



Deutsche
Wohnen

te good

ZWISCHENBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2014

performance



KONZERN-KENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	20
FINANZKALENDER	33
KONTAKT & IMPRESSUM	34



KONZERN-KENNZAHLEN

der Deutsche Wohnen AG

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1/2014	Q1/2013
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	131,7	70,9
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	15,8	5,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	4,2	3,1
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-22,8	-11,8
EBITDA	EUR Mio.	124,5	65,7
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	73,1	34,3
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	54,2	34,1
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	45,5	26,2
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	0,16	0,17
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	59,1	30,9
FFO (ohne Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,21	0,20
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	74,4	36,4
FFO (inkl. Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,26	0,23

Bilanz		31.03.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	8.907,8	8.937,1
Umlaufvermögen	EUR Mio.	351,8	400,6
Eigenkapital	EUR Mio.	3.977,8	3.944,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	5.108,4	5.208,4
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	56,5	57,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	10.094,1	10.173,1

Aktie		31.03.2014	31.12.2013
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	15,56	14,04
Anzahl Aktien	Mio.	286,22	286,22
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	4,5	4,0

Net Asset Value (NAV)		31.03.2014	31.12.2013
EPRA NAV	EUR Mio.	4.070,0	4.004,7
EPRA NAV	EUR je Aktie	14,22 ²⁾	13,99 ²⁾

Marktwerte		31.03.2014	31.12.2013
Fair Value Immobilien ³⁾	EUR Mio.	8.823	8.881
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ³⁾	EUR pro m ²	947	944

¹⁾ Auf Basis von rund 286,22 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2014 bzw. rund 158,10 Mio. in 2013

²⁾ Auf Basis von rund 286,22 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag

³⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

Zwischenlagebericht

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Europa. Unser Immobilienbestand umfasst rund 150.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.200 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 8,9 Mrd. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse

gelistet. Im Rahmen unserer Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands. Das fundamentale wirtschaftliche Wachstum, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung in den deutschen Metropolregionen bilden 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 2013 getätigten Ankäufen hat sich unser Bestand an Wohnungen von 82.205 auf 148.797 erhöht. Damit konnten die Fokussierung des Portfolios auf Wachstumsmärkte und die Konzentration in diesen Regionen weiter verbessert werden.

Wohnen	31.03.2014			31.03.2013		
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand
	Anzahl	Tm ²	in %	Anzahl	Tm ²	in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	145.979	8.860	98	76.708	4.680	93
Core+	118.690	7.139	80	51.363	3.072	62
Core	27.289	1.721	18	25.345	1.608	31
Non-Core	2.818	180	2	5.497	351	7
Gesamt	148.797	9.040	100	82.205	5.031	100

Die Deutsche Wohnen ist heute Eigentümer von insgesamt knapp 148.800 Wohneinheiten, wovon sich rund 80 % in Core⁺-Regionen und 18 % in Core-Regionen befinden. Lediglich 2 % sind in Streulagen oder schrumpfenden Märkten gelegen.

Wohnen	31.03.2014			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	145.979	98	5,60	2,4
Core ⁺	118.690	80	5,68	2,2
Core	27.289	18	5,23	3,4
Non-Core	2.818	2	4,91	11,2
Gesamt	148.797	100	5,58	2,6

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand ist gegenüber dem Vorjahresquartal von EUR 5,52 pro m² auf EUR 5,58 pro m² gestiegen. Der durchschnittliche Leerstand im Gesamtportfolio ist gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,2 Prozentpunkte gesunken. Für eine detaillierte Analyse verweisen wir auf die Like-for-like-Darstellung auf Seite 9, die die Entwicklung transaktionsbereinigt darstellt.

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

Wohnen	31.03.2014			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Core+	118.690	80	5,68	2,2
Vermietungsbestand	113.825	76	5,69	2,0
Einzelprivatisierung	4.865	3	5,53	5,1
Großraum Berlin	107.853	72	5,56	2,1
Vermietungsbestand	104.066	70	5,57	2,0
Einzelprivatisierung	3.787	3	5,25	3,9
Rhein-Main	9.018	6	6,97	2,6
Vermietungsbestand	8.090	5	7,04	1,9
Einzelprivatisierung	928	1	6,35	8,4
Rheinland	1.819	1	6,54	3,9
Vermietungsbestand	1.669	1	6,50	3,4
Einzelprivatisierung	150	0	6,84	7,1

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

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

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

Wohnen	31.03.2014			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Core	27.289	18	5,23	3,4
Vermietungsbestand	25.187	17	5,21	3,1
Einzelprivatisierung	2.102	1	5,38	7,1
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	11.039	7	5,25	4,1
Vermietungsbestand	10.210	7	5,20	3,9
Einzelprivatisierung	829	1	5,85	6,9
Rheintal-Süd	4.853	3	5,56	1,8
Vermietungsbestand	4.650	3	5,56	1,4
Einzelprivatisierung	203	0	5,64	10,0
Rheintal-Nord	2.949	2	5,20	1,7
Vermietungsbestand	2.845	2	5,19	1,4
Einzelprivatisierung	104	0	5,53	10,1
Mitteldeutschland	5.720	4	4,98	3,0
Vermietungsbestand	5.720	4	4,98	3,0
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
Sonstige²⁾	2.728	2	5,03	6,2
Vermietungsbestand	1.762	1	5,08	6,2
Einzelprivatisierung	966	1	4,94	6,2

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

²⁾ I.W. Kiel/Lübeck

Unter Core-Regionen fallen Hannover/Braunschweig/Magdeburg, Rheintal-Süd und -Nord sowie Mitteldeutschland mit Dresden (rund 2.100 Wohneinheiten), Leipzig (rund 800 Wohneinheiten), Halle (Saale) und Erfurt mit rund 700 bzw. 600 Wohneinheiten.

Von den Wohnungsbeständen im Cluster Non-Core wollen wir uns aus portfoliostrategischen Überlegungen auf mittlere Sicht trennen. Insbesondere die Wohnungsbestände „Disposal“ sollen aufgrund struktureller Risiken beschleunigt abverkauft werden.

Wohnen	31.03.2014			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Non-Core	2.818	2	4,91	11,2
Disposal	584	0	5,01	16,1
Sonstige	2.234	2	4,88	9,9

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

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 2014 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	131,7	70,9
Ergebnis aus Verkauf	15,8	5,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	4,2	3,1
Verwaltungskosten	-22,8	-11,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-4,4	-2,0
Betriebsergebnis (EBITDA)	124,5	65,7
Abschreibungen	-1,6	-1,3
Finanzergebnis	-68,7	-30,3
Ergebnis vor Steuern	54,2	34,1
Laufende Steuern	-3,3	-2,6
Latente Steuern	-5,4	-5,3
Periodenergebnis	45,5	26,2

Durch die Übernahme der GSW und die damit verbundenen Ergebnisbeiträge konnte das Periodenergebnis gegenüber dem Vorjahr um EUR 19,3 Mio. auf EUR 45,5 Mio. gesteigert werden.

So ist das Ergebnis vor Steuern bereinigt um Sonder- und Bewertungseffekte ebenfalls deutlich gestiegen.

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Ergebnis vor Steuern	54,2	34,1
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	2,2	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	16,7	0,2
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	73,1	34,3

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Der Deckungsbeitrag aus dem Segment Wohnungsbewirtschaftung erhöhte sich um EUR 60,8 Mio. oder um 86 % gegenüber dem Vorjahresquartal:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Vertragsmieten	157,0	83,3
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,2	-1,3
Inkasso	-2,5	-1,1
Instandhaltung	-17,2	-8,4
Sonstiges	-2,4	-1,6
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	131,7	70,9
Personal- und Sachkosten	-10,6	-6,8
Operatives Ergebnis (NOI)	121,1	64,1
NOI-Marge in %	77,1	77,0
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,33	4,12
Veränderung in %	5,1	

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; bei wesentlichen Zugängen innerhalb eines Quartals wurde die durchschnittliche Fläche angepasst.

Die NOI-Marge bleibt mit 77% nahezu konstant zum Vorjahr, der Deckungsbeitrag in EUR pro m² erhöht sich um 5,1%, unter anderem auch aufgrund eines in der Struktur veränderten Portfolios durch die GSW-Übernahme.

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

Like-for-like	Wohn-	Vertragsmiete ¹⁾		Entwicklung	Leerstand	
	einheiten	in EUR/m ²		in %	in %	
	Anzahl	31.03.2014	31.03.2013		31.03.2014	31.03.2013
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	71.355	5,76	5,57	3,3	2,1	2,1
Core+	48.346	6,01	5,77	4,2	1,6	1,6
Großraum Berlin	38.806	5,78	5,52	4,6	1,4	1,3
Rhein-Main	8.090	7,04	6,87	2,5	1,9	2,5
Rheinland	1.450	6,54	6,26	4,4	3,4	3,2
Core	23.009	5,24	5,18	1,2	3,1	3,2
Hannover/Braunschweig/ Magdeburg	10.025	5,20	5,15	1,0	3,9	4,3
Rheintal-Süd	4.648	5,56	5,44	2,2	1,4	1,6
Rheintal-Nord	2.798	5,18	5,11	1,4	1,2	1,5
Mitteldeutschland	3.776	5,08	5,04	0,7	3,3	3,1
Sonstige	1.762	5,08	5,05	0,7	6,2	3,6
Einzelprivatisierung	4.089	5,63	5,58	0,9	6,6	2,5
Non-Core	2.817	4,91	4,90	0,1	11,1	7,5
Gesamt	78.261	5,72	5,55	3,1	2,6	2,3

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Das Like-for-like-Mietwachstum im Gesamtbestand beträgt 3,1%. Der Like-for-like-Leerstand liegt mit 2,6% auf einem niedrigen Niveau.

In den Core+-Regionen weisen wir auf Like-for-like-Basis ein Mietwachstum von 4,2% bei einem Leerstand von 1,6% aus. Die Mietsteigerung in Berlin – unserem größten Einzelstandort – beläuft sich, auch aufgrund der Umsetzung des Berliner Mietspiegels in 2013, auf 4,6%.

Berücksichtigt man die rund 56.650 Wohneinheiten, die die GSW Gruppe in den letzten zwölf Monaten durchgehend mit einer Like-for-like-Mietsteigerung von 3,8% im Großraum Berlin bewirtschaftet hat, ergibt sich pro forma folgende Like-for-like-Betrachtung des Gesamtbestands – aufgeteilt nach Regionen:

Like-for-like (pro forma; combined)	Wohn- einheiten Anzahl	Vertragsmiete ¹⁾		Entwicklung in %	Leerstand in %	
		in EUR/m ²				
		31.03.2014	31.03.2013		31.03.2014	31.03.2013
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	126.541	5,63	5,44	3,5	2,2	2,3
Core ⁺	103.532	5,72	5,50	4,0	2,0	2,1
Großraum Berlin	93.992	5,60	5,38	4,2	2,0	2,0
Rhein-Main	8.090	7,04	6,87	2,5	1,9	2,5
Rheinland	1.450	6,54	6,26	4,4	3,4	3,2
Core	23.009	5,24	5,18	1,2	3,1	3,2
Hannover/Braunschweig/ Magdeburg	10.025	5,20	5,15	1,0	3,9	4,3
Rheintal-Süd	4.648	5,56	5,44	2,2	1,4	1,6
Rheintal-Nord	2.798	5,18	5,11	1,4	1,2	1,5
Mitteldeutschland	3.776	5,08	5,04	0,7	3,3	3,1
Sonstige	1.762	5,08	5,05	0,7	6,2	3,6
Einzelprivatisierung	5.554	5,50	5,43	1,2	5,7	2,1
Non-Core	2.817	4,91	4,90	0,1	11,1	7,5
Gesamt	134.912	5,61	5,43	3,4	2,6	2,4

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Für die knapp 135.000 Wohneinheiten, die die Deutsche Wohnen und die GSW in den letzten zwölf Monaten durchgängig bewirtschaftet haben, ergibt sich pro forma ein Like-for-like-Mietwachstum von 3,4% bei einem niedrigen Like-for-like-Leerstand von 2,6%.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Neuvertragsmieten – und damit des Mietpotenzials – der preisfreien Core+-Vermietungsbestände in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres:

Wohnen	31.03.2014			
	Neuvermietungs- miete ¹⁾ in EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ in EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ in %	Anzahl Verträge preisfrei
Core+ (Vermietungsbestand)	7,09	5,69	24,6	2.340
Großraum Berlin	6,81	5,57	22,2	1.979
Rhein-Main	8,89	7,04	26,3	301
Rheinland	8,17	6,50	25,6	60

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2014 wirksam wurden oder werden

²⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

³⁾ Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Insgesamt lagen die im ersten Quartal des Geschäftsjahres abgeschlossenen Neuvertragsmieten im gesamten preisfreien Bestand in unseren Core+-Regionen knapp 25% über den Bestandsmieten.

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 2.607 Einheiten verkauft, davon wurden 1.319 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.082	92,7	62,4	30,3	49
Institutioneller Verkauf	1.525	59,0	51,9	7,1	14
	2.607	151,7	114,3	37,4	33

Von diesen 2.607 Einheiten hatten 1.502 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Erlöse aus Verkäufen	86,4	32,1
Verkaufskosten	-3,0	-2,0
Nettoerlöse	83,4	30,1
Buchwertabgänge	-67,6	-24,6
Ergebnis aus Verkauf	15,8	5,5

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 2014 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 21 Einrichtungen, davon befinden sich 18 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 144,9 Mio.

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Erlöse		
Pflege	13,7	11,8
Wohnen	1,5	0,5
Sonstige	1,6	1,0
	16,8	13,3
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-4,4	-3,4
Personalkosten	-8,2	-6,8
	-12,6	-10,2
Segmentergebnis	4,2	3,1
Zurechenbare laufende Zinsen	-1,1	-0,8
Segmentergebnis nach Zinsen	3,1	2,3

Die Veränderungen der Erlöse und Kosten stehen auch im Zusammenhang mit den in 2013 erworbenen fünf Einrichtungen. Vier Einrichtungen mit rund 425 Plätzen wurden im ersten Quartal 2013 erworben; im vierten Quartal folgte eine weitere mit rund 250 Plätzen.

Die Einrichtungen waren im ersten Quartal 2014 durchschnittlich zu 96,0 % (Vorjahreszeitraum: 96,9 %) 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.	Q1/2014	Q1/2013
Personalkosten		
Holdingfunktion	-5,9	-2,3
Verkauf	-0,6	-0,6
Property Management	-7,8	-3,7
Summe Personalkosten	-14,3	-6,6
Sachkosten	-8,5	-3,4
Summe Sach- und Personalkosten	-22,8	-10,0
Property Management durch Dritte	0,0	-1,8
Summe Verwaltungskosten	-22,8	-11,8

Die absolute Steigerung beruht im Wesentlichen auf der Übernahme der GSW Gruppe. Relativ im Verhältnis zur Vertragsmiete beträgt die Cost Ratio 14,5% gegenüber 17,3% bezogen auf die Pro-forma-Ergebniszahlen für das Geschäftsjahr 2013.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Laufende Zinsaufwendungen	-47,1	-27,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-5,2	-2,9
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-16,7	-0,2
	-69,0	-30,5
Zinserträge	0,3	0,2
Finanzergebnis	-68,7	-30,3

Laufende Steuern

Die laufenden Steuern in Höhe von EUR 8,7 Mio. beinhalten EUR 5,4 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 3,3 Mio.

Vermögens- und Finanzlage

	31.03.2014		31.12.2013	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.907,8	88	8.937,1	88
Sonstige langfristige Vermögenswerte	834,5	8	835,4	8
Summe langfristige Vermögenswerte	9.742,3	96	9.772,5	96
Kurzfristiges Vermögen	171,7	2	204,2	2
Zahlungsmittel	180,1	2	196,4	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	351,8	4	400,6	4
Bilanzsumme	10.094,1	100	10.173,1	100
Eigenkapital	3.977,8	39	3.944,3	39
Finanzverbindlichkeiten	5.032,1	50	5.154,6	51
Wandelschuldverschreibung	256,4	3	250,2	2
Steuerschulden	68,5	1	62,6	1
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	4,1	0	4,0	0
Pensionen	56,1	0	55,3	1
Sonstige Verbindlichkeiten	699,1	7	702,1	7
Summe Verbindlichkeiten	6.116,3	61	6.228,8	61
Bilanzsumme	10.094,1	100	10.173,1	100

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich verkaufsbedingt reduziert haben.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten mit EUR 491,6 Mio. insbesondere den Goodwill aus der GSW-Transaktion in 2013.

Von den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 180,1 Mio. stehen rund EUR 16,5 Mio. nicht zur freien Verfügung. Über die Zahlungsmittel hinaus verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 190 Mio., die zum Abschlussstichtag nicht ausgenutzt waren.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt unverändert 39 %. Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.03.2014	31.12.2013
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	3.810,1	3.777,8
Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital	0,0	0,0
Verwässerter NAV	3.810,1	3.777,8
Marktwertanpassung der Wandelschuldverschreibung	6,0	-2,2
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	181,4	156,5
Latente Steuern (netto)	72,5	72,6
EPRA NAV (unverwässert)	4.070,0	4.004,7
Anzahl Aktien (in Mio.)	286,22	286,22
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	14,22	13,99

Die Effekte aus der Ausübung der Wandelschuldverschreibung bleiben entsprechend den EPRA Best Practice Recommendations unberücksichtigt, da sie „aus dem Geld“ ist. Der um den aus der GSW-Transaktion entstandenen Goodwill reduzierte Adjusted NAV beträgt EUR 3.578,4 Mio. bzw. EUR 12,50 pro Aktie.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2013 im Wesentlichen durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienverkäufen verringert.

Der Verschuldungsgrad (ausgedrückt als Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.03.2014	31.12.2013
Finanzverbindlichkeiten	5.032,1	5.154,6
Wandelschuldverschreibung	256,4	250,2
	5.288,5	5.404,8
Zahlungsmittel	-180,1	-196,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.108,4	5.208,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.907,8	8.937,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38,5	57,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	91,6	97,1
	9.037,9	9.091,7
Loan to Value Ratio in %	56,5	57,3

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 56,5 %. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios beläuft sich per 31. März 2014 auf 3,4 % bei einer Hedging-Quote von rund 91 %. Insgesamt weist die Deutsche Wohnen eine stabile und robuste Finanzierungsstruktur auf.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 38,4 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.	31.03.2014	31.12.2013
Derivative Finanzinstrumente	181,6	159,3
Passive latente Steuern	355,4	353,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101,0	120,6
Übrige	61,1	69,1
Gesamt	699,1	702,1

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	44,6	29,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	74,3	-220,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-135,3	300,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-16,4	109,4
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	196,4	90,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	180,1	200,0

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält im ersten Quartal 2014 neben Einzahlungen aus Verkäufen von EUR 83,5 Mio. hauptsächlich Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 9,2 Mio.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 133,5 Mio.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 91 % gestiegen:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Periodenergebnis	45,5	26,2
Ergebnis Verkauf	- 15,8	- 5,5
Abschreibungen	1,6	1,3
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	16,7	0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	5,2	2,9
Latente Steuern	5,4	5,3
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	0,0	0,5
Auf nicht beherrschende Anteile entfallender FFO (ohne Verkauf)	- 1,7	0,0
Restrukturierungskosten	2,2	0,0
FFO (ohne Verkauf)	59,1	30,9
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,21	0,20
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	286,2	158,1
FFO (inklusive Verkauf)	74,4	36,4
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,26	0,23
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	286,2	158,1

Börse und Deutsche Wohnen Aktie

Konjunktur

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) prognostiziert in seinen diesjährigen Frühjahrsgrundlinien für Deutschland, nach einem deutlichen Wachstumsschub zu Jahresbeginn, ein durchschnittliches Wachstum von 1,8 % in 2014. Für 2015 wird mit 2,1 % sogar noch ein etwas stärkerer Anstieg des Bruttoinlandsprodukts erwartet. Das Wachstum der Weltwirtschaft dürfte sich nach einem schwächeren Winterhalbjahr laut DIW wieder beschleunigen.

Aufgrund der weiterhin niedrigen Teuerungsrate in Deutschland – die prognostizierte Inflationsrate liegt bei 1,4 % in 2014 und 1,6 % in 2015 – wird mit einer Belebung der deutschen Binnenwirtschaft durch den Konsum der Privathaushalte gerechnet. Die gute Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt mit einer weiterhin anhaltenden positiven Lohnentwicklung könnte hier ebenfalls unterstützend wirken. Im Zuge der weltweit leicht anziehenden Konjunktur dürften auch die Exporte zunehmen, wobei aufgrund der ansteigenden Binnennachfrage die Importe etwas stärker zulegen sollten. Entsprechend der Prognose trägt der Außenhandel im Saldo nicht zum Wachstum bei.

Finanzmärkte

Die Finanzmärkte waren im ersten Quartal 2014 von volatilen Seitwärtsbewegungen geprägt. So schloss der DAX mit rund 9.556 Punkten nahezu unverändert auf dem Stand zum Jahresende 2013. Der MDAX verlor rund 0,7 % und kam auf 16.462 Punkte.

Hauptgründe für die Unsicherheiten waren neben der Krise in der Ukraine die Währungsschwächen in einigen Schwellenländern sowie zunehmende Sorgen über Chinas Wirtschaftswachstum. Für weitere Verunsicherung sorgten die Entscheidungen der US-Notenbank (Fed), das Anleihekaufprogramm zu reduzieren.

Positive Signale für die Kapitalmärkte resultierten aus der Spekulation über die anhaltend stimulierende Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), der soliden Entwicklung der US-Wirtschaft sowie verbesserten Indikatoren für die konjunkturelle Erholung in der Euro-Zone.

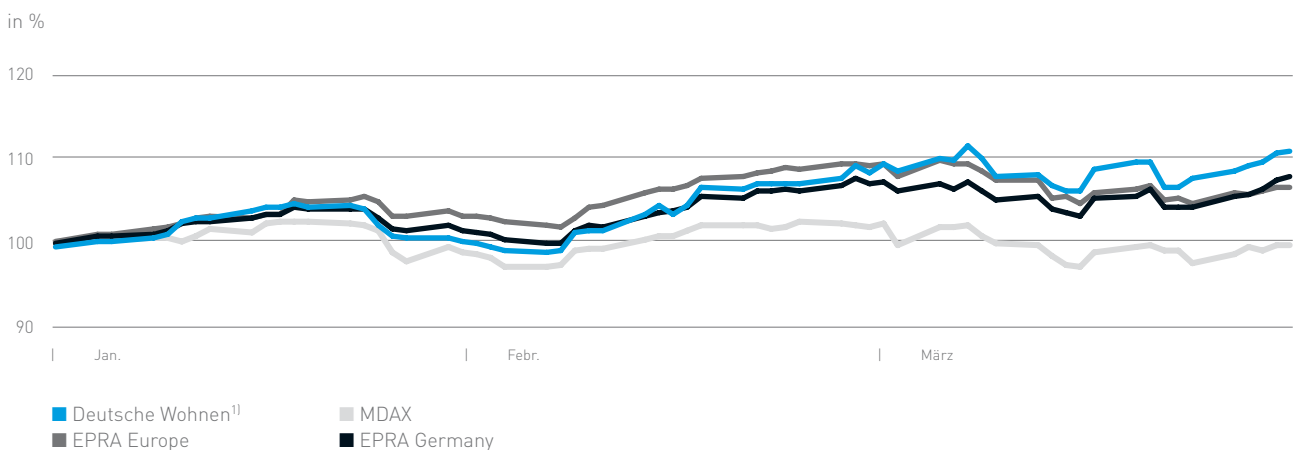
Aktie der Deutsche Wohnen AG

Die Aktie¹⁾ der Deutsche Wohnen beendete das erste Quartal 2014 mit einem Schlusskurs von EUR 15,56 und realisierte somit einen Kursgewinn von ca. 11 % im Vergleich zum Jahresanfang. Damit entwickelte sich die Aktie deutlich besser als der MDAX, der ein leichtes Minus am Ende des ersten Quartals auswies. Insgesamt verbesserte die Deutsche Wohnen Aktie ihre Position innerhalb des Indizes aufgrund der gestiegenen Freefloat-Marktkapitalisierung und des erhöhten Handelsvolumens.

Die Immobilien-Indizes EPRA Europe und EPRA Germany entwickelten sich in den ersten drei Monaten des Jahres positiv. Der EPRA Europe schloss das erste Quartal 2014 mit rund 1.679 Punkten, was einen Anstieg von rund 6 % bedeutet. Der EPRA Germany beendete die ersten drei Monate bei 581 Punkten und einem Gewinn von rund 8 %.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen stieg im ersten Quartal auf rund EUR 4,4 Mrd. weiter an. Auch beim Handelsvolumen sowohl im Xetra-Handel als auch beim Handel an den alternativen Börsenplattformen ist eine weitere Steigerung erkennbar, das heißt die Liquidität der Aktie nimmt weiter zu.

Kursentwicklung der Aktie Q1/2014 (indexiert)



¹⁾ Kursverlauf der Inhaberaktie DE000A0HN5C6

Kennzahlen Inhaberaktien	Q1/2014		Q1/2013
	ISIN DE000A1X3R56 ¹⁾	ISIN DE000A0HN5C6	ISIN DE000A0HN5C6
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 117,31	rd. 168,82	rd. 160,8
Kurs am Ende von Q1 ²⁾ in EUR	15,16	15,56	14,18 (13,98) ⁵⁾
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 4,4		rd. 2,3
3-Monatshöchstkurs ²⁾ in EUR	15,49	15,80	15,00 (14,79) ⁵⁾
3-Monatstiefstkurs ²⁾ in EUR	13,17	13,87	13,60 (13,41) ⁵⁾
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ³⁾	275.431	585.908	346.741
Durchschnittliches Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen ⁴⁾	-	479.421	243.550

¹⁾ „Neue“ Deutsche Wohnen Aktien mit Gewinnberechtigung ab 01.01.2014

²⁾ Schlusskurs Xetra-Handel

³⁾ Gehandelte Stücke

⁴⁾ Multilateral Trading Facility - MTF

⁵⁾ Kurse in Klammern angepasst um Dividendenzahlung in 2013

¹⁾ Bestehende Deutsche Wohnen Inhaberaktie mit Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 2013

Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell 23 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die derzeitigen²⁾ Kursziele reichen von EUR 12,70 bis zu EUR 18,00 pro Aktie. Dabei bewerten 21 Analysten die Aktie mit einem Kursziel von EUR 14,00 und mehr, wovon 18 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 15,00 pro Aktie ausgehen.

Der weit überwiegende Anteil der Analysten bewertet die Aktie der Deutsche Wohnen positiv. Die nachfolgende Tabelle fasst die aktuellen²⁾ Ratingeinschätzungen zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	8
Equal-weight/Halten/Hold/Neutral	12
Sell/Underweight	3

Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen regen Dialog. Wir nutzen dafür unter anderem Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Nach der Veröffentlichung der Geschäftszahlen 2013 war die Deutsche Wohnen auf dem German Residential Property Event von der Commerzbank AG in London vertreten. Zudem präsentierte die Deutsche Wohnen ihr attraktives Geschäftsmodell im Rahmen von Roadshows in London, Paris und Brüssel.

Für den Jahresverlauf 2014 ist die Teilnahme an weiteren Bankenkonferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 33 zu entnehmen. Dieser wird auch regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Wir werden auch zukünftig unsere nationalen und internationalen Kontakte sowie den stetigen Dialog mit unseren Investoren und Analysten ausbauen.

²⁾ Stand: 05.05.2014

Nachtragsbericht

Die Deutsche Wohnen AG und die GSW Immobilien AG haben am 30. April 2014 einen Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen und der GSW Immobilien AG als beherrschtem Unternehmen abgeschlossen. Der Beherrschungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen AG und der GSW Immobilien AG, die am 11. Juni 2014 bzw. 18. Juni 2014 stattfinden, sowie der Eintragung in das Handelsregister der GSW Immobilien AG.

Den außenstehenden Aktionären soll eine Abfindung in Höhe von sieben Aktien der Deutsche Wohnen AG für je drei Aktien der GSW Immobilien AG angeboten werden. Des Weiteren haben sich die Deutsche Wohnen AG und die GSW Immobilien AG unter den vorgenannten Vorbehalten geeinigt, dass in dem Beherrschungsvertrag für die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG eine jährliche feste Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende in Höhe von EUR 1,40 (nach Abzug aktueller Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) je Aktie der GSW Immobilien AG für jedes volle Geschäftsjahr vereinbart werden soll.

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 2013 gemachten Angaben.

Prognosebericht

Die Deutsche Wohnen ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2014 gestartet.

Die Integration der GSW Gruppe verläuft nach Plan. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir unsere Prognose – ohne weitere Zukäufe – für den FFO (ohne Verkauf) für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von mindestens EUR 210 Mio. Unter Berücksichtigung eines 8%igen Minderheitsanteils an der GSW soll der FFO (ohne Verkauf) rund EUR 203 Mio. betragen.

	Konzernbilanz	21
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	23
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	24
	Konzern-Kapitalflussrechnung	25
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	26
	Anhang zum Konzernabschluss	27



ZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 31. März 2014

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.907.753	8.937.118
Sachanlagen	26.276	26.818
Immaterielle Vermögenswerte	502.908	503.674
Derivative Finanzinstrumente	171	2.656
Sonstige langfristige Vermögenswerte	22.229	21.749
Aktive latente Steuern	282.913	280.509
Langfristige Vermögenswerte	9.742.250	9.772.524
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	91.602	97.124
Andere Vorräte	3.254	3.294
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.335	29.784
Forderungen aus Ertragsteuern	2.848	2.624
Derivative Finanzinstrumente	43	77
Sonstige Vermögenswerte	13.164	13.706
Zahlungsmittel	180.089	196.423
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	313.335	343.032
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38.479	57.544
Kurzfristige Vermögenswerte	351.814	400.576
Summe Aktiva	10.094.064	10.173.100

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	286.217	286.217
Kapitalrücklage	2.601.804	2.601.804
Kumuliertes Konzernergebnis	922.107	889.762
	3.810.128	3.777.783
Nicht beherrschende Anteile	167.657	166.492
Summe Eigenkapital	3.977.785	3.944.275
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.818.397	4.903.262
Wandelschuldverschreibung	255.975	247.937
Pensionsverpflichtungen	56.120	55.300
Steuerschulden	28.226	27.937
Derivative Finanzinstrumente	147.813	124.795
Sonstige Rückstellungen	6.585	6.458
Passive latente Steuern	355.382	353.061
Summe langfristige Verbindlichkeiten	5.668.498	5.718.750
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	213.732	251.322
Wandelschuldverschreibung	445	2.244
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.982	120.641
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	4.054	4.004
Sonstige Rückstellungen	8.885	9.752
Derivative Finanzinstrumente	33.789	34.458
Steuerschulden	40.296	34.653
Sonstige Verbindlichkeiten	45.598	53.001
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	447.781	510.075
Summe Passiva	10.094.064	10.173.100

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2014

in TEUR	Q1/2014	Q1/2013
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	157.040	83.300
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-25.342	-12.363
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	131.698	70.937
Verkaufserlöse	86.361	32.125
Verkaufskosten	-2.998	-2.009
Buchwertabgang	-67.602	-24.612
Ergebnis aus Verkauf	15.761	5.504
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	16.743	13.313
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-12.591	-10.168
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	4.152	3.145
Verwaltungskosten	-22.834	-11.759
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-4.293	-2.115
Zwischenergebnis	124.484	65.712
Abschreibungen	-1.563	-1.316
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	122.921	64.396
Finanzerträge	324	242
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-16.655	-196
Finanzaufwendungen	-52.407	-30.307
Ergebnis vor Steuern	54.183	34.135
Ertragsteuern	-8.634	-7.924
Periodenergebnis	45.549	26.211
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	44.292	26.211
Nicht beherrschende Anteile	1.257	0
	45.549	26.211
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert in EUR	0,16	0,17
Verwässert in EUR	0,15	0,17

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2014

in TEUR	Q1/2014	Q1/2013
Periodenergebnis	45.549	26.211
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	- 16.102	13.967
Ertragsteuereffekte	4.817	- 4.346
	- 11.285	9.621
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	- 1.094	- 1.226
Ertragsteuereffekte	340	381
	- 754	- 845
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	- 12.039	8.776
Gesamtergebnis nach Steuern	33.510	34.987
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	32.345	34.987
Nicht beherrschende Anteile	1.165	0

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2014

in TEUR	Q1/2014	Q1/2013
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	45.549	26.211
Finanzerträge	-324	-242
Finanzaufwendungen	52.407	30.307
Ertragsteuern	8.634	7.924
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	106.266	64.200
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	1.563	1.316
Anpassung der Zinsswaps	16.655	196
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-20.363	-8.106
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	4.248	4.015
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-16.194	-3.154
Operativer Cashflow	92.175	58.467
Gezahlte Zinsen	-47.235	-28.650
Erhaltene Zinsen	324	242
Gezahlte/Erhaltene Steuern	-641	-799
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	44.623	29.260
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	83.500	38.012
Auszahlungen für Investitionen	-9.173	-258.782
Cashflow aus Investitionstätigkeit	74.327	-220.770
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	77	157.153
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	-1.911	0
Tilgung von Darlehen	-133.450	-49.790
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	195.100
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-1.551
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-135.284	300.912
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-16.334	109.402
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	196.423	90.571
Zahlungsmittel am Ende der Periode	180.089	199.973

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. März 2014

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
			Pensionen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Übrige Rücklagen			
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		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
Kapitalerhöhungskosten 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
Eigenkapital zum 1. Januar 2014	286.217	2.601.804	- 6.177	- 64.436	960.375	3.777.782	166.492	3.944.274
Periodenergebnis					45.549	45.549		45.549
davon nicht beherrschende Anteile					- 1.257	- 1.257	1.257	0
Sonstiges Ergebnis			- 754	- 11.285		- 12.039		- 12.039
davon nicht beherrschende Anteile			- 4	96		92	- 92	0
Gesamtergebnis			- 758	- 11.189	44.292	32.345	1.165	33.510
Eigenkapital zum 31. März 2014	286.217	2.601.804	- 6.935	- 75.625	1.004.667	3.810.127	167.657	3.977.784

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 2014 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 2013 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2014. 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.

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 2014 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2014 begonnen haben, vollständig angewandt. Es ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2013.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 88% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2013 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 2014 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten Bewertung unterzogen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus selbstgenutzten Immobilien (IAS 16), technischen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen insbesondere den Firmenwert aus der GSW-Transaktion in Höhe von EUR 491,6 Mio.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich hauptsächlich durch das leicht gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2013 von EUR 156,5 Mio. auf EUR 181,4 Mio. netto erhöht.

Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten) sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten dieser Vermögenswerte und Schulden entsprechen näherungsweise auch dem Zeitwert dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 26 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 insbesondere durch Tilgung reduziert.

Die Verbindlichkeiten aus der Wandelschuldverschreibung haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 hauptsächlich durch die Bewertung auf der Grundlage des Börsenkurses zum Abschlussstichtag erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 3,35% p. a. (Stichtag 31. Dezember 2013: 3,5% p. a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen ab.

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

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Sollmieten	160,7	85,6
Zuschüsse	1,7	0,6
	162,4	86,2
Erlösschmälerungen	-5,4	-2,9
	157,0	83,3

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Instandhaltungskosten	-17,2	-8,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,2	-1,3
Inkasso	-2,5	-1,1
Sonstige Erträge/Kosten	-2,4	-1,6
	-25,3	-12,4

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.	Q1/2014	Q1/2013
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	16,7	13,3
Pflege- und Verwaltungskosten	-4,3	-3,4
Personalaufwendungen	-8,2	-6,8
	4,2	3,1

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Q1/2014	Q1/2013
Laufende Zinsaufwendungen	-47,1	-27,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-5,2	-2,9
	-52,3	-30,3

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von rund EUR 190 Mio.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
	Q1/2014	Q1/2013	Q1/2014	Q1/2013	Q1/2014	Q1/2013
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	157,0	83,3	1,4	1,2	158,4	84,5
Verkauf	86,4	32,1	1,6	0,7	88,0	32,8
Pflege und Betreutes Wohnen	16,7	13,3	0,0	0,0	16,7	13,3
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	2,2	0,1	11,9	13,0	14,1	13,1
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-2,2	-0,1	-14,9	-14,9	-17,1	-15,0
	260,1	128,7	0,0	0,0	260,1	128,7

in EUR Mio.	Segmentergebnis		Vermögen	
	Q1/2014	Q1/2013	31.03.2014	31.12.2013
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	131,7	70,9	9.426,0	8.967,3
Verkauf	15,8	5,5	135,0	162,9
Pflege und Betreutes Wohnen	4,2	3,1	15,0	15,5
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-27,2	-13,8	232,3	744,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0
	124,5	65,7	9.808,3	9.890,0

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, Mai 2014

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Andreas Segal
Vorstand (CFO)



Lars Wittan
Vorstand (CIO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2014 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 2014

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Andreas Segal
Vorstand (CFO)



Lars Wittan
Vorstand (CIO)

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 2014

- 14.05.2014** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2014/1. Quartal
- 20.05.2014** Roadshow, New York
- 21.05.2014** Roadshow, Boston
- 22.05.2014** Roadshow, Chicago
- 04.06.2014** Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
- 11.06.2014** Ordentliche Hauptversammlung 2014, Berlin
- 12.06.2014** Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
- 14.08.2014** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2014/Halbjahresergebnisse
- 10. – 11.09.2014** Bank of America Merrill Lynch Conference, New York
- 24.09.2014** EPRA Annual Conference, London
- 06. – 08.10.2014** Expo Real, München
- 12.11.2014** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2014/Neunmonatsergebnisse



Kontakt

Helge H. Hehl, CFA
Director Investor Relations

Telefon 030 897 86 551
Telefax 030 897 86 507

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

Impressum

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Design

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Dieser Zwischenbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter www.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung.