

ZWISCHENBERICHT
zum 30. Juni 2011



Deutsche
Wohnen

RAUM

FÜR
WACHSTUM

INHALT

Kennzahlen	2
Zwischenlagebericht	3
Zwischenabschluss	17
Finanzkalender	29
Impressum	30

K KENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		H1/2011	H1/2010
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	79,6	76,2
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	5,0	5,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	5,0	4,6
Verwaltungskosten	EUR Mio.	- 15,3	- 14,9
EBITDA	EUR Mio.	73,9	69,8
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	26,9	17,9
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	27,2	16,0
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	16,9	8,1
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,21	0,10
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	28,4	20,2
FFO (ohne Verkauf)	EUR je Aktie	0,35	0,25
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	33,4	25,3
FFO (inkl. Verkauf)	EUR je Aktie	0,41	0,31
Bilanz		30.06.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.795,8	2.821,0
Umlaufvermögen	EUR Mio.	151,8	108,8
Eigenkapital	EUR Mio.	904,1	889,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.757,7	1.738,5
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	60,7	60,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.043,2	3.038,2
Aktie		30.06.2011	31.12.2010
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	12,00	10,50
Anzahl Aktien	Mio.	81,84	81,84
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	982	859
Net Asset Value (NAV)		30.06.2011	31.12.2010
EPRA NAV	EUR Mio.	975,5	964,0
EPRA NAV je Aktie	EUR je Aktie	11,92	11,78
Marktwerte		30.06.2011	31.12.2010
Fair Value Immobilien ¹⁾	EUR Mio.	2.769,4	2.672,3
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ¹⁾	EUR je m ²	923	926

¹⁾ berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

Zwischenlagebericht

Überblick

Die Deutsche Wohnen zeigt auch im zweiten Quartal 2011 eine nachhaltig starke Performance. Aus diesem Grund haben wir die Jahresprognose für 2011 angehoben.

Operative Entwicklung

(gegenüber dem Vorjahreszeitraum)

- Steigerung der Vertragsmiete pro m² im Vermietungsbestand der Kernregionen¹¹ um EUR 0,11 bzw. 2,0% auf EUR 5,53 (like-for-like: +2,1%) bei gleichzeitiger Reduzierung des Leerstands von 2,8% auf 1,8% (like-for-like: von 2,8% auf 1,9%)
- Erhöhung der Neuvermietungsmiete pro m² um EUR 0,20 bzw. 3,2% auf EUR 6,53 im preisfreien Vermietungsbestand der Kernregionen¹¹
- Verbesserung des Net Operating Income (NOI) auf EUR 3,99 pro m² und Monat (+6,7%)
- Notariell beurkundetes Verkaufsvolumen von insgesamt EUR 87,7 Mio. mit einer Bruttomarge in der Einzelprivatisierung von 38%
- Anstieg des operativen Ergebnisses (EBITDA) im Segment Pflege und Betreutes Wohnen um 8,7% auf EUR 5,0 Mio. im Wesentlichen durch Auslastungssteigerungen
- Reduzierung der laufenden Zinsaufwendungen um 9% auf EUR 39,2 Mio.

Ergebnis

(gegenüber dem Vorjahreszeitraum)

- Mehr als Verdoppelung des Periodenergebnisses auf EUR 16,9 Mio.
- Erhöhung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern um 50% auf EUR 26,9 Mio.

- Verbesserung des nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) je Aktie um 40% von EUR 0,25 auf EUR 0,35 je Aktie
- Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um rund 1,2% oder um EUR 0,14 je Aktie auf EUR 11,92 je Aktie trotz Dividendenzahlung für 2010 in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie im zweiten Quartal 2011
- Loan to Value (LTV) bei nahezu konstant 60,7%

Zukunftsfähigkeit – erfolgreiche Akquisitionen und Mietspiegel 2011

- Seit dem zweiten Halbjahr 2010 haben wir rund EUR 240 Mio. netto in den Zukauf von 5.300 Wohneinheiten investiert. Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) bezogen auf die jeweils stichtagsbezogene Vertragsmiete beträgt 7,5%. Von diesen Zukäufen werden rund 1.650 Einheiten erst im zweiten Halbjahr 2011 bilanzwirksam.
- Wir planen mit weiteren Zukäufen in urbanen Ballungszentren, solange sie wertsteigernd sind.
- Im zweiten Quartal wurden die Mietspiegel u. a. für Berlin und Frankfurt am Main veröffentlicht. Für die mieterhöhungsrelevanten Wohnungen im jeweils preisfreien Bestand rechnen wir mit einem durchschnittlichen Anstieg der Vertragsmiete von rund 7% in Berlin bzw. 5% in Frankfurt am Main.

Nach einem insgesamt sehr erfolgreichen Halbjahr heben wir die Jahresprognose für den nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) von bislang EUR 0,48 – 0,50 pro Aktie um rund 10% auf EUR 0,55 pro Aktie an.

¹¹ Beschreibung der neuen Portfolioclusterung S. 4

Portfolio

Neue verbesserte Portfolioclusterung

Wir haben unsere Portfolioclusterung, mit der wir auch operativ unsere Bestände steuern, weiterentwickelt und verbessert.

	30.06.2011			30.06.2010 ¹⁾		
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand
	Anzahl	Tm ²	%	Anzahl	Tm ²	%
Kernregionen	43.835	2.662	91	42.121	2.580	88
Vermietungsbestand	38.520	2.320	80	37.829	2.292	79
Einzelprivatisierung	5.315	342	11	4.292	288	9
Verkaufsregionen	4.371	269	9	5.909	361	12
Gesamtbestand	48.206	2.931	100	48.030	2.941	100

¹⁾ Die Kennzahlen wurden an die neue Portfoliostruktur angepasst.

Kernregionen

Entsprechend unserer Portfoliostrategie befindet sich der Großteil unseres Bestandes (rund 90 %) heute in Kernregionen bzw. in Metropolregionen²⁾, die eine positive Marktentwicklung und demzufolge ein hohes Potenzial in der Vermietung und im Wohnungsverkauf aufweisen. Neben dem Vermietungsbestand weisen wir zukünftig auch den Wohnungsbestand der Einzelprivatisierung in diesem Cluster aus.

Verkaufsregionen

Als Verkaufsregionen haben wir räumliche Märkte definiert, die in ihrer Entwicklung stagnieren oder sogar einen negativen Trend verzeichnen. Speziell der Bereinigungsbestand soll aufgrund struktureller Risiken beschleunigt verkauft werden. Der restliche Verkaufsbestand weist dagegen deutlich bessere Kennzahlen auf, soll aber aus portfoliostrategischen Gründen veräußert werden.

Neben der oben beschriebenen Eingliederung der Einzelprivatisierungsbestände in die Kategorie der Kernregionen haben wir folgende weitere Modifikationen in unserer Portfolioclusterung vorgenommen:

- Die bisher getrennte Darstellung von Berlin und dem engeren Verflechtungsraum Berlin (u.a. Potsdam) haben wir aufgegeben und weisen zukünftig beide Regionen als „Großraum Berlin“ aus (vgl. Tab. S. 5).

- Im Zuge der laufenden Portfoliosteuerung und -optimierung haben wir rund 1.500 Wohneinheiten aus den Kernregionen im Wesentlichen in den sonstigen Verkaufsbestand umgegliedert. Dies betrifft insbesondere die engere geografische Konzentration der Region Rheintal-Süd. Insgesamt sehen wir bei diesen Beständen langfristig nur geringe Wertsteigerungspotenziale, sodass wir die Einheiten mittelfristig veräußern wollen.

Im Ergebnis entspricht das frühere Kernportfolio im Grunde dem Vermietungsbestand in den Kernregionen.

Alle in diesem Bericht angegebenen Vorjahreszahlen wurden entsprechend der neuen Portfolioclusterung angepasst.

In der Vergangenheit haben wir über die Entwicklung von Portfoliokennzahlen (Vertragsmiete pro m², Leerstand) stichtagsbezogen berichtet. Diese sind durch die zeitraumbezogene Änderung des Portfolios durch Zu- und Verkäufe ggf. leicht verzerrt. Wir werden zukünftig zusätzlich einen Like-for-like-Vergleich angeben. Dieser Like-for-like-Vergleich (Lfl-Vergleich) basiert auf einem gleichbleibenden Immobilienportfolio im Vergleich zum Vorjahr, bereinigt um An- und Verkäufe innerhalb der letzten zwölf Monate.

²⁾ gemäß der Ministerkonferenz für Raumordnung

Portfolioentwicklung

Kernregionen

In den letzten zwölf Monaten wurde der Wohnungsbestand in den Kernregionen (vgl. Tab.) im Wesentlichen aufgrund der seit dem zweiten Halbjahr 2010 getätigten Zukäufe um rund 1.700 Einheiten (netto) verstärkt.

Rund 700 Wohneinheiten der im April und Mai 2011 getätigten Akquisitionen haben ihren Nutzen- und Lastenwechsel planmäßig erst im zweiten Halbjahr 2011 und sind somit in unserer Portfoliodarstellung noch nicht berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt unsere neue Portfoliostruktur in den Kernregionen zum 30. Juni 2011:

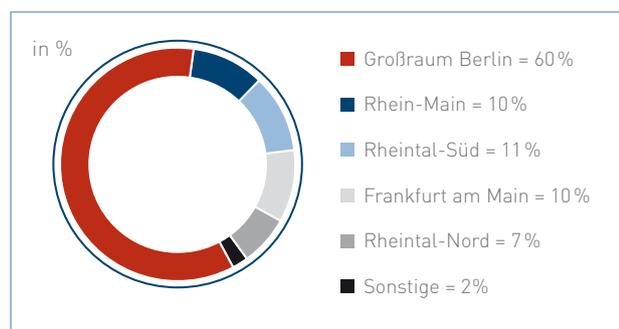
	Wohn-	Fläche	Anteil am	Vertrags-	Neuvermie-	Leerstand
	einheiten		Gesamt-	mietete ¹⁾	tungsmiete ²⁾	
	Anzahl	Tm ²	bestand	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Kernregionen	43.835	2.662	91	5,53	6,51	2,5
Vermietungsbestand	38.520	2.320	80	5,53	6,53	1,8
Einzelprivatisierung	5.315	342	11	5,49	6,10	7,2
Großraum Berlin	26.145	1.563	54	5,34	6,22	1,8
Vermietungsbestand	22.747	1.349	47	5,37	6,23	1,1
Einzelprivatisierung	3.398	214	7	5,17	6,05	6,1
Frankfurt am Main	4.180	254	8	6,84	8,30	2,1
Vermietungsbestand	3.546	208	7	6,96	8,32	1,1
Einzelprivatisierung	634	46	1	6,28	7,78	7,5
Rhein-Main	4.614	279	10	6,10	7,47	5,4
Vermietungsbestand	4.092	245	9	6,04	7,49	5,1
Einzelprivatisierung	522	34	1	6,58	6,49	7,3
Rheintal-Süd	4.908	308	10	5,30	5,85	2,8
Vermietungsbestand	4.438	278	9	5,29	5,84	2,0
Einzelprivatisierung	470	30	1	5,44	6,15	10,7
Rheintal-Nord	3.242	208	7	5,02	5,22	3,1
Vermietungsbestand	2.951	190	6	4,99	5,22	2,0
Einzelprivatisierung	291	18	1	5,47	5,24	12,8
Sonstige (nur Vermietung)	746	51	2	5,00	5,54	5,1

¹⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
²⁾ durchschnittliche Miete im preisfreien Bestand bei Vertragsabschluss der letzten zwölf Monate

Berlin, Frankfurt am Main und das Rhein-Main-Gebiet haben mit einem Anteil am Portfolio von rund 73 % (inklusive der Einzelprivatisierungsbestände) eine übergeordnete Bedeutung für die Deutsche Wohnen. Bereinigt man die Leerstände in Wohneinheiten, in denen derzeit umfassende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, dann beträgt der Leerstand im Großraum Berlin zum 30. Juni 2011 nur 0,8 % und in der Region Rhein-Main 1,6 %. Dies zeigt eindrucksvoll das Potenzial der Leerstandsreduktion nach Abschluss der Komplex-Modernisierungsarbeiten im Geschäftsjahr 2012, wenn diese Einheiten wieder der Vermietung zugeführt werden.

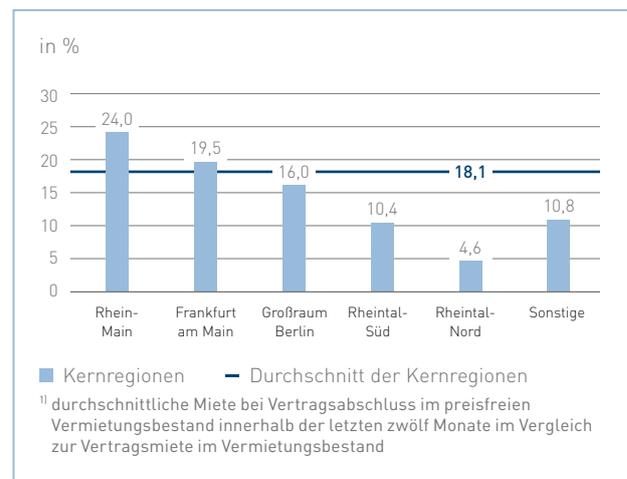
Die gegenwärtig erzielten Neuvertragsmieten der letzten zwölf Monate im preisfreien Vermietungsbestand in unseren Kernregionen liegen weiter mit über 18 % (EUR 1,00 pro m²) über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

Bestandsanteile in den Kernregionen



Die nachfolgende Grafik stellt die Mietpotenziale der Vermietungsbestände in den Kernregionen dar.

Mietpotenziale¹⁾ der Vermietungsbestände in den Kernregionen



Im zweiten Quartal 2011 wurden die Mietspiegel für Berlin und Frankfurt am Main veröffentlicht: Im preisfreien Bestand in Berlin rechnen wir für rund 9.100 Wohnungen (rund 44 % des preisfreien Bestands in Berlin) mit durchschnittlichen Erhöhungen von EUR 0,36 pro m² bzw. 7 %.

Im preisfreien Bestand in Frankfurt am Main planen wir für rund 970 Wohnungen (rund 24 % des preisfreien Bestands in Frankfurt am Main) eine durchschnittliche Erhöhung von EUR 0,33 pro m² bzw. rund 5 %.

Verkaufsregionen

Die nachfolgende Tabelle stellt die Details unseres Portfolios in den Verkaufsregionen dar:

	Wohn-	Fläche	Anteil am Gesamt-	Vertrags-	Neuvermie-	Leerstand
	einheiten					
	Anzahl	Tm ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Verkaufsregionen	4.371	269	9	4,60	4,69	11,2
Bereinigung	2.108	128	4	4,35	4,50	17,9
Sonstiger Verkaufsbestand	2.263	141	5	4,79	4,86	5,8

In den Verkaufsregionen konnten die Bestände innerhalb der letzten zwölf Monate erfolgreich um 26 % (1.538 Wohneinheiten) reduziert werden. Weitere 271 Wohn-

einheiten konnten wir zum 30. Juni 2011 darüber hinaus protokollieren.

²⁾ vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

³⁾ durchschnittliche Miete im preisfreien Bestand bei Vertragsabschluss der letzten zwölf Monate

Erfolgreiche Akquisitionen

Im April und Mai 2011 wurden – wie bereits im Nachtragsbericht des Zwischenberichts zum ersten Quartal berichtet – Kaufverträge über insgesamt rund 2.500 Wohneinheiten zur Stärkung der Kernregion Berlin abgeschlossen. Davon werden rund 700 Wohnungen planmäßig erst im zweiten Halbjahr 2011 bilanzwirksam übergehen.

Zusätzlich zu diesen 2.500 Wohneinheiten konnten wir bis zum 30. Juni 2011 rund 100 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von EUR 936 pro m² im Rhein-Main-Gebiet erwerben.

Geschäftsentwicklung der Segmente

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

Die Übersicht zeigt die Segmentergebnisse im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010:

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	79,6	76,2
Ergebnis Verkauf	5,0	5,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	5,0	4,6
Deckungsbeitrag Segmente	89,6	85,9
Verwaltungskosten	-15,3	-14,9
Sonstige operative Aufwendungen / Erträge	-0,4	-1,2
Betriebsergebnis	73,9	69,8

Segment Wohnungsbewirtschaftung

Die Deutsche Wohnen ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Portfolios fokussiert. Hier liegt unser spezifisches Know-how. Die Märkte, die wir bedienen, sind aus unserer Sicht auch langfristig in erster Linie Vermietungsmärkte. Verkäufe erfolgen gemäß unserer strategischen Ausrichtung, um das Portfolio zu entwickeln oder wenn sich entsprechende Marktopportunitäten ergeben.

Das operative Ergebnis (Net Operating Income – NOI) konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,7% auf monatlich EUR 3,99 pro m² gesteigert werden.

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Vertragsmieten	95,6	95,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2,5	-2,7
Inkasso	-0,9	-1,2
Instandhaltung	-12,8	-14,7
Sonstiges	0,2	-1,0
Deckungsbeitrag	79,6	76,2
Personal- und Sachkosten	-8,2	-7,9
Operatives Ergebnis (NOI)	71,4	68,3
NOI-Marge in %	74,7	71,3
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	3,99	3,74
Steigerung in %	6,7	

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

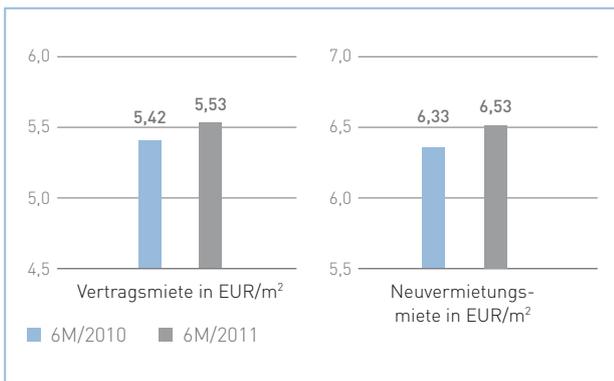
Die Stabilisierung der Vertragsmieten ist auf Mietanpassungen sowie den weiteren Leerstandsabbau zurückzuführen. Die durchschnittliche Vertragsmiete beläuft sich im Vermietungsbestand unserer Kernregionen zum Stichtag auf EUR 5,53 pro m² und konnte damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 5,42 pro m²) um 2,0% (like-for-like: 2,1%) gesteigert werden.

Auch der Leerstand konnte hier nochmals von 2,8% auf 1,8% (like-for-like: von 2,8% auf 1,9%) verbessert werden. In allen Vermietungsbeständen unserer Kernregionen weisen wir inzwischen einen Leerstand von (zum Teil deutlich) weniger als 2% aus, sofern man den Leerstand bedingt durch umfassende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten – insbesondere im Rhein-Main-Gebiet – bereinigt.

In den letzten sechs Monaten wurden im Gesamtbestand 2.284 neue Verträge abgeschlossen.

Die Dynamik der Mietentwicklung unserer Kernmärkte wird aus der Entwicklung der Neuvertragsmieten deutlich. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete der wirksam gewordenen Verträge im preisfreien Vermietungsbestand in den Kernregionen ist in den letzten zwölf Monaten um EUR 0,20 je m² gestiegen und beträgt aktuell EUR 6,53 pro m².

Entwicklung im Vermietungsbestand der Kernregionen



In den ersten sechs Monaten des Jahres 2011 wurden insgesamt 2.157 Kündigungen (Vorjahreszeitraum: 1.826 Kündigungen) verzeichnet. Damit ist die annualisierte Fluktuation mit rund 10 % weiterhin nahezu konstant. Insgesamt weisen 183 Wohnungen (0,4 % der Bestände in den Kernregionen) einen Leerstand von mehr als zwölf Monaten auf.

