



EINBLICKE – AUSBLICKE

ZWISCHENBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2009

INHALT

» KENNZAHLEN	3
» ZWISCHENLAGEBERICHT	5
» KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	15
» IMPRESSUM	27

KENNZAHLEN

KENNZAHLEN

Kennzahlen Konzernbilanz	30.09.2009	31.12.2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.863,1	2.900,7
Umlaufvermögen	90,7	110,4
Eigenkapital	626,4	649,3
Finanzverbindlichkeiten	2.022,3	2.089,2
Bilanzsumme	3.073,5	3.126,7
Net Net Asset Value	632,5	646,3
Net Net Asset Value nach Kapitalerhöhung*	869,0	k. A.
Net Net Asset Value je Aktie	23,96	24,48
Net Net Asset Value je Aktie nach Kapitalerhöhung*	10,62	k. A.

Kennzahlen Konzern-GuV	9M/2009	9M/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	114,3	113,3
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	6,7	7,3
Verwaltungsaufwand	-24,9	-28,6
EBT	7,2	-2,6
Funds from Operations	27,4	19,6
Funds from Operations je Aktie	1,04	0,74
Funds from Operations je Aktie nach Kapitalerhöhung*	0,34	0,24

Aktie	30.09.2009	30.06.2009	31.03.2009	31.12.2008
Aktienkurs (EUR)	11,43**	9,94	11,40	9,49
Anzahl Aktien	26.400.000	26.400.000	26.400.000	26.400.000
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	302	262	301	251
Wichtigster Börsenplatz				Xetra
Indizes			SDAX, EPRA/Nareit, MSCI, GPR250	
ISIN/Tickersymbol (Inhaberaktie)				DE000A0HN5C6/DWNI

* Diese Kennzahlen dienen lediglich Informationszwecken. Die Kapitalerhöhung ist erst nach dem Bilanzstichtag am 6. Oktober 2009 wirksam geworden.

** Rechnerischer Wert inklusive Bezugsrecht.

ZWISCHENLAGEBERICHT

ZWISCHENLAGEBERICHT

Das wichtigste Ereignis im laufenden Geschäftsjahr fand nach dem 30. September 2009 statt: die erste Barkapitalerhöhung der Deutsche Wohnen AG.

Nachdem die Hauptversammlung am 7. August 2009 einer Kapitalerhöhung mit großer Mehrheit zugestimmt hatte, wurde diese in der Zeit vom 24. September bis 5. Oktober 2009 durchgeführt. Eine sorgfältige Vorbereitung und intensive Roadshows, während derer der Vorstand die wichtigsten Aktionäre und Investoren in den Finanzzentren Europas und den Vereinigten Staaten besuchte, haben die Kapitalmaßnahme zu einem großen Erfolg werden lassen.

Insgesamt wurden 55.440.000 neue Aktien zu einem Preis von EUR 4,50 pro Aktie ausgegeben und ein Brutto-Emissionserlös von EUR 249,5 Mio. erzielt. Die Kapitalmaßnahme war mit 32,3% deutlich überzeichnet – was auf eine große Investorennachfrage hinweist. Insgesamt wurden 99,9% der Bezugsrechte ausgeübt, darunter im Wesentlichen auch von allen Großaktionären.

Die Kapitalerhöhung markiert einen wichtigen Wendepunkt in der neueren Unternehmensgeschichte der Deutsche Wohnen. Mit ihr soll gleichzeitig der Schlusspunkt hinter die Restrukturierung und Reorganisation nach dem Merger mit der GEHAG Gruppe im August 2007 gezogen werden und eine neue Epoche beginnen. Seit dem Merger hat sich die gesamte Gruppe neu aufgestellt, wesentliche Kosten- und Synergievorteile wurden gehoben, die operativen Ergebnisse signifikant verbessert sowie das Portfolio neu strukturiert und wertmäßig stabilisiert.

Im Vorfeld der Kapitalerhöhung haben wir einen wesentlichen Teil unseres Kreditengagements optimiert und auf die neue Kapitalstruktur angepasst. Seit 2008 haben wir EUR 158 Mio. netto getilgt. Mit den zusätzlichen Mitteln aus der Kapitalerhöhung werden wir weitere Tilgungen in Höhe von ca. EUR 136 Mio. leisten und

damit unsere Verschuldung deutlich zurückführen können.

Neben der erfolgreichen Kapitalerhöhung konnten wir unsere operativen Ergebnisse erneut verbessern. In den vergangenen neun Monaten haben wir:

- » die Sollmieten im Kernbestand um 2,3% auf EUR 5,35 pro m² angehoben;
- » insgesamt ca. 3.600 neue Mietverträge im preisfreien Bestand mit einer um 13% höheren m²-Miete von EUR 6,13 abgeschlossen;
- » die Leerstandsquote im Kernbestand um 28% auf 2,8% reduziert;
- » mit 568 notariell beurkundeten Verträgen und einem Umsatzvolumen von EUR 49,4 Mio. in der Einzelprivatisierung unser Jahresziel bereits erreicht, bei einer Brutto-Verkaufsmarge von 36%;
- » uns von Immobilien in strukturschwachen Gebieten mit Leerständen von durchschnittlich 28% getrennt;
- » EUR 73,8 Mio. an Darlehen netto getilgt und damit den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value-Ratio) weiter verbessert.

Im Jahresvergleich (01.01. – 30.09.2008 zu 01.01. – 30.09.2009) haben wir:

- » Kosteneinsparungen im Verwaltungsbereich von ca. EUR 3,7 Mio. bzw. ca. 13% erreicht;
- » das Finanzergebnis um EUR 10,1 Mio. bzw. ca. 11% verbessert;
- » das bereinigte EBT – das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit reflektiert – signifikant von EUR 2,8 Mio. auf EUR 15,3 Mio. gesteigert
- » den FFO um EUR 7,8 Mio. auf EUR 27,4 Mio. verbessert.

Für die kommenden drei Monate im Jahr 2009 und das Geschäftsjahr 2010 gilt es in erster Linie an die sehr guten operativen Ergebnisse anzuknüpfen.



Hanielweg, Berlin-Lankwitz



Engenser Landstraße, Bendorf

A PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftete zum 30. September 2009 insgesamt 49.715 Wohneinheiten.

Unsere Bestände im **Kernportfolio** mit gegenwärtig 33.756 Wohneinheiten befinden sich in wachsenden **Ballungszentren wie Berlin und der Region Rhein-Main**. Hier sehen wir die größten und nachhaltigsten Mietpotentiale und damit Wachstum.

Der mit Abstand größte **Einzelstandort ist weiterhin Berlin mit einem Gesamtportfolioanteil von fast 50% bzw. im Kernbestand von 67%**.

	Wohnungen				Gewerbe		Stellplatz
	Anzahl	Fläche Tm ²	Sollmiete EUR/m ²	Leerstands- quote in %	Anzahl	Fläche Tm ²	Anzahl
Kernbestand	33.756	2.036	5,35	2,8	379	68	8.032
Berlin	22.743	1.368	5,16	2,0	273	37	1.855
Frankfurt am Main	3.659	217	6,80	2,2	44	16	1.810
Rhein-Main	3.273	203	5,84	5,9	52	14	1.960
Rheintal-Süd	4.081	249	4,77	5,5	10	1	2.407
Verkauf	13.337	833	4,83	10,5	74	7	5.094
Einzelverkauf	4.640	308	5,36	10,2	16	2	1.759
Blockverkauf	8.697	526	4,52	10,7	58	5	3.335
Eigenbestand*	47.093	2.870	5,20	4,9	453	75	13.126
DB 14	2.621	179	5,48	5,5	29	8	2.615
Gesamtbestand	49.715	3.048	5,22	4,9	482	82	15.741

* Ohne Nordhessen.

» Strategie mit
Zukunft «

B PORTFOLIOSTRATEGIE

Unser Geschäftsmodell ist von drei wesentlichen Leitbildern geprägt:

1. Internes Wachstum: Ausnutzen von Mietentwicklungspotentialen

Wir planen, die Nettomiete pro m² in unserem Portfolio jährlich um bis zu 3–4% anzuheben. Dies realisieren wir durch konsequente Ausnutzung der Mietspiegelanpassungen, durch gezielte, auf die Mieter umlegbare Modernisierungsmaßnahmen und durch Leerstandsabbau. Das Marktumfeld sowie die Objekt- und Lagemerkmale unseres Portfolios eröffnen uns die Möglichkeit, weiterhin überdurchschnittlich zu wachsen.

2. Wertorientierte Privatisierung

Unser Privatisierungsgeschäft, d. h. den Verkauf insbesondere von Wohnungen an Selbstnutzer, haben wir auf ein nachhaltiges Fundament gestellt. Dabei steht nicht mehr die frühere volumen- und liquiditätsgetriebene Verkaufsstrategie im Vordergrund. Vielmehr sollen die Objekte im Rahmen einer kontinuierlichen Portfoliokon-zentration mindestens zum Fair Value veräußert werden. Bei dem **Teilportfolio Einzelverkauf** mit gegenwärtig 4.640 Wohneinheiten handelt es sich um in Vorjahren zum Verkauf freigegebene Bestände mit den Schwer-punkten Berlin und Rhein-Main. Bei unserer Planung haben wir einen Abverkauf von etwa **500 Einheiten p. a.** unterstellt, was einer Abverkaufsquote von ca. 10 % p. a. dieses Teilportfolios bzw. 1 % p. a. des Gesamtportfolios entspricht.

3. Externes Wachstum:

Fokussierung auf Ballungszentren

Unsere Strategie umfasst die Konzentration unserer Portfoliobestände in den Ballungszentren Deutschlands, die ein hohes Mietentwicklungspotential aufweisen. Mit Berlin und der Region Rhein-Main mit den Zentren Frankfurt/Wiesbaden/Mainz befindet sich bereits heute ein Großteil des Portfolios in den strategisch anvisierten Ballungszentren.

Das **Teilportfolio Blockverkauf** mit gegenwärtig 8.697 Wohneinheiten umfasst alle Bestände, die unter strategischen Gesichtspunkten innerhalb der nächsten Jahre verkauft werden sollen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Bestände in den ländlich geprägten Regionen der **Bundesländer Rheinland-Pfalz und Brandenburg**. Die durch Verkäufe generierte Liquidität nutzen wir zur Rückführung unserer Kredite oder setzen sie gezielt für Neuakquisitionen ein.

Pflege und betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb qualitativ hochwertiger, vollstationärer Pflegeeinrichtungen vorwiegend in Berlin bzw. den neuen Bundesländern, der durch die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH erbracht wird. Insgesamt bewirtschaftet der Bereich ca. 1.350 Pflegeplätze und Apartments und gehört damit zu den größeren privaten Anbietern in Deutschland. Die Auslastung beträgt durchschnittlich 94%. In den ersten neun Monaten konnte bei einem Umsatz von EUR 24,9 Mio. ein Ergebnisbeitrag von EUR 6,6 Mio. erwirtschaftet werden.

» Konzentration
auf das Wesentliche «



Johann-Kalb-Straße, Höhr-Grenzhausen



Maximilian-Kaller-Straße, Berlin-Marienfelde

C OPERATIVE ENTWICKLUNGEN

Vermietung

	Miete		Entwicklung	Marktmiete	Potential
	Q3/2009	Q2/2009			
	EUR/m ²	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%
Kernbestand	5,35	5,29	1,1	6,00	12,1
Cluster A	5,42	5,37	0,9	5,90	8,9
Berlin	5,19	5,12	1,4	5,70	9,8
Frankfurt am Main	6,80	6,76	0,6	7,70	13,2
Rhein-Main	5,82	5,80	0,3	6,10	4,8
Rheintal-Süd	4,92	4,91	0,2	5,45	10,8
Cluster B	4,91	4,83	1,7	6,15	25,3
Berlin	4,94	4,84	2,1	6,10	23,5
Rhein-Main	5,97	5,83	2,4	8,30	39,0
Rheintal-Süd	4,43	4,41	0,5	5,55	25,3

Die durchschnittliche Miete des Kernbestands beläuft sich per 30. September 2009 auf EUR 5,35 pro m². Damit konnte innerhalb von drei Monaten die Miete um EUR 0,06 pro m² bzw. um 1,1 % gegenüber der Vorquartalsmiete gesteigert werden. Bezogen auf die ersten neun Monate ergab sich eine Steigerung um EUR 0,12 pro m² bzw. 2,3 %.

Die Leerstandsquote im Kernbestand konnte gegenüber dem zweiten Quartal 2009 nochmals um 15,2 % auf 2,8 % gesenkt werden. Im Cluster A, das rund 60 % des Gesamtbestandes ausmacht, konnten wir die Leerstandsquote auf 2,4 % reduzieren. Hervorzuheben sind die Standorte Berlin und Frankfurt am Main, wo wir eine Leerstandsquote von 1,7 % bzw. 2,2 % aufweisen.

Bezogen auf eine durchschnittliche Marktmiete von EUR 6,00 pro m² im Kernbestand ergibt sich gegenwärtig ein Mietpotential von EUR 0,65 pro m² oder 12,1 %. Insbesondere im Cluster B streben wir an, das Marktpotential von EUR 1,24 pro m² bzw. durchschnittlich 25,3 % über gezielte Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren. Auch das Neuvermietungsgeschäft entwickelt sich weiterhin planmäßig. In den ersten neun Monaten konnten wir insgesamt ca. 3.600 neue Mietverträge abschließen. Die durchschnittlich erzielte Neuvertragsmiete in Höhe von EUR 6,13 pro m² lag dabei EUR 0,70 pro m² oder 13 % über der Vorvertragsmiete.

Verkauf

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Transaktionen im Berichtszeitraum – unabhängig vom Nutzen-/Lastenwechsel:

	Anzahl	Transaktionsvolumen	Fair Value	Unterschied	%
		EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	
Einzelprivatisierung	568	49,4	36,3	13,1	36
Blockverkauf	724	22,9	22,5	0,4	2
Insgesamt	1.292	72,3	58,8	13,5	23

Im Rahmen der Einzelprivatisierung sind in den ersten neun Monaten für 568 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von EUR 49,4 Mio. Kaufverträge abgeschlossen worden. Der durchschnittliche Verkaufspreis betrug EUR 1.224 pro m² und lag damit 36 % über dem Fair Value. Für die Berliner Objekte konnten durchschnittlich Mietmultiplikatoren von 23x vereinbart werden, für die Rhein-Main-Region Multiplikatoren von 18x. Von den 568 verkauften Einheiten sind 402 in den ersten neun Monaten mit einem Kaufpreis von EUR 35,3 Mio. und

einem Fair Value von EUR 25,4 Mio. ergebniswirksam erfasst worden.

Auch die Bereinigung des Bestandes in strukturschwächeren Regionen kommt voran. In den ersten neun Monaten konnten Kaufverträge für 724 Wohnungen abgeschlossen werden. Von diesen sind bisher 411 Einheiten ergebniswirksam erfasst worden. Insgesamt konnten seit Beginn 2008 über 1.900 Wohneinheiten verkauft werden und damit 21 % des zum Verkauf bestimmten Teilportfolios.



Beethovenstraße, Birkenheide

D VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage

	9M/2009	9M/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Sollmieten	154,0	157,1
Erlösschmälerung	-9,6	-11,4
Mietminderungen	-1,7	-1,1
Nettomiete	142,7	144,6
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,7	-4,4
Kosten der Instandhaltung	-21,1	-24,8
Sonstige Aufwendungen	-1,6	-2,1
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	114,3	113,3
Verkaufserlöse	47,4	37,2
Vertriebsaufwendungen	-3,7	-2,5
Buchwertabgang	-37,0	-27,4
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	6,7	7,3
Personalaufwand	-15,6	-19,2
Sachaufwand	-9,3	-9,4
Verwaltungsaufwand*	-24,9	-28,6
Pflege und betreutes Wohnen	6,6	5,8
Sonstiges	-0,2	1,6
Weitere Geschäftsfelder	6,4	7,4
EBITDA*	102,5	99,4
Abschreibungen	-2,1	-1,2
EBIT*	100,4	98,1
Finanzergebnis	-85,1	-95,2
EBT*	15,3	2,8
*Bereinigungen		
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-7,2	-20,8
Marktwertanpassung der Immobilien	0,0	0,4
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,8	-1,5
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	16,4
EBT	7,2	-2,6
Steuern	-9,8	-10,6
Periodenergebnis	-2,5	-13,2

Das Ergebnis vor Steuern (EUR 7,2 Mio.) konnte um EUR 9,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr verbessert werden. Das negative Ergebnis nach Steuern ist im Wesentlichen auf einmalige Restrukturierungs- und Reorganisationskosten (EUR 7,2 Mio.) sowie latente Steuern (EUR 8,7 Mio.) zurückzuführen.

Das Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung konnte trotz der Abverkäufe in 2008/2009 im Neun-Monatszeitraum 2009 stabil gehalten werden. Das heißt, die entgangenen Einnahmen aus Verkäufen konnten durch Steigerung der Mieteinnahmen kompensiert werden. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt „3. Operative Entwicklungen“.

Die Verwaltungskosten sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 28,6 Mio. um 13 % auf EUR 24,9 Mio. gesunken.

Das Finanzergebnis konnte durch die Tilgungsleistungen 2008/2009 um EUR 10,1 Mio. oder 11 % verbessert werden.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen (EUR 7,2 Mio.) beinhalten Abfindungen und Lohnfortzahlungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. Weiterhin sind in Höhe von EUR 3,8 Mio. einmalige Aufwendungen im Rahmen der Reorganisation angefallen.

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen per 30. September 2009 von EUR 3.073,5 Mio. hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2008 (EUR 3.126,7 Mio.) nur unwesentlich verändert. Die größte Bilanzposition mit 93 % stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 2.863,1 Mio.) dar. Zum 30. Juni 2009 fand eine externe Bewertung durch CBRE statt, die die Immobilienwerte bestätigt.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen EUR 90,7 Mio., darunter sind Zahlungsmittel mit EUR 25,2 Mio. und die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte mit EUR 24,2 Mio. die größten Einzelpositionen.

Am 30. September 2009 betrug das bilanzielle Eigenkapital EUR 626,4 Mio. Durch die Kapitalerhöhung, die nach dem Bilanzstichtag wirksam wurde, erhöht sich das Eigenkapital nach vorläufigen Berechnungen auf ca. EUR 863 Mio.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich mit EUR 2.022,3 Mio. gegenüber Ende 2008 aufgrund von Tilgungen (netto EUR 73,8 Mio.) verringert (31. Dezember 2008: EUR 2.089,2 Mio.). Damit konnten wir die Loan-to-Value-Ratio gegenüber dem 31. Dezember 2008 auf 69,6 % verbessern. Unter Berücksichtigung der aus der Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel sinken die Nettofinanzverbindlichkeiten auf EUR 1.786,9 Mio., so dass sich eine Loan-to-Value-Ratio von 61,5 % ergibt.

	31.12.2008	30.09.2009	Kapitalerhöhung	30.09.2009 nach Kapitalerhöhung
	TEUR	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Finanzverbindlichkeiten	2.089,2	2.022,3		2.022,3
Langfristig	1.991,1	1.805,5		1.805,5
Kurzfristig	98,1	216,8		216,8
Wandelschuldverschreibung	25,4	26,3		26,3
	2.114,6	2.048,6	0,0	2.048,6
Zahlungsmittel	-42,0	-25,2	-236,5	-261,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.072,6	2.023,4	-236,5	1.786,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.900,7	2.863,1		2.863,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	19,4	18,9		18,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17,7	24,2		24,2
	2.937,7	2.906,2	0,0	2.906,2
Loan-to-Value-Ratio	70,6%	69,6%		61,5%

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss von Verhandlungen und damit der Neuregelung von insgesamt ca. EUR 940 Mio. an Finanzverbindlichkeiten. Wesentliche Bestandteile der neuen Kreditvereinbarungen sind außerordentliche Tilgungen in Höhe von insgesamt EUR 136 Mio., die Neuregelung von Covenants und die Adjustierung von laufenden Tilgungen.

Finanzlage

Die Konzern-Kapitalflussrechnung zeigt gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 eine deutliche Verbesserung der Liquiditätsentwicklung.

	9M/2009	9M/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	14,9	7,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	42,1	32,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-73,8	-58,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-16,8	-17,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	42,0	47,9
Zahlungsmittel am Ende der Periode	25,2	30,1

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich um EUR 7,3 Mio. auf EUR 14,9 Mio. nahezu verdoppelt. Aus der Investitionstätigkeit konnten der Gesellschaft weitere Mittel durch Verkäufe (EUR 49,8 Mio.) nach Abzug von Investitionen (EUR 6,3 Mio.) und Auszahlungen an die Fonds-Kommanditisten des DB 14 (EUR 1,3 Mio.) in Höhe von EUR 42,1 Mio. zugeführt werden. In Höhe von EUR 73,8 Mio. wurden Finanzverbindlichkeiten netto zurückgeführt.

Der Finanzmittelfonds zum 30. September 2009 umfasst EUR 25,2 Mio. liquide Mittel. Weiterhin stehen uns freie Linien in Höhe von EUR 67 Mio. zur Verfügung.

Die operativ verbesserte Ertrags- und Kostenstruktur spiegelt sich auch in der Entwicklung des Funds From Operations zum 30. September 2009 wider. Dieser beträgt EUR 27,4 Mio. bzw. EUR 1,04 pro Aktie und berechnet sich wie folgt:

	9M/2009	9M/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Periodenergebnis	-2,5	-13,2
Abschreibungen	2,1	1,2
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,4
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	-16,4
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,8	1,5
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	11,1	11,3
Latente Steuern	8,7	10,4
Sonderausschüttung DB 14	0,0	4,4
Restrukturierungskosten	7,2	20,8
FFO	27,4	19,6
FFO je Aktie	1,04	0,74
FFO je Aktie nach Kapitalerhöhung*	0,34	0,24

*Diese Kennzahl dient lediglich Informationszwecken. Die Kapitalerhöhung ist erst nach dem Bilanzstichtag am 6. Oktober 2009 wirksam geworden.

Net Net Asset Value

Zum 30. September 2009 beträgt der Net Net Asset Value EUR 632,5 Mio. bzw. EUR 23,96 pro Aktie. Er berechnet sich aus dem Eigenkapital zum 30. September 2009 von EUR 626,4 Mio., angepasst um die mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden latenten Steuern (EUR 6,1 Mio.). Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktien (wirksam ab 6. Oktober 2009) ergäbe sich ein NNAV von EUR 869 Mio. bzw. EUR 10,62 pro Aktie.

Börse und Deutsche Wohnen Aktie

Die ersten neun Monate an den weltweiten Finanzmärkten waren durch hohe Volatilität gekennzeichnet. Insbesondere am Anfang des Jahres herrschte große Unsicherheit der Kapitalanleger hinsichtlich der Tiefe und Dauer der von den USA ausgehenden Rezession. Ab März, als die Aktienmärkte ihren Boden fanden, kehrte langsam das Vertrauen der Anleger in das Überwinden der Rezession und in die Verstetigung einer Wachstumsphase zurück, so dass eine deutliche Aufwärtsentwicklung nahezu sämtlicher Indizes beobachtet werden konnte.

Nach einem starken Absacken der Kurse im März erholte sich der DAX wieder und notiert zum Ende des dritten Quartals mit einem Plus von 14%. MDAX und SDAX legten in den ersten neun Monaten dieses Jahres um 28% und 23% zu. Der Vergleichsindex EPRA Europe, der die größten europäischen Immobilienaktien enthält, legte um 57% zu.

» Nachhaltige Schritte, sichtbare Ergebnisse «



Gorkistraße, Berlin-Tegel



Alt Griesheim, Frankfurt am Main



Presselstraße, Berlin-Steglitz

Der Kurs der Deutsche Wohnen Aktie wurde im Betrachtungszeitraum durch die Kapitalerhöhung beeinflusst. Während der Aktienkurs sein Hoch am 24. April 2009 bei EUR 17,20 verzeichnete, belief sich der Kurs der Deutsche Wohnen – nachdem die Aktie im Zuge der laufenden Kapitalerhöhung am 24. September 2009 ex Bezugsrecht gestellt wurde – zum 30. September 2009 auf EUR 6,74. Da Aktionäre, die bereits vor Beginn der Zeichnungsfrist am 24. September 2009 investiert waren, Bezugsrechte erhalten haben, beträgt der rechnerische Wert der Aktie inkl. Bezugsrechtswert zum 30. September 2009 EUR 11,43. Damit beträgt das Plus der Deutsche Wohnen Aktie seit Beginn des Geschäftsjahres 20 %.

Nachtragsbericht

Am 6. Oktober 2009 ist die Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen worden. Damit hat sich das Grundkapital von EUR 26,4 Mio. um EUR 55,4 Mio. auf EUR 81,8 Mio. erhöht.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 gemachten Angaben. Bedingt durch die aktuelle Finanzmarktkrise ist auf Folgendes besonders hinzuweisen. Die aus der Refinanzierung von Darlehen resultierenden Risiken sind im Deutsche Wohnen Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfristdarlehen zurzeit weitgehend begrenzt. Bis Ende 2011 beträgt unser Refinanzierungsvolumen lediglich ca. EUR 38 Mio. Außerdem hat sich unsere Eigenkapital- und damit auch Verschuldungssituation durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung verbessert. Dennoch lassen sich – bedingt durch die restriktivere Kreditvergabepraxis als Folge der Finanzkrise – zukünftige Probleme bei der Darlehensaufnahme und -prolongation nicht ausschließen.

Der Wert unseres Immobilienvermögens wurde zum 30. Juni 2009 durch einen externen unabhängigen Sachverständigen (CBRE) überprüft und im Wert bestätigt. Zum Stichtag 30. September 2009 sehen wir in der Bewertung des Immobilienbestandes keinen Anpassungsbedarf.

Prognosebericht

Die andauernde Finanzmarktkrise und die damit einhergehende Eintrübung der Konjunktur werden sich auch weiterhin auf die Immobilienmärkte lähmend auswirken. Größere Transaktionen sind durch die Kreditverknappung wesentlich erschwert oder zurückgestellt.

Dennoch: Deutschland hat traditionell einen der stabilsten Immobilienmärkte der Welt. Der Wohnimmobilienmarkt nimmt innerhalb dieses Marktes aufgrund seiner intakten Fundamentaldaten (Haushalts- und Mietentwicklung) eine relativ konjunkturreistente Stellung ein. Dies trifft insbesondere für die Kernregionen unseres Portfolios zu.

Unser Geschäftsmodell hat sich auch in sehr schwierigen Märkten bewährt. Durch die erfolgreiche Integration und Reorganisation haben wir die Deutsche Wohnen im vorigen Jahr zu einer effizienten und hochprofessionellen Plattform entwickelt. Wir sind überzeugt, dass wir damit die Basis für weiteren operativen Erfolg in den kommenden Jahren gelegt haben. Die sich aus der Kapitalerhöhung ergebenden Mittel werden wir für die Verbesserung der Bilanzstruktur und für weiteres Wachstum nutzen.



Händelstraße, Andernach



Goebelstraße, Berlin

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZAKTIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzernbilanz zum 30. September 2009	30.09.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.863.073	2.900.673
Sachanlagen	16.991	17.745
Immaterielle Vermögenswerte	4.687	4.652
Sonstige langfristige Vermögenswerte	177	198
Anteile an assoziierten Unternehmen	245	495
Aktive latente Steuern	97.610	92.559
Langfristige Vermögenswerte	2.982.783	3.016.322
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	18.870	19.355
Andere Vorräte	2.376	1.908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.212	21.202
Forderungen aus Ertragssteuern	765	5.479
Sonstige Vermögenswerte	2.004	2.796
Zahlungsmittel	25.204	41.974
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	66.431	92.714
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	24.240	17.696
Kurzfristige Vermögenswerte	90.671	110.410
Summe Aktiva	3.073.454	3.126.733

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

BILANZPASSIVA

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzernbilanz zum 30. September 2009		
	30.09.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.400	26.400
Kapitalrücklage	269.677	269.677
Kumuliertes Konzernergebnis	330.066	352.913
	626.143	648.990
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	626.445	649.292
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Wandelschuldverschreibung	0	25.430
Pensionsverpflichtungen	39.141	39.300
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	40.850	48.006
Steuerschulden	63.227	60.652
Derivative Finanzinstrumente	44.961	32.570
Sonstige Rückstellungen	12.400	12.506
Passive latente Steuern	76.386	71.660
Summe langfristige Verbindlichkeiten	2.082.433	2.281.200
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Wandelschuldverschreibung	26.282	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.315	22.800
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	7.434	0
Sonstige Rückstellungen	8.058	10.296
Derivative Finanzinstrumente	34.581	16.779
Steuerschulden	16.955	21.629
Sonstige Verbindlichkeiten	22.139	26.640
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	364.575	196.240
Summe Passiva	3.073.454	3.126.733

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main				
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum				
vom 1. Januar bis zum 30. September 2009				
	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	228.215	226.691	80.854	77.256
Ergebnis aus Verkauf*				
Verkaufserlöse	47.369	37.203	28.653	14.921
Buchwertabgänge	-36.966	-27.417	-22.813	-11.857
Summe	10.403	9.786	5.840	3.064
Sonstige betriebliche Erträge	5.905	8.654	2.607	3.214
Summe Erträge	244.523	245.131	89.302	83.534
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-96.036	-93.914	-38.048	-33.287
Personalaufwand	-28.668	-32.462	-9.631	-9.871
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.287	-19.512	-6.369	-6.102
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	-7.178	-20.768	-1.791	-3.978
Summe Aufwendungen	-149.169	-166.656	-55.839	-53.238
Zwischenergebnis	95.354	78.475	33.463	30.296
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**	0	350	0	-146
Abschreibungen	-2.112	-1.235	-701	-432
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	93.242	77.590	32.761	29.718
Finanzerträge	444	2.443	73	1.668
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-837	-1.524	-381	-27.408
Finanzaufwendungen	-85.583	-97.625	-29.328	-35.364
Ergebnis vor Steuern	7.266	-19.116	3.126	-31.386
Ertragssteuern	-9.770	-10.573	-3.238	913
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-2.504	-29.689	-112	-30.473
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	16.420	0	16.749
Periodenergebnis	-2.504	-13.269	-112	-13.724
Davon entfallen auf				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-2.504	-13.269	-112	-13.724
Minderheitsanteile	0	0	0	0
Summe	-2.504	-13.269	-112	-13.724
Ergebnis pro Aktie				
Unverwässert	-0,09	-0,50	0,00	-0,52
Verwässert	-0,09	-0,50	0,00	-0,52

* Das Ergebnis aus Verkauf wurde bislang als Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung bezeichnet.

** Im Vergleich zum ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 30. September 2008 wurde das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 30. September 2009 nach dem Zwischenergebnis ausgewiesen und nicht mehr in der Summe Erträge. Im ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2008 beträgt der Ausweis der Summe Erträge TEUR 245.481 und des Zwischenergebnisses TEUR 78.825.

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

GESAMTERGEBNIS

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main				
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar bis zum				
30. September 2009	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-2.504	-13.269	-112	-13.724
Unrealisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten (nach Abzug latenter Steuern)	-20.340	0	-8.947	0
Gesamtergebnis	-22.844	-13.269	-9.059	-13.724
Davon entfallen auf				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-22.844	-13.269	-9.059	-13.724
Minderheitsanteile	0	0	0	0

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main		
Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2009	9M/2009	9M/2008
	TEUR	TEUR
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	-2.504	-13.269
Finanzerträge	-444	-2.443
Finanzaufwendungen	85.583	97.625
Ertragssteuern	9.770	10.573
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	92.405	92.486
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Ertrag aus Entkonsolidierung	0	-17.134
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-350
Abschreibungen	2.112	1.235
Anpassung der Zinsswaps	837	1.524
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-14.773	-5.180
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	5.276	-7.119
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	4.623	12.651
Operativer Cashflow	90.480	78.113
Gezahlte Zinsen	-72.145	-73.001
Erhaltene Zinsen	444	2.443
Gezahlte Steuern	-3.874	0
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	14.905	7.555
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen	49.772	37.254
Auszahlungen für Investitionen	-6.358	-18.616
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	0	18.770
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem DB 14	-1.324	-4.545
Cashflow aus Investitionstätigkeit	42.091	32.863
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	30.800	57.687
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-104.566	-115.871
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-73.766	-58.184
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-16.770	-17.766
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	41.974	47.874
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	25.204	30.108

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2009								
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Minder- heitsanteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital zum 1. Januar 2008	26.400	349.521	1.894	0	558.008	935.823	302	936.125
Gesamtergebnis					-13.269	-13.269		-13.269
Eigenkapital zum 30. September 2008	26.400	349.521	1.894	0	544.739	922.554	302	922.856
Eigenkapital zum 1. Januar 2009	26.400	269.677	2.215	-31.250	381.947	648.989	302	649.291
Periodenergebnis					-2.504	-2.504		-2.504
Unrealisierte Verluste					-29.356	-29.356		-29.356
Latente Steuern auf unrealisierte Verluste					9.016	9.016		9.016
Gesamtergebnis					-20.340	-2.504	0	-22.844
Eigenkapital zum 30. September 2009	26.400	269.677	2.215	-51.590	379.443	626.145	302	626.447

I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Deutsche Wohnen AG ist die Holding der gesamten Deutsche Wohnen Gruppe. In der Holding werden die konzernübergreifenden Themen wie Unternehmensstrategie, Personal, Investor Relations/Unternehmenskommunikation, Planung/Steuerung wahrgenommen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung und den Verkauf der hauptsächlich in Berlin und in der Region Rhein-Main befindlichen Immobilien. Die Deutsche Wohnen ist nach eigener Einschätzung das nach Marktkapitalisierung zweitgrößte börsennotierte Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland.

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

II. GRUNDLAGEN UND METHODEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2009 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Konzern-Zwischenabschluss ist am 26. November 2009 zur Veröffentlichung freigegeben worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen AG und ihrer Tochterunternehmen zum 30. September 2009. 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 Gruppe ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunkturläufigkeiten.

III. ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Konsolidierungskreis ergaben sich keine Veränderungen.

IV. ÄNDERUNG VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2009 begonnen haben, wurden vollständig angewandt. Aus der Anwendung der Standards haben sich Anpassungen der Elemente des Konzernzwischenabschlusses (insbesondere der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung sowie der Konzern-Gesamtergebnisrechnung) ergeben. Die Vorjahresvergleichswerte wurden entsprechend angepasst. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des IFRS 8 zur Segmentberichterstattung haben sich keine Veränderungen der vom Deutsche Wohnen Konzern ausgewiesenen Geschäftssegmente ergeben. In der Segmentberichterstattung wurden das Segment Wohnungsprivatisierung in Verkauf und das Segment Dienstleistungen in Pflege und betreutes Wohnen umbenannt. Weiterhin wurden die Definition des Segmentergebnisses und die Segmenterlöse im Segment Verkauf angepasst.

Im April 2009 veröffentlichte das IASB einen weiteren Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS. Der Sammelstandard hat das primäre Ziel, Inkonsistenzen

zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Für jeden Standard gibt es eigene Übergangsregelungen. Der Deutsche Wohnen Konzern erwartet aus der erstmaligen Anwendung keine wesentlichen Änderungen.

V. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Das Vermögen der Deutsche Wohnen Gruppe besteht zu 93% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verringerung im Vergleich zum 31. Dezember 2008 ist im Wesentlichen auf Verkäufe zurückzuführen. Zur Absicherung der Plausibilität der von der Deutsche Wohnen Gruppe vorgenommenen Immobilienbewertung (Zeitwertermittlung) wurde ein externer Gutachter mit der unabhängigen Bewertung des Immobilienbestandes zum 30. Juni 2009 beauftragt. Der externe Gutachter hat im Rahmen seiner Berechnungen einen Wertansatz für das Immobilienvermögen der Deutsche Wohnen Gruppe ermittelt, der insgesamt ca. 0,02% von den intern ermittelten Immobilienwerten abwich. Die Höhe der Abweichung je Einzelimmobilie belief sich auf einen Bewertungskorridor von +/- 10% von den intern ermittelten Immobilienwerten. Insgesamt belief sich der Wertansatz für die Immobilien nach interner Bewertung auf EUR 2.880,3 Mio. und nach externer Bewertung auf EUR 2.879,6 Mio. Bezogen auf die Bewertung einzelner Immobiliencluster ergeben sich annähernd identische Wertansätze zwischen interner und externer Bewertung.

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert hat sich durch die weiteren Zinssenkungen von EUR 49,3 Mio. zum Jahresende 2008 auf EUR 79,5 Mio. erhöht. Die Deutsche Wohnen hat im Laufe des Geschäftsjahres 2008 erstmals die Voraussetzungen der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39 für die Bilanzierung der Sicherungsgeschäfte zur Absicherung der Cashflow-Risiken aus den variabel verzinslichen Darlehen erfüllt. Im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2009 sind im Eigenkapital Verluste in Höhe von EUR 29,4 Mio. (vor Berücksichtigung latenter Steuern) und EUR 0,8 Mio. für den nicht

effektiven Teil in der Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung aus der Marktwertanpassung zum 30. September 2009 erfasst worden, während zum 30. September 2008 in der Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung Verluste aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von EUR 1,5 Mio. erfasst wurden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Eigenkapitalpiegel auf Seite 21 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2008 im Wesentlichen durch Tilgungen reduziert. In den ersten neun Monaten sind insgesamt Darlehen in Höhe von EUR 104,6 Mio. getilgt worden. Dem standen Neuvaluierungen in Höhe von EUR 30,8 Mio. gegenüber. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist unter anderem auf die im Zusammenhang mit der geplanten Kapitalerhöhung beabsichtigten Sondertilgungen zurückzuführen.

Im Bilanzposten Wandelschuldverschreibung wird der Fremdkapitalanteil der als Kaufpreisbestandteil ausgegebenen Wandelschuldverschreibung für den Erwerb der GEHAG Gruppe ausgewiesen. Die Wandelschuldverschreibung ist nunmehr als kurzfristig auszuweisen, da diese zum 31. Juli 2010 fällig wird.

Die Steuerschulden berücksichtigen im Wesentlichen die Zahlungsverpflichtung für EK 02.

VI. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	9M/2009	9M/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	202,9	198,8
Pflege und betreutes Wohnen	24,9	22,7
Sonstiges	0,4	5,2
Gesamt	228,2	226,7

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 88,9 Mio., Vorjahreszeitraum: EUR 87,3 Mio.).

Die Reduzierung des Personalaufwands von EUR 32,5 Mio. auf EUR 28,7 Mio. ist im Wesentlichen auf die 2008 erfolgte Restrukturierung zurückzuführen. Im Übrigen entfallen auf den Bereich Pflege und betreutes Wohnen EUR 13,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 12,3 Mio.).

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen umfassen im Wesentlichen Abfindungen und Lohnfortzahlungen (EUR 3,4 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 13 Mio.) für einen weiteren Personalabbau und Reorganisationsaufwendungen (EUR 3,8 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR 5,4 Mio.).

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	9M/2009	9M/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.
Laufende Zinsen	74,5	82,0
Sonderausschüttung DB 14	0,0	4,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	11,1	11,3
Gesamt	85,6	97,7

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen zum 30. September 2008 enthält das Ergebnis der AKF Gruppe.

VII. ANGABEN ZUR KAPITALFLUSS-RECHNUNG

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 67 Mio.

VIII. ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHT-ERSTATTUNG

Im ersten Quartal 2009 wurden erstmals die Vorschriften des IFRS 8 zur Segmentberichterstattung angewandt. Im Vergleich zu den vorangegangenen Perioden wurde dabei das Segmentergebnis auf Basis der internen Berichterstattung des Deutsche Wohnen Konzerns angepasst. So werden im Segmentergebnis nunmehr keine Ertragssteuerbelastungen mehr ausgewiesen. Die Anpassung des Segmentergebnisses erfolgte vor dem Hintergrund der Unternehmenssteuerung in der Deutsche Wohnen Gruppe, die auf einer Vor-Steuer-Basis für die entsprechenden Segmente erfolgt.

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

	Außenumsatz		Segmentergebnis (EBIT*)	
	9M/2009	9M/2008	9M/2009	9M/2008
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Wohnungsbewirtschaftung	202,9	198,8	114,3	113,3
Verkauf	47,4	37,2	6,7	7,3
Pflege und betreutes Wohnen	24,9	22,7	6,6	5,8
Sonstiges und Konzernfunktion	0,4	5,2	-25,1	-27,1
Überleitung	0,0	0,0	-2,1	-1,2
Konzern	275,6	263,9	100,4	98,1
Überleitung zum Ergebnis vor Steuern				
Restrukturierungs- und Reorganisationskosten			-7,2	-20,8
Marktwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			0,0	0,4
Ergebnis vor Steuern und Zinsen			93,2	77,7
Finanzergebnis und Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente			-86,0	-96,7
Ergebnis vor Steuern**			7,2	-19,1

* Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten.

**Ohne aufgegebene Geschäftsbereiche.

IX. SONSTIGE ANGABEN

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen/Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2008 gemachten Angaben keine Änderungen ergeben.

Management und Aufsichtsrat

Im Management und im Aufsichtsrat ergaben sich keine Änderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2008.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 6. Oktober 2009 ist die Kapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen worden. Danach ist das Grundkapital von EUR 26,4 Mio. um EUR 55,4 Mio. auf EUR 81,8 Mio. angestiegen. Durch die Kapitalerhöhung hat sich auch die Zusammensetzung der Aktionärsstruktur verändert.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 gemachten Angaben. Bedingt durch die aktuelle Finanzmarktkrise ist auf Folgendes besonders hinzuweisen. Die aus der Refinanzierung von Darlehen resultierenden Risiken sind im Deutsche Wohnen Konzern durch einen weitaus überwiegenden Anteil an Langfristdarlehen zurzeit weitgehend begrenzt. Außerdem hat sich unsere Eigenkapital- und damit auch Verschuldungssituation durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung verbessert. Bis Ende 2011 beträgt unser Refinanzierungsvolumen lediglich ca. EUR 38 Mio. Dennoch lassen sich – bedingt durch die restriktivere Kreditvergabepraxis als Folge der Finanzkrise – zukünftige Probleme bei der Darlehensaufnahme und -prolongation nicht ausschließen.

Der Wert unseres Immobilienvermögens wurde zum 30. Juni 2009 durch einen externen unabhängigen Sachverständigen (CBRE) überprüft und im Wert bestätigt. Zum Stichtag 30. September 2009 sehen wir in der Bewertung des Immobilienbestandes keinen Anpassungsbedarf.

Frankfurt am Main, November 2009

Der Vorstand



Michael Zahn (Vorstandsvorsitzender)



Helmut Ullrich (Finanzvorstand)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2009 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 der Gesellschaft beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, November 2009

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

VORSTAND

Stand November 2009

Michael Zahn

Vorstandsvorsitzender, Berlin

Helmut Ullrich

Finanzvorstand, Berlin

AUFSICHTSRAT

Stand November 2009

Hermann T. Dambach

Vorsitzender, Bad Homburg

Dr. Andreas Kretschmer

Stellvertretender Vorsitzender,
Düsseldorf

Jens Bernhardt

Oberursel

Uwe E. Flach

Frankfurt am Main

Matthias Hünlein

Oberursel

Dr. Florian Stetter

Erding

SITZ DER GESELLSCHAFT

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0

Telefax 069 976 970 4930

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 509

ir@deutsche-wohnen.com

deutsche-wohnen.com

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

Gestaltung

WE DO communication GmbH GWA

Bildnachweis

Georgios Anastasiades

Felix Krumbholz

Alex Otto/bemoved

Deutsche Wohnen AG