

ZWISCHENBERICHT
ZUM 30. SEPTEMBER 2016

PER FEK T

IST NICHT GENUG.

PERFEKT

IST NICHT GENUG.

KONZERNKENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	15
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	30
FINANZKALENDER 2016	31
KONTAKT UND IMPRESSUM	32

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		9M/2016	9M/2015	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	526,1	473,1	11,2%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	444,7	393,0	13,2%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	46,4	60,8	-23,7%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	13,7	12,0	14,2%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-52,4	-54,8	-4,4%
EBITDA	EUR Mio.	451,4	376,5	19,9%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	359,8	302,8	18,8%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	929,5	785,4	18,3%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	638,4	521,7	22,4%
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	1,83	1,59	15,5%
FFO I	EUR Mio.	301,4	228,7	31,8%
FFO I ¹⁾	EUR je Aktie	0,89	0,73	21,9%
FFO II	EUR Mio.	347,8	289,5	20,1%
FFO II ¹⁾	EUR je Aktie	1,03	0,92	12,0%

Bilanz		30.09.2016	31.12.2015	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	13.481,7	11.859,1	1.622,6
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	807,1	901,2	-94,1
Eigenkapital	EUR Mio.	7.315,5	6.872,0	443,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	5.795,5	4.582,5	1.213,0
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	41,7	38,0	3,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	15.265,9	13.700,1	1.565,8

Aktie		30.09.2016	31.12.2015	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	32,36	25,62	26,3%
Anzahl Aktien	Mio.	337,47	337,41	0,05
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	10,9	8,6	26,7%

Net Asset Value (NAV)		30.09.2016	31.12.2015	Veränderung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	8.472,0	7.762,4	709,6
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	25,10	23,01	9,1%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	25,81	23,54	9,6%

Marktwerte		30.09.2016	31.12.2015	Veränderung
Fair Value Immobilien ²⁾	EUR Mio.	13.528	11.721	1.807,0
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ²⁾	EUR pro m ²	1.379	1.282	7,6%

¹⁾ Auf Basis von rund 337,44 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2016 beziehungsweise rund 315,27 Mio. in 2015

²⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

ZWISCHENLAGEBERICHT

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Unser Immobilienbestand umfasst rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.000 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 13,5 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 2016 hält das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) an seiner Sommerprognose fest und erwartet dementsprechend für dieses Jahr ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,2%. In den kommenden Jahren dürfte das Expansionstempo mit 3,5% in 2017 und 3,8% in 2018 etwas weiter anziehen.

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren Aufwärtstrend fort und wird nach Meinung der Experten im Jahresvergleich voraussichtlich um 1,9% wachsen. In den kommenden Quartalen dürften sich die Auswirkungen des Brexit-Votums bemerkbar machen und demzufolge wird sich die Wachstumsrate im Jahr 2017 auf 1,0% belaufen. Im darauffolgenden Jahr sollte die wirtschaftliche Entwicklung mit einem Zuwachs von 1,6% wieder an Tempo gewinnen. Der private Konsum hat zuletzt etwas an Dynamik verloren, wenngleich er auch weiterhin das Wachstum der Wirtschaft stützen wird. Die Inflationsrate dürfte in diesem Jahr mit 0,5% niedrig ausfallen und in den Jahren 2017 und 2018 mit 1,5% leicht zunehmen. Der Beschäftigungsaufbau wird sich im weiteren Verlauf etwas abgeschwächt fortsetzen. Die Arbeitslosenquote dürfte in diesem Jahr weiter auf 6,1% sinken und mit 5,9% in 2017 und 5,8% in 2018 in etwa auf diesem Niveau bleiben.

In Anbetracht der günstigen Beschäftigungsentwicklung werden die verfügbaren Einkommen dieses Jahr mit rund 2,5% deutlich zunehmen und in den kommenden beiden Jahren voraussichtlich jeweils um knapp 2% steigen. Die positive Entwicklung der Baugenehmigungen dürfte zu einem Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen um rund 4,0% im laufenden Jahr führen. Für 2017 wird ein Plus von 2,2% und 2018 von 3,2% erwartet. Maßgeblich hierfür sind das nach wie vor niedrige Zinsniveau sowie die gute Einkommens- und Arbeitsmarktentwicklung.

Finanzmärkte

Der DAX konnte im dritten Quartal 2016 die infolge des Brexit-Votums ausgelösten Verluste wieder aufholen und erreichte Anfang September mit 10.753 Punkten ein neues Jahreshoch. Zum 30. September schloss der Leitindex bei 10.511 Punkten mit einem leichten Minus von 2,2% im Vergleich zum Jahresende 2015. Der MDAX entwickelte sich mit 8,8% im dritten Quartal ebenfalls positiv und kam auf 21.584 Punkte. Das entspricht einem Gewinn von 3,9% für die ersten neun Monate des laufenden Jahres.

Im dritten Quartal sorgten die Entscheidung der US-Notenbank über unveränderte Leitzinsen, nachlassende Sorgen um die negativen Auswirkungen des Brexit-Votums, verbesserte Konjunkturdaten in China sowie das lebhafte Übernahmegeschäft für Kursgewinne an den Aktienmärkten. Gleichzeitig wurden die Kapitalmärkte durch erneute Sorgen um den europäischen Bankensektor, enttäuschende Wachstumsdaten der US-Wirtschaft, die Unruhen in der Türkei sowie die Nettoabflüsse an europäischen Aktienmärkten nur kurzzeitig unter Druck gesetzt.¹⁾

