



# CON SIS TEN CY

**Positioned perfectly.**

Zwischenbericht zum 30. September 2015



KONZERNKENNZAHLEN	2
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	3
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	16
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	29
FINANZKALENDER	30
KONTAKT UND IMPRESSUM	30

**CON  
SIS  
TEN  
CY**

Positioned perfectly.

## KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		9M/2015	9M/2014
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	393,0	385,9
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	60,8	38,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	12,0	12,4
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-54,8	-66,8
EBITDA	EUR Mio.	376,5	351,6
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	302,8	209,3
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	785,4	169,5
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	521,7	144,9
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	1,59	0,48 <sup>3)</sup>
FFO I	EUR Mio.	228,7	166,3
FFO I <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,73	0,57 <sup>3)</sup>
FFO II	EUR Mio.	289,5	205,1 <sup>2)</sup>
FFO II <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,92	0,71 <sup>3)</sup>

Bilanz		30.09.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	10.850,7	9.611,0
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	804,5	882,9
Eigenkapital	EUR Mio.	6.224,5	4.876,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	4.544,8	5.131,3
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	41,4	51,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	12.563,2	11.446,2

Aktie		30.09.2015	31.12.2014
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	23,89	19,58
Anzahl Aktien	Mio.	337,37	294,26
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	8,1	5,8

Net Asset Value (NAV)		30.09.2015	31.12.2014
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	6.814,7	5.326,0
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	20,20	17,86 <sup>3)</sup>
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	20,81	18,40 <sup>3)</sup>

Marktwerte		30.09.2015	31.12.2014
Fair Value Immobilien <sup>4)</sup>	EUR Mio.	10.710	9.785
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>4)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.165	1.062

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 315,27 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2015 bzw. rund 290,13 Mio. in 2014

<sup>2)</sup> Berechnungssystematik für Vorjahr geändert

<sup>3)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

<sup>4)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Unser Immobilienbestand umfasst rund 149.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.000 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 10,7 Mrd. Im Rahmen unserer Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands. Das fundamentale wirtschaftliche Wachstum, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

## BÖRSE UND DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

### Konjunktur

In seinem Herbstgutachten 2015 hält das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) an seiner Sommerprognose fest und erwartet dementsprechend für dieses Jahr ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1,8%. Im kommenden Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt bei leicht anziehender Dynamik voraussichtlich um 1,9% steigen. Das Wachstum der Weltwirtschaft dürfte sich im Prognosezeitraum laut DIW voraussichtlich etwas erhöhen. Demzufolge wird sich die Wachstumsrate nach Meinung der Experten im Jahr 2015 auf 3,4% und im darauffolgenden Jahr auf 4,0% belaufen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bleibt weiter auf Kurs, gestützt durch den starken Konsum. Die Inflationsrate dürfte in diesem Jahr mit 0,4% niedrig ausfallen und im Jahr 2016 etwas anziehen, dennoch mit nur 1,4% gering sein. Der Beschäftigungsaufbau hielt bis zuletzt an und wird sich im weiteren Prognosezeitraum fortsetzen. Die Arbeitslosenquote sollte in diesem Jahr weiter auf 6,4% sinken und im kommenden Jahr auf diesem Niveau bleiben. In Anbetracht der günstigen Beschäftigungsentwicklung werden die verfügbaren Einkommen in beiden Jahren voraussichtlich deutlich um jeweils knapp 3% steigen. Die privaten Haushalte haben ihren Verbrauch in den vergangenen Quartalen spürbar ausgeweitet. Der Zuwachs wird in diesem Jahr bei etwas nachlassender Dynamik knapp 2% betragen. In 2016 liegen die Erwartungen des DIW aufgrund der leicht anziehenden Teuerung bei 1,7%, bei nur geringfügig niedrigerer Sparquote.

Der Außenhandel dürfte sowohl in diesem als auch im kommenden Jahr einen positiven Wachstumsbeitrag leisten. Für beide Jahre wird ein Außenbeitrag von rund 8% des nominalen Bruttoinlandsprodukts prognostiziert.

Jüngsten Zahlen zufolge hat die Wohnungsbautätigkeit wieder an Schwung gewonnen. Im laufenden Jahr dürften die Wohnungsbauinvestitionen um 2,7% und 2016 um 1,6% anziehen. Maßgeblich dafür sind das nach wie vor günstige Zinsumfeld und die positive Einkommens- und Arbeitsmarktentwicklung.

### Finanzmärkte

Nach einem positiven Jahresauftakt 2015 entwickelten sich die Aktienmärkte im dritten Quartal 2015 volatil und rückläufig. So verlor der DAX im dritten Quartal 11,7% und schloss bei 9.660 Punkten, ein leichtes Minus von 1,5% im Vergleich zum Jahresende 2014. Der MDAX hat im dritten Quartal rund 1,7% verloren und kam auf 19.280 Punkte; das entspricht einem Gewinn von 13,8% für die ersten neun Monate des laufenden Jahres.

Die Kapitalmärkte wurden im dritten Quartal nur zeitweise durch die Zinssenkung der Volksrepublik China, die Signale der Europäischen Zentralbank (EZB) in Bezug auf Anleihekäufe sowie die stabilen Konjunkturdaten der Eurozone und US-Wirtschaft unterstützt.

Dahingegen lösten der Abgasskandal von Volkswagen, die unerwartete Yuan-Abwertung sowie der unsichere Ausblick der US-Notenbankpolitik starke Korrekturen an den Aktienmärkten aus. Zudem erwiesen sich schwache Konjunkturdaten aus China sowie der rückläufige chinesische Aktienmarkt als negative Faktoren im dritten Quartal.

### Aktie der Deutsche Wohnen AG

Nach einem Höchstschlusskurs von EUR 25,00 am 18. August 2015 beendete die Aktie der Deutsche Wohnen das dritte Quartal 2015 mit einem Schlusskurs von EUR 23,89 und realisierte somit einen Kursgewinn<sup>1)</sup> von 22% im Vergleich zum Jahresanfang. Damit entwickelte sich die Aktie besser als der MDAX und festigte ihre Position mit einer Gewichtung von rund 4,5% innerhalb des Indizes. Gemessen an der Freefloat-Marktkapitalisierung von ca. EUR 7,4 Mrd. per Ende September nahm die Deutsche Wohnen-Aktie Rang vier innerhalb des MDAX ein.

<sup>1)</sup> Bereinigt um Dividendenausschüttung im Juni 2015

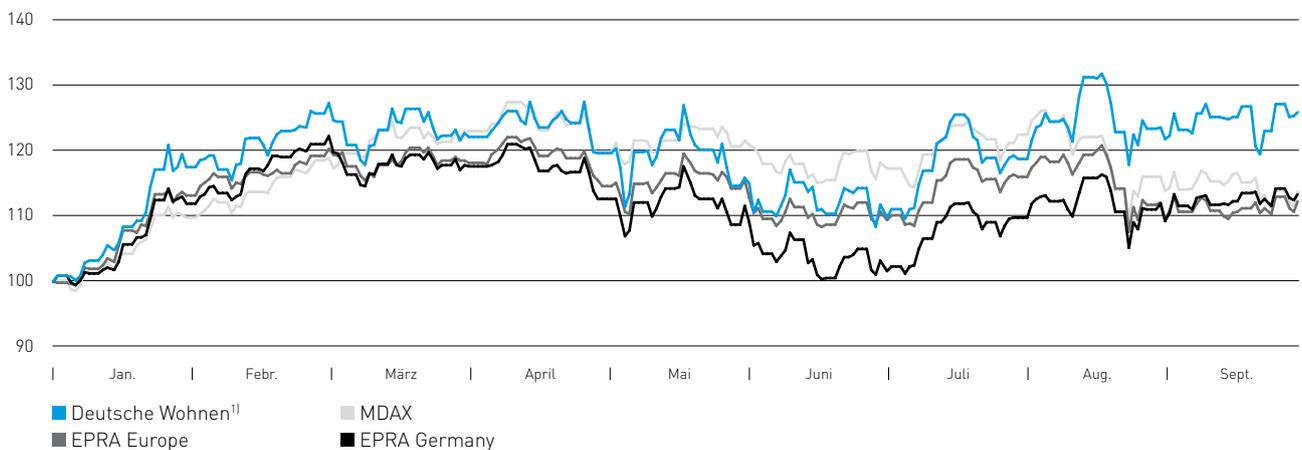


Die Immobilienindizes EPRA Europe und EPRA Germany entwickelten sich in den ersten neun Monaten des Jahres ebenfalls positiv. Der EPRA Europe schloss das dritte Quartal mit 2.173 Punkten, was einen Anstieg von 12,3% bedeutet. Der EPRA Germany beendete die ersten neun Monate bei 855 Punkten und einem Gewinn von 13,5%.

Im Neunmonatsvergleich stieg die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen um ca. 40% auf rund EUR 8,1 Mrd. weiter an. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von rund EUR 8 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 auf EUR 22 Mio. in den ersten neun Monaten 2015 signifikant erhöht.

## Kursentwicklung der Aktie 9M/2015 (indexiert)

in %



<sup>1)</sup> Kursverlauf der Inhaberaktie DE000A0HN5C6 bereinigt um Dividendenausschüttung im Juni 2015

## Kennzahlen zur Aktie

	9M/2015	9M/2014
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 337,37	rd. 289,20
Kurs am Ende von 9M <sup>1)</sup> in EUR	23,89	16,92 (16,37) <sup>3)</sup>
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 8,1	rd. 4,9
Neunmonatshöchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	25,00	17,79 (17,21) <sup>3)</sup>
Neunmonatstiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	19,58 (18,94) <sup>3)</sup>	13,81 (13,08) <sup>3)</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2)</sup>	970.890	527.938

Quelle: Bloomberg, Stand: 06.10.2015

<sup>1)</sup> Schlusskurs Xetra-Handel

<sup>2)</sup> Gehandelte Stücke

<sup>3)</sup> Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

## Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell<sup>2)</sup> 25 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die derzeitigen<sup>2)</sup> Kursziele reichen von EUR 20,50 bis zu EUR 33,00 pro Aktie. Dabei gehen 15 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 25,00 pro Aktie aus.

Der Consensus aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 26,08 derzeit 9,2% oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten neun Monate 2015.

<sup>2)</sup> Stand: 03.11.2015

Die Mehrheit der Analysten bewertet die Aktie der Deutsche Wohnen positiv bzw. neutral. Die nachfolgende Tabelle fasst die aktuellen<sup>3)</sup> Ratingeinschätzungen zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Overweight	10
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	7
Sell/Underperform	3
Keine Angabe	1
Restricted	4

## Hauptversammlung

Am 12. Juni 2015 fand die ordentliche Hauptversammlung 2015 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt, auf der rund 62,5% des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu.

So wurde ein neues Genehmigtes Kapital 2015 geschaffen und damit die Möglichkeit, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 100 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 100 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital 2015 soll der Gesellschaft ermöglichen, auch weiterhin kurzfristig das für die Fortentwicklung des Unternehmens erforderliche Kapital an den Finanzmärkten durch die Ausgabe neuer Aktien aufzunehmen und flexibel ein günstiges Marktumfeld zur Deckung eines künftigen Finanzierungsbedarfs nutzen zu können.

## Kapitalerhöhung 2015

Die am 20. Mai 2015 beschlossene Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten für die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG aus genehmigtem Kapital der Deutsche Wohnen AG wurde am 4. Juni 2015 erfolgreich abgeschlossen. Alle angebotenen 42.166.532 neuen Aktien wurden zu EUR 21,50 je Aktie platziert. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung beträgt somit rund EUR 907 Mio.

Die neuen Aktien sind jeweils ab dem am 1. Januar 2015 beginnenden Geschäftsjahr voll dividendenberechtigt.

## Langfristige Unternehmensratings für Deutsche Wohnen AG verbessert

Moody's und Standard & Poor's (S&P) haben am 17. und 18. Juni 2015 das langfristige Unternehmensrating der Deutsche Wohnen AG von Baa1 auf A3 sowie von BBB+ auf A- angehoben. Die Rating-Upgrades bestätigen die Strategie der Deutsche Wohnen, die Kapitalstruktur des Unternehmens weiter zu optimieren, und unterstreichen zudem die hohe Qualität des Geschäftsmodells. Damit gehört die Deutsche Wohnen AG zu den top gerateten Unternehmen in der europäischen Immobilienbranche.

Mit der angekündigten feindlichen Übernahme durch die Vonovia haben Moody's und S&P angekündigt, ihre Ratingeinschätzungen aufgrund einer unvoreilhafteren Kapitalstruktur des neuen Konzerns möglicherweise herabzustufen.

## Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen offenen und regelmäßigen Dialog. Auf zahlreichen Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld berichten wir über die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Nach der Veröffentlichung des H1-Berichts 2015 und im Zuge der geplanten Übernahme der LEG war die Deutsche Wohnen auf Roadshows in Zürich, London, Brüssel, New York und Boston. Im September und Oktober war die Deutsche Wohnen zudem auf Konferenzen in London, Berlin und München vertreten. Für das vierte Quartal stehen weitere Konferenzen sowie der Capital Markets Day der Deutsche Wohnen am 20. November 2015 an.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 30 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

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

<sup>3)</sup> Stand: 03.11.2015

## PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. September 2015 rund 149.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 98% unserer Bestände. Der größte Einzelstandort ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 73% am Gesamtportfolio. Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) belief sich zum 30. September 2015 auf EUR 5,83 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 5,65 pro m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,1% (Vorjahr: 2,4%).

Immobilienbestand	30.09.2015						
	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- bestand in %	Vertrags- miete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %	Miet- potenzial <sup>2)</sup> in %	Gewerbe- einheiten Anzahl
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>143.960</b>	<b>8.709</b>	<b>98</b>	<b>5,85</b>	<b>2,0</b>	<b>20,3</b>	<b>2.092</b>
Core <sup>+</sup>	128.551	7.736	87	5,90	1,9	22,8	1.903
Großraum Berlin	107.440	6.428	73	5,81	1,9	20,5	1.592
Rhein-Main	9.119	549	6	7,30	1,8	30,4	170
Mannheim/Ludwigshafen	4.731	295	3	5,68	1,1	19,9	41
Rheinland	4.553	292	3	5,92	2,3	22,8	36
Dresden	2.708	172	2	5,17	3,0	20,2	64
Core	15.409	973	10	5,47	2,5	9,9	189
Hannover/Braunschweig	8.746	571	6	5,56	2,2	15,3	83
Magdeburg	2.363	144	2	5,40	3,7	3,8	75
Kiel/Lübeck	1.482	93	1	5,28	3,2	12,6	7
Halle/Leipzig	1.684	98	1	5,18	1,5	1,9	12
Erfurt	618	34	0	5,88	3,5	0,5	12
Sonstige	516	32	0	5,09	3,9	20,1	0
<b>Non-Core</b>	<b>3.039</b>	<b>201</b>	<b>2</b>	<b>4,80</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>39</b>
<b>Gesamt</b>	<b>146.999</b>	<b>8.910</b>	<b>100</b>	<b>5,83</b>	<b>2,1</b>	<b>19,9</b>	<b>2.131</b>

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

<sup>2)</sup> Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

## Operative Entwicklung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten sowie des Leerstands im Like-for-like-Vergleich, das heißt nur für Wohnbestände, die in den letzten zwölf Monaten durchgehend im Unternehmen bewirtschaftet wurden. Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der

strategischen Kern- und Wachstumsregionen belief sich auf 3,2%. Die positiven Effekte aus dem im Mai 2015 veröffentlichten Berliner Mietspiegel sind noch nicht vollständig enthalten. Zum Jahresende erwarten wir ein Mietwachstum für den Gesamtbestand von rund 3,5%.

	Wohn- einheiten	Vertrags- miete <sup>1)</sup>		Entwick- lung	Leerstand		Entwick- lung
	Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>		in %	in %		in %
Like-for-like		30.09.2015	30.09.2014		30.09.2015	30.09.2014	
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen<sup>2)</sup></b>	<b>129.369</b>	<b>5,89</b>	<b>5,71</b>	<b>3,2</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>	<b>- 13,1</b>
Core <sup>+</sup>	115.372	5,95	5,76	3,3	1,6	1,8	- 10,2
Großraum Berlin	96.441	5,87	5,67	3,5	1,7	1,9	- 8,3
Rhein-Main	7.914	7,38	7,17	3,0	1,3	1,7	- 23,9
Mannheim/Ludwigshafen	4.522	5,67	5,58	1,7	0,8	1,0	- 22,9
Rheinland	4.328	5,89	5,74	2,6	1,4	1,7	- 16,0
Dresden	2.167	4,98	4,92	1,1	1,9	2,2	- 15,1
Core	13.997	5,45	5,32	2,5	2,4	3,3	- 26,5
Hannover/Braunschweig	8.101	5,53	5,34	3,6	2,0	3,0	- 33,3
Magdeburg	2.100	5,25	5,22	0,5	3,7	4,0	- 7,6
Kiel/Lübeck	1.128	5,35	5,21	2,7	3,4	3,4	- 2,0
Halle/Leipzig	1.651	5,19	5,17	0,3	1,6	4,1	- 61,7
Erfurt	609	5,89	5,87	0,3	3,4	2,0	65,6
Sonstige	408	5,38	5,27	2,1	4,7	4,5	3,4

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

<sup>2)</sup> Ohne Einzelverkauf

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

Die Neuvertragsmiete im Core<sup>+</sup>-Segment (preisfreier Vermietungsbestand) lag in den ersten neuen Monaten 2015 rund 23% über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete. Effekte aus der neuen Regelung im Rahmen der Neuvermietung (Mietpreisbremse) haben sich bisher nur unwesentlich niedergeschlagen.

Wohnen	30.09.2015			31.12.2014
	Neuvermietungs- miete <sup>1)</sup>	Vertrags- miete <sup>2)</sup>	Miet- potenzial <sup>3)</sup>	Miet- potenzial <sup>3)</sup>
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %
<b>Core<sup>+</sup> (Vermietungsbestand)</b>	<b>7,24</b>	<b>5,90</b>	<b>22,8</b>	<b>22,7</b>
Großraum Berlin	7,01	5,82	20,5	21,2
Rhein-Main	9,53	7,31	30,4	23,5
Mannheim/Ludwigshafen	6,80	5,67	19,9	21,8
Rheinland	7,22	5,88	22,8	25,0
Dresden	6,21	5,16	20,4	20,9

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2015 wirksam werden

<sup>2)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

<sup>3)</sup> Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

## 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 neun Monate des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	393,0	385,9
Ergebnis aus Verkauf	60,8	38,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	12,0	12,4
Verwaltungskosten	-54,8	-66,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-34,5	-18,7
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>376,5</b>	<b>351,6</b>
Abschreibungen	-4,1	-4,5
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	705,0	0,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,5	0,0
Finanzergebnis	-293,5	-177,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>785,4</b>	<b>169,5</b>
Laufende Steuern	-21,0	-14,9
Latente Steuern	-242,7	-9,7
<b>Periodenergebnis</b>	<b>521,7</b>	<b>144,9</b>

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 376,8 Mio. auf EUR 521,7 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Neubewertungsgewinn der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Auch auf der operativen Seite im Vermietungs- und Verkaufssegment profitieren wir vom anhaltend positiven Marktumfeld.

Die Integration der GSW konnten wir im zweiten Quartal 2015 abschließen.

Das um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern zeigt die normalisierte Ergebnissteigerung:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>785,4</b>	<b>169,5</b>
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	8,2	12,7
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-705,0	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	139,0	22,0
Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten	75,2	5,1
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>302,8</b>	<b>209,3</b>

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um rund EUR 90 Mio. angestiegen. Dazu trugen insbesondere ein verbessertes Verkaufsergebnis sowie niedrigere Verwaltungs- und Zinsaufwendungen bei.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die mit dem Sozialplan verbundenen Abfindungs- und sonstigen Zahlungen an die Arbeitnehmer der GSW.

Die Transaktions- und einmaligen Finanzierungskosten enthalten im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen, Ablösungen von Swaps und festverzinslichen Darlehen, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung entstanden sind. Weiterhin werden unter diesem Posten auch die Kosten für die Übernahmeangebote der conwert Immobilien Invest SE bzw. der LEG Immobilien AG ausgewiesen.

## Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung überschreitet trotz Verkäufen das Vorjahresniveau.

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
<b>Vertragsmieten</b>	<b>473,1</b>	<b>469,3</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-9,4	-9,9
Inkasso	-4,6	-5,8
Instandhaltung	-58,9	-61,4
Sonstiges	-7,2	-6,3
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>393,0</b>	<b>385,9</b>
Personal- und Sachkosten	-32,7	-31,4
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>360,3</b>	<b>354,5</b>
NOI-Marge in %	76,2	75,5
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,40	4,25
Veränderung in %	3,5	

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

Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten zu einer Erhöhung der Vertragsmieten im Vergleich zur Vorperiode. Verluste bei den Vertragsmieten, aufgrund des Abverkaufs der rund 5.700 Wohnungen zum 1. April 2015, wurden durch den Erwerb von rund 5.800 Wohnungen zum 1. Juli 2015 nahezu ausgeglichen. Hervorzuheben sind die Einsparungen im Inkasso, wo das Insourcing der damit verbundenen Tätigkeiten bei der GSW zu einer Kostenreduzierung um ca. 20% führte.

Die NOI-Marge ist mit 76,2% sowohl absolut als auch bezogen auf die durchschnittlich bewirtschaftete Fläche in EUR pro m<sup>2</sup> stabil geblieben.

## Ergebnis aus Verkauf

Für Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt die Nachfrage weiterhin hoch. Bis zum 30. September 2015 wurden insgesamt 9.584 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel in 2015 haben werden. Davon wurden 6.436 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet, wovon 5.749 Einheiten auf den institutionellen Verkauf in Berlin entfallen, der zum 1. April 2015 Nutzen- und Lastenwechsel hatte.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.984	193,4	137,6	55,8	41
Institutioneller Verkauf	7.600	489,8	452,7	37,1	8
	<b>9.584</b>	<b>683,2</b>	<b>590,3</b>	<b>92,9</b>	<b>16</b>



Die Bruttomargen bewegen sich weiter auf hohem Niveau. Im aktuellen Marktumfeld realisieren wir im institutionellen Verkauf durchschnittlich Margen von 8%.

Von den 9.584 verkauften Einheiten hatten 8.430 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Erlöse aus Verkäufen	592,9	205,7
Verkaufskosten	- 15,4	- 9,1
<b>Nettoerlöse</b>	<b>577,5</b>	<b>196,6</b>
Buchwertabgänge	- 516,7	- 157,8
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>60,8</b>	<b>38,8</b>

## Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Geschäftsmodell konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den vier Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen und Niedersachsen. Zum 30. September 2015 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 20 Einrichtungen, davon befinden sich 18 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 144,8 Mio.

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
<b>Erlöse</b>		
Pflege	39,7	41,5
Wohnen	4,6	4,5
Sonstige	5,6	4,8
	<b>49,9</b>	<b>50,8</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	- 12,7	- 13,4
Personalkosten	- 25,2	- 25,0
	<b>- 37,9</b>	<b>- 38,4</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>12,0</b>	<b>12,4</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	- 1,3	- 2,9
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	<b>10,7</b>	<b>9,5</b>

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde der Betrieb einer gepachteten Pflegeeinrichtung mit 126 Betten in Rheinland-Pfalz verkauft. Dies führte in den ersten neun Monaten 2015 zu einer Verringerung der Umsatzerlöse um ca. EUR 2,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sowie zu einer korrespondierenden Veränderung der Kosten.

Die Auslastung der Einrichtungen belief sich im Berichtszeitraum auf durchschnittlich 96,5% (Vorjahreszeitraum: 96,0%) und bewegt sich somit unverändert auf einem hohen Niveau.

## Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen enthalten.

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Personalkosten	- 33,4	- 41,9
Sachkosten	- 21,4	- 24,9
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>- 54,8</b>	<b>- 66,8</b>

Im Rückgang der Verwaltungskosten spiegeln sich die Integrationseffekte aus der operativen GSW-Integration wider, die nunmehr abgeschlossen ist.

Im Verhältnis zur Vertragsmiete reduzierte sich die Cost Ratio der Verwaltungskosten in den ersten neun Monaten 2015 auf 11,6% verglichen mit 14,2% bezogen auf die Vergleichsperiode.

Für die Restrukturierung und Integration sind in den ersten neun Monaten 2015 einmalige Personalaufwendungen in Höhe von EUR 8,2 Mio. entstanden (Vorjahreszeitraum: EUR 12,7 Mio.).

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Laufende Zinsaufwendungen	-94,9	-138,9
Auf- und Abzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-2,5	-12,3
Einmalige Finanzierungskosten	-57,7	-5,1
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	5,7	-16,5
Marktwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-144,7	-5,5
	<b>-294,1</b>	<b>-178,3</b>
Zinserträge	0,6	0,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-293,5</b>	<b>-177,6</b>

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen resultiert hauptsächlich aus der Refinanzierung von Darlehen in Höhe von EUR 1,4 Mrd. Ende des letzten Jahres sowie weiteren Refinanzierungen, die im Laufe der ersten sieben Monate 2015 durchgeführt wurden. Ferner profitiert die Deutsche Wohnen bei den variabel verzinslichen Darlehen von weiter gesunkenen Zinsen.

Die einmaligen Finanzierungskosten enthalten im Wesentlichen den aufwandswirksamen Anteil von Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften. Im Rahmen des Hedge Accounting waren nicht alle Ablösungszahlungen, welche im Cashflow enthalten sind, auch aufwandswirksam.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem gestiegenen Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem Fair Value bilanziert. Aufgrund der positiven Kursentwicklung ergab sich ein Bewertungsverlust. Der aktuelle Aktienkurs ist höher als die zugrunde liegenden Wandlungspreise, sodass die Wandelschuldverschreibungen im Geld sind. Dies führt bei der Berechnung auf verwässerter Basis zu positiven Effekten bei den Bilanzkennzahlen LTV oder EPRA NAV.

## Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 263,7 Mio. beinhalten EUR 242,7 Mio. latente Steuern, Steuern aus der Bewertung der erfolgsneutral vom Eigenkapital abgesetzten Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 7,0 Mio. sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 14,0 Mio.

Die Aufwertung der Immobilien um EUR 705,0 Mio. hat in den ersten neun Monaten 2015 zu einer Erhöhung der passiven latenten Steuern und damit zu latenten Steueraufwendungen geführt.



## Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2015		31.12.2014	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.850,7	87	9.611,0	84
Sonstige langfristige Vermögenswerte	908,0	7	952,3	8
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>11.758,7</b>	<b>94</b>	<b>10.563,3</b>	<b>92</b>
Kurzfristiges Vermögen	174,3	1	486,5	5
Zahlungsmittel	630,2	5	396,4	3
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>804,5</b>	<b>6</b>	<b>882,9</b>	<b>8</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>12.563,2</b>	<b>100</b>	<b>11.446,2</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.224,5</b>	<b>50</b>	<b>4.876,1</b>	<b>43</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.785,7	30	4.779,0	42
Wandelschuldverschreibungen	892,8	7	748,7	7
Unternehmensanleihen	496,5	4	0,0	0
Steuerschulden	37,3	0	46,1	0
Pensionsverpflichtungen	63,0	1	67,7	1
Passive latente Steuern	790,4	6	557,9	5
Sonstige Verbindlichkeiten	273,0	2	370,7	2
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>6.338,7</b>	<b>50</b>	<b>6.570,1</b>	<b>57</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>12.563,2</b>	<b>100</b>	<b>11.446,2</b>	<b>100</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich im Wesentlichen aufgrund der Aufwertung von EUR 705,0 Mio. erhöht haben.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten insbesondere den Goodwill aus dem Erwerb der GSW in Höhe von EUR 535,1 Mio.

Der Rückgang des kurzfristigen Vermögens im Vergleich zum Vorjahresstichtag betrifft die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Diese enthielten zum Vorjahresstichtag unter anderem 5.749 Wohnungen aus einem institutionellen Verkauf, welche zum 1. April 2015 übertragen wurden.

Von den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 630,2 Mio. stehen aktuell rund EUR 17,5 Mio. nicht zur freien Verfügung.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns erhöhte sich von rund 43 % auf rund 50 %. Im Juni 2015 hat die Deutsche Wohnen mit der Ausgabe von 42,2 Mio. Inhaberaktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung das Eigenkapital um netto EUR 891,6 Mio. erhöht. Dieser Betrag setzt sich aus EUR 906,6 Mio. Kapital abzüglich EUR 15,0 Mio. Kosten der Kapitalerhöhung nach Steuern zusammen. Weiterhin hat die Deutsche Wohnen in den ersten neun Monaten 2015 0,9 Mio. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 0,4 Mio. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben, welche einem Anteil an der GSW von ca. 0,7 % entsprechen. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Darüber hinaus wurde im Juni 2015 die Dividende für 2014 in Höhe von EUR 129,9 Mio. an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG sowie in Höhe von EUR 4,9 Mio. an die außenstehenden Aktionäre der GSW gezahlt.

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2015	31.12.2014
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	6.012,0	4.692,9
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	43,7	144,9
Latente Steuern	759,0	488,2
<b>EPRA NAV I (unverwässert)</b>	<b>6.814,7</b>	<b>5.326,0</b>
Anzahl Aktien (in Mio.)	337,37	298,14 <sup>1)</sup>
<b>EPRA NAV I (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>20,20</b>	<b>17,86<sup>1)</sup></b>
EPRA NAV I (unverwässert)	6.814,7	5.326,0
Effekte aus der Umwandlung der Wandelschuldverschreibung 2013	362,2	301,4
<b>EPRA NAV II (verwässert)</b>	<b>7.176,9</b>	<b>5.627,4</b>
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	351,42	311,76
<b>EPRA NAV II (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>20,42</b>	<b>18,05<sup>1)</sup></b>
EPRA NAV II (verwässert)	7.176,9	5.627,4
Effekte aus der Umwandlung der Wandelschuldverschreibung 2014	525,2	441,7
<b>EPRA NAV III (verwässert)</b>	<b>7.702,0</b>	<b>6.069,1</b>
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	370,11	329,85
<b>EPRA NAV III (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>20,81</b>	<b>18,40<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

Der EPRA NAV I (unverwässert) hat sich absolut um EUR 1,5 Mrd. erhöht. Hierzu hat die im Juni 2015 durchgeführte Barkapitalerhöhung mit EUR 0,9 Mrd. beigetragen. Weiterhin führte die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu einer Aufwertung und damit zu einer Erhöhung des EPRA NAV I (unverwässert) um EUR 0,7 Mrd.

Der um den Goodwill bereinigte EPRA NAV I entspricht dem Adjusted NAV I:

EUR Mio.	30.09.2015	31.12.2014
EPRA NAV I (unverwässert)	6.814,7	5.326,0
Goodwill GSW	- 535,1	- 535,1
<b>Adjusted NAV I (unverwässert)</b>	<b>6.279,6</b>	<b>4.790,9</b>
<b>Adjusted NAV I (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>18,61</b>	<b>16,07<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2014 neben laufenden Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienverkäufen durch Rückführungen aus freier Liquidität verringert. Mit der Liquidität aus der im dritten Quartal 2015 ausgegebenen Unternehmensanleihe wurden ebenfalls bestehende Finanzverbindlichkeiten zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund der Auswirkungen von Marktwertschwankungen auf EUR 892,8 Mio. Nominal stehen EUR 650,0 Mio. aus.

Im Juli 2015 hat die Deutsche Wohnen AG eine Unternehmensanleihe in Höhe von nominal EUR 500,0 Mio. mit einer Laufzeit bis 2020 und einem Coupon von 1,38 % p.a. ausgegeben.

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2015	31.12.2014
Finanzverbindlichkeiten	3.785,7	4.779,0
Wandelschuldverschreibungen	892,8	748,7
Unternehmensanleihen	496,5	0,0
	<b>5.175,0</b>	<b>5.527,7</b>
Zahlungsmittel	- 630,2	- 396,4
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.544,8</b>	<b>5.131,3</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.850,7	9.611,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	77,2	392,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	46,1	58,1
	<b>10.974,0</b>	<b>10.062,0</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>41,4</b>	<b>51,0</b>

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 41,4%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihe beläuft sich per 30. September 2015 auf ca. 1,8% bei einer Hedging-Quote von rund 87%. Die Wandelschuldverschreibungen sind derzeit im Geld – würde man diese herausrechnen, ergäbe sich rechnerisch ein Loan to Value in Höhe von rund 33%.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

EUR Mio.	30.09.2015	31.12.2014
Derivative Finanzinstrumente	43,8	145,0
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6,4	6,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160,5	138,0
Übrige	62,3	81,4
<b>Gesamt</b>	<b>273,0</b>	<b>370,7</b>

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	137,0	108,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27,6	160,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	124,4	155,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>233,8</b>	<b>423,9</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	396,4	196,4
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>630,2</b>	<b>620,3</b>

Im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 war im Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Einzahlung aus dem Verkauf nicht beherrschender Anteile in Höhe von EUR 103,1 Mio. enthalten, die in den Angaben für die Vergleichsperiode in diesem Konzernzwischenabschluss im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen ist.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 37% gestiegen:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>521,7</b>	<b>144,9</b>
Ergebnis Verkauf	-60,8	-38,8
Abschreibungen	4,1	4,5
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-705,0	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	139,0	22,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	2,5	12,3
Latente Steuern	242,6	9,7
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	7,0	0,4
Einmalaufwendungen	83,4	17,8
<b>Zwischensumme vor auf nicht beherrschende Anteile entfallendem FFO I</b>	<b>234,5</b>	<b>172,8</b>
Auf nicht beherrschende Anteile entfallender FFO I	-5,8	-6,5
<b>FFO I</b>	<b>228,7</b>	<b>166,3</b>
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,73</b>	<b>0,57<sup>1)</sup></b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	315,3	290,1 <sup>1)</sup>
<b>FFO II</b>	<b>289,5</b>	<b>205,1<sup>2)</sup></b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,92</b>	<b>0,71<sup>1)</sup></b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	315,3	290,1 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

<sup>2)</sup> Berechnungssystematik für Vorjahr geändert

## NACHTRAGSBERICHT

Die Deutsche Wohnen hat am 21. September 2015 ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der LEG Immobilien AG veröffentlicht. Dieses wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat voll unterstützt. Gleichzeitig wurde zu einer außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Oktober 2015 eingeladen. Durch das feindliche Übernahmeangebot der Vonovia – veröffentlicht am 14. Oktober 2015 – und die damit verbundene Neueinschätzung der Proxy Advisors war es nicht mehr möglich, die erforderliche Mehrheit von 75 % zu erreichen. Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, die außerordentliche Hauptversammlung abzusagen. Die mit der Transaktion verbundenen Kosten von rund EUR 15 Mio. sind im Neunmonatsreport berücksichtigt. Abbruchkosten oder Ähnliches waren nicht vereinbart und sind demzufolge nicht angefallen.

Am 14. Oktober 2015 hat die Vonovia ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG gemacht. Vonovia bietet den Deutsche Wohnen-Aktionären 7 Vonovia-Aktien sowie eine Barzahlung von EUR 83,14 für 11 Deutsche Wohnen-Aktien. Dieses entspricht einem impliziten Angebotspreis von EUR 25,86 pro Deutsche Wohnen-Aktie zum Zeitpunkt des Announcements. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen lehnen dieses Angebot ab:

- Das Angebot entspricht nicht dem intrinsischen Wert der Deutsche Wohnen.
- Die Synergieannahmen sind nicht realistisch.
- Die Aktienkomponente führt zu einer Rückbeteiligung der Deutsche Wohnen-Aktionäre in einer Aktie mit höherem Risiko.
- Die FFO I-Vorteilhaftigkeit ist nur marginal gemessen am geringeren Wachstumspotenzial und der schlechteren Kapital-effizienz.

Weiterhin besteht zurzeit eine Steuergesetzgebung, wonach bei einem Angebot, das eine Bar- und Aktienkomponente enthält, die Barkomponente durch Fiktion einer Dividende zu einer Besteuerung führt. Dies verringert materiell die Prämie und lässt die Attraktivität des Angebots losgelöst von den oben genannten Punkten weiter sinken.

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 2014 gemachten Angaben.

## PROGNOSEBERICHT

Das dritte Quartal 2015 verlief für die Deutsche Wohnen operativ sehr erfolgreich. Die Effekte aus dem Abschluss der Integration der GSW, der Refinanzierung und der getätigten Zukäufe entfalten nun ihre volle Wirkung und entwickeln sich planmäßig.

Im Rahmen der Vermietung sind die Mietspiegelanpassungen weitestgehend ausgesprochen. Nach interner Hochrechnung erwarten wir für das Gesamtportfolio in 2015 ein Like-for-like-Wachstum von rund 3,5 %, in Berlin von rund 4,0 %.

Zusätzlich verfügen wir über eine Firepower von rund EUR 1 Mrd. für Akquisitionen, ohne den Eigenkapitalmarkt zu beanspruchen und unser LTV-Ziel von bis zu 45 % zu gefährden. Derzeit haben wir eine Pipeline von rund EUR 2 Mrd. Die Portfolios sind überwiegend in Core<sup>+</sup>-Regionen gelegen, davon der größere Teil in Berlin.

Für das Gesamtjahr 2015 erwarten wir einen FFO I zwischen EUR 285 und EUR 290 Mio.

Frankfurt am Main, 10. November 2015

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal  
Vorstand

Lars Wittan  
Vorstand



# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS



<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>17</b>
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>19</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>20</b>
<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	<b>21</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG</b>	<b>22</b>
<b>ANHANGANGABEN</b>	<b>23</b>

# KONZERNBILANZ

zum 30. September 2015

TEUR	30.09.2015	31.12.2014
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.850.672	9.610.999
Sachanlagen	25.536	25.940
Immaterielle Vermögenswerte	545.548	546.074
Derivative Finanzinstrumente	8	41
Sonstige langfristige Vermögenswerte	22.024	28.574
Aktive latente Steuern	314.885	351.678
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>11.758.673</b>	<b>10.563.306</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	46.094	58.055
Andere Vorräte	3.601	3.481
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.822	17.704
Forderungen aus Ertragsteuern	12.167	4.032
Derivative Finanzinstrumente	3	13
Sonstige Vermögenswerte	12.408	10.316
Zahlungsmittel	630.179	396.398
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>727.274</b>	<b>489.999</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	77.239	392.911
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>804.513</b>	<b>882.910</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>12.563.186</b>	<b>11.446.216</b>



TEUR	30.09.2015	31.12.2014
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	337.367	294.260
Kapitalrücklage	3.607.458	2.735.911
Kumuliertes Konzernergebnis	2.067.201	1.662.702
	<b>6.012.026</b>	<b>4.692.873</b>
Nicht beherrschende Anteile	212.504	183.192
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>6.224.530</b>	<b>4.876.065</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.700.381	4.509.319
Wandelschuldverschreibungen	892.091	747.424
Unternehmensanleihen	495.207	0
Pensionsverpflichtungen	62.997	67.655
Derivative Finanzinstrumente	33.568	126.418
Sonstige Rückstellungen	16.708	17.209
Passive latente Steuern	790.394	557.896
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.991.346</b>	<b>6.025.921</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	85.352	263.676
Wandelschuldverschreibungen	672	1.234
Unternehmensanleihen	1.296	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.467	137.987
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6.418	6.287
Sonstige Rückstellungen	10.959	19.217
Derivative Finanzinstrumente	10.186	18.543
Steuerschulden	37.289	46.120
Sonstige Verbindlichkeiten	34.671	45.123
<b>Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>347.310</b>	<b>538.187</b>
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	6.043
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>347.310</b>	<b>544.230</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>12.563.186</b>	<b>11.446.216</b>



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015

TEUR	9M/2015	9M/2014	Q3/2015	Q3/2014
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	473.105	469.308	159.757	155.939
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-80.078	-83.364	-25.838	-29.661
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>393.027</b>	<b>385.944</b>	<b>133.919</b>	<b>126.278</b>
Verkaufserlöse	592.925	205.662	85.824	67.279
Verkaufskosten	-15.490	-9.088	-3.384	-3.091
Buchwertabgang	-516.678	-157.780	-67.930	-51.027
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>60.757</b>	<b>38.794</b>	<b>14.510</b>	<b>13.161</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	49.852	50.812	16.872	17.011
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-37.888	-38.411	-12.845	-12.869
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>11.964</b>	<b>12.401</b>	<b>4.027</b>	<b>4.142</b>
Verwaltungskosten	-54.846	-66.777	-18.017	-20.932
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-34.411	-18.702	-18.034	-11.242
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>376.491</b>	<b>351.660</b>	<b>116.405</b>	<b>111.407</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	705.012	0	0	0
Abschreibungen	-4.134	-4.547	-1.457	-1.378
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.077.369</b>	<b>347.113</b>	<b>114.948</b>	<b>110.029</b>
Finanzerträge	631	666	170	198
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-138.960	-21.952	-87.787	2.045
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1.504	0	572	0
Finanzaufwendungen	-155.177	-156.358	-49.075	-56.292
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>785.367</b>	<b>169.469</b>	<b>-21.172</b>	<b>55.980</b>
Ertragsteuern	-263.661	-24.581	39	-5.693
<b>Periodenergebnis</b>	<b>521.706</b>	<b>144.888</b>	<b>-21.133</b>	<b>50.287</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	500.160	138.831	-23.885	47.298
Nicht beherrschende Anteile	21.546	6.057	2.752	2.989
	<b>521.706</b>	<b>144.888</b>	<b>-21.133</b>	<b>50.287</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässert in EUR	1,59	0,48	-0,14	0,16
Verwässert in EUR	1,59	0,46	-0,04	0,15



# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015

TEUR	9M/2015	9M/2014	Q3/2015	Q3/2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>521.706</b>	<b>144.888</b>	<b>- 21.133</b>	<b>50.287</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	59.976	-45.443	9.769	-11.652
Ertragsteuereffekte	-23.070	14.136	-5.766	3.625
	<b>36.906</b>	<b>-31.307</b>	<b>4.003</b>	<b>-8.027</b>
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	4.252	-7.523	-511	-3.620
Ertragsteuereffekte	-3.600	2.123	-3.090	1.022
	<b>652</b>	<b>-5.400</b>	<b>-3.601</b>	<b>-2.598</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>37.558</b>	<b>-36.707</b>	<b>402</b>	<b>-10.625</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>559.264</b>	<b>108.181</b>	<b>-20.731</b>	<b>39.662</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	537.666	102.486	-23.483	36.673
Nicht beherrschende Anteile	21.598	5.695	2.752	2.989



# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015

TEUR	9M/2015	9M/2014
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	521.706	144.888
Finanzerträge	-631	-666
Finanzaufwendungen	155.177	156.358
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.504	0
Ertragsteuern	263.661	24.581
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>938.409</b>	<b>325.161</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-705.012	0
Abschreibungen	4.134	4.547
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	138.960	21.952
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-78.563	-40.853
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-16.162	6.275
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-51.816	-26.550
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>229.950</b>	<b>290.532</b>
Gezahlte Zinsen	-105.910	-140.750
Erhaltene Zinsen	631	666
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen	12.312	-3.465
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen</b>	<b>136.983</b>	<b>146.983</b>
EK-02-Zahlungen	0	-38.535
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>136.983</b>	<b>108.448</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	615.612	208.969
Auszahlungen für Investitionen	-649.162	-48.909
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	113	157
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	179	0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	5.682	0
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	0	-54
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-27.576</b>	<b>160.163</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	20.573	53.260
Tilgung von Darlehen	-1.068.741	-336.186
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	400.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0	-1.912
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	498.445	0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-94.188	-5.086
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	16.750	103.090
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	906.579	0
Kosten der Kapitalerhöhung	-19.854	-483
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen AG	-129.873	-57.428
Auszahlung der Dividende an nicht beherrschende Anteilseigner	-5.317	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>124.374</b>	<b>155.255</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>233.781</b>	<b>423.866</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	396.398	196.423
Zahlungsmittel am Ende der Periode	630.179	620.289



# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2015

TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
			Pensionen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Übrige Rücklagen			
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2014</b>	<b>286.217</b>	<b>2.601.804</b>	<b>-6.177</b>	<b>-64.436</b>	<b>960.375</b>	<b>3.777.782</b>	<b>166.492</b>	<b>3.944.274</b>
Periodenergebnis					144.888	144.888		144.888
Davon nicht beherrschende Anteile					-6.057	-6.057	6.057	0
Sonstiges Ergebnis			-5.400	-31.307		-36.707		-36.707
Davon nicht beherrschende Anteile			8	353		361	-361	0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-5.392</b>	<b>-30.954</b>	<b>138.831</b>	<b>102.485</b>	<b>5.696</b>	<b>108.181</b>
Kapitalerhöhung	2.981	48.647				51.628		51.628
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-868				-868		-868
Veränderung nicht beherrschende Anteile					-6.354	-6.354	63.262	56.908
Dividendenzahlung					-57.428	-57.428		-57.428
Sonstiges					-8.524	-8.524		-8.524
<b>Eigenkapital zum 30. September 2014</b>	<b>289.198</b>	<b>2.649.583</b>	<b>-11.569</b>	<b>-95.390</b>	<b>1.026.900</b>	<b>3.858.721</b>	<b>235.450</b>	<b>4.094.171</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2015</b>	<b>294.260</b>	<b>2.735.911</b>	<b>-14.216</b>	<b>-59.691</b>	<b>1.736.609</b>	<b>4.692.872</b>	<b>183.193</b>	<b>4.876.065</b>
Periodenergebnis					521.706	521.706		521.706
Davon nicht beherrschende Anteile					-21.546	-21.546	21.546	0
Sonstiges Ergebnis			651	36.906		37.557		37.557
Davon nicht beherrschende Anteile			6	-58		-52	52	0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>657</b>	<b>36.848</b>	<b>500.160</b>	<b>537.665</b>	<b>21.598</b>	<b>559.263</b>
Kapitalerhöhung	43.107	885.077				928.184		928.184
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-14.960				-14.960		-14.960
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1.430				1.430		1.430
Veränderung nicht beherrschende Anteile					-3.858	-3.858	7.713	3.855
Dividendenzahlung					-129.873	-129.873		-129.873
Sonstiges					566	566		566
<b>Eigenkapital zum 30. September 2015</b>	<b>337.367</b>	<b>3.607.458</b>	<b>-13.559</b>	<b>-22.843</b>	<b>2.103.604</b>	<b>6.012.026</b>	<b>212.504</b>	<b>6.224.530</b>

# ANHANGANGABEN

## Allgemeine Informationen

Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388. Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere die Bereiche Asset Management, Legal, Corporate Finance, Investor Relations, Communication und Human Resources. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung, den Verkauf sowie den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen. Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands wie dem Großraum Berlin, der Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und dem Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf sowie in stabilen Ballungszentren wie Hannover/Braunschweig/Magdeburg.

Der Konzernzwischenabschluss 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 Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch 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 2014 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. September 2015. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses 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 Konjunkturflektungen.

In den ersten neun Monaten 2015 hat sich der Anteil der Deutsche Wohnen AG an der GSW Immobilien AG von ursprünglich 93,085 % per 31. Dezember 2014 auf 93,796 % per 30. September 2015 erhöht. Diese Veränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von 0,711 % der Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des Andienungsrechts aus dem Beherrschungsvertrag zwischen der GSW Immobilien AG (beherrschtes Unternehmen) und der Deutsche Wohnen AG (beherrschendes Unternehmen) gegen Ausgabe von neuen Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Weiterhin sind im dritten Quartal 2015 im Segment Wohnen insgesamt drei neu erworbene Gesellschaften vollkonsolidiert worden, davon zwei in der Rechtsform einer deutschen GmbH und eine in der Rechtsform einer holländischen GmbH („B.V.“). Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Wohnimmobilien-gesellschaften ohne eigenständiges Geschäft. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

## Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2015 begonnen haben, vollständig angewandt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Gegenüber dem 31. Dezember 2014 ergaben sich aufgrund der erstmalig verpflichtenden Anwendung des IFRIC 21 („Abgaben“) unwesentliche Änderungen bei der Bilanzierung der Forderungen aus der Vermietung sowie den sonstigen Verbindlichkeiten, die sich auf die umlegbaren Grundsteuern beziehen.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht zu 87 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2015 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Methodik entsprach dabei der in der Bewertung zum 31. Dezember 2014 angewandten Vorgehensweise.

Parallel wurde der Bestand durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung zwischen interner und externer Bewertung ist für die einzelne Immobilie nicht größer als +/- 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -0,2 % von der internen Bewertung ab.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie-Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2015 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2014 angewandt.

Die folgende Tabelle zeigt den Durchschnitt der in die interne Bewertung eingeflossenen nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) für die bebauten Grundstücke:

30.06.2015	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	5,75	6,20	5,84	5,36	4,80
Mietwachstum p. a. (%)	2,18	1,72	2,09	1,01	0,71
Leerstandsrate (%)	1,7	2,3	1,8	3,3	3,8
Multiplikator	17,8	15,6	17,3	13,4	11,9
Diskontierungsfaktor (%)	5,8	6,4	5,9	6,5	7,1
Kapitalisierungsfaktor (%)	4,7	5,3	4,9	5,4	6,0

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Mietwachstum 20 % geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1 %; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

30.06.2015	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum (%)	-3,71	-2,70	-3,51	-2,09	-1,47
Diskontierungsfaktor (%)	-0,74	-0,70	-0,74	-0,81	-0,74
Kapitalisierungsfaktor (%)	-1,30	-1,02	-1,24	-1,16	-0,74



Infolge ergeben sich positive Effekte in ungefähr entsprechender Höhe, soweit sich die jeweiligen Bewertungsparameter positiv entwickeln.

Zum 31. Dezember 2014 sind folgende Inputparameter verwandt worden:

31.12.2014	Core <sup>+</sup>			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	5,66	6,14	5,75	5,32	4,82
Mietwachstum p. a. (%)	2,16	1,64	2,06	0,74	0,32
Leerstandsrate (%)	1,7	2,3	1,9	3,7	4,4
Multiplikator	16,2	15,3	16,0	12,8	11,6
Diskontierungsfaktor (%)	6,2	6,4	6,2	6,6	7,2
Kapitalisierungsfaktor (%)	5,1	5,3	5,2	5,6	6,0

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Mietwachstum 20% geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1%; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

31.12.2014	Core <sup>+</sup>			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum (%)	-3,46	-2,60	-3,29	-1,41	-0,50
Diskontierungsfaktor (%)	-0,92	-0,75	-0,88	-0,68	-0,50
Kapitalisierungsfaktor (%)	-1,42	-1,09	-1,35	-1,05	-1,16

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen insbesondere den Firmenwert aus der GSW-Transaktion (Geschäftsjahr 2013) in Höhe von EUR 535,1 Mio.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich hauptsächlich durch die Auflösung von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen der Refinanzierungen der ersten neun Monate 2015 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von EUR 145,0 Mio. auf EUR 43,8 Mio. netto verringert.

Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, lang- und kurzfristige Unternehmensanleihen, 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 22 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 insbesondere durch Tilgung reduziert.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Stichtagskurses bilanziert. Die Buchwerte haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 hauptsächlich durch die Neubewertung erhöht. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 17,7877; nominal stehen EUR 250,0 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der im September 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 21,412; nominal stehen EUR 400,0 Mio. aus.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 2,40% p.a. (Stichtag 31. Dezember 2014: 1,96% p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen ab.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Sollmieten	483,6	479,8
Zuschüsse	3,8	5,4
	<b>487,4</b>	<b>485,2</b>
Erlösschmälerungen	- 14,3	- 15,9
	<b>473,1</b>	<b>469,3</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Instandhaltungskosten	- 58,9	- 61,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	- 9,4	- 9,9
Inkasso	- 4,6	- 5,8
Sonstige Erträge/Kosten	- 7,2	- 6,3
	<b>- 80,1</b>	<b>- 83,4</b>

Das Ergebnis aus dem Verkauf berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	49,9	50,8
Pflege- und Verwaltungskosten	- 12,7	- 13,4
Personalaufwendungen	- 25,2	- 25,0
	<b>12,0</b>	<b>12,4</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2015	9M/2014
Laufende Zinsaufwendungen	- 94,9	- 138,9
Auf- und Abzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	- 2,5	- 12,3
Einmalige Finanzierungskosten	- 57,7	- 5,1
	<b>- 155,1</b>	<b>- 156,3</b>



## Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge beinhalten im Wesentlichen den Buchwertgewinn aus Verkäufen.

Im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 war im Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Einzahlung aus dem Verkauf nicht beherrschender Anteile in Höhe von EUR 103,1 Mio. enthalten, die in den Angaben für die Vergleichsperiode in diesem Konzernzwischenabschluss im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen ist.

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

## Angaben zur Segmentberichterstattung

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

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
	9M/2015	9M/2014	9M/2015	9M/2014	9M/2015	9M/2014
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	473,1	469,3	10,5	4,2	483,6	473,5
Verkauf	592,9	205,7	6,0	3,3	598,9	209,0
Pflege und Betreutes Wohnen	49,9	50,8	0,0	0,0	49,9	50,8
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	1,3	5,3	54,6	35,7	55,9	41,0
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-1,3	-5,3	-71,1	-43,2	-72,4	-48,5
	<b>1.115,9</b>	<b>725,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.115,9</b>	<b>725,8</b>

EUR Mio.	Segmentergebnis		Vermögen	
	9M/2015	9M/2014	30.09.2015	31.12.2014
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	393,0	385,9	11.414,1	10.167,4
Verkauf	60,8	38,8	128,0	457,1
Pflege und Betreutes Wohnen	12,0	12,4	13,9	14,3
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-89,3	-85,4	680,1	451,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>376,5</b>	<b>351,7</b>	<b>12.236,1</b>	<b>11.090,5</b>

## Sonstige Angaben

### Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Das Mandat von Michael Zahn als Vorsitzender des Aufsichtsrats der GEHAG GmbH, Berlin, endete zum 23. März 2015.

Am 2. Juni 2015 wurden Michael Zahn zum Vorsitzenden und Andreas Segal zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG, Berlin, gewählt.

Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, 10. November 2015

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal  
Vorstand

Lars Wittan  
Vorstand

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 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, 10. November 2015

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal  
Vorstand

Lars Wittan  
Vorstand

### 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

<b>20.11.2015</b>	Deutsche Wohnen Capital Markets Day, Berlin
<b>30.11. – 01.12.2015</b>	Berenberg Mid Cap Conference, London
<b>01. – 02.12.2015</b>	UBS European Real Estate Conference, London
<b>18.03.2016</b>	Veröffentlichung Konzern- / Jahresabschluss 2015 - Geschäftsbericht 2015
<b>13.05.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2016/Ergebnisse zum 1. Quartal
<b>12.08.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2016/Halbjahresergebnisse
<b>15.11.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2016/Neunmonatsergebnisse

## KONTAKT UND IMPRESSUM

Torsten Klingner  
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5413  
Telefax 030 897 86 5419

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

### **Konzept und Design**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

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