Für Instandhaltungen und werterhöhende Investitionen (Modernisierungen) wurden im ersten Halbjahr 2011 insgesamt EUR 19,8 Mio. (EUR 6,65 pro m² in sechs Monaten) aufgewendet (Vorjahreszeitraum: EUR 18,1 Mio. bzw. 5,97 pro m² in sechs Monaten). Absolut und relativ auf die Fläche bezogen haben wir somit die Investitionen in unseren Bestand gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter erhöht.

Nach laufenden Zinskosten hat sich der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 7,0 Mio. bzw. 28 % deutlich und nachhaltig verbessert, da wir das Vermietungsergebnis steigern und daneben die Zinsbelastung reduzieren konnten.

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
NOI aus Vermietung	71,4	68,3
Laufende Zinsaufwendungen	-39,2	-43,1
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	32,2	25,2
Zinsratio	1,82	1,58

Segment Verkauf

Der Bereich Verkauf konzentriert sich im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen auf die Wohnungsprivatisierung und die Bereinigung von strukturschwachen Regionen.

Die folgende Tabelle zeigt die bis zum 30. Juni 2011 notariell beurkundeten Verträge:

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Marge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	623	49,4	35,7	13,7	38
Institutioneller Verkauf	1.269	38,3	38,5	-0,2	-1
Gesamt	1.892	87,7	74,2	13,5	18

In der Wohnungsprivatisierung konnten wir das Verkaufsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 22 % steigern, mit einer durchschnittlichen Bruttomarge von 38 %.

Daneben wurden im ersten Halbjahr 1.269 Einheiten, in erster Linie aus den Verkaufsregionen, an institutio-

nelle Investoren mit einem Transaktionsvolumen von EUR 38,3 Mio. und einem nahezu ausgeglichenen Ergebnis veräußert.

Von den insgesamt 1.892 Einheiten wurden zum Stichtag 1.350 mit einem Verkaufsvolumen von EUR 59,6 Mio. aufgrund des Nutzen- und Lastenwechsels bilanzwirksam berücksichtigt.

Segment Pflege und Betreutes Wohnen

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

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Erlöse		
Pflege	16,9	16,4
Wohnen	1,5	1,6
Sonstige	2,0	1,9
	20,4	19,9
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-5,7	-5,6
Personalkosten	-9,7	-9,7
	-15,4	-15,3
Ergebnis (EBITDA)	5,0	4,6

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2011 wurde ein verbessertes Segmentergebnis (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) von EUR 5,0 Mio. erzielt. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der Erlöse aufgrund einer gestiegenen durchschnittlichen Auslastung zurückzuführen.

Verwaltungskosten

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

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Property Management (Deutsche Wohnen Management GmbH)	-8,2	-7,9
Asset Management/Verkauf (Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH)	-1,5	-1,7
Holdingfunktion (Deutsche Wohnen AG)	-5,6	-5,3
Gesamt	-15,3	-14,9

Die Personalpolitik der Deutsche Wohnen setzt auf eine nachhaltige Mitarbeiterentwicklung und ein faires leistungsbezogenes Vergütungssystem. Insgesamt wurde das Jahresgehalt für alle Mitarbeiter (ohne Führungskräfte) zum 1. April 2011 um 3 % p.a. erhöht. Die Jahresgehälter der Auszubildenden (ab Beginn des neuen Lehrjahres: 32 Auszubildende) wurden per Jahresbeginn um 9 % angehoben.

Für uns stehen die Qualifikation und das Engagement unserer Mitarbeiter im Vordergrund. Beides fördern wir durch individuelle Möglichkeiten der Weiterbildung sowie ein offenes, kommunikatives Arbeitsumfeld. Wir verfügen über eine ausgewogene Personalstruktur mit einem hohen Anteil an Mitarbeiterinnen (rund 63 %) – auch in Führungspositionen (rund 48 %) – sowie einer guten Mischung erfahrener und lernender Mitarbeiter.

Der Erfolg unserer Mitarbeiterpolitik spiegelt sich u. a. in der sehr niedrigen Fluktuationsquote (per 30. Juni 2011) von lediglich 2,2 % wider.¹⁾

¹⁾ alle Angaben ohne Segment Pflege und Betreutes Wohnen

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Umsatzerlöse	147,5	146,5
Ergebnis aus Verkauf vor Kosten ¹⁾	7,9	7,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-56,2	-57,7
Personalaufwand inklusive Pflege und Betreutes Wohnen	-18,9	-18,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge	-6,4	-8,1
Betriebsergebnis	73,9	69,8
Abschreibungen	-1,6	-1,6
Finanzergebnis	-45,1	-52,2
Ergebnis vor Steuern	27,2	16,0
Ertragsteuern	-10,3	-7,9
Periodenergebnis	16,9	8,1

¹⁾ ohne Berücksichtigung fremder Vertriebskosten von EUR 2,9 Mio. in 2011 (2010: EUR 2,6 Mio.)

Das Periodenergebnis im ersten Halbjahr 2011 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit EUR 8,8 Mio. mehr als verdoppelt werden. Zukäufe und die geringere Zinsbelastung dank der verbesserten Finanzierungsstruktur haben erhebliche Beiträge zu diesem Ergebnis geleistet, dessen wesentliche Grundlage die sehr gute Performance im Vermietungsbereich ist: sehr geringer Leerstand, kontinuierliches Ausschöpfen von Mietsteigerungspotenzialen sowie nachhaltig effiziente Bewirtschaftung und Instandhaltung.

Die Erläuterungen zur Entwicklung des EBITDA haben wir anhand der Segmente unter „Geschäftsentwicklung der Segmente“ auf den Seiten 7f. ausführlich dargestellt.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Laufende Zinsaufwendungen	-39,2	-43,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-6,5	-7,5
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,3	-1,9
	-45,4	-52,5
Zinserträge	0,3	0,3
Finanzergebnis	-45,1	-52,2

Die Ertragsteuern enthalten neben laufenden Steueraufwendungen nicht liquiditätswirksame latente Steuern:

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Laufende Ertragsteuern	-1,6	-1,7
Latente Steuern	-8,7	-6,2
Gesamt	-10,3	-7,9

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

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Ergebnis vor Steuern	27,2	16,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-0,3	1,9
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	26,9	17,9

Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2011		31.12.2010	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.795,8	92	2.821,0	93
Sonstige langfristige Vermögenswerte	95,6	3	108,4	3
Langfristige Vermögenswerte	2.891,4	95	2.929,4	96
Kurzfristiges Vermögen	110,7	4	62,8	2
Zahlungsmittel	41,1	1	46,0	2
Kurzfristige Vermögenswerte	151,8	5	108,8	4
Summe Aktiva	3.043,2	100	3.038,2	100
Eigenkapital	904,1	30	889,9	29
Finanzverbindlichkeiten	1.798,8	59	1.784,5	59
Steuerschulden	67,5	2	63,9	2
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	15,3	1	22,5	1
Pensionen	42,2	1	44,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	215,3	7	232,7	8
Verbindlichkeiten	2.139,1	70	2.148,3	71
Summe Passiva	3.043,2	100	3.038,2	100

Stabile Bilanzstruktur

Die mit 92% größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, deren Anzahl sich durch Zukäufe in unseren Kernregionen erhöht und um Verkäufe aus Teilprivatisierungen und Bereinigungen verringert hat.

Der Zugang bei den kurzfristigen Vermögenswerten betrifft den Erwerb von Einzelprivatisierungsbeständen in Berlin, welche mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Juni 2011 eingegliedert wurden.

Die Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Ende 2010 im Wesentlichen aufgrund der Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Zukäufen – netto, saldiert mit Tilgungen – um EUR 8,2 Mio. gestiegen. Der durchschnittliche Zinssatz zum Stichtag belief sich auf ca. 4,06%.

Der Loan to Value Ratio ist im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2010 nahezu konstant:

in EUR Mio.	30.06.2011	31.12.2010
Finanzverbindlichkeiten	1.798,8	1.784,5
Zahlungsmittel	-41,1	-46,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.757,7	1.738,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.795,8	2.821,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	19,3	34,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	81,4	15,2
	2.896,5	2.870,4
Loan to Value Ratio in %	60,7	60,6

Von den Steuerschulden entfallen EUR 59,0 Mio. insbesondere auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten jeweils im dritten Quartal fällig werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten haben sich im Rahmen der Auszahlungen für in 2009 und 2010 angediente Kommanditanteile des DB 14 verringert. Zum Stichtag hält die Deutsche Wohnen ca. 84 % der Anteile. Zum 30. Juni 2011 wurden weitere 9 % der Anteile angedient, deren Übertragung zum 31. Dezember 2011 erfolgt. Damit wird die Deutsche Wohnen zum Jahresende über ca. 93 % der Anteile am DB 14 verfügen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	30.06.2011	31.12.2010
Derivative Finanzinstrumente	52,7	70,3
Passive latente Steuern	94,4	92,0
Übrige	68,2	70,4
Gesamt	215,3	232,7

Die Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten ist hauptsächlich auf den mit der Marktbewertung verbundenen Rückgang der derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) zurückzuführen. Die Zinsswaps dienen der Absicherung von Zinsänderungsrisiken. Aufgrund des im Vergleich zum 31. Dezember 2010 gestiegenen Zinsniveaus haben sich die negativen Marktwerte verringert.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	30,5	19,9
EK-02-Zahlungen	0,0	-3,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27,3	60,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8,1	-35,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-4,9	41,4
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	46,0	57,1
Zahlungsmittel am Ende der Periode	41,1	98,5

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich durch das gesteigerte Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen verbessert. Darüber hinaus führten Veränderungen in der Finanzierungsstruktur beim gegenwärtigen Zinsniveau zu Einsparungen bei den Zinszahlungen von ca. EUR 5,0 Mio.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit flossen dem Konzern im ersten Halbjahr 2011 aus Wohnungsverkäufen für Kaufpreise bzw. Anzahlungen EUR 62,5 Mio. zu. Dem standen im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen und Zukäufe in Höhe von EUR 82,7 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält Zuflüsse in Höhe von EUR 8,2 Mio. aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten als Saldo aus Rückführungen von EUR 450,7 Mio. und Neuaufnahmen von EUR 458,9 Mio. Hierin ist die Durchführung der bereits vor dem 31. Dezember 2010 abgeschlossenen Refinanzierung einer Portfoliofinanzierung von ca. EUR 400 Mio. im Januar 2011 enthalten. Im zweiten Quartal 2011 wurde die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 beschlossene Dividende von EUR 16,4 Mio. ausgezahlt.

Neben liquiden Mitteln von EUR 41,1 Mio. stehen dem Konzern Kreditlinien von Banken über EUR 102,9 Mio. zur Verfügung.

Der Funds from Operations (FFO) konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut gesteigert werden:

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Periodenergebnis	16,9	8,1
Ergebnis Verkauf	-5,0	-5,1
Abschreibungen	1,6	1,6
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-0,3	1,9
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	6,5	7,5
Latente Steuern	8,7	6,2
FFO (ohne Verkauf)	28,4	20,2
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,35	0,25
FFO (inklusive Verkauf)	33,4	25,3
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,41	0,31

Der nachhaltig erwirtschaftete FFO (ohne Verkauf) hat sich im Jahresvergleich um 40,0% von EUR 0,25 je Aktie auf EUR 0,35 je Aktie erhöht.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

Das positive Periodenergebnis hat das Eigenkapital und damit den EPRA NAV gesteigert.

in EUR Mio.	30.06.2011	31.12.2010
Eigenkapital (vor Minderheiten)	903,8	889,6
Verwässerter NAV	903,8	889,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	43,4	61,1
Latente Steuern (netto)	28,3	13,3
EPRA NAV	975,5	964,0
Anzahl Aktien (in Mio.)	81,84	81,84
EPRA NAV in EUR je Aktie	11,92	11,78

Das Eigenkapital zum 30. Juni 2011 ist um die im zweiten Quartal 2011 gezahlte Dividende von EUR 16,4 Mio. vermindert.

Börse und Deutsche Wohnen Aktie

Finanzmärkte

Insgesamt hat sich die Konjunktur in Deutschland im Verlauf des ersten Halbjahres 2011 weiter sehr positiv entwickelt: Auf Jahresfrist betrug das BIP-Wachstum (unbereinigt) 5,2%. Dies entspricht dem stärksten Anstieg im Vorjahresvergleich seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Auch die Arbeitslosenzahlen sind seit Dezember 2010 gesunken: Während diese zum Ende des letzten Jahres 2,76 Mio. betrug, haben sie sich bis Ende Mai auf 2,48 Mio. Arbeitslose reduziert.

Der weiterhin positive Konjunkturverlauf lässt sich auch an der Entwicklung der Finanzmärkte nachvollziehen: So wurden die zeitweisen Kursverluste, die aufgrund der Krisen im Nahen Osten und Nordafrika sowie des Erdbebens, Tsunamis und der Atomkatastrophe in Japan im ersten Quartal 2011 zu verzeichnen waren, bis zum

Ende des Halbjahres deutlich überkompensiert. Auch die Beantragung finanzieller Unterstützung aus dem europäischen Rettungsschirm durch Portugal im April, die nachfolgenden Meldungen zusätzlicher Hilfspakete für Griechenland und die damit verbundenen Kosten für die anderen EU-Mitgliedsstaaten konnten die positiven Kursverläufe – vorerst – nicht stoppen. Sowohl der DAX als auch der MDAX verbuchten Kursgewinne im Vergleich zum Ende des Vorjahres. Der DAX beendete das erste Halbjahr mit einem Plus von rund 6,7%, der MDAX steigerte sich sogar um 7,9%.

Aktie der Deutsche Wohnen AG

Die Aktie der Deutsche Wohnen schloss am 30. Juni 2011 bei EUR 12,00. Gegenüber dem Schlusskurs zum Ende des Vorjahres ist der Kurs der Aktie somit um 14,3% gestiegen.

Wie bei den meisten Unternehmen wurde auch die Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen im ersten Quartal 2011 durch die oben genannten börsenbelastenden Entwicklungen getrübt. Jedoch konnte sich die Aktie ab Mitte April signifikant erholen und somit bis zum Ende des Quartals ihren Jahreshöchstkurs erreichen. Die Veröffentlichung unserer starken Geschäftsergebnisse für das erste Quartal 2011 am 12. Mai 2011 sowie die Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels Ende Mai 2011 haben anscheinend wesentlich zu der positiven Kursentwicklung im zweiten Quartal beigetragen.

Der Vergleichsindex EPRA Germany, der die Immobilienunternehmen Deutschlands abbildet, musste im ersten Halbjahr 2011 einen Verlust von 1,4% verbuchen. Auch der immobilienpezifische EPRA Europe Index schloss nur mit einem vergleichsweise leichten Kursgewinn von 4,9% gegenüber dem 31. Dezember 2010. Somit wurden beide immobilienpezifischen Vergleichsindizes vom Kursverlauf unserer Aktie im ersten Halbjahr deutlich übertroffen.

Kennzahlen zur Aktie	H1/2011	H1/2010
Anzahl der Aktien in Mio.	81,84	81,84
Kurs zum Ende von H1 ¹⁾ in EUR	12,00	6,4
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	982	524
Halbjahreshöchstkurs ¹⁾ in EUR	12,00	7,91
Halbjahrestiefstkurs ¹⁾ in EUR	9,65	6,13
Durchschnittliches Tagesvolumen ²⁾	243.810	141.390

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel
²⁾ Xetra-Tagesumsatz (gehandelte Stücke)

Kursentwicklung der Aktie H1/2011



Der EPRA NAV – der innere Wert des Unternehmens – beträgt zum 30.06.2011 EUR 11,92 pro Aktie. Beim Vergleich mit dem nahezu konstanten EPRA NAV zum 31. März 2011 (EUR 11,94) ist zu beachten, dass die im zweiten Quartal ausgeschüttete Dividende für das Vorjahr in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie somit bereits wieder zum Halbjahr im Eigenkapital-/NAV-Ausweis kompensiert bzw. „verdient“ wurde.

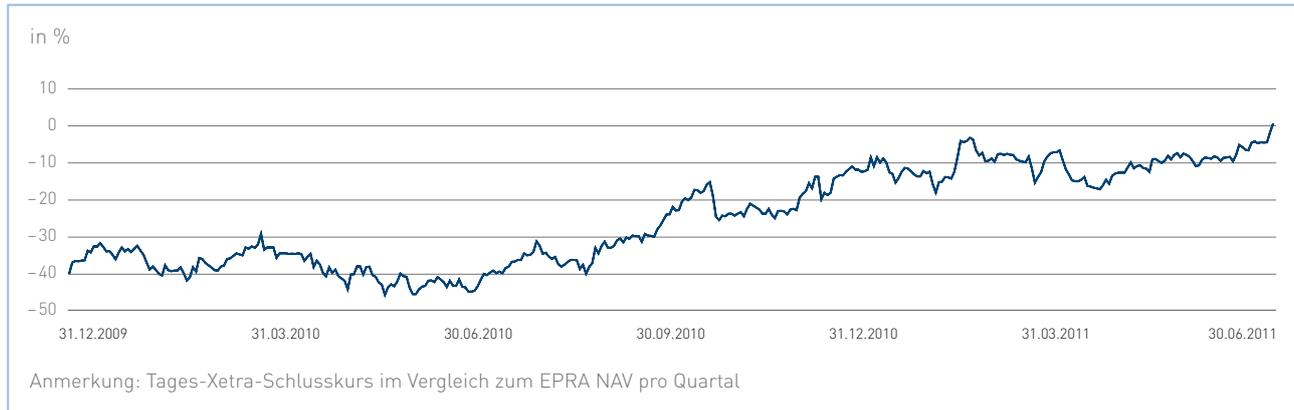
Der Schlusskurs des ersten Halbjahres 2011 entspricht daher einer geringen Prämie von rund 0,7% gegenüber dem EPRA NAV. Der Abschlag von bis zu 44% seit Ende 2009 bzw. 15% noch zum Ende des Vorquartals wurde nicht nur weiter verringert, sondern die Aktie der Deutsche Wohnen erstmals seit langer Zeit wieder zum

inneren Wert gehandelt – ganz im Gegensatz zu dem weitaus größten Teil der börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen. Dies spricht für den äußerst positiven Gesamtblick unseres Unternehmens, auch aus Sicht des Kapitalmarkts.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen konnte mit ca. EUR 982 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2011 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr nahezu verdoppelt werden.

Das durchschnittliche Tagesvolumen der gehandelten Stücke hat sich im selben Zeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 72% erhöht und liegt bei 243.810 Aktien.

Historischer EPRA NAV-Abschlag der Aktie



Analysten Coverage

Die Aktie der Deutsche Wohnen wird derzeit von 20 Analysten beobachtet; neu kamen im zweiten Quartal die Baader Bank und Edge Capital hinzu. Die Commerzbank hat die Bewertung der Deutsche Wohnen Aktie wieder aufgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle finden Sie eine Übersicht der aktuellen Ratingeinschätzungen der Analysten.¹⁾

Rating	Anzahl ²⁾
Kaufen/Buy/Outperform/Add/Overweight	12
Neutral/Hold/Halten	5
Underweight/Sell/Underperform	3

¹⁾ Stand: 12.07.2011

²⁾ Rating der Analysten zum 12.07.2011

IR-Aktivitäten

Ziel der Deutsche Wohnen sind eine objektive Beurteilung und eine angemessene Bewertung des Unternehmens. Zu diesem Zweck informieren wir regelmäßig über die Deutsche Wohnen, unsere Märkte sowie Potenziale und die Unternehmensstrategie. Besondere Aufmerksamkeit widmen wir der Pflege bestehender und dem Aufbau neuer Kontakte im nationalen und internationalen Kapitalmarktumfeld. Dazu haben wir im ersten Halbjahr 2011 sehr viele Einzelgespräche

geführt, institutionelle Investoren innerhalb und außerhalb Europas getroffen und an mehreren internationalen Investorenkonferenzen teilgenommen: Wir haben im ersten Halbjahr 2011 jeweils an zwei Konferenzen in Frankfurt und London und an einer Konferenz in Amsterdam partizipiert. Außerdem absolvierten wir erfolgreiche Roadshows in London, New York, Boston, München, Düsseldorf, Köln, Wien und Mailand und konnten so zahlreiche Investoren vor Ort persönlich treffen. In den Dialog mit unseren Aktionären werden wir auch in Zukunft weiter investieren.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 31. Mai 2011 im Japan-Center in Frankfurt am Main statt. Es waren 63,07% des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Die Aktionäre haben allen Tagesordnungspunkten zugestimmt. So wurden insbesondere die Tagesordnungspunkte zur Schaffung von genehmigtem und bedingtem Kapital mit jeweils rund 97% Zustimmungswahl bewilligt. Dies zeigt die beachtliche Unterstützung unserer Aktionäre zur Fortsetzung unserer Expansions- und Wachstumsstrategie.

Herr Dr. Leinwand und Herr Dr. Stetter wurden im Rahmen der Hauptversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Nachtragsbericht

Zum Abschlussstichtag legte der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hermann T. Dambach sein Mandat nieder. Nach dem Abschlussstichtag hat der Aufsichtsrat am 5. Juli 2011 Herrn Uwe E. Flach zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Am 6. Juli 2011 bestellte das Amtsgericht Frankfurt am Main Herrn Wolfgang Clement als Aufsichtsrat für den ausgedienten Herrn Hermann T. Dambach.

Im Juli und August 2011 konnten Kaufverträge über rund 890 Wohneinheiten in Berlin und den Regionen Rhein-Main und Rheintal Süd zu einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich EUR 773 abgeschlossen werden. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist für das zweite Halbjahr 2011 geplant. Insgesamt haben wir damit seit dem zweiten Halbjahr 2010 rund 5.300 Wohneinheiten erfolgreich zugekauft.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 gemachten Angaben.

Prognosebericht

Der sehr gute Verlauf der ersten sechs Monate und die unverändert gute Marktlage stimmen uns für das Gesamtjahr 2011 weiter sehr optimistisch. Unsere abgegebene Prognose für das Gesamtjahr 2011 erhöhen wir: Wir erwarten einen FFO (ohne Verkauf) in Höhe von EUR 0,55 je Aktie. Dies entspricht einer Steigerung von 10% gegenüber dem oberen Ende unserer bisherigen nachhaltigen FFO-Prognose von EUR 0,48 – 0,50 pro Aktie.

Z A

ZWISCHEN- ABSCHLUSS

zum 30. Juni 2011

KONZERNBILANZ	18
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	21
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	22
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	23
ANHANGANGABEN	24

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2011

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.795.766	2.820.952
Sachanlagen	16.651	16.536
Immaterielle Vermögenswerte	3.093	3.483
Derivative Finanzinstrumente	9.229	9.192
Sonstige langfristige Vermögenswerte	508	517
Aktive latente Steuern	66.146	78.651
Langfristige Vermögenswerte	2.891.393	2.929.331
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	81.350	15.159
Andere Vorräte	1.921	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.695	6.690
Forderungen aus Ertragsteuern	793	2.353
Derivative Finanzinstrumente	0	75
Sonstige Vermögenswerte	2.617	1.944
Zahlungsmittel	41.104	46.016
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	132.480	74.535
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	19.338	34.314
Kurzfristige Vermögenswerte	151.818	108.849
Summe Aktiva	3.043.211	3.038.180

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.840	81.840
Kapitalrücklage	370.048	370.048
Kumuliertes Konzernergebnis	451.921	437.682
	903.809	889.570
Minderheitsanteile	302	302
Summe Eigenkapital	904.111	889.872
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.735.340	1.338.954
Pensionsverpflichtungen	42.171	44.747
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	0	476
Steuerschulden	49.504	48.496
Derivative Finanzinstrumente	30.064	43.922
Sonstige Rückstellungen	9.402	9.789
Passive latente Steuern	94.387	92.021
Summe langfristige Verbindlichkeiten	1.960.868	1.578.405
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	63.451	445.565
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.739	29.236
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	15.305	22.011
Sonstige Rückstellungen	3.084	3.465
Derivative Finanzinstrumente	22.590	26.416
Steuerschulden	17.988	15.433
Sonstige Verbindlichkeiten	20.075	27.777
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	178.232	569.903
Summe Passiva	3.043.211	3.038.180

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2011

in TEUR	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Umsatzerlöse	147.458	146.501	74.217	75.914
Ergebnis aus Verkauf				
Verkaufserlöse	59.576	55.697	34.407	33.183
Buchwertabgänge	-51.690	-47.962	-30.325	-26.948
	7.886	7.735	4.082	6.235
Sonstige betriebliche Erträge	4.790	3.768	3.031	1.807
Summe Erträge	160.134	158.004	81.330	83.956
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-56.220	-57.685	-29.175	-32.139
Personalaufwand	-18.894	-18.591	-9.628	-9.587
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.091	-11.889	-5.929	-6.892
Summe Aufwendungen	-86.205	-88.165	-44.732	-48.618
Zwischenergebnis	73.929	69.839	36.598	35.338
Abschreibungen	-1.628	-1.564	-823	-847
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	72.301	68.275	35.775	34.490
Finanzerträge	272	317	122	97
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	311	-1.888	96	-1.535
Finanzaufwendungen	-45.601	-50.699	-22.886	-25.798
Ergebnis vor Steuern	27.283	16.005	13.107	7.255
Ertragsteuern	-10.337	-7.872	-4.618	-4.284
Periodenergebnis	16.946	8.133	8.489	2.971
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	16.946	8.133	8.489	2.971
Minderheitsanteile	0	0	0	0
	16.946	8.133	8.489	2.971
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	0,21	0,10	0,10	0,04
Verwässert in EUR	0,21	0,10	0,10	0,04

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2011

in TEUR	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Periodenergebnis	16.946	8.133	8.489	2.971
Sonstiges Ergebnis				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	17.335	-36.615	-10.247	-15.304
Ertragsteuereffekte	-5.389	10.806	3.193	4.174
	11.946	-25.809	-7.054	-11.130
Gewinne aus Pensionen	2.450	0	2.450	0
Ertragsteuereffekte	-735	0	-735	0
	1.715	0	1.715	0
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	13.661	-25.809	-5.339	-11.130
Gesamtergebnis nach Steuern	30.607	-17.676	3.150	-8.159
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	30.607	-17.676	3.150	-8.159
Minderheitsanteile	0	0	0	0

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2011

in TEUR	H1/2011	H1/2010
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	16.946	8.133
Finanzerträge	-272	-317
Finanzaufwendungen	45.601	50.699
Ertragsteuern	10.337	7.872
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	72.612	66.387
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	1.628	1.564
Anpassung der Zinsswaps	-311	1.888
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-9.916	-11.611
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	5.692	5.448
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-3.190	-142
Operativer Cashflow	66.515	63.535
Gezahlte Zinsen	-36.919	-42.304
Erhaltene Zinsen	272	317
Gezahlte Steuern ohne EK-02-Zahlungen	664	-1.591
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	30.532	19.957
EK-02-Zahlungen	0	-3.932
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	30.532	16.025
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	62.504	68.475
Auszahlungen für Investitionen	-82.715	-4.836
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	366	2.525
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	-7.427	-5.295
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.272	60.870
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	458.876	14.271
Tilgung von Darlehen	-450.680	-49.732
Auszahlung Dividende	-16.368	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.172	-35.461
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-4.912	41.434
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	46.016	57.095
Zahlungsmittel am Ende der Periode	41.104	98.529

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. Juni 2011

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Minder- heits- anteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
Eigenkapital zum 1. Januar 2010	81.840	455.761	204	-44.805	368.670	861.670	302	861.971
Periodenergebnis					8.133	8.133		8.133
Sonstiges Ergebnis				-25.809		-25.809		-25.809
Gesamtergebnis			0	-25.809	8.133	-17.676	0	-17.676
Eigenkapital zum 30. Juni 2010	81.840	455.761	204	-70.614	376.803	843.994	302	844.295
Eigenkapital zum 1. Januar 2011	81.840	370.048	-2.333	-38.173	478.188	889.570	302	889.872
Periodenergebnis					16.946	16.946	0	16.946
Sonstiges Ergebnis			1.715	11.946		13.661		13.661
Gesamtergebnis			1.715	11.946	16.946	30.607	0	30.607
Dividendenzahlung					-16.368	-16.368		-16.368
Eigenkapital zum 30. Juni 2011	81.840	370.048	-618	-26.227	478.766	903.809	302	904.111

ANHANGANGABEN

Allgemeine Informationen

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

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

Grundlagen und Methoden des Konzernabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2011 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2011. 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 Konjunktoreinflüssen.

Seit dem 1. Juni 2011 wird die Promontoria Holding XVI B.V., Baarn, Niederlande, als mittelbar hundertprozentige Tochtergesellschaft vollkonsolidiert. Dabei handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2011 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2011 begonnen haben, vollständig angewandt.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 92 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Verringerung im Vergleich zum 31. Dezember 2010 ist im Vergleich zu den Zukäufen auf höhere Verkäufe zurückzuführen.

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

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto) hat sich durch die weiteren Zinserhöhungen im Vergleich zum 31. Dezember 2010 von EUR 61,1 Mio. auf EUR 43,4 Mio. verringert.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 23 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2010 insbesondere durch die, die Tilgungen überschreitende, Neuaufnahme von Darlehen erhöht. Die Regeltilgung für die ersten sechs Monate betrug EUR 15,2 Mio. Daneben wurde das zum 31. Dezember 2010 als kurzfristig ausgewiesene Darlehen im Januar 2011 vollständig refinanziert, sodass der Ausweis als langfristige Finanzverbindlichkeiten erfolgt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 5,0% p. a. (31. Dezember 2010: 4,51% p. a.) bewertet.

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

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Wohnungsbewirtschaftung	130,5	129,9
Pflege und Betreutes Wohnen	16,8	16,3
Sonstige Leistungen	0,2	0,3
	147,5	146,5

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Wohnungsbewirtschaftung (EUR 52,9 Mio., Vorjahreszeitraum: EUR 53,6 Mio.).

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2011	H1/2010
Laufende Zinsaufwendungen	-39,2	-43,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-6,5	-7,5
	-45,7	-50,6

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von EUR 102,9 Mio.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	H1/2011	H1/2010	H1/2011	H1/2010
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	130,5	129,9	1,0	1,0
Verkauf	59,6	55,7	4,9	1,2
Pflege und Betreutes Wohnen	16,8	16,3	0,0	0,0
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,2	0,3	14,6	14,5
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-59,6 ¹¹	-55,7 ¹¹	-20,5	-16,8
	147,5	146,5	0,0	0,0

¹¹ Überleitungsposten beinhaltet im Wesentlichen die Verkaufserlöse, da diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nicht als Umsatzerlöse ausgewiesen werden.

in EUR Mio.	Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen	
	H1/2011	H1/2010	H1/2011	H1/2010	30.06.2011	31.12.2010
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	131,5	130,9	79,6	76,2	2.802,4	2.829,6
Verkauf	64,5	56,9	5,0	5,1	103,4	52,8
Pflege und Betreutes Wohnen	16,8	16,3	5,0	4,6	2,8	2,8
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	14,8	14,8	-15,7	-16,1	67,7	72,0
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-80,1	-72,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	147,5	146,5	73,9	69,8	2.976,3	2.957,2

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat im März 2011 einstimmig beschlossen, die Amtszeit von Herrn Helmut Ullrich als Vorstandsmitglied der Gesellschaft um ein weiteres Jahr bis zum Ablauf des 31. Dezember 2012 zu verlängern. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, Herrn Lars Wittan mit Wirkung zum 1. Oktober 2011 für die Dauer von drei Jahren bis zum Ablauf des 30. September 2014 zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft zu bestellen. Zudem ist Frau Dr. Kathrin Wolff zur Generalbevollmächtigten der Deutsche Wohnen AG ernannt worden.

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Hermann T. Dambach, hat auf der Hauptversammlung am 31. Mai 2011 sein Aufsichtsratsmandat zum 30. Juni 2011 niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat am 5. Juli 2011 Herrn Uwe E. Flach zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 6. Juli 2011 wurde Herr Wolfgang Clement, Bundesminister a.D. und Ministerpräsident a.D., als Aufsichtsratsmitglied für den Zeitraum bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 bestellt.

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich darüber hinaus im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2010 gemachten Angaben keine weiteren wesentlichen Änderungen ergeben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, August 2011

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2011 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, August 2011

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand

Disclaimer

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

2011 F FINANZKALENDER

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2011/Halbjahresergebnis **16. August 2011**

Roadshow London **31. August 2011**

EPRA Annual Conference, London **1.-2. September 2011**

Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York **7.-8. September 2011**

UniCredit German Investment Conference 2011, München **27.-29. September 2011**

Expo Real, München **4.-6. Oktober 2011**

11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie (IIA), Frankfurt am Main **19. Oktober 2011**

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2011/1.-3. Quartal **15. November 2011**

WestLB Deutschland Konferenz, Frankfurt am Main **16.-17. November 2011**

UBS Global Real Estate Conference, London **29.-30. November 2011**

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG
Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

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

Konzept, Beratung und Design

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg