

ZWISCHENBERICHT
zum 31. März 2012



Deutsche
Wohnen

WACHSTUMS

BRÄUME

ERLEBEN

INHALTS- VERZEICHNIS

KENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	15
FINANZKALENDER	28
IMPRESSUM	29

KENN- ZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1/2012	Q1/2011 ¹⁾
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	44,1	39,6
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	3,8	2,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	2,6	2,7
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-7,7	-7,6
EBITDA	EUR Mio.	43,1	37,3
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	19,6	14,0
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	19,5	14,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	14,4	8,5
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,14 ²⁾	0,10 ²⁾
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	18,4	15,2
FFO (ohne Verkauf)	EUR je Aktie	0,18 ²⁾	0,19 ²⁾
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	22,2	17,9
FFO (inkl. Verkauf)	EUR je Aktie	0,22 ²⁾	0,22 ²⁾
Bilanz		31.03.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.981,0	2.928,8
Umlaufvermögen	EUR Mio.	275,0	288,7
Eigenkapital	EUR Mio.	1.093,1	1.083,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.687,8	1.666,9
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	54,9	55,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.338,4	3.302,2
Aktie		31.03.2012	31.12.2011
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	11,08	10,27
Anzahl Aktien	Mio.	102,30	102,30
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	1.133	1.051
Net Asset Value (NAV)		31.03.2012	31.12.2011
EPRA NAV	EUR Mio.	1.228,3	1.211,3
EPRA NAV	EUR je Aktie	12,01 ³⁾	11,84 ³⁾
Marktwerte		31.03.2012	31.12.2011
Fair Value Immobilien ⁴⁾	EUR Mio.	2.954	2.899
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴⁾	EUR pro m ²	954	946

¹⁾ alle Angaben für Q1/2011 ohne sogenanntes Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2011
²⁾ auf Basis von rund 102,3 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Q1/2012 bzw. 81,84 Mio. im Q1/2011
³⁾ auf Basis von 102,3 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag
⁴⁾ berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

ZWISCHENLAGEBERICHT

Portfolio

Unser Portfolio hat sich zum 31. März 2012 gegenüber dem 31. März 2011 wie folgt verändert:

Wohnen	31.03.2012			31.03.2011		
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand
	Anzahl	Tm ²	%	Anzahl	Tm ²	%
Kernregionen	46.889	2.842	94	42.485	2.587	90
Vermietungsbestand	42.641	2.566	86	38.651	2.331	82
Einzelprivatisierung	4.248	276	8	3.834	256	8
Verkaufsregionen	2.933	183	6	4.610	283	10
Bereinigung	1.220	76	3	2.289	139	5
Sonstiger Verkaufsbestand	1.713	107	3	2.321	144	5
Gesamt	49.822	3.025	100	47.095	2.870	100

Die folgende Übersicht zeigt unser Portfolio zum 31. März 2012:

	Wohnungen						Gewerbe		Stellplätze
	Anzahl	Anteil am Gesamtbestand	Fläche Tm ²	Vertragsmiete ¹⁾	Neuvermietungs- miete ²⁾	Leerstand %	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
		%		EUR/m ²	EUR/m ²				
Kernregionen	46.889	94	2.842	5,65	6,90	2,0	444	82	13.590
Vermietungsbestand	42.641	86	2.566	5,66	6,89	1,6	433	81	12.074
Einzelprivatisierung	4.248	8	276	5,59		6,3	11	1	1.516
Großraum Berlin	27.845	56	1.662	5,47		1,5	278	38	2.758
Vermietungsbestand	25.212	51	1.495	5,50	6,60	1,0	267	37	2.350
Einzelprivatisierung	2.633	5	167	5,21		5,7	11	1	408
Frankfurt am Main	4.076	8	247	7,04		1,5	45	16	2.139
Vermietungsbestand	3.505	7	205	7,16	8,65	0,7	45	16	1.766
Einzelprivatisierung	571	1	41	6,38		5,9	0	0	373
Rhein-Main	4.833	10	289	6,26		4,3	55	14	2.546
Vermietungsbestand	4.357	9	259	6,21	7,67	3,9	55	14	2.240
Einzelprivatisierung	476	1	31	6,70		7,5	0	0	306
Rheintal-Süd	5.103	10	319	5,33		2,5	41	12	3.436
Vermietungsbestand	4.741	9	296	5,32	6,22	1,9	41	12	3.213
Einzelprivatisierung	362	1	23	5,44		9,3	0	0	223
Rheintal-Nord	4.320	9	276	5,36		2,3	4	0	2.415
Vermietungsbestand	4.114	8	262	5,35	6,45	2,0	4	0	2.209
Einzelprivatisierung	206	1	14	5,60		6,7	0	0	206
Sonstige (nur Vermietung)	712	1	48	5,07	5,53	4,7	21	2	296
Verkaufsregionen	2.933	6	183	4,69	4,94	8,4	22	2	1.450
Bereinigung	1.220	3	76	4,40		13,6	13	1	501
Sonstiger Verkaufsbestand	1.713	3	107	4,87		5,2	9	1	949
Gesamt	49.822		3.025	5,60	6,78	2,3	466	84	15.040

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
²⁾ vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2012 wirksam wurden oder werden

Die Metropolregionen Großraum Berlin, Frankfurt am Main und das Rhein-Main-Gebiet bilden mit einem Anteil am Gesamtbestand von rund 74 % den Schwerpunkt unseres Portfolios. Hier sehen wir nachhaltige und langfristige Mietsteigerungspotenziale bei geringen Leerständen.

Im ersten Quartal 2012 haben wir den Bestand in den Verkaufsregionen um 368 Wohnungen mit einer Fläche von 24 Tm² verringert. Damit hat sich der Anteil unserer Bestände in den Kernregionen auf 94 % und die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand von EUR 5,57 pro m² am 31. Dezember 2011 auf EUR 5,60 pro m² zum 31. März 2012 erhöht.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

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

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

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	44,1	39,6
Ergebnis Verkauf	3,8	2,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	2,6	2,7
Verwaltungskosten	-7,7	-7,6
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	0,3	-0,1
Betriebsergebnis (EBITDA)	43,1	37,3
Abschreibungen	-0,7	-0,8
Finanzergebnis	-22,9	-22,3
Ergebnis vor Steuern	19,5	14,2
Laufende Steuern	-0,8	-0,4
Latente Steuern	-4,3	-5,3
Periodenergebnis	14,4	8,5

Das Periodenergebnis der Deutsche Wohnen im ersten Quartal 2012 ist um EUR 5,9 Mio. bzw. ca. 70% im Vergleich zum ersten Quartal 2011 gestiegen. Bewertungs- oder Sondereffekte von besonderer Höhe haben sich in beiden Quartalen nicht ergeben:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Ergebnis vor Steuern	19,5	14,2
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,1	-0,2
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	19,6	14,0

Insgesamt ist die Ergebnissteigerung hauptsächlich auf das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung zurückzuführen, wo zum einen die Effekte aus den Mietsteigerungen (like-for-like 3,8% in 2011) und zum anderen die zusätzlichen Ergebnisbeiträge der hinzugekauften Bestände ihren Niederschlag finden.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

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

Das operative Ergebnis (Net Operating Income, NOI) hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,2% auf monatlich EUR 4,28 pro m² verbessert.

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Vertragsmieten	52,0	47,7
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-0,9	-1,2
Inkasso	-0,5	-0,5
Instandhaltung	-5,8	-5,8
Sonstiges	-0,7	-0,6
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	44,1	39,6
Personal- und Sachkosten	-4,2	-3,9
Operatives Ergebnis (NOI)	39,9	35,7
NOI-Marge in %	76,7	74,8
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,28	4,03
Steigerung in %	+6,2	

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

Die Erhöhung der Vertragsmieten beruht auf Mietanpassungen und dem weiteren Abbau des Leerstands. Die Verluste der Vertragsmieten aus Verkäufen wurden durch Zukäufe, insbesondere von 1.160 Wohneinheiten in Düsseldorf ab dem 2. Januar 2012, mehr als ausgeglichen.

Die durchschnittliche Vertragsmiete für Wohneinheiten des Vermietungsbestands unserer Kernregionen, die wir in den letzten zwölf Monaten durchgehend bewirtschaftet haben (like-for-like ca. 38.300 Wohneinheiten), beläuft sich zum Stichtag auf EUR 5,70 pro m². Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 5,50 pro m²) von 3,6%. Hierin ist insbesondere die Umsetzung der Mietspiegelanpassung in Berlin enthalten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung unserer Vertragsmieten im Like-for-like-Vergleich:

Like-for-like	Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²		Entwicklung in %
	31.03.2012	31.03.2011	
Vermietungsbestand der Kernregionen	5,70	5,50	3,6
Großraum Berlin	5,57	5,33	4,5
Frankfurt am Main	7,16	6,96	2,9
Rhein-Main	6,19	6,00	3,2
Rheintal-Süd	5,34	5,27	1,3
Rheintal-Nord	5,06	4,98	1,6
Sonstige	5,07	4,98	1,8
Einzelprivatisierung	5,70	5,61	1,6
Verkaufsregionen	4,66	4,61	1,1
Gesamt	5,64	5,46	3,3

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

Auch der Leerstand verbesserte sich im Vermietungsbestand der Kernregionen im Like-for-like-Vergleich nochmals von 1,9% auf 1,5%.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2012 wurden im Gesamtbestand 1.096 neue Mietverträge abgeschlossen, wovon 783 auf den preisfreien Vermietungsbestand der Kernregionen entfallen (Vorjahreszeitraum: 1.079 neue Mietverträge). Obwohl wir die Vertragsmiete in den letzten zwölf Monaten um EUR 0,16 pro m² bzw. 2,9% auf EUR 5,66 pro m² gesteigert haben, hat sich das Miet-

potenzial zum 31. März 2012 weiter auf 21,7% erhöht, sodass wir auch für die Zukunft von weiteren Mietsteigerungen im Rahmen der Mieterfluktuation ausgehen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Mietpotenzials vom 31. März 2012 im Vergleich zum 31. Dezember 2011:

	31.03.2012			31.12.2011
	Neuvermietungs- miete ¹⁾ EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ %	Mietpotenzial ³⁾ %
Vermietungsbestand der Kernregionen	6,89	5,66	21,7	19,7
Großraum Berlin	6,60	5,50	20,0	17,0
Frankfurt am Main	8,65	7,16	20,8	20,4
Rhein-Main	7,67	6,21	23,5	22,2
Rheintal-Süd	6,22	5,32	16,9	12,7
Rheintal-Nord	6,45	5,35	20,6	10,5
Sonstige	5,53	5,07	9,1	10,5

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

Die Steigerung des Mietpotenzials im Rheintal-Nord ergibt sich aus dem Zugang eines Portfolios von 1.160 Wohnungen in Düsseldorf, dessen Neuvermietungs-mieten seit dem 2. Januar 2012 enthalten sind.

Für Instandhaltungen und werterhöhende Investitionen (Modernisierungen) haben wir in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2012 insgesamt EUR 7,7 Mio. aufgewendet (Vorjahreszeitraum: EUR 7,5 Mio.).

Die Personal- und Sachkosten sind im Segment Wohnungsbewirtschaftung zwar absolut um ca. EUR 0,3 Mio. gestiegen, aber relativ zum Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung von 9,8% im ersten Quartal 2011 auf 9,5% im ersten Quartal 2012 gesunken.

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Instandhaltung	5,8	5,8
in EUR pro m ² p. a.	7,46 ¹⁾	7,86 ¹⁾
Modernisierung	1,9	1,7
in EUR pro m ² p. a.	2,44 ¹⁾	2,31 ¹⁾
Instandhaltung und Modernisierung	7,7	7,5
in EUR pro m ² p. a.	9,90 ¹⁾	10,17 ¹⁾

¹⁾ auf Basis des Durchschnitts der Quartalsflächen, hochgerechnet auf zwölf Monate

Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger nimmt weiter zu. So wurden bereits in den ersten drei Monaten in der Einzelprivatisierung 460 Einheiten notariell beurkundet. Unter Berücksichtigung der Überhänge aus 2011 ergibt sich für 2012 folgendes Transaktionsvolumen:

	Einheiten	Transaktions-	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.003	68,5	51,5	17,0	33
Institutioneller Verkauf	820	30,2	27,9	2,3	8
	1.823	98,7	79,4	19,3	24

Von diesen Verkäufen sind 818 Einheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Quartal (Vorjahreszeitraum: 675 Einheiten) in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Erlöse aus Verkäufen	41,8	25,2
Verkaufskosten	-3,2	-1,1
Nettoerlöse	38,6	24,1
Buchwertabgänge	-34,8	-21,4
Ergebnis aus Verkauf	3,8	2,7

Die gute Marktlage begünstigt insbesondere die Wohnungsprivatisierung. Hier konnten wir das realisierte Transaktionsvolumen (Erlöse aus Verkäufen) gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppeln.

Im institutionellen Verkauf haben wir uns auf die Bereinigung von Beständen in strukturschwachen Regionen konzentriert und seit dem 31. Dezember 2011 bereits 368 Einheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Quartal 2012 verkauft.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben, die sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz konzentriert. Von den 14 im ersten Quartal 2012 (Vorjahreszeitraum: 15) betriebenen Einrichtungen befinden sich 12 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 78,1 Mio.

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Erlöse		
Pflege	8,3	8,5
Wohnen	0,5	0,8
Sonstige	0,8	0,9
	9,6	10,2
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-2,4	-2,7
Personalkosten	-4,6	-4,8
	-7,0	-7,5
Segmentergebnis	2,6	2,7
Zurechenbare laufende Zinsen	-0,6	-0,7
Segmentergebnis nach Zinsen	2,0	2,0

Die Auslastung der Einrichtungen wurde im ersten Quartal 2012 auf durchschnittlich 96,7% gesteigert (erstes Quartal 2011: 94,7%). Der Rückgang der Erlöse und Kosten beruht hauptsächlich auf dem Verkauf eines Betriebs Ende 2011.

Verwaltungskosten

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

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	-4,2	-3,9
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	-0,7	-0,7
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	-2,8	-3,0
Gesamt	-7,7	-7,6

Die Steigerung der Personalkosten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beruht auf einer Erhöhung des Grundgehalts aller Mitarbeiter (ohne Führungskräfte) zum 1. April 2011 pauschal um 3% p. a. Die Sachkosten entsprechen der Höhe nach dem Vergleichszeitraum.¹¹

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Laufende Zinsaufwendungen	-20,5	-19,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,7	-3,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,1	0,2
	-23,3	-22,5
Zinserträge	0,4	0,2
Finanzergebnis	-22,9	-22,3

Der Cashflow aus der Wohnungsbewirtschaftung nach laufenden Zinskosten wurde um EUR 2,8 Mio. bzw. 16% weiter verbessert:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
NOI aus Vermietung	39,9	35,7
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-19,9	-18,5
Cashflow aus der Wohnungsbewirtschaftung nach laufenden Zinskosten	20,0	17,2
Zinsratio (x)	2,0	1,9

Der Deckungsgrad der zu leistenden Zinsaufwendungen (Zinsratio) hat sich um ca. 4% auf über 2,0x erhöht.

¹¹ alle Angaben ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen

Vermögens- und Finanzlage

	31.03.2012		31.12.2011	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.981,0	90	2.928,8	88
Sonstige langfristige Vermögenswerte	82,4	2	84,7	3
Summe langfristige Vermögenswerte	3.063,4	92	3.013,5	91
Kurzfristiges Vermögen	108,5	3	120,9	4
Zahlungsmittel	166,5	5	167,8	5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	275,0	8	288,7	9
Bilanzsumme	3.338,4	100	3.302,2	100
Eigenkapital	1.093,1	33	1.083,4	33
Finanzverbindlichkeiten	1.854,3	56	1.834,7	56
Steuerschulden	60,5	2	58,6	2
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	7,2	0	7,3	0
Pensionen	44,2	1	42,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	279,1	8	275,5	8
Summe Verbindlichkeiten	2.245,3	67	2.218,8	67
Bilanzsumme	3.338,4	100	3.302,2	100

Die mit 90% größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich durch Zukäufe um EUR 78,2 Mio. erhöht haben. Diese Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel im Januar 2012 betreffen Düsseldorf und Ludwigshafen.

Neben den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 166 Mio. verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 106 Mio.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt nach der Kapitalerhöhung Ende 2011 sowie den positiven Konzernergebnissen für 2011 und das erste Quartal 2012 ca. 33%. Damit hat sich auch der EPRA NAV erhöht:

in EUR Mio.	31.03.2012	31.12.2011
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	1.092,8	1.083,1
Verwässerter NAV	1.092,8	1.083,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	100,2	95,0
Latente Steuern (netto)	35,3	33,2
EPRA NAV	1.228,3	1.211,3
Anzahl Aktien (in Mio.)	102,3	102,3
EPRA NAV in EUR je Aktie	12,01	11,84

Die Finanzverbindlichkeiten sind im Vergleich zum Jahresende 2011 im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Zukäufen gestiegen.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 trotz der Aufnahme von Fremdkapital für Immobilienzukäufe nicht erhöht:

in EUR Mio.	31.03.2012	31.12.2011
Finanzverbindlichkeiten	1.854,3	1.834,7
Zahlungsmittel	- 166,5	- 167,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.687,8	1.666,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.981,0	2.928,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	37,9	37,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	56,1	63,5
	3.075,0	3.029,7
Loan to Value Ratio in %	54,9	55,0

Von den Steuerschulden entfallen EUR 51,1 Mio. (31. Dezember 2011: EUR 50,5 Mio.) auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten von EUR 9,6 Mio. jeweils im dritten Quartal fällig werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	31.03.2012	31.12.2011
Derivative Finanzinstrumente	100,2	95,0
Passive latente Steuern	96,3	96,2
Übrige	82,6	84,3
Gesamt	279,1	275,5

Die Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten ist hauptsächlich auf den mit der Marktbewertung verbundenen Anstieg der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) zurückzuführen. Die Zinsswaps dienen der Absicherung von Zinsänderungsrisiken.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	10,9	16,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 30,6	10,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18,4	- 31,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 1,3	- 3,6
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	167,8	46,0
Zahlungsmittel am Ende der Periode	166,5	42,4

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist bei gestiegenem operativem Ergebnis aufgrund eines reduzierten Net Working Capital gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dabei handelte es sich unter anderem um Einmalzahlungen von Verbindlichkeiten zum Beispiel aus der Kapitalerhöhung.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2012 enthält in Höhe von EUR 50,1 Mio. Mittelzuflüsse aus Wohnungsverkäufen in Form von Kaufpreisen bzw. Anzahlungen. Demgegenüber sind im Wesentlichen für Investitionen und Zukäufe EUR 80,5 Mio. abgeflossen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet im ersten Quartal 2012 Zuflüsse aus der Aufnahme neuer Darlehen von EUR 53,7 Mio. und Abflüsse aus Tilgungen von EUR 35,4 Mio. Im Vorjahreszeitraum ist die Refinanzierung eines Portfolios in Höhe von etwa EUR 400 Mio. sowohl als Tilgung als auch als Neuaufnahme enthalten.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dank operativer Verbesserungen und aufgrund von Zukäufen weiter um 21 % gestiegen:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Periodenergebnis	14,4	8,5
Ergebnis Verkauf	-3,8	-2,7
Abschreibungen	0,7	0,8
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,1	-0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	2,7	3,5
Latente Steuern	4,3	5,3
FFO (ohne Verkauf)	18,4	15,2
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,18	0,19 ¹⁾
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	102,30	81,84
FFO (inklusive Verkauf)	22,2	17,9
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,22	0,22
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	102,30	81,84

¹⁾ nachhaltiger FFO, d.h. FFO (ohne Verkauf), je Aktie in Q1/2012 bereinigt um die Kapitalerhöhung 2011 (sog. Scrip-Adjustment von 1,03 gemäß Datastream) beträgt EUR 0,18

Die Kapitalerhöhung Ende 2011 hat die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien im ersten Quartal 2012 im Vergleich zum ersten Quartal 2011 um ca. 25 % erhöht. Obwohl die Mittel aus der Kapitalerhöhung größtenteils noch nicht reinvestiert wurden, ist der nachhaltig erwirtschaftete FFO (ohne Verkauf) je Aktie im Jahresvergleich konstant geblieben.

Börse und Deutsche Wohnen Aktie

Konjunktur und Finanzmärkte

Das DIW prognostizierte Anfang April in seinen Frühjahrsgrundlinien 2012 für das laufende Kalenderjahr ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1,0 %, für 2013 ein Wachstum von 2,4 %: Damit wächst das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zur Eurozone (2012: -0,4 %; 2013: 0,9 %) deutlich stärker – im Wesentlichen getragen von der Binnenkonjunktur. Zum Winterhalbjahr war die Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einem historischen Höchststand und die Zahl der Arbeitslosen war so niedrig wie seit der deutschen Wiedervereinigung nicht mehr. Die gute Ausgangssituation am Arbeitsmarkt wird vermutlich zu einem Anstieg der Löhne führen – wie auch die ersten abgeschlossenen Tarifverhandlungen zeigten – und so den privaten Konsum weiter stimulieren. Wirtschaftswachstum und die damit verbundene Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen werden insbesondere in den Ballungszentren der deutschen Metropolregionen zu weiterem Bevölkerungszug und Anstieg der Haushalte führen.

Positive konjunkturelle Fundamentaldaten in Deutschland wurden im ersten Quartal 2012 zudem von einer vermeintlichen Beruhigung der Schuldenkrise im Euroraum, ersten positiven Konjunkturdaten aus den USA sowie positiven Unternehmensmeldungen flankiert. Insgesamt schloss der deutsche Leitindex DAX das erste Quartal mit einem deutlichen Kursgewinn von knapp 18 % ab. Der MDAX gewann im gleichen Zeitraum um etwa 20 %.

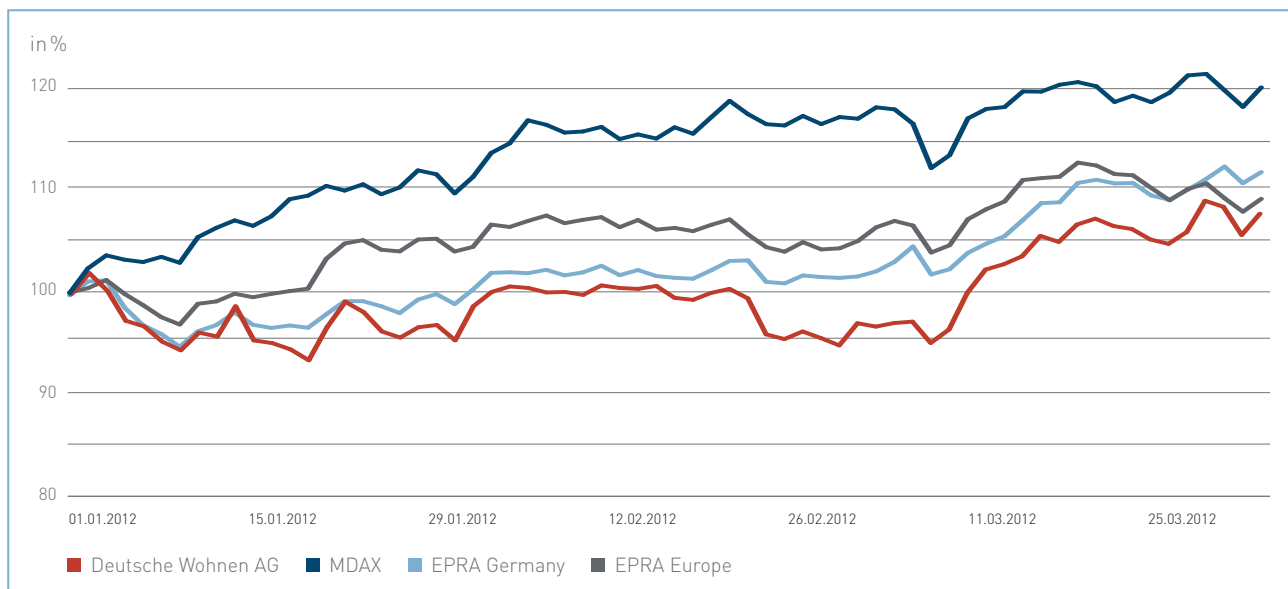
Der immobilienpezifische EPRA Europe Index endete mit einem Kursgewinn von rund 9 % zum 31. März 2012. Sein deutscher Subindex EPRA Germany steigerte seinen Wert um rund 12 % im ersten Quartal 2012.

Aktie der Deutsche Wohnen AG

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG notierte am 31. März 2012 bei EUR 11,08, was einem Kursgewinn von rund 8% gegenüber dem 31. Dezember 2011 entspricht. Die Aktie erreichte Mitte Januar 2012 ihren Tiefststand im Quartal mit EUR 9,60 und ihren Höchststand kurz vor Quartalsende mit EUR 11,21. Im Hinblick auf die Vergleichsindizes bleibt festzuhalten,

dass Nicht-Immobilien-Vergleichsindizes wie insbesondere der DAX, aber auch Immobilien-Vergleichsindizes wie der EPRA Europe, nach den signifikanten Zugewinnen im ersten Quartal 2012, Wertverluste im April 2012 (rund -2% bis -3%) hinnehmen mussten, während die Aktie der Deutsche Wohnen ihr Niveau vom Ende des ersten Quartals auch zum Ende April 2012 beibehalten konnte.

Kursentwicklung der Aktie Q1/2012 (indexiert)



Im Jahresverlauf hat sich die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG von rund EUR 0,8 Mrd. auf über EUR 1,1 Mrd. erhöht. Das durchschnittliche Xetra-Tagesvolumen war rückläufig, insbesondere durch deutlich unterdurchschnittliche Handelsvolumina im Januar 2012; im März 2012 wurden wieder durchschnittlich rund 250.000 Aktien täglich gehandelt.

Kennzahlen zur Aktie	Q1/2012	Q1/2011
Anzahl der Aktien zum Ende von Q1 in Mio.	102,30	81,84
Kurs zum Ende von Q1 ¹⁾ in EUR	11,08	10,18 (9,70) ³⁾
Marktkapitalisierung zum Ende von Q1 in EUR Mio.	1.133	833 (793) ³⁾
3-Monatshöchstkurs ¹⁾ in EUR	11,21	11,40 (10,87) ³⁾
3-Monatstiefstkurs ¹⁾ in EUR	9,60	9,64 (9,20) ³⁾
Durchschnittliches Tagesvolumen ²⁾	213.454	288.902

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel

²⁾ Xetra-Tagesvolumen (gehandelte Stücke)

³⁾ Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung 2011 und Dividendenzahlung in 2011

Analysten Coverage

Die Aktie der Deutsche Wohnen wird derzeit¹⁾ von 21 Analysten beobachtet. Im ersten Quartal 2012 nahm Kepler Capital Markets die Coverage unserer Aktie auf. Zum überwiegenden Teil sprechen die Analysten positive Empfehlungen aus. Die Kursziele aller Analysten liegen dabei zwischen EUR 9,00 und EUR 13,10.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die aktuellen¹⁾ Ratingeinschätzungen:

Rating	Anzahl ²⁾
Kaufen/Buy/Outperform/Add/Overweight	11
Neutral/Hold/Halten	8
Underweight/Sell	2

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risikobericht

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

Prognosebericht

Die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2012 haben unsere Planungen und somit unsere Prognose für 2012 bestätigt: Wir streben in unserem Basisszenario – das heißt ohne weitere Zukäufe – einen FFO (ohne Verkauf) von EUR 55 Mio. an und planen mit einem Verkaufsergebnis von ca. EUR 10 Mio.

¹⁾ Stand: 30. April 2012

²⁾ Rating der Analysten per 30. April 2012

ZWISCHEN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	16
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	19
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	20
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	21
ANHANGANGABEN	22

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2012

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.980.993	2.928.816
Sachanlagen	18.628	18.636
Immaterielle Vermögenswerte	2.237	2.511
Sonstige langfristige Vermögenswerte	570	561
Aktive latente Steuern	60.972	63.037
Langfristige Vermögenswerte	3.063.400	3.013.561
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	56.077	63.476
Andere Vorräte	2.855	2.937
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.760	13.959
Forderungen aus Ertragsteuern	1.269	797
Sonstige Vermögenswerte	1.630	2.329
Zahlungsmittel	166.474	167.829
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	237.065	251.327
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	37.940	37.388
Kurzfristige Vermögenswerte	275.005	288.715
Summe Aktiva	3.338.405	3.302.276

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102.300	102.300
Kapitalrücklage	496.174	496.174
Kumuliertes Konzernergebnis	494.286	484.598
	1.092.760	1.083.072
Nicht beherrschende Anteile	302	302
Summe Eigenkapital	1.093.062	1.083.374
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.737.449	1.728.291
Pensionsverpflichtungen	44.212	42.662
Steuerschulden	41.647	41.221
Derivative Finanzinstrumente	69.303	71.731
Sonstige Rückstellungen	8.374	8.265
Passive latente Steuern	96.340	96.219
Summe langfristige Verbindlichkeiten	1.997.325	1.988.389
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	116.838	106.382
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.504	35.634
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	7.207	7.287
Sonstige Rückstellungen	3.281	3.295
Derivative Finanzinstrumente	30.867	23.241
Steuerschulden	18.853	17.411
Sonstige Verbindlichkeiten	28.468	37.263
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	248.018	230.513
Summe Passiva	3.338.405	3.302.276

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2012

in TEUR	Q1/2012	Q1/2011
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	52.030	47.668
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	- 7.938	- 8.080
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	44.092	39.588
Verkaufserlöse	41.831	25.169
Verkaufskosten	- 3.267	- 1.115
Buchwertabgang	- 34.763	- 21.365
Ergebnis aus Verkauf	3.801	2.689
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	9.640	10.165
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	- 7.030	- 7.513
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	2.610	2.652
Verwaltungskosten	- 7.762	- 7.546
Sonstige Aufwendungen/Erträge	333	- 52
Zwischenergebnis	43.074	37.331
Abschreibungen	- 703	- 805
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	42.371	36.526
Finanzerträge	356	150
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	- 69	215
Finanzaufwendungen	- 23.178	- 22.715
Ergebnis vor Steuern	19.480	14.176
Ertragsteuern	- 5.057	- 5.719
Periodenergebnis	14.423	8.457
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	14.423	8.457
Nicht beherrschende Anteile	0	0
	14.423	8.457
Ergebnis je Aktie		
unverwässert in EUR	0,14	0,10
verwässert in EUR	0,14	0,10

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2012

in TEUR	Q1/2012	Q1/2011
Periodenergebnis	14.423	8.457
Sonstiges Ergebnis		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-5.111	27.582
Ertragsteuereffekte	1.590	-8.582
	-3.521	19.000
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-1.734	0
Ertragsteuereffekte	520	0
	-1.214	0
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-4.735	19.000
Gesamtergebnis nach Steuern	9.688	27.457
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	9.688	27.457
Nicht beherrschende Anteile	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2012

in TEUR	Q1/2012	Q1/2011
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	14.423	8.457
Finanzerträge	- 356	- 150
Finanzaufwendungen	23.178	22.715
Ertragsteuern	5.057	5.719
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	42.302	36.741
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	703	805
Anpassung der Zinsswaps	69	- 215
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 7.592	- 4.591
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	2.353	1.381
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	- 5.930	1.595
Operativer Cashflow	31.905	35.716
Gezahlte Zinsen	- 20.793	- 18.073
Erhaltene Zinsen	356	150
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen	- 523	- 877
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	10.945	16.916
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	50.107	20.300
Auszahlungen für Investitionen	- 80.538	- 2.646
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	0	366
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	- 154	- 7.169
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 30.585	10.851
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	53.699	404.351
Tilgung von Darlehen	- 35.414	- 435.784
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18.285	- 31.433
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 1.355	- 3.666
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	167.829	46.016
Zahlungsmittel am Ende der Periode	166.474	42.350

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2012

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Nicht be- herrschende Anteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
Eigenkapital zum 1. Januar 2011	81.840	370.048	-2.333	-38.173	478.188	889.570	302	889.872
Periodenergebnis					8.457	8.457		8.457
Sonstiges Ergebnis				19.000		19.000		19.000
Gesamtergebnis			0	19.000	8.457	27.457	0	27.457
Eigenkapital zum 31. März 2011	81.840	370.048	-2.333	-19.173	486.645	917.027	302	917.329
Eigenkapital zum 1. Januar 2012	102.300	496.174	-1.261	-61.380	547.239	1.083.072	302	1.083.374
Periodenergebnis					14.423	14.423	0	14.423
Sonstiges Ergebnis			-1.214	-3.521		-4.735		-4.735
Gesamtergebnis			-1.214	-3.521	14.423	9.688	0	9.688
Eigenkapital zum 31. März 2012	102.300	496.174	-2.475	-64.901	561.662	1.092.760	302	1.093.062

ANHANGANGABEN

Allgemeine Informationen

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

Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend 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 31. März 2012 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2012. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkteinflüssen.

Seit dem 2. Januar 2012 wird die Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin (vormals: FdR Reisholz Verwaltungs-GmbH, Essen), als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaft vollkonsolidiert. Dabei handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2012 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2012 begonnen haben, vollständig angewandt.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 90% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2011.

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto) hat sich durch das gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2011 von EUR 95,0 Mio. auf EUR 100,2 Mio. erhöht.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 21 zu entnehmen.

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

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 4,32% p. a. (31. Dezember 2011: 4,66% p. a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrielanleihen ab.

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

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Solnmieten	53,1	49,0
Zuschüsse	0,6	0,7
	53,7	49,7
Erlösschmälerungen	-1,7	-2,0
	52,0	47,7

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Instandhaltungskosten	-5,8	-5,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-0,9	-1,2
Inkasso	-0,5	-0,5
Sonstige Kosten	-0,7	-0,6
	-7,9	-8,1

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.	Q1/2012	Q1/2011
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	9,6	10,2
Pflege- und Verwaltungskosten	-2,4	-2,7
Personalaufwendungen	-4,6	-4,8
	2,6	2,7

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2012	Q1/2011
Laufende Zinsaufwendungen	-20,5	-19,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,7	-3,5
	-23,2	-22,7

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von rund EUR 106 Mio.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	Q1/2012	Q1/2011	Q1/2012	Q1/2011
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	52,0	47,7 ¹⁾	0,5	0,5
Verkauf	41,8	25,2	2,2	3,3
Pflege und Betreutes Wohnen	9,6	10,2 ¹⁾	0,0	0,0
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,0	0,1	7,7	7,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,1	-0,2	-10,4	-11,1
	103,5	83,0	0,0	0,0

¹⁾ Darstellung im Vergleich zum Vorjahr geändert

in EUR Mio.	Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen	
	Q1/2012	Q1/2011	Q1/2012	Q1/2011	31.03.2012	31.12.2011
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	52,5	48,2	44,1	39,6	2.988,5	2.938,8
Verkauf	44,0	28,5	3,8	2,7	100,4	110,3
Pflege und Betreutes Wohnen	9,6	10,2	2,6	2,7	0,5	3,0
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	7,7	7,5	-7,4	-7,7	186,8	186,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-10,3	-11,3	0,0	0,0	0,0	0,0
	103,5	83,1	43,1	37,3	3.276,2	3.238,5

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

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

Risikobericht

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

Frankfurt am Main, Mai 2012

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2012 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, Mai 2012

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand

Disclaimer

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

EINANZ- KALENDER 2012

14.–16.05.2012	Deutsche Bank German, Swiss & Austrian Conference 2012, Frankfurt am Main
23.–24.05.2012	Commerzbank German Mid Cap Investment Conference, New York & Boston
24.05.2012	CBRE und Horvath & Partners Management Consultants, 2. Entscheiderworkshop für die Wohnungswirtschaft, Berlin
30.–31.05.2012	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
06.06.2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012, Frankfurt am Main
14.–15.06.2012	Investorenkonferenz „Warburg-Highlights“, Hamburg
18.–19.06.2012	19. Handelsblatt Jahrestagung Immobilienwirtschaft 2012, Berlin
21.06.2012	Morgan Stanley 2012 EMEA Property Conference, London
13.08.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht 1. Halbjahr 2012
05.09.2012	12. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie in Kooperation mit der Bank of America Merrill Lynch, Berlin
05.09.2012	Kempen & Co. German Property Seminar, Berlin
06.–07.09.2012	EPRA Annual Conference, Berlin
12.–13.09.2012	Merrill Lynch 2012 Global Real Estate Conference, New York
24.–26.09.2012	Goldman Sachs & Berenberg Bank German Corporate Conference 2012, München
25.–27.09.2012	10. German Investment Conference UniCredit/Kepler, München
08.–10.10.2012	Expo Real, München
12.11.2012	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2012 / 1.–3. Quartal

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG
Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

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

Konzept und Gestaltung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg