree“) beraten werden, haben uns am 27. Oktober 2010 mit einer Stimmrechtsmitteilung gem. WpHG informiert, dass der Aktienanteil der beiden Oaktree-Fonds an der Deutsche Wohnen AG von rund 22,7% auf nunmehr rund 11,35% gesunken ist. Beide Fonds platzierten insgesamt rund 9,3 Millionen Aktien bei institutionellen Investoren und bleiben nach wie vor größter Einzelaktionär der Deutsche Wohnen AG.

Weitere wesentliche Ereignisse sind uns nach dem Stichtag nicht bekannt.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzern-Abschlusses zum 31. Dezember 2009 gemachten Angaben.

## Prognosebericht

Der sehr gute Verlauf der ersten neun Monate und die unverändert gute Marktlage stimmen uns für das Gesamtjahr optimistisch. An unserer zum 1. Halbjahr 2010 abgegebenen Einschätzung für das Gesamtjahr 2010 halten wir fest bzw. können diese weiter bekräftigen:

In unseren Kernmärkten werden wir auf hohem Vermietungsniveau kontinuierlich unsere Mietpotenziale aus der Neuvermietung realisieren.

In der Wohnungsprivatisierung werden wir unsere Zielgröße von 500 bis 550 Einheiten mit Bruttomargen um 35% übertreffen. Daneben wollen wir Marktopportunitäten verstärkt nutzen und streben selektive Verkäufe aus dem Kernportfolio an.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt weiterhin in der Bereinigung der strukturschwachen Regionen unter anderem in Rheinland-Pfalz und Brandenburg.

Weitere Portfoliozukäufe in einer Größenordnung von EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. werden wir, insbesondere in unseren Kernregionen, weiter aktiv vorantreiben. Großen strategischen Zukäufen stehen wir offen gegenüber, sofern sich diese ergebnissteigernd realisieren lassen.

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen wird dem Vorjahresniveau entsprechen.

Mit der Refinanzierung und einhergehenden Strukturierung unserer Finanzverbindlichkeiten wird das Ergebnis im 4. Quartal mit einmaligen Kosten belastet.

# ZWISCHENABSCHLUSS

## Konzern-Bilanz

zum 30. September 2010

in TEUR	30.09.2010	31.12.2009
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.740.358	2.835.483
Sachanlagen	16.642	17.401
Immaterielle Vermögenswerte	3.791	4.558
Sonstige langfristige Vermögenswerte	396	400
Aktive latente Steuern	101.582	98.428
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.862.769</b>	<b>2.956.270</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	17.114	18.358
Andere Vorräte	1.741	2.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.966	14.543
Forderungen aus Ertragsteuern	2.756	2.468
Sonstige Vermögenswerte	1.683	3.182
Zahlungsmittel	65.218	57.095
<b>Zwischensumme kurzfristiger Vermögenswerte</b>	<b>96.478</b>	<b>97.930</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	61.977	25.125
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>158.455</b>	<b>123.055</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.021.224</b>	<b>3.079.324</b>

## Konzern-Bilanz

zum 30. September 2010

in TEUR	30.09.2010	31.12.2009
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.840	81.840
Kapitalrücklage	455.761	455.761
Kumuliertes Konzern-Ergebnis	307.006	324.068
	<b>844.607</b>	<b>861.669</b>
Minderheitsanteile	302	302
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>844.909</b>	<b>861.971</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.374.298	1.722.044
Pensionsverpflichtungen	41.212	41.529
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	12.221	40.791
Steuerschulden	48.000	55.486
Derivative Finanzinstrumente	81.628	37.185
Sonstige Rückstellungen	10.085	10.107
Passive latente Steuern	83.460	81.412
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.650.904</b>	<b>1.988.554</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	347.402	80.673
Wandelschuldverschreibung	0	26.567
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.274	23.182
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	33.283	8.334
Sonstige Rückstellungen	3.863	6.396
Derivative Finanzinstrumente	31.131	33.282
Steuerschulden	14.760	28.642
Sonstige Verbindlichkeiten	20.698	21.723
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>525.411</b>	<b>228.799</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.021.224</b>	<b>3.079.324</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>224.782</b>	<b>228.215</b>	<b>78.281</b>	<b>80.854</b>
Ergebnis aus Verkauf				
Verkaufserlöse	91.400	47.369	35.703	28.653
Buchwertabgänge	-78.237	-36.966	-30.275	-22.813
	<b>13.163</b>	<b>10.403</b>	<b>5.428</b>	<b>5.840</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.343	5.905	1.575	2.607
<b>Summe Erträge</b>	<b>243.288</b>	<b>244.523</b>	<b>85.284</b>	<b>89.302</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-92.255	-96.036	-34.570	-38.048
Personalaufwand	-27.924	-28.668	-9.333	-9.631
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.535	-17.287	-6.646	-6.369
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0	-7.178	0	-1.791
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-138.714</b>	<b>-149.169</b>	<b>-50.549</b>	<b>-55.839</b>
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>104.574</b>	<b>95.354</b>	<b>34.735</b>	<b>33.463</b>
Abschreibungen	-2.377	-2.112	-813	-701
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>102.197</b>	<b>93.242</b>	<b>33.922</b>	<b>32.761</b>
Finanzerträge	395	444	78	73
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-2.357	-837	-469	-381
Finanzaufwendungen	-75.721	-85.583	-25.022	-29.328
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>24.514</b>	<b>7.266</b>	<b>8.509</b>	<b>3.126</b>
Ertragsteuern	-14.393	-9.770	-6.521	-3.238
<b>Periodenergebnis</b>	<b>10.121</b>	<b>-2.504</b>	<b>1.988</b>	<b>-112</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	10.121	-2.504	1.988	-112
Minderheitsanteile	0	0	0	0
	<b>10.121</b>	<b>-2.504</b>	<b>1.988</b>	<b>-112</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
unverwässert in EUR	0,12	-0,09	0,02	0
verwässert in EUR	0,12	-0,09	0,02	0

