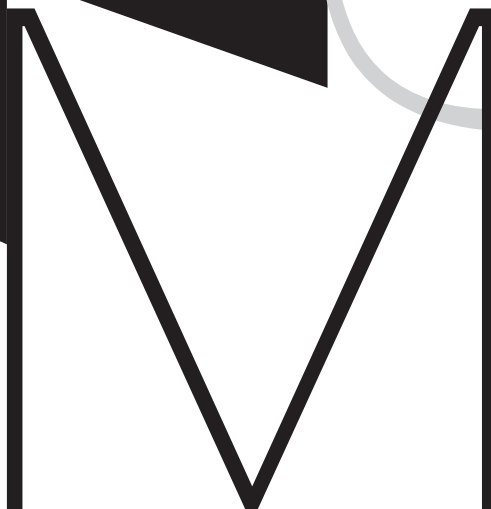




Deutsche
Wohnen

ZWISCHENBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2013

DIE NEUE
DIMENSION
FÜR



KONZERN-KENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	19
FINANZKALENDER	32
IMPRESSUM & KONTAKT	33



Konzern-Kennzahlen

der Deutsche Wohnen AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Q1/2013	Q1/2012
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	70,9	44,1
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	5,5	3,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	3,1	2,6
Verwaltungskosten	EUR Mio.	- 11,8	- 7,7
EBITDA	EUR Mio.	65,7	43,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	34,3	19,6
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	34,1	19,5
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	26,2	14,4
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	0,17	0,14
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	30,9	18,4
FFO (ohne Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,20	0,17 ⁵⁾
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	36,4	22,2
FFO (inkl. Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,23	0,21
BILANZ		31.03.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	4.874,9	4.614,6
Umlaufvermögen	EUR Mio.	274,5	188,5
Eigenkapital	EUR Mio.	1.838,7	1.609,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.696,6	2.678,0
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	54,7	57,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	5.266,5	4.907,9
AKTIE		31.03.2013	31.12.2012
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	14,18	14,00
Anzahl Aktien	Mio.	160,76	146,14
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	2,3	2,0
NET ASSET VALUE (NAV)		31.03.2013	31.12.2012
EPRA NAV	EUR Mio.	2.052,3	1.824,4
EPRA NAV	EUR je Aktie	12,77 ²⁾	12,48 ³⁾
MARKTWERTE		31.03.2013	31.12.2012
Fair Value Immobilien ⁴⁾	EUR Mio.	4.770	4.320
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴⁾	EUR pro m ²	922	950
¹⁾ auf Basis von rund 158,10 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2013 bzw. rund 105,37 Mio. in 2012			
²⁾ auf Basis von rund 160,76 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag			
³⁾ auf Basis von rund 146,14 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag			
⁴⁾ berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten			
⁵⁾ berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03)			

Zwischenlagebericht

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland. Ihr Immobilienbestand umfasst rund 83.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 1.900 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 4,9 Mrd. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. 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. 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

Mit den in 2012 und 2013 getätigten Ankäufen hat sich unser Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahresquartal signifikant erhöht:

Wohnen	31.03.2013			31.03.2012		
	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Anteil am Gesamt- bestand in %	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Anteil am Gesamt- bestand in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	76.708	4.680	93	46.801	2.837	94
Core+	51.363	3.072	62	38.056	2.280	76
Core	25.345	1.608	31	8.745	557	18
Non-Core	5.497	351	7	3.021	188	6
Gesamt	82.205	5.031	100	49.822	3.025	100

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet nun insgesamt 82.205 Wohneinheiten; davon befinden sich 62 % des Gesamtbestands in Core+-Regionen und 31 % in Core-Regionen. Lediglich 7 % des Wohnungsbestands sind als Non-Core klassifiziert und sollen im Zuge von Verkäufen bereinigt werden.

Die folgende Übersicht zeigt Vertragsmieten/Leerstand je Cluster:

Wohnen	31.03.2013			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	76.708	93	5,57	2,3
Core ⁺	51.363	62	5,76	1,9
Core	25.345	31	5,20	3,3
Non-Core	5.497	7	4,77	9,7
Gesamt	82.205	100	5,52	2,8

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

Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand ist gegenüber dem Vorjahresquartal von EUR 5,60 pro m² auf EUR 5,52 pro m² leicht gesunken. Der durchschnittliche Leerstand über das Gesamtportfolio ist gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 % angestiegen.

Beide Effekte sind ausschließlich auf die getätigten Zukäufe zurückzuführen.

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

Wohnen	31.03.2013			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Core+	51.363	62	5,76	1,9
Vermietungsbestand	48.437	59	5,77	1,6
Einzelprivatisierung	2.926	4	5,72	6,0
Großraum Berlin	40.526	49	5,50	1,5
Vermietungsbestand	38.843	47	5,52	1,3
Einzelprivatisierung	1.683	2	5,15	5,0
Rhein-Main	9.221	11	6,80	3,2
Vermietungsbestand	8.142	10	6,87	2,5
Einzelprivatisierung	1.079	1	6,32	7,6
Rheinland	1.616	2	6,35	3,3
Vermietungsbestand	1.452	2	6,26	3,2
Einzelprivatisierung	164	0	6,88	3,9

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

Neben dem Großraum Berlin umfasst unser Core+-Cluster die Metropolregionen Rhein-Main sowie das Rheinland mit Schwerpunkt Düsseldorf.

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

Wohnen	31.03.2013			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Core	25.345	31	5,20	3,3
Vermietungsbestand	23.017	28	5,18	3,2
Einzelprivatisierung	2.328	3	5,37	4,4
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	10.915	13	5,21	4,3
Vermietungsbestand	10.028	12	5,15	4,3
Einzelprivatisierung	887	1	5,87	4,0
Rheintal-Süd	4.919	6	5,44	2,0
Vermietungsbestand	4.652	6	5,44	1,6
Einzelprivatisierung	267	0	5,51	8,8
Rheintal-Nord	2.930	4	5,14	2,0
Vermietungsbestand	2.798	3	5,11	1,5
Einzelprivatisierung	132	0	5,67	10,7
Mitteldeutschland	3.777	5	5,04	3,1
Vermietungsbestand	3.777	5	5,04	3,1
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
Sonstige²⁾	2.804	3	4,99	3,2
Vermietungsbestand	1.762	2	5,05	3,6
Einzelprivatisierung	1.042	1	4,91	2,6

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
²⁾ i.W. Kiel/Lübeck

Mit der Erstkonsolidierung der BauBeCon Bestände zum 1. September 2012 wurde die Region Hannover/Braunschweig/Magdeburg erstmalig etabliert und durch weitere Zukäufe in 2013 auf mittlerweile rund 11.000 Wohneinheiten ausgebaut.

Der Anstieg im Leerstand, insbesondere in der Region Hannover/Braunschweig/Magdeburg, liegt im Rahmen unserer Erwartungen. Der Übergang der Wohnungsbestände von Prelios auf die Deutsche Wohnen wird übergangsweise zu einem Anstieg der Leerstandsquoten führen.

Im Cluster Non-Core, das ca. 7 % des Gesamtbestands umfasst, werden Wohneinheiten ausgewiesen, die aus portfoliostrategischen Überlegungen tendenziell verkauft werden sollen.

31.03.2013				
Wohnen	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Non-Core	5.497	7	4,77	9,7
Disposal	2.195	3	4,71	13,6
Sonstige	3.302	4	4,81	7,1

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

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

Weitere Zukäufe

Nach dem Bilanzstichtag hat die Deutsche Wohnen bekanntgegeben, zwei Immobilienportfolios mit rund 7.800 Wohneinheiten notariell beurkundet zu haben. Insgesamt werden die rund 7.800 Wohneinheiten, davon rund 7.400 Wohneinheiten direkt in der Stadt Berlin, zu einem Vertragsmietenmultiplikator von rund 14x bzw. für rund EUR 840 pro m² erworben. Die aktuelle Vertragsmiete beträgt rund EUR 29,7 Mio. pro Jahr. Beide Portfolios werden mit rund 55 % Fremdkapital finanziert und die erwartete nachhaltige FFO-Rendite nach vollständiger Integration in die Deutsche Wohnen Gruppe liegt bei rund 8 % vor Steuern.

Die Deutsche Wohnen wird mit den Akquisitionen ihr bestehendes Wohnimmobilienportfolio von derzeit rund 82.500 auf insgesamt rund 90.300 Wohneinheiten vergrößern, davon befinden sich rund 54 % im Großraum Berlin. Für die Deutsche Wohnen AG und ihre Aktionäre stellt der Erwerb eine weitere attraktive Gelegenheit zur konsequenten Fortführung der bisherigen wertschöpfenden Wachstumsstrategie mit Nutzung von Skalierungseffekten sowie weiterer Verbesserung des FFO-Profiles dar.

Weitere Informationen finden Sie im Nachtragsbericht dieses Zwischenlageberichts auf Seite 18.

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 drei Monate des Geschäftsjahres 2013 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	70,9	44,1
Ergebnis Verkauf	5,5	3,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	3,1	2,6
Verwaltungskosten	-11,8	-7,7
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-2,0	0,3
Betriebsergebnis (EBITDA)	65,7	43,1
Abschreibungen	-1,3	-0,7
Finanzergebnis	-30,3	-22,9
Ergebnis vor Steuern	34,1	19,5
Laufende Steuern	-2,6	-0,8
Latente Steuern	-5,3	-4,3
Periodenergebnis	26,2	14,4

Insgesamt konnte das Periodenergebnis um EUR 11,8 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode auf EUR 26,2 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 konnte ebenfalls deutlich erhöht werden.

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Ergebnis vor Steuern	34,1	19,5
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,2	0,1
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	34,3	19,6

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Der Deckungsbeitrag aus dem Segment Wohnungsbewirtschaftung erhöht sich um EUR 26,8 Mio. oder um 61 % gegenüber dem Vorjahresquartal:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Vertragsmieten	83,3	52,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-1,3	-0,9
Inkasso	-1,1	-0,5
Instandhaltung	-8,4	-5,8
Sonstiges	-1,6	-0,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	70,9	44,1
Personal- und Sachkosten	-6,8	-4,2
Operatives Ergebnis (NOI)	64,1	39,9
NOI-Marge in %	77,0	76,7
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,12	4,28
Veränderung in %	-3,7	

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

Die NOI-Marge bleibt mit 77% nahezu konstant zum Vorjahr, der Deckungsbeitrag in EUR pro m² verringert sich um 3,7% aufgrund eines in der Struktur veränderten Portfolios.

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

	Wohn-	Vertragsmiete ¹⁾		Ent-	Leerstand		Ent-
	einheiten	in EUR/m ²		wicklung	in %		wicklung
Like-for-like	Anzahl	31.03.2013	31.03.2012	in %	31.03.2013	31.03.2012	in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	42.352	5,82	5,66	2,8	1,5	1,5	0,0
Core+	34.203	5,95	5,77	3,0	1,4	1,4	0,0
Großraum Berlin	25.213	5,66	5,50	2,9	1,2	1,2	0,0
Rhein-Main	7.833	6,84	6,62	3,3	1,7	2,1	-19,0
Rheinland	1.157	6,25	6,12	2,1	2,2	2,0	10,0
Core	8.149	5,30	5,21	1,7	1,8	2,0	-10,0
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	-	-	-	-	-	-	-
Rheintal-Süd	4.652	5,44	5,32	2,2	1,6	1,7	-5,9
Rheintal-Nord	2.798	5,11	5,07	0,8	1,5	1,8	-16,7
Mitteldeutschland	174	6,09	6,10	-0,1	2,1	4,5	-53,3
Sonstige	525	4,89	4,74	3,3	6,0	4,6	30,4
Einzelprivatisierung	2.955	5,64	5,54	1,8	6,3	1,8	250,0
Non-Core	1.928	4,87	4,82	1,1	6,5	5,9	10,2
Gesamt	47.235	5,77	5,62	2,6	2,0	1,7	17,6

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

Die Vertragsmieten im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen sind auf Like-for-like-Basis (ca. 42.400 Wohneinheiten) im Jahresvergleich um 2,8% gestiegen. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen getragen von stark ansteigenden Mieten aus Neuverträgen.

Die Leerstandsquote im Vermietungsbestand der Kern- und Wachstumsregionen im Like-for-like-Vergleich konnte auf niedrigem Niveau (1,5%) stabilisiert werden. 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 drei Monaten des Geschäftsjahres ohne Zukäufe:

Wohnen	31.03.2013			31.12.2012	
	Neuvermietungs- miete ¹⁾ in EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ in EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ in %	Neuvermietungs- miete ¹⁾ in EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ in %
Core+ (Vermietungsbestand)	7,55	5,93	27,4	7,16	21,6
Großraum Berlin	6,97	5,65	23,4	6,65	18,3
Rhein-Main	8,80	6,85	28,5	8,40	24,3
Rheinland	8,23	6,25	31,7	8,07	29,3

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2013 wirksam wurden oder werden
²⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
³⁾ Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Im Vergleich zum Vorjahr sehen wir in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres weiter ansteigende Neuvermietungsmieten und damit eine Erhöhung des Mietpotenzials von knapp 22% auf über 27%.

Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiter auf hohem Niveau. In den ersten drei Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 1.030 Einheiten verkauft, davon wurden 639 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet.

	Einheiten	Transaktions-	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
		in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	606	46,1	31,1	15,0	48
Institutioneller Verkauf	424	19,4	16,1	3,3	20
	1.030	65,5	47,2	18,3	39

Von diesen 1.030 Wohnungseinheiten hatten 537 Wohneinheiten bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Erlöse aus Verkäufen	32,1	41,8
Verkaufskosten	-2,0	-3,2
Nettoerlöse	30,1	38,6
Buchwertabgänge	-24,6	-34,8
Ergebnis aus Verkauf	5,5	3,8

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 31. März 2013 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 20 Einrichtungen (Vorjahreszeitpunkt: 14), davon befinden sich 17 Einrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 117,3 Mio.

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Erlöse		
Pflege	11,8	8,3
Wohnen	0,5	0,5
Sonstige	1,0	0,8
	13,3	9,6
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-3,4	-2,4
Personalkosten	-6,8	-4,6
	-10,2	-7,0
Segmentergebnis	3,1	2,6
Zurechenbare laufende Zinsen	-0,8	-0,6
Segmentergebnis nach Zinsen	2,3	2,0

Die Einrichtungen sind im Dreimonatszeitraum 2013 durchschnittlich zu 96,9% (Stichtagswert zum 31. März 2012: 96,6%) ausgelastet und bewegen sich somit unverändert auf einem hohen Niveau.

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.	Q1/2013	Q1/2012
Personalkosten		
Holdingfunktion	-2,3	-1,7
Verkauf	-0,6	-0,5
Property Management	-3,7	-2,9
Summe Personalkosten	-6,6	-5,1
Sachkosten	-3,4	-2,6
Summe Sach- und Personalkosten	-10,0	-7,7
Property Management (Fremdverwaltung BauBeCon)	-1,8	0,0
Summe Verwaltungskosten	-11,8	-7,7

Die Steigerung der Personal- und Sachkosten beruht auf dem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Immobilienbesitz und dem damit zusammenhängenden Personalaufbau.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Laufende Zinsaufwendungen	-27,4	-20,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,9	-2,7
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,2	-0,1
	-30,5	-23,3
Zinserträge	0,2	0,4
Finanzergebnis	-30,3	-22,9

Laufende Steuern

Die laufenden Steuern in Höhe von EUR 2,6 Mio. beinhalten EUR 0,5 Mio. nicht zahlungswirksamen Steuer Aufwand aus der Kapitalerhöhung 2013 sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 2,1 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

	31.03.2013		31.12.2012	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.874,9	93	4.614,6	94
Sonstige langfristige Vermögenswerte	117,1	2	104,8	2
Summe langfristige Vermögenswerte	4.992,0	95	4.719,4	96
Kurzfristiges Vermögen	74,5	1	97,9	2
Zahlungsmittel	200,0	4	90,6	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	274,5	5	188,5	4
Bilanzsumme	5.266,5	100	4.907,9	100
Eigenkapital	1.838,7	35	1.609,7	33
Finanzverbindlichkeiten	2.896,6	55	2.768,6	56
Steuerschulden	68,8	1	63,6	1
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	5,2	0	5,1	0
Pensionen	55,6	1	54,5	1
Sonstige Verbindlichkeiten	401,6	8	406,4	8
Summe Verbindlichkeiten	3.427,8	65	3.298,2	67
Bilanzsumme	5.266,5	100	4.907,9	100

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

Neben den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 200 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 im Januar 2013 sowie dem positiven Konzernergebnis für die ersten drei Monate 2013 ca. 35%. Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.03.2013	31.12.2012
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	1.838,4	1.609,3
Verwässerter NAV	1.838,4	1.609,3
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	139,4	152,5
Latente Steuern (netto)	74,5	62,6
EPRA NAV	2.052,3	1.824,4
Anzahl Aktien (in Mio.)	160,76	146,14
EPRA NAV in EUR je Aktie	12,77	12,48

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2012 im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Darlehen (ca. EUR 156,0 Mio.) zur Finanzierung von Zukäufen absolut erhöht, wobei laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienkäufen gegenläufig wirkten (ca. EUR 49,8 Mio.). Weiterhin erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 20,5 Mio. durch bestehende Finanzierungen übernommener Gesellschaften.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.03.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	2.896,6	2.768,6
Zahlungsmittel	-200,0	-90,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.696,6	2.678,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.874,9	4.614,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	16,5	24,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	34,2	39,1
	4.925,6	4.678,1
Loan to Value Ratio in %	54,7	57,2

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 54,7%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios hat sich per 31. März 2013 auf 3,6% bei einer Hedging-Quote von 85,9% reduziert. Das Prolongationsvolumen auf Basis heutiger Restschuld (inklusive abgegrenzter Zinsen) bis einschließlich 2014 beträgt rund EUR 111,1 Mio. Insgesamt weist die Deutsche Wohnen eine stabile und robuste Finanzierungsstruktur auf.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 47,1 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.	31.03.2013	31.12.2012
Derivative Finanzinstrumente	139,6	152,5
Passive latente Steuern	151,2	143,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73,1	72,0
Übrige	37,7	38,6
Gesamt	401,6	406,4

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	29,3	10,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-220,8	-30,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	300,9	18,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	109,4	-1,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	90,6	167,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode	200,0	166,5

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich durch den im Vergleich zur Vorperiode größeren Bewirtschaftungsbestand erhöht.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält im ersten Quartal 2013 neben Einzahlungen aus Verkäufen von EUR 38,0 Mio. hauptsächlich Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 258,8 Mio. Diese Auszahlungen betreffen hauptsächlich Investitionen in neue Immobilien des Segments Wohnungsbewirtschaftung (EUR 236,9 Mio.) sowie für Zukäufe des Segments Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 19,9 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält Darlehensaufnahmen in Höhe von EUR 157,2 Mio. (im Wesentlichen für die Finanzierung von Zukäufen), Tilgungen in Höhe von EUR 49,8 Mio. und den Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung im Januar 2013 in Höhe von EUR 193,5 Mio.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen um ca. 68 % gestiegen:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Periodenergebnis	26,2	14,4
Ergebnis Verkauf	-5,5	-3,8
Abschreibungen	1,3	0,7
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,2	0,1
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	2,9	2,7
Latente Steuern	5,3	4,3
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	0,5	0,0
FFO (ohne Verkauf)	30,9	18,4
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,20	0,17
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	158,1	105,4
FFO (inklusive Verkauf)	36,4	22,2
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,23	0,21
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	158,1	105,4

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

Das Deutsche Institut für Wirtschaft (DIW) prognostiziert in seinen Frühjahrsgrundlinien 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,7 % in 2013 und 1,6 % in 2014 für Deutschland. Weiterhin geht das DIW davon aus, dass die Weltkonjunktur an Dynamik gewinnt und folglich die deutschen Exporte angeschoben werden. Die deutsche Wirtschaft profitiert zudem von der guten und stabilen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und den kräftigen Lohnerhöhungen. Dies führt zu steigenden Einkommen der privaten Haushalte, welche aufgrund eines erwarteten höheren Konsums auch das deutsche Wirtschaftswachstum stärken. Neben dem Anstieg des privaten Konsums geht das DIW davon aus, dass auch der Staatskonsum sowie die Investitionen von Unternehmen wieder zunehmen werden. Die wachsenden Steuereinnahmen wirken sich entspannend auf die Kassenlage der öffentlichen Hand aus, sodass Luft für Investitionen besteht. Bei den Unternehmen sollten aufgeschobene Investitionsprojekte nun wieder vermehrt realisiert werden und sich in einer kräftigeren Investitionsdynamik niederschlagen.¹⁾

Finanzmärkte

Die erwartete Belebung der Wirtschaft inner- und außerhalb des Euroraums wirkte sich erst in der zweiten Hälfte des ersten Quartals 2013 stabilisierend auf die Finanzmärkte in Deutschland aus. Zu Beginn des Jahres musste der Leitindex DAX leichte Kursverluste hinnehmen, konnte sich jedoch im weiteren Verlauf erholen und bewegte sich zum Quartalsende wieder auf dem Niveau wie zum Jahresende 2012. Stärker als der DAX entwickelte sich der MDAX, in dem auch die Aktie der Deutsche Wohnen gelistet ist. Der MDAX wuchs in den ersten drei Monaten 2013 um über 11 % auf 13.322 Punkte an.

¹⁾ DIW Frühjahrsgrundlinien 2013

Aktie der Deutsche Wohnen AG

Der Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG stieg innerhalb der ersten drei Monate des laufenden Jahres leicht um 1,3% auf EUR 14,18 an. Ihren Höchststand erreichte die Aktie am 15. März 2013 bei EUR 15,00 und ihren Tiefststand am 8. Januar 2013 bei EUR 13,60, jeweils auf Basis der Xetra-Schlusskurse. Im Vergleich zum Vorjahresquartalswert von EUR 10,56 – bereinigt um Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung 2012 – hat sich der Aktienkurs um rund 34% erhöht.

Im direkten Vergleich mit den immobilienpezifischen Indizes entwickelte sich die Deutsche Wohnen Aktie im ersten Quartal 2013 positiv: Sowohl der EPRA Europe als auch der EPRA Germany mussten in den ersten drei Monaten dieses Jahres Kursverluste hinnehmen. Dabei verlor der EPRA Europe rund 3,3 und der EPRA Germany rund 0,5 Prozentpunkte.

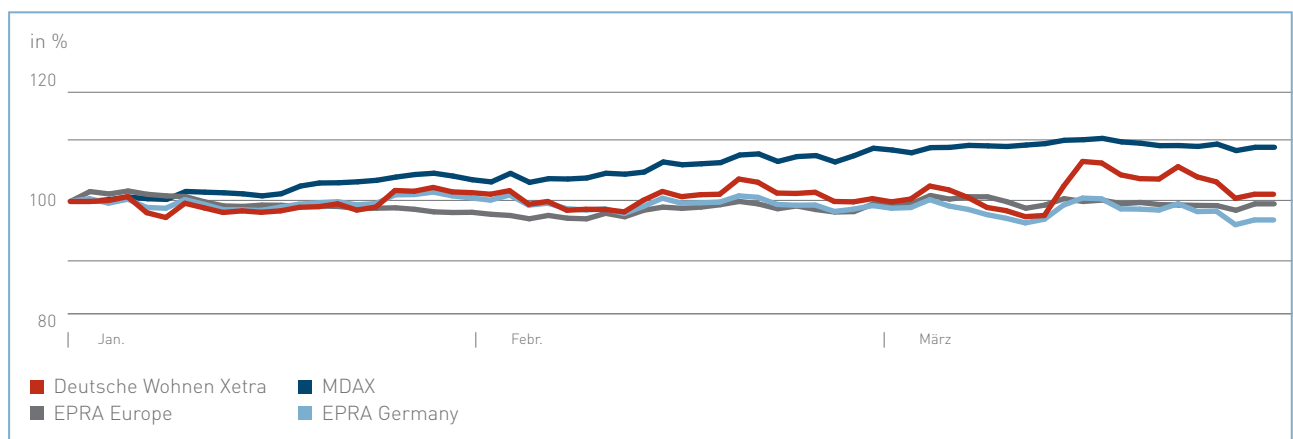
Im Jahresvergleich verdoppelte sich die Marktkapitalisierung von EUR 1,1 Mrd. zum 31. März 2012 auf nun fast EUR 2,3 Mrd. zum Stichtag. Gründe hierfür lagen in dem Anstieg des Aktienkurses und der erhöhten Anzahl ausgegebener Aktien im Zuge der Kapitalerhöhungen.

Gesteigert hat sich ebenfalls das durchschnittlich gehandelte Tagesvolumen. Die Aktie wurde in den ersten drei Monaten dieses Jahres im Xetra durchschnittlich um 42% mehr gehandelt als noch im letzten Jahr. Auf den alternativen Plattformen verdreifachte sich das Handelsvolumen sogar.

Kennzahlen zur Aktie	Q1/2013	Q1/2012
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 160,8	102,3
Kurs zum Ende von Q1 ¹⁾ in EUR	14,18	11,08 (10,56) ⁴⁾
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 2,3	rd. 1,1
3-Monatshöchstkurs ¹⁾ in EUR	15,00	11,21 (10,69) ⁴⁾
3-Monatstiefstkurs ¹⁾ in EUR	13,60	9,60 (9,15) ⁴⁾
Durchschnittliches Tagesvolumen ²⁾	346.741	213.454
Durchschnittliches Tagesvolumen ³⁾	243.550	83.845

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel
²⁾ Xetra-Tagesvolumen (gehandelte Stücke)
³⁾ Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen (Multilateral Trading Facility – MTF)
⁴⁾ Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung in 2012

Kursentwicklung der Aktie Q1/2013 (indexiert)



Analysten Coverage

Die Aktie der Deutsche Wohnen wird aktuell¹⁾ von 23 Analysten bewertet. Deren Kursziele bewegen sich zwischen EUR 11,30 und EUR 17,40 pro Aktie. Die NordLB hat im April 2013 die Coverage der Aktie aufgenommen. 17 Analysten bewerten die Aktie mit einem Kursziel von über EUR 14,00, wovon zehn Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 15,00 ausgehen. Neun Analysten empfehlen, die Aktie zu kaufen, elf, die Aktie zu halten, und nur drei, die Aktie zu verkaufen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungen der Analysten zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Outperform/Overweight/Kaufen	9
Hold/Neutral/Halten	11
Sell/Underweight	3

Stand: 02.05.2013

Kapitalerhöhung

Am 15. Januar 2013 platzierte die Deutsche Wohnen 14.614.285 neue auf den Inhaber lautende Aktien im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren im In- und Ausland. Die neuen Aktien sind für das Geschäftsjahr 2012 voll dividendenberechtigt. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Aktien wurden unter teilweiser Ausnutzung des in der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2012 beschlossenen Genehmigten Kapitals 2012/II ausgegeben. Der Platzierungspreis lag bei EUR 13,35 pro Aktie, somit wurde ein Bruttoemissionserlös von EUR 195,1 Mio. erzielt. Durch diese Kapitalerhöhung stieg das Grundkapital der Gesellschaft auf rund EUR 160,8 Mio.

Aktivitäten Investor Relations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2013 nahm die Deutsche Wohnen an der 8. HSBC Real Estate and Construction Konferenz in Frankfurt am Main sowie an dem Kempen & Co. European Property Seminar in New York teil. Im weiteren Jahresverlauf werden zahlreiche Veranstaltungen/Konferenzen unter Teilnahme der Deutsche Wohnen stattfinden. Die genauen Termine können dem Finanzkalender auf Seite 32 entnommen werden.

Die Deutsche Wohnen strebt einen offenen und regelmäßigen Dialog mit Investoren und Analysten an. Diesen intensiven Kontakt wird sie auch in diesem Jahr fortführen.

¹⁾ Stand: 02.05.2013

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag hat die Deutsche Wohnen bekanntgegeben, den Erwerb zweier Immobilienportfolios mit insgesamt rund 7.800 Wohneinheiten notariell beurkundet zu haben. Für immobiliespezifische Details verweisen wir auf den Abschnitt „Weitere Zukäufe“ in diesem Zwischenlagebericht auf Seite 7.

Der Kaufpreis für den Erwerb eines Immobilienportfolios über rund 6.900 Wohneinheiten basiert auf einer Barkomponente in Höhe von EUR 260 Mio. sowie einer Aktienkomponente von 8.150.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen AG.

Zur Erfüllung der Aktienkomponente hat der Vorstand der Deutsche Wohnen AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in Höhe von nominal ca. 5% des derzeitigen Grundkapitals und unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre beschlossen. Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG soll durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012/II um EUR 8.150.000 von EUR 160.757.143 auf EUR 168.907.143 gegen Sacheinlagen von Geschäftsanteilen erhöht werden. Hierzu sollen 8.150.000 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) an die Veräußerer ausgegeben werden. Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2013 an voll gewinnanteilberechtigt.

Das zweite Immobilienportfolio umfasst rund 900 Wohneinheiten und ist zu einem Bruttokaufpreis von rund EUR 51 Mio. in bar erworben worden.

Beide Immobilienportfolios werden mit rund 55% Fremdkapital finanziert.

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.

Prognosebericht

Die Deutsche Wohnen ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2013 gestartet. Die Integration der rund 33.000 neuen Einheiten verläuft nach Plan. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir unsere Prognose – ohne weitere Zukäufe – für den FFO (ohne Verkauf) für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von EUR 100 Mio. Wir erwarten zusätzliche positive FFO-Beiträge aus den rund 7.800 bereits zugekauften und notarierten Wohneinheiten, für die der Nutzen-/Lastenwechsel Mitte dieses Jahres erfolgen soll.

Konzernbilanz	20
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	22
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	23
Konzern-Kapitalflussrechnung	24
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
Anhangangaben	26

Zwischenabschluss



Konzernbilanz

zum 31. März 2013

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.874.902	4.614.598
Sachanlagen	25.262	20.348
Immaterielle Vermögenswerte	14.616	3.256
Derivative Finanzinstrumente	159	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	435	438
Aktive latente Steuern	76.669	80.716
Langfristige Vermögenswerte	4.992.043	4.719.356
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	34.229	39.143
Andere Vorräte	3.020	3.206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.331	20.842
Forderungen aus Ertragsteuern	1.290	1.188
Derivative Finanzinstrumente	41	0
Sonstige Vermögenswerte	4.084	9.078
Zahlungsmittel	199.973	90.571
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	257.968	164.028
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	16.482	24.425
Kurzfristige Vermögenswerte	274.450	188.453
Summe Aktiva	5.266.493	4.907.809

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	160.757	146.143
Kapitalrücklage	1.038.682	859.251
Kumuliertes Konzernergebnis	638.917	603.930
	1.838.356	1.609.324
Nicht beherrschende Anteile	349	346
Summe Eigenkapital	1.838.705	1.609.670
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.766.718	2.634.286
Pensionsverpflichtungen	55.574	54.538
Steuerschulden	36.887	36.509
Derivative Finanzinstrumente	102.373	113.694
Sonstige Rückstellungen	7.185	7.102
Passive latente Steuern	151.168	143.331
Summe langfristige Verbindlichkeiten	3.119.905	2.989.460
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	129.884	134.357
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.141	71.962
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	5.205	5.142
Sonstige Rückstellungen	7.314	7.272
Derivative Finanzinstrumente	37.203	38.767
Steuerschulden	31.888	27.060
Sonstige Verbindlichkeiten	23.248	24.119
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	307.883	308.679
Summe Passiva	5.266.493	4.907.809

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2013

in TEUR	Q1/2013	Q1/2012
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	83.300	52.030
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-12.363	-7.938
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	70.937	44.092
Verkaufserlöse	32.125	41.831
Verkaufskosten	-2.009	-3.267
Buchwertabgang	-24.612	-34.763
Ergebnis aus Verkauf	5.504	3.801
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	13.313	9.640
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-10.168	-7.030
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	3.145	2.610
Verwaltungskosten	-11.759	-7.762
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-2.115	333
Zwischenergebnis	65.712	43.074
Abschreibungen	-1.316	-703
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	64.396	42.371
Finanzerträge	242	356
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-196	-69
Finanzaufwendungen	-30.307	-23.178
Ergebnis vor Steuern	34.135	19.480
Ertragsteuern	-7.924	-5.057
Periodenergebnis	26.211	14.423
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	26.211	14.423
Nicht beherrschende Anteile	0	0
	26.211	14.423
Ergebnis je Aktie		
unverwässert in EUR	0,17	0,14
verwässert in EUR	0,17	0,14

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2013

in TEUR	Q1/2013	Q1/2012
Periodenergebnis	26.211	14.423
Sonstiges Ergebnis		
Nettoverlust/Nettogewinn aus derivativen Finanzinstrumenten	13.967	-5.111
Ertragsteuereffekte	-4.346	1.590
	9.621	-3.521
Versicherungsmathematische Verluste/Gewinne bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	-1.226	-1.734
Ertragsteuereffekte	381	520
	-845	-1.214
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	8.776	-4.735
Gesamtergebnis nach Steuern	34.987	9.688
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	34.987	9.688
Nicht beherrschende Anteile	0	0

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2013

in TEUR	Q1/2013	Q1/2012
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	26.211	14.423
Finanzerträge	-242	-356
Finanzaufwendungen	30.307	23.178
Ertragsteuern	7.924	5.057
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	64.200	42.302
Abschreibungen	1.316	703
Anpassung der Zinsswaps	196	69
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-8.106	-7.592
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	4.015	2.353
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-3.154	-5.930
Operativer Cashflow	58.467	31.905
Gezahlte Zinsen	-28.650	-20.793
Erhaltene Zinsen	242	356
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen	-799	-523
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	29.260	10.945
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	38.012	50.107
Auszahlungen für Investitionen	-258.782	-80.538
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	0	-154
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-220.770	-30.585
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	157.153	53.699
Tilgung von Darlehen	-49.790	-35.414
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	195.100	0
Kosten der Kapitalerhöhung	-1.551	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	300.912	18.285
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	109.402	-1.355
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	90.571	167.829
Zahlungsmittel am Ende der Periode	199.973	166.474

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. März 2013

in TEUR	Grund- kapital		Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Nicht be- herrschende Anteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
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		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
Eigenkapital zum 1. Januar 2013	146.143	859.251	- 6.724	- 101.213	711.868	1.609.324	346	1.609.670
Periodenergebnis					26.211	26.211	0	26.211
Sonstiges Ergebnis			- 845	9.621		8.776		8.776
Gesamtergebnis			- 845	9.621	26.211	34.987	0	34.987
Kapitalerhöhung	14.614	180.486				195.100		195.100
Kapitalerhöhungs- kosten abzüglich Steuereffekt		- 1.055				- 1.055		- 1.055
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0	3	3
Eigenkapital zum 31. März 2013	160.757	1.038.682	- 7.569	- 91.592	738.079	1.838.356	349	1.838.705

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 31. März 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 31. März 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 Konjunkteinflüssen.

Im 1. Quartal 2013 sind insgesamt 18 neue Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH vollkonsolidiert worden. 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 14 Gesellschaften handelt es sich um Wohnimmobilien-Gesellschaften ohne eigenständiges Geschäft. 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 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 Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2012.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 93% 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. 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 1. Quartal 2013 neu erworbenen Firmenwert und Kundenstamm.

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 leicht gestiegene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2012 von EUR 152,5 Mio. auf EUR 139,4 Mio. reduziert.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 25 zu entnehmen.

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 3,35% p.a. (31. Dezember 2012: 3,50% 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.	Q1/2013	Q1/2012
Sollmieten	85,6	53,1
Zuschüsse	0,6	0,6
	86,2	53,7
Erlösschmälerungen	-2,9	-1,7
	83,3	52,0

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Instandhaltungskosten	-8,4	-5,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-1,3	-0,9
Inkasso	-1,1	-0,5
Sonstige Kosten	-1,6	-0,7
	-12,4	-7,9

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.	Q1/2013	Q1/2012
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	13,3	9,6
Pflege- und Verwaltungskosten	-3,4	-2,4
Personalaufwendungen	-6,8	-4,6
	3,1	2,6

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2013	Q1/2012
Laufende Zinsen	-27,4	-20,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,9	-2,7
	-30,3	-23,2

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	
	Q1/2013	Q1/2012	Q1/2013	Q1/2012
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	83,3	52,0	1,2	0,5
Verkauf	32,1	41,8	0,7	2,2
Pflege und Betreutes Wohnen	13,3	9,6	0,0	0,0
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,1	0,0	13,0	7,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,1	0,1	-14,9	-10,4
	128,7	103,5	0,0	0,0

in EUR Mio.	Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen	
	Q1/2013	Q1/2012	Q1/2013	Q1/2012	31.03.2013	31.12.2012
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	84,5	52,5	70,9	44,1	4.889,1	4.627,1
Verkauf	32,8	44,0	5,5	3,8	61,1	77,5
Pflege und Betreutes Wohnen	13,3	9,6	3,1	2,6	17,5	4,6
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	13,1	7,7	-13,8	-7,4	220,9	116,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-15,0	-10,3	0,0	0,0	0,0	0,0
	128,7	103,5	65,7	43,1	5.188,6	4.825,9

Angaben zu Unternehmenszusammenschlüssen

Die Deutsche Wohnen hat im ersten Quartal 2013 die LebensWerk Gruppe zu 100 % übernommen, die seit dem 31. Januar 2013 vollkonsolidiert wird, sodass die Ergebnisse der LebensWerk Gruppe für zwei 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 Standorten 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.	Q1/2013
Vermögensgegenstände	
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,5
Immobilien	32,1
Sachanlagen	1,0
Aktive latente Steuern	0,4
Liquide Mittel	0,5
	42,5
Schulden	
Finanzverbindlichkeiten	- 20,1
Derivative Finanzinstrumente	- 1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	- 1,4
Passive latente Steuern	- 3,1
	- 25,6
Nettovermögenswert	16,9
Firmenwert	3,5
Gesamtkaufpreis	20,4

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 2,3 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 0,2 Mio. Wäre die LebensWerk Gruppe bereits ab dem 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse ca. EUR 3,6 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 0,2 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.

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich 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.

Frankfurt am Main, Mai 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 31. März 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, Mai 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

- | | |
|-------------------------|---|
| 15. – 17.05.2013 | Roadshow London |
| 28.05.2013 | Ordentliche Hauptversammlung 2013, Frankfurt am Main |
| 30.05.2013 | Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam |
| 20.06.2013 | Morgan Stanley EMEA Property Conference, London |
| 13.08.2013 | Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2013/Halbjahresergebnisse |
| 05. – 06.09.2013 | EPRA Annual Conference, Paris |
| 11. – 12.09.2013 | Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York |
| 07. – 09.10.2013 | Expo Real, München |
| 12.11.2013 | Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2013/1. – 3. Quartal |
| 03. – 04.12.2013 | UBS Global Real Estate Conference, London |

Impressum

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg

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

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.