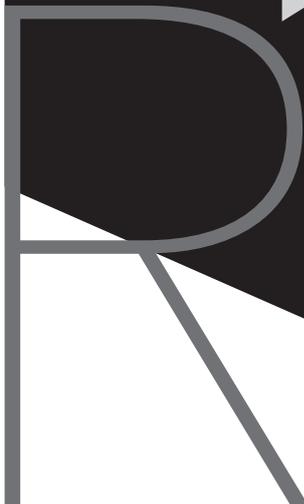




Deutsche  
Wohnen

ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2013

DIE NEUE  
DIMENSION  
FÜR



KONZERN-KENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	20
FINANZKALENDER	34
IMPRESSUM & KONTAKT	35



## Konzern-Kennzahlen

der Deutsche Wohnen AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		H1/2013	H1/2012
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	139,3	86,6
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	12,3	9,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	6,5	4,9
Verwaltungskosten	EUR Mio.	- 22,2	- 16,1
EBITDA	EUR Mio.	133,0	104,2
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	69,3	37,3
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	69,3	53,4
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	50,2	36,9
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,31	0,35 <sup>5)</sup>
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	60,6	32,8
FFO (ohne Verkauf) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,38	0,31 <sup>5)</sup>
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	72,9	41,9
FFO (inkl. Verkauf) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,46	0,40 <sup>5)</sup>
BILANZ		30.06.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	5.178,7	4.614,6
Umlaufvermögen	EUR Mio.	334,1	188,5
Eigenkapital	EUR Mio.	1.963,7	1.609,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.964,1	2.678,0
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	55,8	57,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	5.621,2	4.907,9
AKTIE		30.06.2013	31.12.2012
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	13,05	14,00
Anzahl Aktien	Mio.	168,91	146,14
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	2,2	2,0
NET ASSET VALUE (NAV)		30.06.2013	31.12.2012
EPRA NAV	EUR Mio.	2.159,9	1.824,4
EPRA NAV	EUR je Aktie	12,79 <sup>2)</sup>	12,48 <sup>3)</sup>
MARKTWERTE		30.06.2013	31.12.2012
Fair Value Immobilien <sup>4)</sup>	EUR Mio.	5.152	4.320
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>4)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	914	950
<sup>1)</sup> auf Basis von rund 159,78 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2013 bzw. rund 105,82 Mio. in 2012 <sup>2)</sup> auf Basis von rund 168,91 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag <sup>3)</sup> auf Basis von rund 146,14 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag <sup>4)</sup> berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten <sup>5)</sup> berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03)			

## Zwischenlagebericht

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, eine der größten börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften in Deutschland. Ihr Immobilienbestand umfasst zum 30. Juni 2013 rund 90.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 1.900 Pflegeplätzen/Apartments mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 5,3 Mrd. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungs-

zentren und Metropolregionen Deutschlands wie im Großraum Berlin, in der Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und im Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf sowie in stabilen Ballungszentren und Metropolregionen wie Hannover/Braunschweig/Magdeburg. In den deutschen Metropolregionen bilden die fundamentalen wirtschaftlichen Wachstumsdaten, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

### Portfolio

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

Wohnen	30.06.2013			30.06.2012		
	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- bestand in %	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- bestand in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	84.137	5.129	94	46.381	2.811	94
Core+	58.827	3.523	66	37.685	2.256	77
Core	25.310	1.606	28	8.696	554	18
Non-Core	5.304	338	6	2.718	169	6
<b>Gesamt</b>	<b>89.441</b>	<b>5.468</b>	<b>100</b>	<b>49.099</b>	<b>2.979</b>	<b>100</b>

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet nun insgesamt 89.441 Wohneinheiten; davon befinden sich 66 % in Core+-Regionen und 28 % in Core-Regionen. Lediglich 6 % des Wohnungsbestands sind als Non-Core klassifiziert und sollen im Zuge von Verkäufen bereinigt werden.

Die folgende Übersicht zeigt Vertragsmieten/Leerstand je Cluster:

Wohnen	30.06.2013			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>84.137</b>	<b>94</b>	<b>5,56</b>	<b>2,6</b>
Core <sup>+</sup>	58.827	66	5,71	2,0
Core	25.310	28	5,21	4,0
Non-Core	5.304	6	4,78	9,9
<b>Gesamt</b>	<b>89.441</b>	<b>100</b>	<b>5,51</b>	<b>3,0</b>

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand ist gegenüber dem Vorjahresstichtag (30. Juni 2012) von EUR 5,65 pro m<sup>2</sup> auf EUR 5,51 pro m<sup>2</sup> leicht gesunken. Der durchschnittliche Leerstand über das Gesamtportfolio ist gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,8 % angestiegen. Beide Effekte sind ausschließlich auf die getätigten Zukäufe zurückzuführen.

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

Wohnen	30.06.2013			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Core+</b>	<b>58.827</b>	<b>66</b>	<b>5,71</b>	<b>2,0</b>
Vermietungsbestand	54.704	61	5,72	1,7
Einzelprivatisierung	4.123	5	5,62	5,2
<b>Großraum Berlin</b>	<b>48.029</b>	<b>54</b>	<b>5,47</b>	<b>1,6</b>
Vermietungsbestand	45.112	50	5,49	1,5
Einzelprivatisierung	2.917	3	5,25	3,8
<b>Rhein-Main</b>	<b>9.187</b>	<b>10</b>	<b>6,85</b>	<b>3,2</b>
Vermietungsbestand	8.140	9	6,92	2,6
Einzelprivatisierung	1.047	1	6,33	8,1
<b>Rheinland</b>	<b>1.611</b>	<b>2</b>	<b>6,37</b>	<b>3,2</b>
Vermietungsbestand	1.452	2	6,30	2,6
Einzelprivatisierung	159	0	6,85	6,4

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Neben dem Großraum Berlin umfasst unser Core+-Cluster die Metropolregionen Rhein-Main sowie das Rheinland mit Schwerpunkt Düsseldorf. Unser Portfolio im Großraum Berlin konnten wir im Vergleich zum 31. März 2013 durch die abgeschlossenen Akquisitionen mit Nutzen- und Lastenwechsel im zweiten Quartal 2013 (rund 7.800 Wohneinheiten) deutlich ausbauen: Insgesamt befinden sich nun rund 54 % unseres Gesamtbestands im dynamischen Großraum Berlin (31. März 2013: rund 49%).

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

Wohnen	30.06.2013			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
<b>Core</b>	<b>25.310</b>	<b>28</b>	<b>5,21</b>	<b>4,0</b>
Vermietungsbestand	23.023	26	5,19	3,8
Einzelprivatisierung	2.287	3	5,38	5,9
<b>Hannover/Braunschweig/Magdeburg</b>	<b>10.913</b>	<b>12</b>	<b>5,21</b>	<b>5,5</b>
Vermietungsbestand	10.032	11	5,15	5,4
Einzelprivatisierung	881	1	5,87	6,3
<b>Rheinthal-Süd</b>	<b>4.897</b>	<b>5</b>	<b>5,47</b>	<b>1,9</b>
Vermietungsbestand	4.654	5	5,46	1,6
Einzelprivatisierung	243	0	5,60	8,8
<b>Rheinthal-Nord</b>	<b>2.922</b>	<b>3</b>	<b>5,14</b>	<b>1,8</b>
Vermietungsbestand	2.798	3	5,12	1,3
Einzelprivatisierung	124	0	5,64	11,9
<b>Mitteldeutschland</b>	<b>3.777</b>	<b>4</b>	<b>5,05</b>	<b>3,5</b>
Vermietungsbestand	3.777	4	5,05	3,5
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
<b>Sonstige<sup>2)</sup></b>	<b>2.801</b>	<b>3</b>	<b>5,00</b>	<b>4,8</b>
Vermietungsbestand	1.762	2	5,06	5,4
Einzelprivatisierung	1.039	1	4,91	3,9

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

Nach der Erstkonsolidierung der BauBeCon Bestände zum 1. September 2012 wurde die Region Hannover/Braunschweig/Magdeburg durch weitere Zukäufe in 2013 auf mittlerweile knapp 11.000 Wohneinheiten zum 30. Juni 2013 ausgebaut.

Der Anstieg im Leerstand, insbesondere im Vermietungsbestand in der Region Hannover/Braunschweig/Magdeburg von 4,3% zum 31. März 2013 auf 5,4% zum 30. Juni 2013, liegt im Rahmen unserer Erwartungen: Der Übergang der Wohnungsbestände vom früheren Property-Manager Prelios auf die Deutsche Wohnen führt übergangsweise zu einem Anstieg der Leerstandsquote.

Im Cluster Non-Core, das ca. 6% des Gesamtbestands umfasst, werden Wohneinheiten ausgewiesen, die aus portfoliostrategischen Überlegungen tendenziell verkauft werden sollen.

30.06.2013				
Wohnen	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Non-Core</b>	<b>5.304</b>	<b>6</b>	<b>4,78</b>	<b>9,9</b>
Disposal	2.154	2	4,73	13,8
Sonstige	3.150	4	4,81	7,3

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

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

## Weitere Zukäufe

Im zweiten Quartal 2013 hat der Nutzen- und Lastenwechsel der beiden Wohnimmobilientransaktionen (rund 7.800 Wohneinheiten) im Großraum Berlin stattgefunden. Zusätzlich haben wir weitere wertsteigernde, kleinere Portfolioankäufe in unseren bestehenden Kern- und Wachstumsregionen abgeschlossen:

Insgesamt haben wir bis dato Immobilienportfolios mit rund 10.700 Wohneinheiten – inklusive der bereits veröffentlichten 7.800 Wohneinheiten in Berlin – sowie eine Seniorenresidenz in Berlin mit rund 250 Plätzen mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 592 Mio. in 2013 erworben. Ein Schwerpunkt der zusätzlich erworbenen Wohnimmobilien lag mit rund 1.900 Wohneinheiten in Dresden, ein weiterer mit mehr als

500 Wohneinheiten im Großraum Berlin, insbesondere Potsdam. Zudem konnten wir rund 215 Wohneinheiten in unserer Core+-Region Rheinland sowie rund 180 Wohneinheiten in Hannover erwerben. Insgesamt beträgt die aktuelle jährliche Vertragsmiete der rund 10.700 Wohneinheiten rund EUR 40,0 Mio. Die Einheiten wurden zu einem Vertragsmietenmultiplikator (bezogen auf den Bruttokaufpreis der Wohnimmobilienportfolios) von 14,1x erworben bzw. rund EUR 820 pro m<sup>2</sup> auf den Kaufpreis. Durch die Nutzung von Skalierungseffekten unserer operativen Plattform in den bereits existierenden Kern- und Wachstumsregionen liegt die FFO-Rendite vor Steuern und nach vollständiger Integration der Wohnimmobilien bei mehr als 8%, bei einer Fremdkapitalfinanzierung (LTV) von rund 55%.

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 sechs Monate des Geschäftsjahres 2013 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	139,3	86,6
Ergebnis Verkauf	12,3	9,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	6,5	4,9
<b>Deckungsbeitrag Segmente</b>	<b>158,1</b>	<b>100,6</b>
Verwaltungskosten	-22,2	-16,1
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-2,9	19,7
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>133,0</b>	<b>104,2</b>
Abschreibungen	-2,7	-1,4
Finanzergebnis	-61,0	-49,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>69,3</b>	<b>53,4</b>
Laufende Steuern	-5,6	-7,9
Latente Steuern	-13,5	-8,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50,2</b>	<b>36,9</b>

Insgesamt konnte das Periodenergebnis um EUR 13,3 Mio. gesteigert werden. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Wertbeiträge der getätigten Akquisitionen in 2012 bzw. 2013.

Das Ergebnis vor Steuern bereinigt um Sonder- und Bewertungseffekte ist um EUR 32,0 Mio. gestiegen:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>69,3</b>	<b>53,4</b>
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,1
Vergleich über Verlustausgleich	0,0	-20,0
Transaktionskosten BauBeCon	0,0	3,8
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>69,3</b>	<b>37,3</b>

## Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung erhöhte sich um EUR 52,7 Mio. oder um rund 61 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
<b>Vertragsmieten</b>	<b>168,1</b>	<b>103,7</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2,8	-2,1
Inkasso	-2,1	-0,8
Instandhaltung	-21,3	-12,6
Sonstiges	-2,6	-1,6
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>139,3</b>	<b>86,6</b>
Personal- und Sachkosten	-12,7	-8,4
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>126,6</b>	<b>78,2</b>
NOI-Marge in %	75,3	75,4
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,06	4,22
Veränderung in %	-3,8	

<sup>1)</sup> unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; zum 30.06.2013 ohne Flächen von Gesellschaften, die zum 30.06.2013 erstkonsolidiert wurden

Die NOI-Marge erreichte mit rund 75% trotz der Integration neuer Bestände das Vorjahresniveau; der Deckungsbeitrag in EUR pro m<sup>2</sup> verringerte sich um ca. 3,8% aufgrund eines in der Struktur veränderten Portfolios.

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

	Wohn-	Vertragsmiete <sup>1)</sup>		Ent-	Leerstand		Ent-
	einheiten	in EUR/m <sup>2</sup>		wicklung	in %		wicklung
Like-for-like	Anzahl	30.06.2013	30.06.2012	in %	30.06.2013	30.06.2012	in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)</b>	<b>42.328</b>	<b>5,86</b>	<b>5,71</b>	<b>2,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>14,3</b>
Core+	34.179	6,00	5,84	2,8	1,5	1,3	15,4
Großraum Berlin	25.184	5,71	5,56	2,6	1,3	1,0	30,0
Rhein-Main	7.839	6,89	6,69	3,1	1,9	2,1	-9,5
Rheinland	1.156	6,29	6,17	1,9	1,1	1,5	-26,7
Core	8.149	5,32	5,23	1,7	1,9	1,8	5,6
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	0	-	-	-	-	-	-
Rheintal-Süd	4.652	5,46	5,34	2,4	1,6	1,6	0,0
Rheintal-Nord	2.798	5,12	5,08	0,9	1,3	1,5	-13,3
Mitteldeutschland	174	6,10	6,08	0,3	2,1	3,5	-40,0
Sonstige	525	4,89	4,87	0,4	8,5	5,3	60,4
<b>Einzelprivatisierung</b>	<b>2.707</b>	<b>5,65</b>	<b>5,60</b>	<b>1,0</b>	<b>5,6</b>	<b>2,1</b>	<b>166,7</b>
<b>Non-Core</b>	<b>1.744</b>	<b>4,88</b>	<b>4,82</b>	<b>1,2</b>	<b>6,0</b>	<b>6,5</b>	<b>-7,7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>46.779</b>	<b>5,81</b>	<b>5,67</b>	<b>2,4</b>	<b>1,9</b>	<b>1,6</b>	<b>18,8</b>

<sup>1)</sup> vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Die Vertragsmieten im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen sind auf Like-for-like-Basis (ca. 42.300 Wohneinheiten) im Jahresvergleich um 2,6% gestiegen. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen getragen von ansteigenden Mieten aus Neuverträgen. Zusätzliches Like-for-like-Wachstum der Vertragsmieten erwarten wir aus dem Mietspiegel 2013 für Berlin, der Ende Mai 2013 veröffentlicht wurde und im Laufe des zweiten Halbjahres 2013 im Berliner Deutsche Wohnen Portfolio auf die relevanten Wohnungen umgesetzt wird.

Die Leerstandsquote im Vermietungsbestand der Kern- und Wachstumsregionen im Like-for-like-Vergleich ist – auf sehr niedrigem Niveau – von 1,4% auf 1,6% angestiegen. Der Anstieg des Leerstands in der Einzelprivatisierung ist beabsichtigt, um die leerstehenden Wohnungen höherpreisig vermarkten zu können.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Neuvertragsmiete und damit des Mietpotenzials der Core+-Vermietungsbestände in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres ohne Zukäufe:

Wohnen	30.06.2013			31.12.2012
	Neuvermietungs- miete <sup>1)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete <sup>2)</sup> in EUR/m <sup>2</sup>	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %
Core+ (Vermietungsbestand)	7,57	5,97	26,7	21,6
Großraum Berlin	6,92	5,69	21,7	18,3
Rhein-Main	9,00	6,90	30,5	24,3
Rheinland	8,28	6,29	31,7	29,3

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

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

Für Instandhaltungen und werterhöhende Investitionen (Modernisierungen) haben wir in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 insgesamt EUR 27,0 Mio. aufgewendet (Vorjahreszeitraum: EUR 21,8 Mio.).

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
<b>Instandhaltung</b>	21,3	12,6
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	8,19 <sup>1)</sup>	8,17 <sup>1)</sup>
<b>Modernisierung</b>	5,7	9,2
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	2,19 <sup>1)</sup>	5,96 <sup>1)</sup>
<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	27,0	21,8
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	10,38 <sup>1)</sup>	14,13 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; zum 30.06.2013 ohne Flächen von Gesellschaften, die zum 30.06.2013 erstkonsolidiert wurden

**Ergebnis aus Verkauf**

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiter auf hohem Niveau. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden insgesamt 1.945 Einheiten verkauft, davon wurden 639 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet.

	Einheiten	Transaktions-	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
		in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	882	67,7	44,8	22,9	51
Institutioneller Verkauf	1.063	37,4	33,4	4,0	12
	<b>1.945</b>	<b>105,1</b>	<b>78,2</b>	<b>26,9</b>	<b>34</b>

Von diesen 1.945 Wohnungseinheiten hatten 1.018 Wohnungseinheiten bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
Erlöse aus Verkäufen	62,8	82,5
Verkaufskosten	-3,8	-6,0
<b>Nettoerlöse</b>	<b>59,0</b>	<b>76,5</b>
Buchwertabgänge	-46,7	-67,4
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>12,3</b>	<b>9,1</b>

**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 30. Juni 2013 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 20 Einrichtungen (Vorjahreszeitpunkt: 16), davon befinden sich 17 Einrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 117,3 Mio.

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
<b>Erlöse</b>		
Pflege	25,0	17,1
Wohnen	1,0	1,0
Sonstige	2,0	1,7
	<b>28,0</b>	<b>19,8</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-7,2	-5,2
Personalkosten	-14,3	-9,7
	<b>-21,5</b>	<b>-14,9</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>6,5</b>	<b>4,9</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	-1,7	-1,1
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	<b>4,8</b>	<b>3,8</b>

Die Einrichtungen sind im ersten Halbjahr 2013 durchschnittlich zu 96,8% ausgelastet und bewegen sich somit unverändert auf einem hohen Auslastungsniveau. Zur Ergebnissteigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben die im Januar 2013 erworbenen vier Einrichtungen wesentlich beigetragen.

Wir setzen diese Wachstumsstrategie mit dem Abschluss eines Kaufvertrags über den Erwerb einer weiteren Einrichtung mit voraussichtlichem Nutzen- und Lastenwechsel im vierten Quartal 2013 konsequent fort.

**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.	H1/2013	H1/2012
<b>Personalkosten</b>		
Holdingfunktion	-4,7	-3,4
Verkauf	-1,0	-1,1
Property Management	-7,6	-5,8
<b>Summe Personalkosten</b>	<b>-13,3</b>	<b>-10,3</b>
<b>Sachkosten</b>	<b>-6,7</b>	<b>-5,8</b>
<b>Summe Sach- und Personalkosten</b>	<b>-20,0</b>	<b>-16,1</b>
Property Management (Fremdverwaltung BauBeCon)	-2,2	0,0
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-22,2</b>	<b>-16,1</b>

Die absolute Steigerung der Personal- und Sachkosten beruht auf dem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Immobilienbesitz und dem damit zusammenhängenden Personalaufbau. Der relative Anteil dieser Kosten bezogen auf die Vertragsmiete ist jedoch von knapp 16% im ersten Halbjahr 2012 auf 13% im ersten Halbjahr 2013 rückläufig: Hieran ist die erfolgreiche Skalierung der Plattform mit unseren fokussierten und konzentrierten Wohnungsbeständen abzulesen.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
Laufende Zinsaufwendungen	-56,0	-40,6
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-5,5	-5,6
Einmalige Finanzierungskosten für BauBeCon Transaktion	0,0	-3,8
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,0	-0,1
	<b>-61,5</b>	<b>-50,1</b>
Zinserträge	0,5	0,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-61,0</b>	<b>-49,4</b>

**Laufende Steuern**

Die laufenden Steuern in Höhe von EUR 5,6 Mio. beinhalten EUR 1,0 Mio. nicht zahlungswirksamen Steueraufwand aus den Kapitalerhöhungen im Januar und im Juni 2013 sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 4,6 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2013		31.12.2012	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.178,7	92	4.614,6	94
Sonstige langfristige Vermögenswerte	108,4	2	104,8	2
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.287,1</b>	<b>94</b>	<b>4.719,4</b>	<b>96</b>
Kurzfristiges Vermögen	228,6	4	97,9	2
Zahlungsmittel	105,5	2	90,6	2
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>334,1</b>	<b>6</b>	<b>188,5</b>	<b>4</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.621,2</b>	<b>100</b>	<b>4.907,9</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.963,7</b>	<b>35</b>	<b>1.609,7</b>	<b>33</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.069,6	55	2.768,6	56
Steuerschulden	70,2	1	63,6	1
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	5,2	0	5,1	0
Pensionen	53,6	1	54,5	1
Sonstige Verbindlichkeiten	458,9	8	406,4	8
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>3.657,5</b>	<b>65</b>	<b>3.298,2</b>	<b>67</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.621,2</b>	<b>100</b>	<b>4.907,9</b>	<b>100</b>

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

Das kurzfristige Vermögen enthält mit EUR 107,7 Mio. (Vorjahr: EUR 39,1 Mio.) zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude. Ein Teil des Ende Juni 2013 erworbenen Berlin-Portfolios entfiel mit EUR 74,8 Mio. auf Verkaufsbestände.

Neben den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 105,5 Mio. verfügt die Deutsche Wohnen über zusätzliche, kurzfristig abrufbare Kreditlinien in Höhe von rund EUR 106,0 Mio.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt nach den Kapitalerhöhungen sowie dem positiven Konzernergebnis für die ersten sechs Monate 2013 ca. 35%. Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	1.955,6	1.609,3
Verwässerter NAV	1.955,6	1.609,3
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	110,7	152,5
Latente Steuern (netto)	93,6	62,6
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.159,9</b>	<b>1.824,4</b>
Anzahl Aktien (in Mio.)	168,91	146,14
<b>EPRA NAV in EUR je Aktie</b>	<b>12,79</b>	<b>12,48</b>

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2012 um ca. EUR 301,0 Mio. absolut erhöht. Dies geschah im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Darlehen (ca. EUR 187,9 Mio.) zur Finanzierung von Zukäufen, wobei laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienkäufen gegenläufig wirkten (ca. EUR 85,8 Mio.). Weiterhin erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 197,2 Mio. durch bestehende Finanzierungen übernommener Gesellschaften. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Refinanzierung des übernommenen Berlin-Portfolios zurückzuführen, die am 5. Juli 2013 erfolgte.

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

in EUR Mio.	30.06.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	3.069,6	2.768,6
Zahlungsmittel	- 105,5	- 90,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.964,1</b>	<b>2.678,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.178,7	4.614,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	27,0	24,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	107,7	39,1
	<b>5.313,4</b>	<b>4.678,1</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>55,8</b>	<b>57,2</b>

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 55,8%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios (mit den am 5. Juli 2013 refinanzierten Finanzverbindlichkeiten des zum Ende Juni 2013 übernommenen Berlin-Portfolios) hat sich bei einer Hedging-Quote von 84,8% auf 3,5% reduziert. Das Prolongationsvolumen auf Basis heutiger Restschuld (inklusive abgegrenzter Zinsen) bis einschließlich 2014 beträgt rund EUR 285,8 Mio., wovon ca. EUR 176,7 Mio. am 5. Juli 2013 abgelöst wurden. Insgesamt weist die Deutsche Wohnen eine stabile und robuste Finanzierungsstruktur auf.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 47,6 Mio. (31. Dezember 2012: EUR 46,6 Mio.) auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten von EUR 10,4 Mio. jeweils im dritten Quartal fällig werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

in EUR Mio.	30.06.2013	31.12.2012
Derivative Finanzinstrumente	115,0	152,5
Passive latente Steuern	157,7	143,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76,9	72,0
Übrige	109,3	38,6
<b>Gesamt</b>	<b>458,9</b>	<b>406,4</b>

Der Anstieg der übrigen Verbindlichkeiten und der sonstigen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf den Erwerb des Berlin-Portfolios und die damit verbundenen Auszahlungsmodalitäten zurückzuführen und nur temporär.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	35,5	38,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-280,8	-14,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	260,2	415,9
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>14,9</b>	<b>440,0</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	90,6	167,8
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>105,5</b>	<b>607,8</b>

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wurde durch den im Vergleich zur Vorperiode größeren Bewirtschaftungsbestand gestärkt. Veränderungen beim Working Capital (Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) führten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einem leichten Rückgang.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält im ersten Halbjahr 2013 neben Einzahlungen aus Verkäufen von EUR 90,3 Mio. hauptsächlich Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 371,0 Mio. Diese Auszahlungen betreffen hauptsächlich Investitionen in neue Immobilien des Segments Wohnungsbewirtschaftung (EUR 343,3 Mio.) sowie für Zukäufe des Segments Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 19,9 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält Darlehensaufnahmen in Höhe von EUR 187,9 Mio. (im Wesentlichen für die Finanzierung von Zukäufen), Tilgungen in Höhe von EUR 85,8 Mio. und den Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung im Januar 2013 in Höhe von EUR 193,5 Mio. Die Kapitalerhöhung vom Juni 2013 in Höhe von brutto EUR 104,0 Mio. war eine Sachkapitalerhöhung, sodass im Cashflow aus Finanzierung keine entsprechende Einzahlung enthalten ist. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierung die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Dividendenauszahlung in Höhe von EUR 33,8 Mio. (Vorjahr: EUR 23,5 Mio.).

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen um ca. 85% gestiegen:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50,2</b>	<b>36,9</b>
Ergebnis Verkauf	-12,3	-9,1
Abschreibungen	2,7	1,4
Wertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,0	0,1
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	5,5	5,6
Latente Steuern	13,5	8,6
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	1,0	5,5
Einmalige Erträge aus RREEF Vergleich	0,0	-20,0
Transaktionskosten BauBeCon	0,0	3,8
<b>FFO (ohne Verkauf)</b>	<b>60,6</b>	<b>32,8</b>
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,38	0,31
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	159,8	105,8 <sup>1)</sup>
<b>FFO (inklusive Verkauf)</b>	<b>72,9</b>	<b>41,9</b>
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,46	0,40
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	159,8	105,8 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung vom Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03)

Die durchschnittliche Aktienzahl der Vorperiode ist um die Auswirkung der Kapitalerhöhung vom Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03) erhöht.

## Börse und Deutsche Wohnen Aktie

### Konjunktur

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsförderung (DIW) sieht die deutsche Wirtschaft, nach dem schwachen Winterhalbjahr, seit mehreren Monaten wieder in einem moderaten Aufwärtstrend. Dabei wird das Wachstum vermehrt von der binnenwirtschaftlichen Entwicklung getragen. Insbesondere die günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt lässt die Löhne kräftig ansteigen und die Einkommen ziehen merklich an. Dies führt bei einer nach wie vor moderaten Inflation (von prognostizierten 1,6% in 2013 und knapp 2% in 2014) zu deutlich steigenden realen Einkommen. Die Industrie hat ihre Produktion ausgeweitet, und auch die Ausrüstungsinvestitionen, die aufgrund der schwachen Absatzperspektiven und der Unsicherheit im Rahmen der Krise im Euroraum deutlich zurückgefahren worden waren, haben ihr Tief durchschritten. Für das Jahr 2013 korrigiert das DIW seine Prognose leicht von 0,7% auf 0,4% nach unten. Jedoch sieht das Institut die Schwächephase als überwunden an und geht von einem Wirtschaftswachstum im kommenden Jahr von 1,8% für Deutschland aus.<sup>1)</sup>

### Finanzmärkte

Die Aktienmärkte waren – insbesondere im zweiten Quartal 2013 – von einer hohen Volatilität geprägt: So schloss der deutsche Leitindex DAX am 22. Mai 2013 erstmals in seiner Geschichte mit über 8.500 Punkten ab und erreichte somit neue Höchststände bzw. knapp 10% Kursgewinn gegenüber dem Jahresende 2012. Kurze Zeit später erfolgte eine deutliche Abschwächung: Insbesondere Aussagen vom Präsidenten der US-Notenbank (Fed) Bernanke über eine vermeintliche signifikante Reduzierung der Anleihekäufe noch in diesem Jahr, sowie auch schwache Konjunkturdaten in China und aufkeimende Unsicherheiten in Bezug auf die Kreditvergabe der Zentralbank in China führten zu deutlichen Kursverlusten: So schloss der DAX das erste Halbjahr mit rund 7.959 Punkten, was nur noch einer Kurssteigerung von rund 2% gegenüber dem Jahresende 2012 entsprach.

Vor allem die als zinssensitiv geltenden Immobilienindizes – EPRA Europe und EPRA Germany – mussten in den letzten Wochen der ersten Jahreshälfte 2013 überproportionale Verluste hinnehmen: Der EPRA Europe verlor 2% und der EPRA Germany insgesamt 8% im Vergleich zum Jahresultimo 2012 – insbesondere im Zuge der aufkommenden Diskussion über ein maßstabliches Ende der sehr expansiven Geldpolitik.

Aussagen von EZB-Präsident Draghi und klarstellende Worte von Fed-Präsident Bernanke Anfang Juli 2013 nahmen zwischenzeitlich den Finanzmärkten grundsätzlich große Teile dieser Unsicherheit.

<sup>1)</sup> DIW Sommergrundlinien 2013

### Aktie der Deutsche Wohnen AG

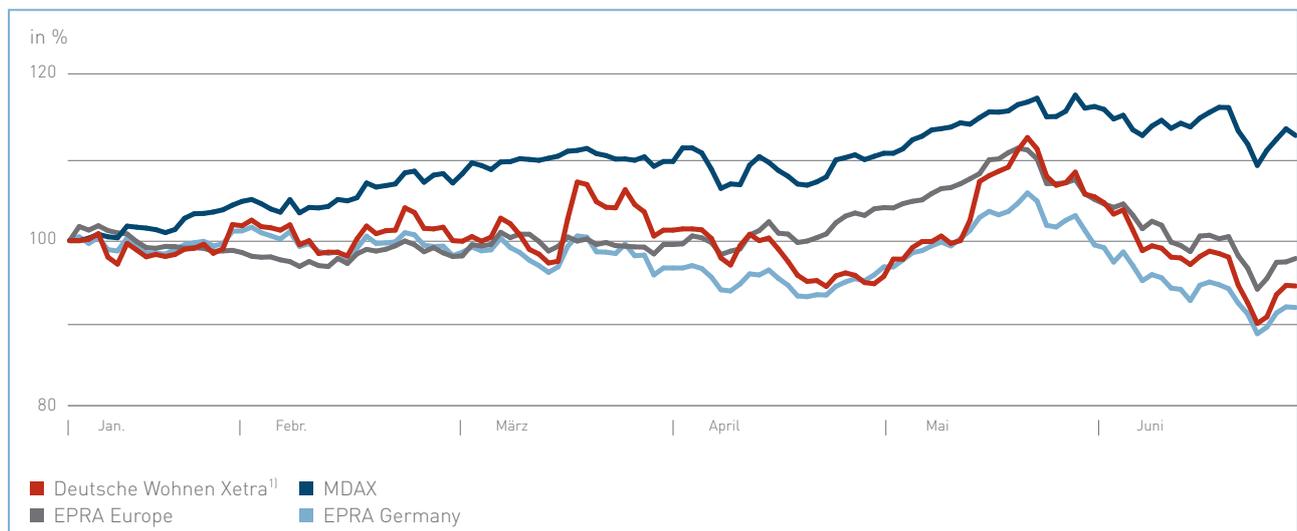
Auch die Aktie der Deutsche Wohnen konnte sich dem Markttrend nicht entziehen. Ihr Kurs unterlag in den letzten sechs Monaten ebenfalls hohen Schwankungen: Nach einem Höchstschlusskurs von EUR 15,54<sup>1)</sup> am 21. Mai 2013 und einem Tiefststand am 24. Juni 2013 von EUR 12,42 beendete die Aktie das erste Halbjahr mit einem Schlusskurs von EUR 13,05. Dieser Schlusskurs entsprach einem Kursverlust von 5,5% gegenüber dem Jahresende 2012<sup>1)</sup>. Dennoch schloss die Deutsche Wohnen Aktie das erste Halbjahr 2013 im Vergleich zum direkten Benchmark EPRA Germany leicht besser ab.

Im Halbjahresvergleich stieg die Marktkapitalisierung um 13% auf rund EUR 2,2 Mrd. weiter an, was insbesondere auf die erhöhte Aktienanzahl zurückzuführen ist. Auch beim Handelsvolumen sowohl im Xetra-Handel als auch beim Handel an den alternativen Börsenplattformen ist eine weitere Steigerung erkennbar, d. h., die Liquidität der Aktie nimmt weiter zu.

Kennzahlen zur Aktie	H1/2013	H1/2012
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 168,9	rd. 146,14
Kurs zum Ende von H1 <sup>1)</sup> in EUR	13,05	13,28 (13,09) <sup>4)</sup>
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 2.204	rd. 1.941
Halbjahreshöchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	15,76 (15,54) <sup>4)</sup>	13,28 (13,09) <sup>4)</sup>
Halbjahrestiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	12,42	9,60 (9,02) <sup>5)</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2)</sup>	367.547	349.978
Durchschnittliches Tagesvolumen altern. Börsenplattformen <sup>3)</sup>	234.765	138.592

<sup>1)</sup> Schlusskurs Xetra-Handel  
<sup>2)</sup> gehandelte Stücke  
<sup>3)</sup> Multilateral Trading Facility - MTF  
<sup>4)</sup> Kurse in Klammern angepasst um Dividendenzahlung in 2013  
<sup>5)</sup> Kurs in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung 2012 sowie Dividendenzahlung 2012 und 2013

### Kursentwicklung der Aktie H1/2013 (indexiert)



<sup>1)</sup> bereinigt um Dividendenausschüttung im Mai 2013

## Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell<sup>1)</sup> 23 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die NordLB hat im April 2013 die Coverage der Aktie aufgenommen. Die Einschätzungen der Kursziele reichen von EUR 10,60 bis zu EUR 16,80 pro Aktie. Dabei bewerten 18 Analysten die Aktie mit einem Kursziel von EUR 14,00 und mehr, wovon 12 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 15,00 pro Aktie ausgehen. Das durchschnittliche Kursziel aller 23 Analysten liegt aktuell<sup>1)</sup> bei rund EUR 14,80.

Die nachfolgende Tabelle fasst die aktuellen<sup>1)</sup> Ratingeinschätzungen zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Outperform/Overweight/Kaufen	12
Hold/Neutral/Halten	9
Sell	2

Stand: 06.08.2013

## Kapitalerhöhung

Zu Jahresbeginn platzierte die Deutsche Wohnen 14.614.285 neue auf den Inhaber lautende Aktien. Die Platzierung erfolgte im Wege eines beschleunigten Verfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren im In- und Ausland. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die neuen Aktien sind für das Geschäftsjahr 2012 voll dividendenberechtigt. Der Platzierungspreis lag bei EUR 13,35 pro Aktie. Insgesamt wurde somit ein Bruttoemissionserlös von EUR 195,1 Mio. erzielt.

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG wurde außerdem durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012/II um EUR 8.150.000 auf EUR 168.907.143 gegen Sacheinlage von Geschäftsanteilen unter Ausschluss von Bezugsrechten erhöht. Am 21. Juni 2013 erfolgte die Eintragung in das Handelsregister. Die 8,15 Mio. neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) wurden zur Erfüllung der Aktienkomponente des Kaufpreises für den Erwerb eines Immobilienportfolios über rund 6.900 Wohneinheiten an die Veräußerer des Immobilienportfolios, d. h. Gesellschaften, die der Blackstone Group Management L.L.C. zuzurechnen sind, ausgegeben. Der Xetra-Schlusskurs am Tag der Eintragung der Kapitalerhöhung betrug EUR 12,76. Die neuen 8,15 Mio. Inhaberaktien sollen bis voraussichtlich September 2013 zum Börsenhandel zugelassen und in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungspflichtigen (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden.

<sup>1)</sup> Stand: 06.08.2013

## Hauptversammlung

Am 28. Mai 2013 fand die ordentliche Hauptversammlung 2013 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt. Es waren rund 65% des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Tagesordnungspunkten zu. Hervorzuheben ist dabei die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2013, d. h. die Möglichkeit, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 80.378.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Insbesondere diese Zustimmungen zeigen der Deutsche Wohnen AG den starken Rückhalt der Aktionäre und das Einverständnis, mit der eingeschlagenen Strategie von selektiven wertschaffenden Akquisitionen fortzufahren.

## Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt einen regen Dialog mit ihren Aktionären/Investoren im nationalen und internationalen Umfeld auf Konferenzen und Roadshows. In den letzten sechs Monaten war die Deutsche Wohnen auf verschiedenen Konferenzen wie der HSBC Real Estate and Construction Konferenz in Frankfurt am Main, den Kempen & Co. Seminaren in New York und Amsterdam sowie dem German Residential Property Event von der Commerzbank AG in London vertreten. Zudem führte die Deutsche Wohnen Roadshows in London, Zürich und Genf durch. Für die zweite Jahreshälfte stehen weitere Bankenkonferenzen und Roadshows an. Nähere Details sind dem Finanzkalender, der laufend aktualisiert auch auf unserer Investor-Relations-Homepage geführt wird, zu entnehmen.

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

## Nachtragsbericht

Am 5. Juli 2013 wurde die Finanzierung des Ende Juni übernommenen Berlin-Portfolios in Höhe von ca. EUR 176,7 Mio. abgelöst. Am 9. August 2013 wurde ein weiteres Immobilienportfolio mit rund 1.900 Wohneinheiten in Dresden beurkundet, welches in den Kennzahlen in dem Kapitel „Weitere Zukäufe“ auf S. 7 berücksichtigt ist.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben.

## Prognosebericht

Das erste Halbjahr 2013 ist sehr erfolgreich verlaufen. Insgesamt hat die Deutsche Wohnen, u. a. mit den Mitteln der Anfang des Jahres im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) erfolgten Kapitalerhöhung, wertsteigernde Akquisitionen mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 592 Mio. im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen.

Insbesondere aufgrund der Ergebnisbeiträge der erfolgten Zukäufe erhöhen wir unsere nachhaltige FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2013 um 10% auf EUR 110 Mio.

Konzernbilanz	21
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	23
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	24
Konzern-Kapitalflussrechnung	25
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	26
Anhangangaben	27

Zwischenabschluss



## Konzernbilanz

zum 30. Juni 2013

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.178.693	4.614.598
Sachanlagen	25.388	20.348
Immaterielle Vermögenswerte	14.170	3.256
Derivative Finanzinstrumente	4.291	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	425	438
Aktive latente Steuern	64.091	80.716
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.287.058</b>	<b>4.719.356</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	107.724	39.143
Andere Vorräte	3.047	3.206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.007	20.842
Forderungen aus Ertragsteuern	1.792	1.188
Derivative Finanzinstrumente	89	0
Sonstige Vermögenswerte	76.922	9.078
Zahlungsmittel	105.543	90.571
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>307.124</b>	<b>164.028</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26.984	24.425
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>334.108</b>	<b>188.453</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.621.166</b>	<b>4.907.809</b>

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	168.907	146.143
Kapitalrücklage	1.133.439	859.251
Kumuliertes Konzernergebnis	653.214	603.930
	<b>1.955.560</b>	<b>1.609.324</b>
Nicht beherrschende Anteile	8.172	346
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.963.732</b>	<b>1.609.670</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.751.597	2.634.286
Pensionsverpflichtungen	53.586	54.538
Steuerschulden	37.268	36.509
Derivative Finanzinstrumente	80.406	113.694
Sonstige Rückstellungen	6.995	7.102
Passive latente Steuern	157.653	143.331
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.087.505</b>	<b>2.989.460</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	318.031	134.357
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.862	71.962
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	5.201	5.142
Sonstige Rückstellungen	5.560	7.272
Derivative Finanzinstrumente	34.639	38.767
Steuerschulden	32.932	27.060
Sonstige Verbindlichkeiten	96.704	24.119
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>569.929</b>	<b>308.679</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.621.166</b>	<b>4.907.809</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013

in TEUR	H1/2013	H1/2012	Q2/2013	Q2/2012
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	168.126	103.749	84.826	51.719
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-28.876	-17.135	-16.513	-9.197
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>139.250</b>	<b>86.614</b>	<b>68.313</b>	<b>42.522</b>
Verkaufserlöse	62.766	82.485	30.641	40.654
Verkaufskosten	-3.804	-6.037	-1.795	-2.770
Buchwertabgang	-46.683	-67.391	-22.071	-32.628
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>12.279</b>	<b>9.057</b>	<b>6.775</b>	<b>5.256</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	28.032	19.773	14.719	10.133
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-21.544	-14.912	-11.376	-7.882
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>6.488</b>	<b>4.861</b>	<b>3.343</b>	<b>2.251</b>
Verwaltungskosten	-22.163	-16.035	-10.404	-8.273
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-2.878	19.676	-763	19.343
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>132.976</b>	<b>104.173</b>	<b>67.264</b>	<b>61.099</b>
Abschreibungen	-2.706	-1.436	-1.390	-733
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>130.270</b>	<b>102.737</b>	<b>65.874</b>	<b>60.366</b>
Finanzerträge	507	739	265	383
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	43	-62	239	7
Finanzaufwendungen	-61.538	-50.020	-31.231	-26.842
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>69.282</b>	<b>53.394</b>	<b>35.147</b>	<b>33.914</b>
Ertragsteuern	-19.092	-16.464	-11.168	-11.407
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50.190</b>	<b>36.930</b>	<b>23.979</b>	<b>22.507</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	50.190	36.930	23.979	22.507
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0
	<b>50.190</b>	<b>36.930</b>	<b>23.979</b>	<b>22.507</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
unverwässert in EUR	0,31	0,35	0,15	0,21
verwässert in EUR	0,31	0,35	0,15	0,21

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013

in TEUR	H1/2013	H1/2012	Q2/2013	Q2/2012
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50.190</b>	<b>36.930</b>	<b>23.979</b>	<b>22.507</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	47.044	-16.812	33.077	-11.701
Ertragsteuereffekte	-14.639	5.232	-10.293	3.642
	<b>32.405</b>	<b>-11.580</b>	<b>22.784</b>	<b>-8.059</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	651	-4.896	1.877	-3.162
Ertragsteuereffekte	-203	1.469	-584	949
	<b>448</b>	<b>-3.427</b>	<b>1.293</b>	<b>-2.213</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>32.853</b>	<b>-15.007</b>	<b>24.077</b>	<b>-10.272</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>83.043</b>	<b>21.923</b>	<b>48.056</b>	<b>12.235</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	83.043	21.923	48.056	12.235
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2013

in TEUR	H1/2013	H1/2012
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	50.190	36.930
Finanzerträge	- 507	- 739
Finanzaufwendungen	61.538	50.020
Ertragsteuern	19.092	16.464
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>130.313</b>	<b>102.675</b>
Abschreibungen	2.706	1.436
Anpassung der Zinsswaps	- 43	62
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 19.210	- 11.659
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	- 72.569	597
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	54.150	- 10.076
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>95.347</b>	<b>83.035</b>
Gezahlte Zinsen	- 57.041	- 44.752
Erhaltene Zinsen	507	739
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen	- 3.299	- 404
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>35.514</b>	<b>38.618</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	90.272	90.266
Auszahlungen für Investitionen	- 371.019	- 104.261
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	- 14	- 493
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 280.761</b>	<b>- 14.488</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	187.865	58.924
Tilgung von Darlehen	- 85.837	- 69.266
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	195.100	461.157
Kosten der Kapitalerhöhung	- 3.150	- 11.416
Auszahlung Dividende	- 33.759	- 23.529
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>260.219</b>	<b>415.870</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>14.972</b>	<b>440.000</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	90.571	167.829
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>105.543</b>	<b>607.829</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. Juni 2013

in TEUR	Grundkapital Kapitalrücklage		Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Nicht be- herrschende Anteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow Hedge Rücklage	Übrige Rücklagen			
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2012</b>	<b>102.300</b>	<b>496.174</b>	<b>- 1.261</b>	<b>- 61.380</b>	<b>547.239</b>	<b>1.083.072</b>	<b>302</b>	<b>1.083.374</b>
Periodenergebnis					36.930	36.930		36.930
Sonstiges Ergebnis			-3.427	- 11.580		- 15.007		- 15.007
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-3.427</b>	<b>- 11.580</b>	<b>36.930</b>	<b>21.923</b>	<b>0</b>	<b>21.923</b>
Kapitalerhöhung	43.843	417.314				461.157		461.157
Kapitalerhöhungs- kosten abzüglich Steuereffekt		- 11.936				- 11.936		- 11.936
Dividendenzahlung					- 23.529	- 23.529	0	- 23.529
<b>Eigenkapital zum 30. Juni 2012</b>	<b>146.143</b>	<b>901.552</b>	<b>- 4.688</b>	<b>- 72.960</b>	<b>560.640</b>	<b>1.530.687</b>	<b>302</b>	<b>1.530.989</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2013</b>	<b>146.143</b>	<b>859.251</b>	<b>- 6.724</b>	<b>- 101.213</b>	<b>711.868</b>	<b>1.609.324</b>	<b>346</b>	<b>1.609.670</b>
Periodenergebnis					50.190	50.190	0	50.190
Sonstiges Ergebnis			448	32.405		32.853		32.853
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>448</b>	<b>32.405</b>	<b>50.190</b>	<b>83.043</b>	<b>0</b>	<b>83.043</b>
Kapitalerhöhung	22.764	276.330				299.094		299.094
Kapitalerhöhungs- kosten abzüglich Steuereffekt		- 2.142				- 2.142		- 2.142
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0	7.826	7.826
Dividendenzahlung					- 33.759	- 33.759		- 33.759
<b>Eigenkapital zum 30. Juni 2013</b>	<b>168.907</b>	<b>1.133.439</b>	<b>- 6.276</b>	<b>- 68.808</b>	<b>728.299</b>	<b>1.955.560</b>	<b>8.172</b>	<b>1.963.732</b>

# 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 30. Juni 2013 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 zu lesen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2013. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

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

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

Im ersten Halbjahr 2013 sind insgesamt 29 neue Gesellschaften vollkonsolidiert worden, davon 20 in der Rechtsform einer deutschen GmbH und neun in der Rechtsform einer luxemburgischen GmbH („Société à responsabilité limitée“). Davon sind vier Gesellschaften dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen zuzuordnen, welche im Rahmen einer Business Combination nach IFRS 3 konsolidiert wurden. Bei den anderen 25 Gesellschaften handelt es sich um Zwischenholdings oder Wohnimmobilien-Gesellschaften ohne eigenständiges Geschäft. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

## Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2013 begonnen haben, vollständig angewandt. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem 31. Dezember 2012.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu über 90 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2012 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Für Zwecke der unterjährigen Berichterstattung wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Zum 31. Dezember 2013 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erneut einer detaillierten Bewertung unterzogen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen einen im ersten Quartal 2013 neu erworbenen Firmenwert und Kundenstamm.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinsswaps, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market Methode ermittelt wurde, hat sich durch das leicht gestiegene Zinsniveau im Vergleich zum 31. Dezember 2012 von EUR 152,5 Mio. auf EUR 110,7 Mio. netto reduziert. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten gegenüber Fondskommanditisten, 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 2012 insbesondere durch die Neuaufnahme von Darlehen erhöht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 3,60 % p. a. (31. Dezember 2012: 3,50 % 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.	H1/2013	H1/2012
Sollmieten	173,0	105,8
Zuschüsse	1,2	1,2
	<b>174,2</b>	<b>107,0</b>
Erlösschmälerungen	-6,1	-3,3
	<b>168,1</b>	<b>103,7</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
Instandhaltungskosten	-21,3	-12,6
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2,8	-2,1
Inkasso	-2,1	-0,8
Sonstige Kosten	-2,6	-1,6
	<b>-28,8</b>	<b>-17,1</b>

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.	H1/2013	H1/2012
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	28,0	19,8
Pflege- und Verwaltungskosten	-7,2	-5,2
Personalaufwendungen	-14,3	-9,7
	<b>6,5</b>	<b>4,9</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2013	H1/2012
Laufende Zinsaufwendungen	-56,0	-40,6
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-5,5	-5,6
Einmalige Finanzierungskosten für BauBeCon Transaktion	0,0	-3,8
	<b>-61,5</b>	<b>-50,0</b>

## Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben. Daneben haben wir frei verfügbare Linien bei Banken in Höhe von rund EUR 106,0 Mio.

## Angaben zur Segmentberichterstattung

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

in EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz	
	H1/2013	H1/2012	H1/2013	H1/2012
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	168,1	103,7	2,5	1,1
Verkauf	62,8	82,5	1,4	3,7
Pflege und Betreutes Wohnen	28,0	19,8	0,0	0,0
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,1	0,1	25,8	15,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,1	-0,1	-29,7	-20,2
	<b>258,9</b>	<b>206,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

in EUR Mio.	Gesamter Umsatz		Segmentergebnis		Vermögen	
	H1/2013	H1/2012	H1/2013	H1/2012	30.06.2013	31.12.2012
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	170,6	104,8	139,3	86,6	5.195,3	4.627,1
Verkauf	64,2	86,2	12,3	9,1	138,9	77,5
Pflege und Betreutes Wohnen	28,0	19,8	6,5	4,9	17,4	4,6
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	25,9	15,5	-25,1	3,6	203,7	116,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-29,8	-20,3	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>258,9</b>	<b>206,0</b>	<b>133,0</b>	<b>104,2</b>	<b>5.555,3</b>	<b>4.825,9</b>

Angaben zu  
Unternehmenszusammenschlüssen

Die Deutsche Wohnen hat im ersten Halbjahr 2013 die LebensWerk Gruppe zu 100% übernommen. Diese wird seit dem 31. Januar 2013 vollkonsolidiert, sodass die Ergebnisse der LebensWerk Gruppe für fünf Monate im Periodenergebnis der Deutsche Wohnen enthalten sind. Die LebensWerk Gruppe betreibt vier Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen in Berlin, die in Organisation, Größe und Standorten die bereits von der KATHARINENHOF® betriebenen Einrichtungen ergänzen. Die Akquisition wurde nach der Erwerbsmethode (IFRS 3) in diesem Zwischenabschluss behandelt.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzten sich die Marktwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	H1/2013
<b>Vermögensgegenstände</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,5
Immobilien	32,1
Sachanlagen	1,0
Aktive latente Steuern	0,4
Liquide Mittel	0,5
	<b>42,5</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	-20,1
Derivative Finanzinstrumente	-1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-1,4
Passive latente Steuern	-3,1
	<b>-25,6</b>
<b>Nettovermögenswert</b>	<b>16,9</b>
Firmenwert	3,5
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>20,4</b>

Die Ermittlung der Marktwerte der Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten den Marktwert des Kundenstammes der vier Pflegeeinrichtungen. Es wurden keine wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen übernommen.

Unter Berücksichtigung der übernommenen liquiden Mittel von EUR 0,5 Mio. betrug der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene zahlungswirksame Gesamtkaufpreis EUR 19,9 Mio.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der LebensWerk Gruppe ca. EUR 5,8 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 0,5 Mio. Wäre die LebensWerk Gruppe bereits ab dem 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse ca. EUR 7,1 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 0,7 Mio. betragen.

Der Firmenwert ergibt sich aus Synergien im Betrieb der Einrichtungen und den mit dem allgemeinen Geschäftsbetrieb verbundenen zukünftigen Liquiditätsbeiträgen. Der Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind Transaktionskosten in Höhe von EUR 1,6 Mio. entstanden, hauptsächlich Grunderwerbsteuer und Beratungskosten.

Im zweiten Quartal 2013 hat die Deutsche Wohnen Verträge zur Übernahme einer Einrichtung unterzeichnet, deren voraussichtlicher Nutzen- und Lastenwechsel im vierten Quartal 2013 stattfinden wird. Übernommen werden sowohl die Immobilie als auch der Betrieb. Diese Einrichtung für Pflege und Betreutes Wohnen ergänzt die bereits von der KATHARINENHOF® betriebenen Einrichtungen sowohl im Geschäftsbetrieb als auch vom Standort her. Diese Akquisition wird bei der Erstkonsolidierung nach der Erwerbsmethode (IFRS 3) behandelt.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt werden sich die Marktwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden voraussichtlich wie folgt zusammensetzen:

in EUR Mio.	H1/2013
<b>Vermögensgegenstände</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,7
Immobilie	27,2
Sachanlagen	0,5
Aktive latente Steuern	0,7
	<b>29,1</b>
<b>Schulden</b>	
Passive latente Steuern	-0,1
	<b>-0,1</b>
<b>Nettovermögenswert</b>	<b>29,0</b>
Abzüglich immaterieller Vermögensgegenstände und latenter Steuern	-1,3
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>27,7</b>

Die Ermittlung der Marktwerte der Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig.

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten den Marktwert des Kundenstammes. Es wurden keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen übernommen.

Es werden keine liquiden Mittel übernommen, sodass der voraussichtliche zahlungswirksame Gesamtkaufpreis EUR 27,7 Mio. beträgt, der anteilig über ein neu aufzunehmendes Darlehen finanziert werden soll.

In diesen Konzernabschluss der Deutsche Wohnen wurden noch keine Umsatzerlöse und noch kein Ergebnisbeitrag (EBT) einbezogen. Wäre diese Einrichtung bereits ab dem 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse ca. EUR 3,7 Mio. betragen. Der mögliche Ergebnisbeitrag (EBT) ab dem 1. Januar 2013 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausreichend genau einschätzbar.

Ein Firmenwert ergibt sich nicht.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss werden voraussichtlich Transaktionskosten in Höhe von EUR 2,2 Mio. entstehen, hauptsächlich Grunderwerbsteuer und Beratungskosten.

## Sonstige Angaben

Aus Zukäufen resultieren Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von rund EUR 143 Mio.

### Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, August 2013

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, August 2013

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Finanzvorstand

### Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Deutsche Wohnen AG sowie des Konzerns können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den diesem Zwischenbericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen AG dar. Dieser Zwischenbericht verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen. Aufgrund von Rundungen addieren sich die in Tabellen dieses Zwischenberichts aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100 % bzw. Zwischensummen auf.



## Finanzkalender 2013

<b>04.09.2013</b>	Roadshow Brüssel
<b>05. – 06.09.2013</b>	EPRA Annual Conference, Paris
<b>10.09.2013</b>	Roadshow Boston
<b>11. – 12.09.2013</b>	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
<b>23.09.2013</b>	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference 2013, München
<b>24.09.2013</b>	UniCredit/Kepler German Investment Conference 2013, München
<b>25.09.2013</b>	Baader Investment Conference 2013, München
<b>07. – 09.10.2013</b>	Expo Real, München
<b>12.11.2013</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2013/1.-3. Quartal
<b>03. – 04.12.2013</b>	UBS Global Real Estate Conference, London

## Impressum

### Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

### Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,  
Hamburg

### DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz  
Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0  
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0  
Telefax 030 897 86 100

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

## Kontakt

Helge H. Hehl, CFA  
Director Investor Relations

Telefon 030 897 86 551  
Telefax 030 897 86 507

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Dieser Zwischenbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter [@www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.