Aktie der Deutsche Wohnen AG

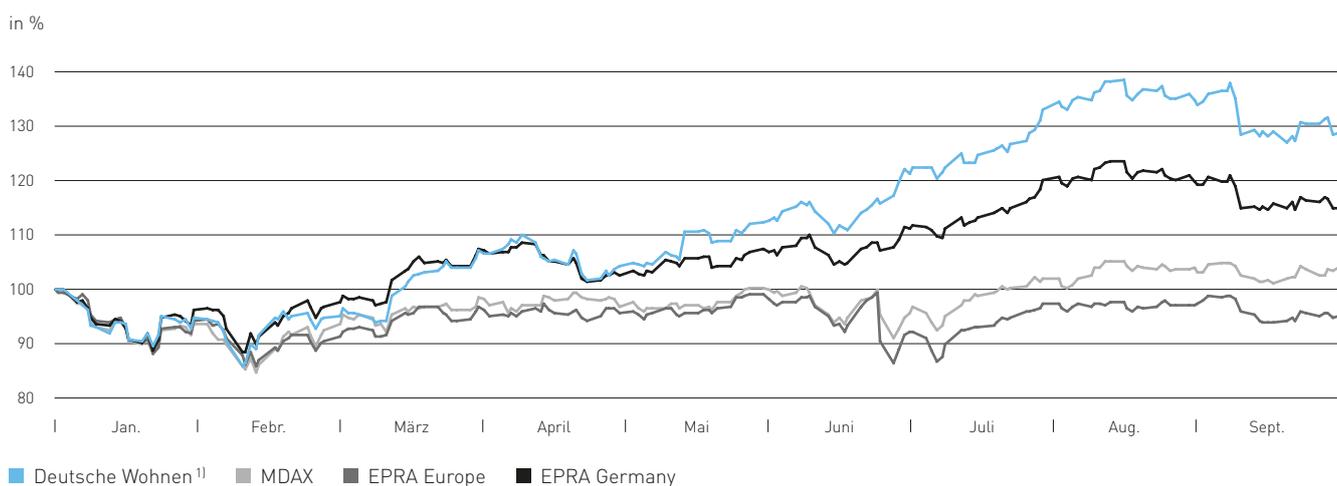
Nach einem neuen Allzeithoch am 15. August 2016 von EUR 34,83 beendete die Aktie der Deutsche Wohnen das dritte Quartal 2016 mit einem Schlusskurs von EUR 32,36 und realisierte somit einen Kursgewinn²⁾ von rund 29% im Vergleich zum Jahresanfang. Damit entwickelte sich die Aktie besser als der MDAX und festigte ihre Position mit einer Gewichtung von 5,7% innerhalb des Index. Gemessen an der Freefloat-Marktkapitalisierung von ca. EUR 10,3 Mrd. per Ende September nahm die Deutsche Wohnen-Aktie Rang drei innerhalb des MDAX ein.

¹⁾ Vgl. Commerzbank Rückblick Q3 2016

²⁾ Bereinigt um Dividendenausschüttung im Juni 2016

Der Immobilien-Index EPRA Germany stieg in den ersten neun Monaten des Jahres um rund 15 %, während der EPRA Europe im gleichen Zeitraum einen Verlust von rund 5 % realisierte. Im Neunmonatsvergleich stieg die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen um ca. 27 % auf rund EUR 10,9 Mrd. weiter an. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von rund EUR 22 Mio. in den ersten neun Monaten 2015 auf mehr als EUR 24 Mio. in den ersten neun Monaten 2016 weiter erhöht.

Kursentwicklung der Aktie 9M/2016 (indexiert)



¹⁾ Kursverlauf bereinigt um Dividendenausschüttung im Juni 2016

Kennzahlen zur Aktie

	9M/2016	9M/2015
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 337,47	rd. 337,37
Kurs am Ende von 9M ¹⁾ in EUR	32,36	23,89 [23,45] ³⁾
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 10,9	rd. 8,1
Neunmonatshöchstkurs ¹⁾ in EUR	34,83	25,00 [24,55] ³⁾
Neunmonatstiefstkurs ¹⁾ in EUR	22,00 [21,60] ³⁾	19,58 [18,60] ³⁾
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²⁾	854.940	970.890

Quelle: Bloomberg, Stand: 11.10.2016; ohne Gewähr

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel

²⁾ Gehandelte Stücke

³⁾ Kurse in Klammern angepasst um etwaige Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell¹⁾ 27 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die derzeitigen¹⁾ Kursziele reichen von EUR 27,50 bis zu EUR 44,00 pro Aktie. Dabei gehen 17 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 34,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 35,61 derzeit rund 10 % oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten neun Monate 2016.

Die Mehrheit der Analysten bewertet die Aktie der Deutsche Wohnen positiv beziehungsweise neutral. Die nachfolgende Tabelle fasst die aktuellen¹⁾ Ratingeinschätzungen zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	15
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	8
Sell/Underperform/Verkaufen	3
K. A.	1

Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog. Wir nutzen dafür insbesondere Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Nach der Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2016 präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell auf Roadshows in London und Paris. Zudem war die Deutsche Wohnen im September auf zahlreichen Konferenzen in New York, London, Paris, München und Frankfurt am Main vertreten. Für das vierte Quartal ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf [31](#) 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.

¹⁾ Stand: 31.10.2016

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. September 2016 rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 98% unserer Bestände. Die größte Region ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 70 % der Wohnungen am Gesamtportfolio. Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) belief sich zum 30. September 2016 auf EUR 6,05 pro m² (Vorjahr: EUR 5,83 pro m²) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,8% (Vorjahr: 2,1%).

30.09.2016							
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand	Mietpotenzial ²⁾	Gewerbeeinheiten
Immobilienbestand	Anzahl	Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	in %	Anzahl
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	154.343	9.254	98	6,07	1,7	22,3	2.132
Core+	134.996	8.059	85	6,15	1,7	25,0	1.900
Großraum Berlin	110.776	6.574	70	6,04	1,7	24,6	1.538
Rhein-Main	9.642	581	6	7,38	1,9	24,6	140
Mannheim/Ludwigshafen	4.966	307	3	5,73	1,4	26,2	43
Rheinland	5.014	313	3	6,13	1,3	21,7	28
Dresden	3.161	201	2	5,38	3,1	19,0	92
Sonstige Core+	1.437	82	1	9,69	1,3	15,9	59
Core	19.347	1.195	12	5,56	1,9	12,5	232
Hannover/Braunschweig	9.168	592	6	5,65	1,9	19,1	97
Kernstädte neue Bundesländer	5.224	310	3	5,42	2,2	6,6	114
Kiel/Lübeck	4.955	294	3	5,52	1,6	11,6	21
Non-Core	3.931	253	2	5,21	5,1	4,4	68
Gesamt	158.274	9.507	100	6,05	1,8	21,5	2.200

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

²⁾ Neuvermietungsmiete des preisfreien 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 Wohnungsbestände, die in den letzten zwölf Monaten durchgehend im Unternehmen bewirtschaftet wurden.

Like-for-like	Wohneinheiten Anzahl	30.09.2016	30.09.2015	Entwicklung in %	30.09.2016	30.09.2015	Entwicklung in %
		Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²	Leerstand in %				
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	137.131	6,05	5,86	3,2	1,5	1,7	-7,6
Core+	123.344	6,11	5,91	3,5	1,5	1,6	-5,4
Großraum Berlin	102.995	6,04	5,82	3,8	1,5	1,7	-6,4
Rhein-Main	8.457	7,48	7,31	2,3	1,5	1,3	13,9
Mannheim/Ludwigshafen	4.762	5,73	5,67	1,0	0,6	1,1	-40,8
Rheinland	4.474	6,01	5,86	2,5	1,0	1,2	-10,8
Dresden	2.656	5,29	5,16	2,5	2,6	2,3	12,5
Sonstige Core+	-	-	-	-	-	-	-
Core	13.787	5,55	5,47	1,4	1,9	2,3	-20,6
Hannover/Braunschweig	8.100	5,61	5,53	1,4	1,8	2,0	-11,8
Kernstädte neue Bundesländer	4.559	5,45	5,38	1,2	2,0	2,8	-27,7
Kiel/Lübeck	1.128	5,44	5,35	1,7	2,0	3,4	-39,2

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

Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen belief sich auf 3,2%. Das Mietwachstum der letzten zwölf Monate wurde durch den Berliner Mietspiegel beeinflusst, der im Mai 2015 publiziert und im zweiten Halbjahr 2015 umgesetzt wurde. Im Verlauf des Jahres 2016 erwarten wir ein Mietwachstum von rund 2,5%.

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

Wohnen	30.09.2016			30.09.2015
	Neuvermietungsmiete ¹⁾ EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ in %	Mietpotenzial ³⁾ in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	7,43	6,07	22,4	20,3
Core ⁺	7,69	6,15	25,1	22,8
Großraum Berlin	7,53	6,04	24,6	20,5
Rhein-Main	9,24	7,41	24,6	30,4
Mannheim/Ludwigshafen	7,23	5,73	26,2	19,9
Rheinland	7,45	6,12	21,7	22,8
Dresden	6,40	5,38	19,0	20,4
Sonstige Core ⁺	11,34	9,78	15,9	–
Core	6,24	5,55	12,5	9,9

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2016 wirksam werden

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

³⁾ Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

Die Neuvertragsmiete im Core⁺-Segment (preisfreier Vermietungsbestand) lag in den ersten neun Monaten 2016 rund 25 % über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

Modernisierungsprogramm wird ausgeweitet

Seit 2012 ist das Portfolio der Deutsche Wohnen durch externes Wachstum von rund 83.000 Wohnungen auf gut 158.000 stark gewachsen. Zugleich wurde das Portfolio im Rahmen von selektiven Verkäufen erfolgreich optimiert. Um die Portfolioqualität weiter zu erhöhen, sind umfangreiche Investitionen in den Bestand unerlässlich. Daher wird der Fokus künftig auf Investitionen in die Bestandsqualität liegen. Demzufolge wird das bisherige Modernisierungsprogramm im Volumen von EUR 400 Mio., das sich auf rund 17.000 Einheiten verteilt, auf rund EUR 1 Mrd. oder 30.000 Einheiten ausgeweitet.

Das nach umfassender Portfolioanalyse selektierte Investitionsportfolio befindet sich im Wesentlichen in Core⁺-Regionen (96 %) und dort in attraktiven Hotspot- sowie Growth-Lagen (>90 %) mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen. Rund 90 % der 30.000 Einheiten liegen in Berlin.

Die Deutsche Wohnen sieht sich bestens aufgestellt, die Bestandsqualität im Rahmen des ausgeweiteten Programms zu erhöhen und zusätzliches Wertpotenzial zu generieren.

Portfolioinvestitionen

In den ersten neun Monaten 2016 wurden EUR 147,9 Mio. (Vorjahr: EUR 114,5 Mio.) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios investiert. Durch die verstärkte Umsetzung unseres Modernisierungsprogramms werden sich die Modernisierungsinvestitionen künftig weiter deutlich erhöhen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Instandhaltungsaufwendungen sowie Modernisierungen der abgelaufenen Berichtsperiode im Vorjahresvergleich dar:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Instandhaltung	64,4	58,9
in EUR/m ² p.a.	8,75 ¹⁾	8,63 ¹⁾
Modernisierung	83,5	55,6
in EUR/m ² p.a.	11,34 ¹⁾	8,14 ¹⁾
Instandhaltung und Modernisierung	147,9	114,5
in EUR/m ² p.a.	20,09 ¹⁾	16,77 ¹⁾

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

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 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	444,7	393,0
Ergebnis aus Verkauf	46,4	60,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	13,7	12,0
Verwaltungskosten	-52,4	-54,8
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-1,0	-34,5
Betriebsergebnis (EBITDA)	451,4	376,5
Abschreibungen	-4,6	-4,1
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	731,3	705,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,5	1,5
Finanzergebnis	-250,1	-293,5
Ergebnis vor Steuern	929,5	785,4
Laufende Steuern	-21,3	-21,0
Latente Steuern	-269,8	-242,7
Periodenergebnis	638,4	521,7

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 116,7 Mio. auf EUR 638,4 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf das verbesserte Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung und höhere Erträge aus der Neubewertung unserer Immobilien zurückzuführen.

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

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Ergebnis vor Steuern	929,5	785,4
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-731,3	-705,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	155,2	139,0
Einmalaufwendungen	6,4	83,4
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	359,8	302,8

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um rund 19 % auf EUR 359,8 Mio. angestiegen. Dazu trugen neben dem gesteigerten Vermietungsergebnis niedrigere Verwaltungsaufwendungen bei.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung überschreitet erwartungsgemäß das Vorjahresniveau.

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Vertragsmieten	526,1	473,1
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-6,2	-9,4
Inkasso	-4,8	-4,6
Instandhaltung	-64,4	-58,9
Sonstiges	-6,0	-7,2
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	444,7	393,0
Personal- und Sachkosten	-30,1	-32,7
Operatives Ergebnis (NOI)	414,6	360,3
NOI-Marge in %	78,8	76,2
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,69	4,40
Veränderung in %	6,6	

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

Neben Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten insbesondere die Portfoliozukäufe zu einer Erhöhung der Vertragsmieten im Vergleich zur Vorperiode. Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen EUR 64,4 Mio. (Vorjahr: EUR 58,9 Mio.) beziehungsweise EUR 8,75 pro m² p.a.¹⁾ (Vorjahr: EUR 8,63 pro m² p.a.¹⁾). Die NOI-Marge erhöhte sich um 2,6 Prozentpunkte auf ca. 79 %.

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

Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiterhin hoch. Bis zum 30. September 2016 wurden insgesamt 4.297 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lasten-Wechsel in 2016 haben werden. Davon entfallen auf größere institutionelle Verkäufe rund 900 Einheiten in Berlin und weitere rund 900 Einheiten in Merseburg.

	30.09.2016				
	Einheiten	Transaktions-	IFRS-Buch-	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen EUR Mio.	wertabgang EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.255	149,1	107,9	41,2	38
Institutioneller Verkauf	3.042	204,6	181,2	23,4	13
	4.297	353,7	289,1	64,6	22

Die Bruttomargen bewegen sich nach wie vor auf hohem Niveau. Im aktuellen Marktumfeld realisieren wir im institutionellen Verkauf durchschnittlich Margen von 13%.

Von den 4.297 verkauften Einheiten hatten 3.605 bereits Nutzen- und Lasten-Wechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Erlöse aus Verkäufen	301,0	592,9
Verkaufskosten	-8,2	-15,4
Nettoerlöse	292,8	577,5
Buchwertabgänge	-246,4	-516,7
Ergebnis aus Verkauf	46,4	60,8

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 2016 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 20 Einrichtungen, davon befinden sich 19 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 161,4 Mio.

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Erlöse		
Pflege	41,5	39,7
Wohnen	4,9	4,6
Sonstige	6,0	5,6
	52,4	49,9
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-12,0	-12,7
Personalkosten	-26,7	-25,2
	-38,7	-37,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	13,7	12,0

Die Auslastung der Einrichtungen – ohne ambulante Pflege – belief sich im Berichtszeitraum auf durchschnittlich rund 98,7% (Vorjahreszeitraum: 96,5%) und bewegt sich somit unverändert auf einem hohen Niveau.

Am 5. August 2016 wurde der Erwerb eines Pflegeportfolios mit 28 Pflegeheimen und insgesamt 4.132 Plätzen im Rahmen eines Asset Deals notariell beurkundet. Die vornehmlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheime sind langfristig an namhafte Betreiber vermietet. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit jährliche Pachteinahmen von EUR 27,3 Mio., von denen rund 90 % auf vollstationäre Pflege und rund 10 % auf betreutes Wohnen entfallen. Die Transaktion steht noch unter üblichen auf-schiebenden Bedingungen. Der Nutzen- und Lasten-Wechsel ist für das vierte Quartal 2016 beziehungsweise das erste Quartal 2017 geplant. Mit dem Erwerb vergrößert die Deutsche Wohnen ihr Pflegeportfolio von 20 auf 48 Heime beziehungsweise von 2.048 auf 6.180 Plätze.

Für den Erwerb zusätzlicher Pflegeeinrichtungen sind bis zum 30. September 2016 Anzahlungen und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 43,8 Mio. angefallen.

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Personalkosten	-32,9	-32,4
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-1,6	-1,0
Sachkosten	-17,9	-21,4
Summe Verwaltungskosten	-52,4	-54,8

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

Im Verhältnis zur Vertragsmiete reduzierte sich die Cost Ratio der Verwaltungskosten in den ersten neun Monaten 2016 auf 10,0 % verglichen mit 11,6 % bezogen auf die Vergleichsperiode.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Laufende Zinsaufwendungen	-79,3	-94,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-9,9	-2,5
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-6,4	-57,7
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-10,9	5,7
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-144,3	-144,7
	-250,8	-294,1
Zinserträge	0,7	0,6
Finanzergebnis	-250,1	-293,5

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen resultiert hauptsächlich aus der Refinanzierung und Rückführung von Darlehen, die im Laufe des letzten Geschäftsjahres durchgeführt wurden. Ferner profitiert die Deutsche Wohnen bei den variabel verzinslichen Darlehen von weiter gesunkenen Zinsen.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem 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 291,1 Mio. beinhalten EUR 269,8 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 21,3 Mio. Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung der Immobilien.

Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2016		31.12.2015	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.481,7	88	11.859,1	86
Sonstige langfristige Vermögenswerte	977,1	6	939,8	7
Summe langfristige Vermögenswerte	14.458,8	94	12.798,9	93
Kurzfristiges Vermögen	529,3	4	239,6	2
Zahlungsmittel	277,8	2	661,6	5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	807,1	6	901,2	7
Bilanzsumme	15.265,9	100	13.700,1	100
Eigenkapital	7.315,5	48	6.872,0	50
Finanzverbindlichkeiten	4.466,7	29	3.780,4	28
Wandelschuldverschreibungen	1.109,2	7	965,4	7
Unternehmensanleihen	497,4	4	498,3	4
Steuerschulden	54,4	0	37,5	0
Pensionsverpflichtungen	72,5	0	64,6	0
Passive latente Steuern	1.396,4	9	1.110,2	8
Sonstige Verbindlichkeiten	353,8	3	371,7	3
Summe Verbindlichkeiten	7.950,4	52	6.828,1	50
Bilanzsumme	15.265,9	100	13.700,1	100

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich im Wesentlichen aufgrund von Zukäufen und einer Aufwertung in Höhe von EUR 731,3 Mio. erhöht haben.

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

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens im Vergleich zum Vorjahresstichtag betrifft im Wesentlichen den Erwerb von zur Veräußerung bestimmten Immobilien.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten neun Monaten 2016 absolut um EUR 443,5 Mio., während die Eigenkapitalquote von rund 50 % auf rund 48 % sank. Dies liegt an einer Bilanzverlängerung um ca. EUR 1.565,8 Mio. aufgrund von Zukäufen und deren Fremdfinanzierung im ersten Quartal 2016. In den ersten neun Monaten 2016 hat die Deutsche Wohnen rund 50,5 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 23,1 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben, welche einem Anteil an der GSW von ca. 0,04 % entsprechen. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre.

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2016	31.12.2015
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	7.062,5	6.653,5
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	60,0	44,8
Latente Steuern	1.349,5	1.064,1
EPRA NAV (unverwässert)	8.472,0	7.762,4
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	337,5	337,4
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	25,10	23,01
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	1.097,4	952,1
EPRA NAV (verwässert)	9.569,4	8.714,5
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	370,8	370,2
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	25,81	23,54

Der EPRA NAV (unverwässert) hat sich absolut um EUR 709,6 Mio. erhöht. Hierzu hat insbesondere die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beigetragen.

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

EUR Mio.	30.09.2016	31.12.2015
EPRA NAV (unverwässert)	8.472,0	7.762,4
Goodwill GSW	-535,1	-535,1
Adjusted NAV (unverwässert)	7.936,9	7.227,3
Adjusted NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	23,52	21,42

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2015 durch die Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Portfolioankäufen erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund der Auswirkungen von Marktwertschwankungen auf EUR 1.109,2 Mio. Der Nominalbetrag beläuft sich auf EUR 650,0 Mio.

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2016	31.12.2015
Finanzverbindlichkeiten	4.466,7	3.780,4
Wandelschuldverschreibungen	1.109,2	965,4
Unternehmensanleihen	497,4	498,3
	6.073,3	5.244,1
Zahlungsmittel	-277,8	-661,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.795,5	4.582,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.481,7	11.859,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,1	137,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	381,3	66,9
	13.891,1	12.063,6
Loan to Value Ratio in %	41,7	38,0

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 41,7%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihe beläuft sich per 30. September 2016 auf ca. 1,6% bei einer Hedging-Quote von rund 84%. Die Wandelschuldverschreibungen sind derzeit im Geld – würde man die Wandlung unterstellen, ergäbe sich rechnerisch ein Loan to Value in Höhe von rund 33,7%.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	182,6	137,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-806,1	-27,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	239,7	124,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-383,8	233,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	661,6	396,4
Zahlungsmittel am Ende der Periode	277,8	630,2

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 31,8% gestiegen:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
EBITDA	451,4	376,5
Einmalaufwendungen	0,0	25,7
EBITDA (bereinigt)	451,4	402,2
Ergebnis aus Verkauf	-46,4	-60,8
At-Equity-Bewertung	1,5	1,5
Zinsaufwendungen/-erträge	-78,6	-94,4
Ertragsteuern	-21,3	-14,0
Minderheiten	-5,2	-5,8
FFO I	301,4	228,7
Ergebnis aus Verkauf	46,4	60,8
FFO II	347,8	289,5
FFO I je Aktie in EUR ¹⁾	0,89	0,73
FFO II je Aktie in EUR ¹⁾	1,03	0,92

¹⁾ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 337,44 Mio. ausstehenden Aktien in 2016 beziehungsweise rund 315,27 Mio. in 2015

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Prognosebericht

Die ersten neun Monate 2016 verliefen für die Deutsche Wohnen sehr erfolgreich. Im operativen Bereich haben sich unter anderem der geringe Leerstand und der schnellere Eigentumsübergang bei Ankaufsobjekten positiv auf die Profitabilität ausgewirkt. Im Finanzierungsbereich profitieren wir von dem anhaltend niedrigen Zinsniveau.

Für das Gesamtjahr 2016 erwarten wir einen FFO I von mindestens EUR 380 Mio.

In aktuellen Transaktionen insbesondere im Berliner Wohnungsmarkt werden Preise erzielt, die deutlich über der Bewertung vergleichbarer Immobilien unseres Bestands liegen. Wir sind derzeit in der Vorbereitung und Diskussion mit CBRE zur Neubewertung des Immobilienbestands zum 31. Dezember 2016. Wir erwarten im zweiten Halbjahr einen weiteren Bewertungsgewinn in Höhe von mindestens EUR 1,5 Mrd. Ohne etwaige Effekte aus dem Goodwill Impairment sowie der Bewertung von Finanzverbindlichkeiten, ergäbe sich daraus zum Jahresende ein EPRA NAV von rund EUR 30 je Aktie.

Die Prognose gilt im Basisszenario, das heißt ohne weitere Zukäufe beziehungsweise opportunistische Blockverkäufe.

Frankfurt am Main, 15. November 2016

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Wittan
Vorstand

ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	16
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	19
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	20
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	21
ANHANGANGABEN	22
Allgemeine Informationen	22
Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses	22
Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	24
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
Angaben zur Kapitalflussrechnung	27
Angaben zur Segmentberichterstattung	27
Sonstige Angaben	27
Risikobericht	28

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2016

TEUR	30.09.2016	31.12.2015
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.481.716	11.859.098
Sachanlagen	53.240	45.655
Immaterielle Vermögenswerte	545.773	546.329
Derivative Finanzinstrumente	0	27
Sonstige langfristige Vermögenswerte	31.697	22.255
Aktive latente Steuern	346.402	325.513
Langfristige Vermögenswerte	14.458.828	12.798.877
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	381.264	66.913
Andere Vorräte	14.815	3.501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.512	13.368
Forderungen aus Ertragsteuern	45.200	8.094
Derivative Finanzinstrumente	0	3
Sonstige Vermögenswerte	39.445	10.210
Zahlungsmittel	277.779	661.566
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	779.015	763.655
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28.100	137.582
Kurzfristige Vermögenswerte	807.115	901.237
Summe Aktiva	15.265.943	13.700.114

TEUR	30.09.2016	31.12.2015
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	337.466	337.412
Kapitalrücklage	3.561.894	3.558.901
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-45.185	-36.539
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	3.208.362	2.793.680
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	7.062.537	6.653.454
Nicht beherrschende Anteile	252.981	218.548
Summe Eigenkapital	7.315.518	6.872.002
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.409.776	3.718.128
Wandelschuldverschreibungen	1.108.548	964.204
Unternehmensanleihen	496.071	495.298
Pensionsverpflichtungen	72.546	64.551
Derivative Finanzinstrumente	47.535	33.064
Sonstige Rückstellungen	10.259	12.357
Sonstige Verbindlichkeiten	91.961	62.495
Passive latente Steuern	1.396.445	1.110.209
Summe langfristige Verbindlichkeiten	7.633.141	6.460.306
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	56.917	62.305
Wandelschuldverschreibungen	672	1.234
Unternehmensanleihen	1.300	3.024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.854	194.568
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6.543	6.413
Sonstige Rückstellungen	9.247	17.083
Derivative Finanzinstrumente	12.430	11.760
Steuerschulden	54.421	37.519
Sonstige Verbindlichkeiten	37.900	33.900
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	317.284	367.806
Summe Passiva	15.265.943	13.700.114

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2016

TEUR	9M/2016	9M/2015	Q3/2016	Q3/2015
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	526.130	473.105	178.353	159.757
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-81.470	-80.078	-25.816	-25.838
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	444.660	393.027	152.537	133.919
Verkaufserlöse	301.049	592.925	80.076	85.824
Verkaufskosten	-8.201	-15.490	-2.182	-3.384
Buchwertabgang	-246.491	-516.678	-68.263	-67.930
Ergebnis aus Verkauf	46.357	60.757	9.631	14.510
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	52.388	49.852	17.803	16.872
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-38.657	-37.888	-12.766	-12.845
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	13.731	11.964	5.037	4.027
Verwaltungskosten	-52.433	-54.846	-17.836	-18.017
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-944	-34.411	-1.207	-18.034
Zwischenergebnis	451.371	376.491	148.162	116.405
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	731.289	705.012	0	0
Abschreibungen	-4.570	-4.134	-1.581	-1.457
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	1.178.090	1.077.369	146.581	114.948
Finanzerträge	683	631	83	170
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-155.193	-138.960	-60.006	-87.787
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1.498	1.504	636	572
Finanzaufwendungen	-95.571	-155.177	-36.849	-49.075
Ergebnis vor Steuern	929.507	785.367	50.445	-21.172
Ertragsteuern	-291.118	-263.661	-35.072	39
Periodenergebnis	638.389	521.706	15.373	-21.133
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	618.231	500.160	12.945	-23.885
Nicht beherrschende Anteile	20.158	21.546	2.428	2.752
	638.389	521.706	15.373	-21.133
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	1,83	1,59	0,04	-0,14
Verwässert in EUR	1,83	1,59	0,04	-0,14

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2016

TEUR	9M/2016	9M/2015	Q3/2016	Q3/2015
Periodenergebnis	638.389	521.706	15.373	-21.133
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-3.392	59.976	6.058	9.769
Ertragsteuereffekte	964	-23.070	-1.887	-5.766
	-2.428	36.906	4.171	4.003
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	-9.506	4.252	-1.514	-511
Ertragsteuereffekte	3.476	-3.600	1.363	-3.090
	-6.030	652	-151	-3.601
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-8.458	37.558	4.020	402
Gesamtergebnis nach Steuern	629.931	559.264	19.393	-20.731
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	609.584	537.666	16.965	-23.483
Nicht beherrschende Anteile	20.347	21.598	2.428	2.752

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2016

TEUR	9M/2016	9M/2015
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	638.389	521.706
Finanzerträge	- 683	- 631
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	155.193	138.960
Finanzaufwendungen	95.571	155.177
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	- 1.498	- 1.504
Ertragsteuern	291.118	263.661
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	1.178.090	1.077.369
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 731.289	- 705.012
Abschreibungen	4.570	4.134
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 63.286	- 78.563
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	- 43.228	- 16.162
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	- 41.804	- 51.816
Operativer Cashflow	303.053	229.950
Gezahlte Zinsen	- 84.113	- 105.910
Erhaltene Zinsen	683	631
Gezahlte Steuern	- 42.936	- 23.623
Erhaltene Steuern	5.973	35.935
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	182.660	136.983
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	290.887	615.612
Auszahlungen für Investitionen	- 1.109.980	- 649.162
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	0	113
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	76	179
Einzahlungen aus Unternehmenserwerben	6.249	0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	6.669	5.682
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 806.099	- 27.576
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	692.214	20.573
Tilgung von Darlehen	- 257.810	- 1.068.741
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0	498.445
Einmalige Finanzierungszahlungen	- 6.352	- 94.188
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	906.579
Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	16.750
Kosten der Kapitalerhöhung	0	- 19.854
Auszahlung Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen AG	- 182.230	- 129.873
Auszahlung Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	- 6.170	- 5.317
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	239.652	124.374
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 383.787	233.781
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	661.566	396.398
Zahlungsmittel am Ende der Periode	277.779	630.179

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2016

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaftetes Konzern- eigenkapital	Auf die Anteils- eigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
TEUR									
Eigenkapital zum 1. Januar 2015	294.260	2.735.911	-14.216	-59.691	-73.907	1.736.609	4.692.872	183.193	4.876.065
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		37.557
Davon nicht beherrschende Anteile			6	-58	-52		-52	52	0
Gesamtergebnis			657	36.848	37.505	500.160	537.665	21.598	559.263
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
Eigenkapital zum 30. September 2015	337.367	3.607.458	-13.559	-22.843	-36.402	2.103.604	6.012.026	212.504	6.224.530
Eigenkapital zum 1. Januar 2016	337.412	3.558.901	-15.599	-20.939	-36.538	2.793.680	6.653.454	218.548	6.872.002
Periodenergebnis						638.389	638.389		638.389
Davon nicht beherrschende Anteile						-20.158	-20.158	20.158	0
Sonstiges Ergebnis			-6.030	-2.428	-8.458		-8.458		-8.458
Davon nicht beherrschende Anteile			14	-203	-189		-189	189	0
Gesamtergebnis			-6.016	-2.631	-8.647	618.231	609.584	20.347	629.931
Kapitalerhöhung	54	1.396					1.450		1.450
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1.597					1.597		1.597
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-189	-189	14.086	13.897
Dividendenzahlung						-182.230	-182.230		-182.230
Sonstiges						-21.130	-21.130		-21.130
Eigenkapital zum 30. September 2016	337.466	3.561.894	-21.615	-23.570	-45.185	3.208.362	7.062.537	252.981	7.315.518

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) beziehungsweise 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 2016 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 2015 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. September 2016. 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 Konjunkteinflüssen.

In den ersten neun Monaten 2016 hat sich der Anteil der Deutsche Wohnen AG an der GSW Immobilien AG von ursprünglich 93,83 % per 31. Dezember 2015 auf 93,87 % per 30. September 2016 erhöht. Diese Veränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von 0,04 % 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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 im Segment Wohnen insgesamt vier neu erworbene Gesellschaften vollkonsolidiert worden, davon eine in der Rechtsform einer deutschen GmbH und drei in der Rechtsform einer holländischen GmbH („B.V.“). Bei diesen vier Gesellschaften handelt es sich um Wohnimmobiliengesellschaften ohne eigenständiges Geschäft. Ferner wurde im dritten Quartal 2016 eine Gesellschaft entkonsolidiert. Die Entkonsolidierung der Gesellschaft hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Deutsche Wohnen-Konzerns.

Weiterhin hat die Deutsche Wohnen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 die FACILITA Berlin GmbH, Berlin, an der der Konzern zum 31. Dezember 2015 noch 49% der Stimmrechte hielt, zu 100% übernommen. Diese Gesellschaft wird seit dem 1. Januar 2016 vollkonsolidiert, sodass die Ergebnisse seit dem 1. Januar 2016 im Periodenergebnis der Deutsche Wohnen enthalten sind. Die FACILITA Berlin GmbH, Berlin, erbringt Dienstleistungen in Berlin hauptsächlich für Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen. Die Akquisition wurde nach der Erwerbsmethode (IFRS 3) in diesem Zwischenabschluss behandelt.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzten sich die vorläufigen Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der FACILITA Berlin GmbH wie folgt zusammen:

	EUR Mio.
Vermögenswerte	
Sachanlagen	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,5
Liquide Mittel	6,2
	6,8
Schulden	
Steuerschulden	-0,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-2,7
	-3,4
Nettovermögen	3,4

Die Ermittlung der Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig.

Bei den übernommenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen entspricht der beizulegende Zeitwert im Wesentlichen dem Bruttobetrag. Es handelt sich hauptsächlich um Forderungen gegen Konzerngesellschaften, denen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten dieser Konzerngesellschaften gegenüberstehen.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug TEUR 51. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2015 als Joint Venture bilanzierten Beteiligung von 49% in Höhe von EUR 1,7 Mio. ergibt sich ein Ertrag in Höhe von EUR 1,8 Mio., der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Sonstige Aufwendungen/ Erträge“ enthalten ist.

Unter Berücksichtigung der übernommenen liquiden Mittel von EUR 6,2 Mio. ergibt sich in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Einzahlung in der Position „Einzahlungen aus Unternehmenserwerben“ in Höhe von EUR 6,2 Mio.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der Gesellschaft ca. EUR 7,8 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 1,0 Mio. Da es sich bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft um innerkonzernliche Leistungen innerhalb des Segments Wohnungsbewirtschaftung handelt, sind diese konsolidiert.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss ist kein Firmenwert entstanden.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

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 2016 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2016 begonnen haben, angewandt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht zu 88 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2016 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 2015 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 -0,27 % von der internen Bewertung ab.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2016 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2015 angewandt.

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

30. Juni 2016	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete in EUR/m ²	6,03	6,59	6,15	5,57	5,06
Mietwachstum p.a. in %	2,6	2,1	2,5	1,3	1,2
Leerstandsrate in %	1,6	2,4	1,7	3,3	4,3
Multiplikator	20,3	17,6	19,7	14,7	12,1
Diskontierungsfaktor in %	5,3	6,3	5,5	6,6	7,1
Kapitalisierungsfaktor in %	4,2	5,3	4,4	5,5	6,1

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. Juni 2016	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum p.a. in %	-4,7	-3,1	-4,4	-2,3	-1,1
Diskontierungsfaktor in %	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,4
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,6	-1,0	-1,5	-1,0	-0,5

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

Zum 31. Dezember 2015 sind folgende Inputparameter verwandt worden:

31. Dezember 2015	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete in EUR/m ²	5,89	6,29	5,97	5,49	4,79
Mietwachstum p.a. in %	2,6	2,1	2,5	1,3	1,0
Leerstandsrate in %	1,7	1,5	1,7	2,0	6,3
Multiplikator	19,4	16,5	18,7	13,6	12,0
Diskontierungsfaktor in %	5,7	6,1	5,8	6,7	7,4
Kapitalisierungsfaktor in %	4,6	5,2	4,7	5,6	6,3

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Mietwachstum 20% geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1%; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergaben sich am 31. Dezember 2015 folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

31. Dezember 2015	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum p.a. in %	-4,1	-3,5	-4,0	-2,4	-2,0
Diskontierungsfaktor in %	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,3	-1,2	-1,3	-1,0	-0,8

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen insbesondere den Firmenwert aus der GSW-Transaktion (Geschäftsjahr 2013) in Höhe von EUR 535,1 Mio. Zum 30. September 2016 ergab sich kein Hinweis einer fehlenden Werthaltigkeit des Firmenwerts.

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.

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 [21](#) zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 insbesondere durch Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Portfolioankäufen erhöht.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Stichtagskurses bilanziert. Die Buchwerte haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 hauptsächlich durch die Neubewertung erhöht. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 17,4542; nominal stehen EUR 250,0 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der im September 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 21,0106; nominal stehen EUR 400,0 Mio. aus.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,09 % p.a. (Stichtag 31. Dezember 2015: 2,03 % p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrielanleihen ab.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Sollmieten	537,0	483,6
Zuschüsse	1,7	3,8
	538,7	487,4
Erlösschmälerungen	-12,6	-14,3
	526,1	473,1

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Instandhaltungskosten	-64,4	-58,9
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-6,2	-9,4
Inkasso	-4,8	-4,6
Sonstige Kosten	-6,0	-7,2
	-81,4	-80,1

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/2016	9M/2015
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	52,4	49,9
Pflege- und Verwaltungskosten	-12,0	-12,7
Personalaufwendungen	-26,7	-25,2
	13,7	12,0

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2016	9M/2015
Laufende Zinsaufwendungen	-79,3	-94,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-9,9	-2,5
Einmalige Finanzierungskosten	-6,4	-57,7
	-95,6	-155,1

Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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		Segmentergebnis (EBITDA)		Vermögen	
	9M/2016	9M/2015	9M/2016	9M/2015	9M/2016	9M/2015	9M/2016	9M/2015	30.09.2016	31.12.2015
Segmente										
Wohnungsbewirtschaftung	526,0	473,1	11,8	10,5	537,8	483,6	444,7	393,0	13.866,9	12.271,9
Verkauf	301,0	592,9	9,4	6,0	310,4	598,9	46,4	60,8	424,9	209,7
Pflege und Betreutes Wohnen	52,4	49,9	0,0	0,0	52,4	49,9	13,7	12,0	217,6	174,0
Überleitung Konzernabschluss										
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	1,3	1,3	65,3	54,6	66,6	55,9	-53,4	-89,3	364,9	710,9
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-1,1	-1,3	-86,5	-71,1	-87,6	-72,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	879,6	1.115,9	0,0	0,0	879,6	1.115,9	451,4	376,5	14.874,3	13.366,5

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat am 8. August 2016 Philip Grosse mit Wirkung zum 1. September 2016 für die Dauer von drei Jahren zum weiteren Mitglied des Vorstands und Chief Financial Officer (CFO) der Gesellschaft bestellt.

Darüber hinaus haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Finanzinstrumente

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32/ out of scope IFRS 7	Summe Bilanzposten 30.09.2016
		Buchwert	Fair Value	Buchwert			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	20,5	20,5	0,0	0,0	0,0	20,5
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere (at cost)	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen und Ausleihungen	AfS	23,7	n/a	0,0	0,0	8,0	31,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	39,2	39,2	0,0	0,0	0,0	39,2
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	277,8	277,8	0,0	0,0	0,0	277,8
Summe finanzielle Vermögenswerte		361,5	337,5	0,0	0,0	8,0	369,4
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.466,7	4.745,7	0,0	0,0	0,0	4.466,7
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.109,2	0,0	0,0	1.109,2
Unternehmensanleihe	FLaC	497,4	524,3	0,0	0,0	0,0	497,4
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0	6,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	119,1	119,1	0,0	0,0	18,8	137,9
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	-	0,0	0,0	0,0	31,7	0,0	31,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	97,7	97,7	0,0	0,0	0,4	98,1
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	0,0	0,0	29,3	30,7	0,0	60,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		5.180,8	5.486,8	1.145,1	62,4	19,2	6.407,5

AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32/ out of scope IFRS 7	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	13,4	13,4	0,0	0,0	0,0	13,4
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere (at cost)	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen und Ausleihungen	AfS	15,2	n/a	0,0	0,0	7,1	22,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	10,0	10,2	0,0	0,0	0,0	10,0
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	661,6	661,6	0,0	0,0	0,0	661,6
Summe finanzielle Vermögenswerte		700,3	685,1	0,0	0,0	7,1	707,4
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	3.780,4	3.915,6	0,0	0,0	0,0	3.780,4
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	965,4	0,0	0,0	965,4
Unternehmensanleihe	FLaC	498,3	502,8	0,0	0,0	0,0	498,3
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	6,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	164,2	164,2	0,0	0,0	30,4	194,6
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	-	0,0	0,0	0,0	22,2	0,0	22,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	74,0	74,0	0,0	0,0	0,2	74,2
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	0,0	0,0	18,5	26,3	0,0	44,8
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		4.517,0	4.656,6	990,3	48,5	30,5	5.586,3

AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IAS 39.

Frankfurt am Main, 15. November 2016

Deutsche Wohnen AG

Der Vorstand

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2016 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, 15. November 2016

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
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% beziehungsweise Zwischensummen auf.

FINANZKALENDER 2016

- 15.11.2016** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2016/Neunmonatsergebnisse
- 17. – 18.11.2016** Roadshow, London
- 29. – 30.11.2016** UBS Global Real Estate Conference, London
- 05. – 08.12.2016** Berenberg European Conference, London
- 12. – 13.12.2016** HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt

KONTAKT UND IMPRESSUM

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412
Telefax 030 897 86 5419

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Gestaltung und Realisation

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis

Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr

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