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
<b>Periodenergebnis</b>	<b>10.121</b>	<b>- 2.504</b>	<b>1.988</b>	<b>- 112</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Nettoverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	- 39.935	- 29.356	- 3.320	- 12.882
Ertragsteuereffekte	12.751	9.016	1.945	3.935
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 27.184</b>	<b>- 20.340</b>	<b>- 1.375</b>	<b>- 8.947</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>- 17.063</b>	<b>- 22.844</b>	<b>613</b>	<b>- 9.059</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 17.063	- 22.844	613	- 9.059
Minderheitsanteile	0	0	0	0

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2010

in TEUR	9M/2010	9M/2009
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	10.121	- 2.504
Finanzerträge	- 395	- 444
Finanzaufwendungen	75.721	85.583
Ertragsteuern	14.393	9.770
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>99.840</b>	<b>92.405</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	2.377	2.112
Anpassung der Zinsswaps	2.357	837
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 17.551	- 14.773
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	4.414	5.276
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	- 1.649	4.623
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>89.789</b>	<b>90.480</b>
Gezahlte Zinsen	- 64.045	- 72.145
Erhaltene Zinsen	395	444
Gezahlte Steuern ohne EK-02-Zahlungen	- 1.702	- 443
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen</b>	<b>24.437</b>	<b>18.336</b>
EK-02-Zahlungen	- 23.839	- 3.431
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>598</b>	<b>14.905</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	145.331	49.772
Auszahlungen für Investitionen	- 21.446	- 6.358
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	2.525	0
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	- 5.336	- 1.324
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>121.074</b>	<b>42.091</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	32.561	30.800
Tilgung von Darlehen	- 146.111	- 104.566
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 113.550</b>	<b>- 73.766</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>8.122</b>	<b>- 16.770</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>	<b>57.095</b>	<b>41.974</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>65.217</b>	<b>25.204</b>



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. September 2010

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern-Ergebnis			Zwischen- summe	Minder- heits- anteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Übrige Rücklagen			
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2010</b>	<b>81.840</b>	<b>455.761</b>	<b>204</b>	<b>-44.805</b>	<b>368.670</b>	<b>861.670</b>	<b>302</b>	<b>861.972</b>
Periodenergebnis					10.121	10.121	0	10.121
Sonstiges Ergebnis			0	-27.184		-27.184		-27.184
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>0</b>	<b>-27.184</b>	<b>10.121</b>	<b>-17.063</b>	<b>0</b>	<b>-17.063</b>
<b>Eigenkapital zum 30. September 2010</b>	<b>81.840</b>	<b>455.761</b>	<b>204</b>	<b>-71.989</b>	<b>378.791</b>	<b>844.607</b>	<b>302</b>	<b>844.909</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2009</b>	<b>26.400</b>	<b>269.677</b>	<b>2.215</b>	<b>-31.250</b>	<b>381.947</b>	<b>648.989</b>	<b>302</b>	<b>649.291</b>
Periodenergebnis					-2.504	-2.504		-2.504
Unrealisierte Verluste				-29.356		-29.356		-29.356
Latente Steuern auf unrealisierte Verluste				9.016		9.016		9.016
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>0</b>	<b>-20.340</b>	<b>-2.504</b>	<b>-22.844</b>	<b>0</b>	<b>-22.844</b>
<b>Eigenkapital zum 30. September 2009</b>	<b>26.400</b>	<b>269.677</b>	<b>2.215</b>	<b>-51.590</b>	<b>379.443</b>	<b>626.145</b>	<b>302</b>	<b>626.447</b>

## Anhangsangaben

### Allgemeine Informationen

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu zählen insbesondere die Bereiche Recht, Personal, Finanzierung/Controlling/Rechnungswesen sowie Unternehmenskommunikation und Marketing. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Geschäftsfelder Wohnungsbewirtschaftung und Verkauf der vorwiegend in Berlin, Frankfurt am Main und dem übrigen Rhein-Main-Gebiet befindlichen Immobilien sowie das Segment Pflege und Betreutes Wohnen.

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

### Grundlagen und Methoden des Konzern-Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2010 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzern-Abschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2009 zu lesen. Im Geschäftsjahr 2010 hat die Deutsche Wohnen erstmals Fördermittel für Investitionen erhalten, die mit den Anschaffungskosten der betreffenden Investition verrechnet wurden.

Die Erstellung des Konzern-Abschlusses 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 Konzern-Abschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. September 2010. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Bei der Erstellung des Konzern-Abschlusses 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 Konjunkturflektuierungen.

### **Änderung des Konsolidierungskreises**

Im Konsolidierungskreis haben sich keine Veränderungen ergeben.

### **Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2010 begonnen haben, vollständig angewandt.

### **Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz**

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 91 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verringerung im Vergleich zum 31. Dezember 2009 ist auf Verkäufe zurückzuführen.

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert hat sich durch die weiteren Zinssenkungen von EUR 70,5 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 112,8 Mio. erhöht.

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

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2009 insbesondere durch Tilgungen reduziert. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2010 wurden insgesamt Darlehen in Höhe von EUR 32,6 Mio. neu aufgenommen und EUR 146,1 Mio. getilgt, wovon EUR 27,2 Mio. auf die Rückzahlung der als Kaufpreisbestandteil ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der GEHAG Gruppe entfallen. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist auf die vorzeitige Refinanzierung und die damit verbundene Rückführung zurückzuführen.

Die Steuerschulden berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für die Pauschalbesteuerung der EK-02-Bestände, die sich im Berichtszeitraum durch Zahlungen in Höhe von EUR 23,8 Mio. verringert haben.

### Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Wohnungsbewirtschaftung	199,7	202,9
Pflege und Betreutes Wohnen	24,7	24,9
Betreuungstätigkeit	0,4	0,4
	<b>224,8</b>	<b>228,2</b>

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 86,4 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 88,9 Mio.).

Vom Personalaufwand der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von EUR 27,9 Mio. entfallen EUR 13,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 13,4 Mio.) auf das Segment Pflege und Betreutes Wohnen.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Laufende Zinsaufwendungen	-64,5	-74,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-11,2	-11,1
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-2,4	-0,8
	<b>-78,1</b>	<b>-86,3</b>

## Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 124,7 Mio.

## Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	9M/2010			Segment- ergebnis
	Außen- umsatz	Interner Umsatz	Gesamter Umsatz	
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	199,7	1,6	201,3	113,4
Verkauf	91,4	1,8	93,2	8,8
Pflege und Betreutes Wohnen	24,7	0,0	24,7	7,1
<b>Überleitung Konzern-Abschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,4	21,8	22,2	-24,7
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-91,4	-25,2	-116,6	0,0
	<b>224,8</b>	<b>0,0</b>	<b>224,8</b>	<b>104,6</b>

in EUR Mio.	9M/2009			Segment- ergebnis
	Außen- umsatz	Interner Umsatz	Gesamter Umsatz	
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	202,9	1,7	204,6	114,3
Verkauf	47,4	5,8	53,2	6,7
Pflege und Betreutes Wohnen	24,9	0,0	24,9	6,6
<b>Überleitung Konzern-Abschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,4	23,6	24,0	-25,1
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-47,4	-31,1	-78,5	0,0
	<b>228,2</b>	<b>0,0</b>	<b>228,2</b>	<b>102,5</b>

## Sonstige Angaben

### Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Herr Dr. Jens Bernhardt ist mit Wirkung zum 31. Juli 2010 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 18. August 2010 wurde Herr Dr. Michael Leinwand als Aufsichtsratsmitglied für den Zeitraum bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 bestellt. Weitere wesentliche Veränderungen haben sich in Management und Aufsichtsrat gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2009 nicht ergeben.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzern-Abschlusses zum 31. Dezember 2009 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, November 2010

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2010 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 2010

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand

### Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Deutsche Wohnen AG sowie des Konzerns können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den diesem Zwischenbericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Anforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen AG dar. Dieser Zwischenbericht verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen.

# FINANZKALENDER

Roadshow London

1.–2. Dezember 2010

Hinweis zum Finanzkalender: Genannte Termine unter Vorbehalt möglicher Änderungen.

# IMPRESSUM

## Deutsche Wohnen AG

Firmensitz  
Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0  
Telefax 030 897 86 507

ir@deutsche-wohnen.com  
www.deutsche-wohnen.com

Veröffentlichung: 29. November 2010