



# CONSISTENCY

**Positioned perfectly.**  
Zwischenbericht zum 31. März 2015



KONZERN-KENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	15
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	27
FINANZKALENDER 2015	28
KONTAKT UND IMPRESSUM	29

**CON  
SIS  
TEN  
CY**

Positioned perfectly.

## KONZERN-KENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1/2015	Q1/2014
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	132,5	131,7
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	9,3	15,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	3,8	4,2
Verwaltungskosten	EUR Mio.	- 18,7	- 22,8
EBITDA	EUR Mio.	119,0	124,5
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	91,7	73,1
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	- 27,2	54,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	- 44,2	45,5
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	- 0,16	0,15 <sup>2)</sup>
FFO I	EUR Mio.	71,3	59,1
FFO I <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,24	0,21
FFO II	EUR Mio.	80,6	74,9 <sup>3)</sup>
FFO II <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,27	0,26

Bilanz		31.03.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	9.757,1	9.611,0
Umlaufvermögen	EUR Mio.	1.108,6	882,9
Eigenkapital	EUR Mio.	4.846,0	4.876,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	4.968,3	5.131,3
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	50,4	51,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	11.819,4	11.446,2

Aktie		31.03.2015	31.12.2014
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	23,84	19,58
Anzahl Aktien	Mio.	294,90	294,26
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	7,0	5,8

Net Asset Value (NAV)		31.03.2015	31.12.2014
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	5.296,1	5.326,0
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	17,96	18,10
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	18,83	18,62

Marktwerte		31.03.2015	31.12.2014
Fair Value Immobilien <sup>4)</sup>	EUR Mio.	9.801	9.785
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>4)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.065	1.062

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 294,68 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2015 bzw. rund 286,22 Mio. in 2014

<sup>2)</sup> Berechnung für Vergleichsperiode angepasst, vorher EUR 0,16 je Aktie

<sup>3)</sup> Berechnungssystematik für Vorjahr geändert

<sup>4)</sup> 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 149.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.000 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 9,8 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

Nach einem kräftigen Zuwachs der deutschen Wirtschaft zum Jahreswechsel 2014/2015 prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in seinen diesjährigen Frühjahrsgrundlinien ein durchschnittliches Wachstum von 2,2% des Bruttoinlandsprodukts für 2015. Für 2016 wird mit 1,9% ein etwas schwächerer Anstieg erwartet. Die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft dürfte sich weiter fortsetzen.

Die Teuerungsrate wird sich in Deutschland laut DIW weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen. So wird eine Inflationsrate von 0,5% in 2015 und 1,2% in 2016 prognostiziert. Infolge der günstigen konjunkturellen Entwicklung dürfte die Arbeitslosenquote in 2015 und 2016 weiter sinken. Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wird nach wie vor durch die starke Binnennachfrage getrieben, die vom anhaltenden Beschäftigungsaufbau und spürbaren Lohnzuwächsen profitiert. Aufgrund der Kostenersparnisse durch niedrige Ölpreise dürften auch die Exporte weiter zunehmen und stärker als die Importe expandieren. Entsprechend der Prognose trägt der Außenhandel in diesem Jahr mit 0,6 Prozentpunkten im Saldo zum Wirtschaftswachstum bei. Für 2016 wird ein geringerer Wachstumsbeitrag des Außenhandels von 0,3 Prozentpunkten erwartet.

### Finanzmärkte

Die Ankündigung des Anleihekaufprogramms durch die EZB führte zu steigenden Aktienmärkten im ersten Quartal 2015. Im März erreichte der DAX erstmalig die Marke von 12.000 Punkten und verzeichnete das beste Quartal seit dem Start des Index im Jahr 1988. Der DAX schloss das erste Quartal bei einem Stand von 11.966 Punkten mit einem Gewinn von rund 22%. Ebenso wies der MDAX einen Kursgewinn von rund 22% am Ende des ersten Quartals aus und kam auf 20.685 Punkte.

Neben der nochmals expansiveren Geldpolitik der EZB stützten der schwache Euro, robuste Konjunkturdaten im Euro-Raum sowie die Leitzinssenkung in China die Aktienmärkte im ersten Quartal. Schwächere Konjunkturdaten in den USA und in China sowie die politische Entwicklung in Griechenland stellten hingegen Unsicherheitsfaktoren dar. Diese sorgten allerdings nur zwischenzeitlich für etwas schwächere Handelstage.

### Aktie der Deutsche Wohnen AG

Die Aktie der Deutsche Wohnen beendete das erste Quartal 2015 mit einem Schlusskurs von EUR 23,84 und realisierte somit einen Kursgewinn von rund 22% im Vergleich zum Jahresanfang. Damit entwickelte sich die Aktie im Einklang mit dem MDAX. Die Immobilien-Indizes EPRA Europe und EPRA Germany entwickelten sich in den ersten drei Monaten des Jahres ebenfalls positiv. Der EPRA Europe schloss das erste Quartal mit rund 2.294 Punkten, was einen Anstieg von rund 19% bedeutet. Der EPRA Germany beendete die ersten drei Monate bei 882 Punkten und einem Gewinn von rund 17%.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen stieg im ersten Quartal um ca. 21% auf rund EUR 7,0 Mrd. weiter an. Auch beim Handelsvolumen sowohl im Xetra-Handel als auch beim Handel an den alternativen Börsenplattformen ist eine anhaltende Steigerung erkennbar, sodass die Liquidität der Aktie weiter zunimmt.

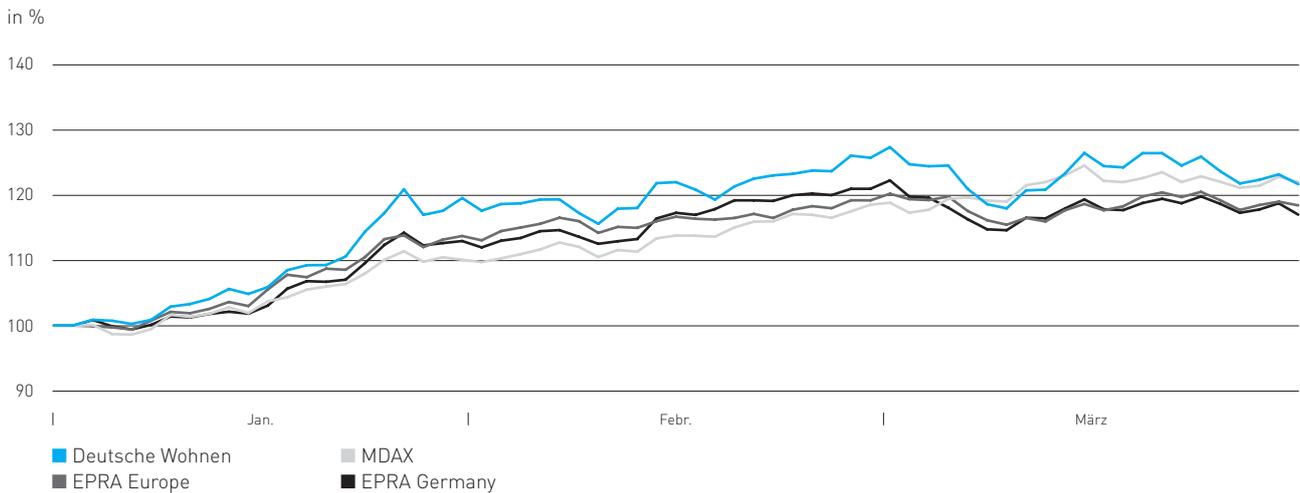
### Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell<sup>1)</sup> 23 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die derzeitigen<sup>1)</sup> Kursziele reichen von EUR 18,50 bis zu EUR 33,00 pro Aktie. Dabei bewerteten 20 Analysten die Aktie mit einem Kursziel von EUR 20,00 und mehr, wovon zwölf Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 24,00 pro Aktie ausgehen.

<sup>1)</sup> Stand 07.05.2015



## Kursentwicklung der Aktie Q1/2015 (indexiert)



## Kennzahlen zur Aktie

Kennzahlen Inhaberaktien	Q1/2015	Q1/2014
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 294,90	rd. 286,13 <sup>1)</sup>
Kurs am Ende von Q1 <sup>2)</sup> in EUR	23,84	15,56 (15,23) <sup>4)</sup>
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 7,0	rd. 4,4 <sup>1)</sup>
Dreimonatshöchstkurs <sup>2)</sup> in EUR	24,96	15,65 (15,32) <sup>4)</sup>
Dreimonatstiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	19,58	13,81 (13,52) <sup>4)</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>3)</sup>	783.698	585.908 <sup>5)</sup>

Quelle: Bloomberg, Stand: 09.04.2015

<sup>1)</sup> Inkl. ehemaliger „Junger“ Deutsche Wohnen Aktien mit Gewinnberechtigung ab 01.01.2014

<sup>2)</sup> Schlusskurs Xetra-Handel

<sup>3)</sup> Gehandelte Stücke

<sup>4)</sup> Bezogen auf ISIN DE000A0HN5C6; Kurse in Klammern angepasst um etwaige Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

<sup>5)</sup> Exkl. ehemaliger „Junger“ Deutsche Wohnen Aktien mit Gewinnberechtigung ab 01.01.2014

Der überwiegende Anteil der Analysten bewertet die Aktie der Deutsche Wohnen neutral, nachdem sie in den letzten Monaten hohe Gewinne erzielt hatte:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Overweight	5
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	9
Reduce/Sell/Underperform/Verkaufen	7
Keine Angabe	2

## Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen regen Dialog. Wir nutzen dafür unter anderem Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Nach der Veröffentlichung der Geschäftszahlen 2014 war die Deutsche Wohnen auf dem German Residential Property Event der Commerzbank AG in London vertreten. Zudem präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell im Rahmen von Roadshows in New York, London und Wien.

Für den Jahresverlauf 2015 ist die Teilnahme an weiteren Bankenkonzferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 28 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 ausbauen.

## PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. März 2015 rund 149.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Unser regionaler Fokus liegt dabei auf Ballungszentren und Metropolregionen, den sogenannten Core<sup>+</sup>-Regionen, in denen sich 87 % des Wohnungsbestands befinden. Weitere 11 % der Wohneinheiten liegen in stabilen Core-Märkten und lediglich 2 % in schwächeren Non-Core-Märkten. Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) belief sich zum 31. März 2015 auf EUR 5,73 pro m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: EUR 5,58 pro m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,3 % (Vorjahreszeitraum: 2,6 %).

	31.03.2015						
Immobilienbestand	Wohneinheiten Anzahl	Fläche Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %	Mietpotenzial <sup>2)</sup> in %	Gewerbeeinheiten Anzahl
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>143.473</b>	<b>8.709</b>	<b>98</b>	<b>5,75</b>	<b>2,1</b>	<b>21,7</b>	<b>2.045</b>
Core <sup>+</sup>	127.731	7.716	87	5,80	2,0	24,3	1.906
Großraum Berlin	106.540	6.402	73	5,70	2,0	23,1	1.601
Rhein-Main	9.257	558	6	7,18	1,9	27,0	183
Mannheim/Ludwigshafen	4.792	299	3	5,60	1,2	19,5	42
Rheinland	4.680	302	3	5,83	2,8	20,3	42
Dresden	2.462	155	2	5,08	3,4	25,3	38
Core	15.742	993	11	5,36	3,0	10,5	139
Hannover/Braunschweig	8.826	577	6	5,46	2,5	16,8	83
Magdeburg	2.101	124	1	5,23	4,4	4,1	25
Kiel/Lübeck	1.989	127	1	5,12	3,4	13,8	7
Halle/Leipzig	1.684	98	1	5,17	3,0	1,3	12
Erfurt	618	34	0	5,88	2,7	0,3	12
Sonstige	524	33	0	5,00	5,5	20,4	0
<b>Non-Core</b>	<b>3.377</b>	<b>223</b>	<b>2</b>	<b>4,81</b>	<b>7,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>40</b>
<b>Gesamt</b>	<b>146.850</b>	<b>8.932</b>	<b>100</b>	<b>5,73</b>	<b>2,3</b>	<b>21,2</b>	<b>2.085</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.

	Wohn-	Vertrags-		Entwick-	Leerstand		Entwick-
	einheiten	miete <sup>1)</sup>		lung			lung
	Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>		in %	in %		in %
Like-for-like		31.03.2015	31.03.2014		31.03.2015	31.03.2014	
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen<sup>2)</sup></b>	<b>135.470</b>	<b>5,75</b>	<b>5,61</b>	<b>2,5</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>- 12,5</b>
Core+	121.474	5,79	5,66	2,4	1,8	2,0	- 10,4
Großraum Berlin	102.371	5,71	5,57	2,5	1,8	2,0	- 7,6
Rhein-Main	7.968	7,26	7,06	2,9	1,5	2,1	- 28,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.530	5,60	5,55	0,8	0,8	1,3	- 40,8
Rheinland	4.437	5,79	5,67	2,1	2,0	2,2	- 9,4
Dresden	2.168	4,95	4,90	1,0	1,7	2,0	- 12,9
Core	13.996	5,37	5,20	3,1	2,9	3,8	- 22,7
Hannover/Braunschweig	8.101	5,42	5,20	4,1	2,4	3,6	- 32,9
Magdeburg	2.099	5,23	5,19	0,8	4,4	5,1	- 13,6
Kiel/Lübeck	1.128	5,24	5,17	1,5	3,5	4,2	- 16,4
Halle/Leipzig	1.651	5,18	5,11	1,4	3,0	3,6	- 17,0
Erfurt	609	5,89	5,55	6,2	2,5	0,9	167,8
Sonstige	408	5,30	5,24	1,0	5,7	4,8	18,7

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche  
<sup>2)</sup> Ohne Einzelverkauf

Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen belief sich auf 2,5% bei einem Leerstand von 1,9%.

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

	31.03.2015			31.12.2014
	Neuvermietungs- miete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Vertrags- miete <sup>2)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Miet- potenzial <sup>3)</sup> in %	Miet- potenzial <sup>3)</sup> in %
<b>Wohnen</b>				
<b>Core<sup>+</sup> (Vermietungsbestand)</b>	<b>7,25</b>	<b>5,83</b>	<b>24,3</b>	<b>22,7</b>
Großraum Berlin	7,07	5,75	23,1	21,2
Rhein-Main	9,15	7,20	27,0	23,5
Mannheim/Ludwigshafen	6,69	5,60	19,5	21,8
Rheinland	6,96	5,79	20,3	25,0
Dresden	6,36	5,08	25,3	20,9

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2014 wirksam wurden

<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

Die Neuvertragsmiete im Core<sup>+</sup>-Segment (preisfreier Vermietungsbestand) lag im ersten Quartal 2015 weiterhin bei mehr als 20 % über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	132,5	131,7
Ergebnis aus Verkauf	9,3	15,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	3,8	4,2
Verwaltungskosten	-18,7	-22,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-7,9	-4,4
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>119,0</b>	<b>124,5</b>
Abschreibungen	-1,3	-1,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,4	0,0
Finanzergebnis	-145,3	-68,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-27,2</b>	<b>54,2</b>
Laufende Steuern	-5,5	-3,3
Latente Steuern	-11,5	-5,4
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-44,2</b>	<b>45,5</b>

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 89,7 Mio. auf EUR -44,2 Mio. gesunken. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von über EUR 110 Mio. zurückzuführen. Dieser Bewertungseffekt spiegelt den höheren Optionswert aufgrund des gestiegenen Aktienkurses im Vergleich zum 31. Dezember 2014 wider.

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

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-27,2</b>	<b>54,2</b>
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,0	2,2
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	109,9	16,7
Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten	9,0	0,0
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>91,7</b>	<b>73,1</b>

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen des Vorjahres betreffen die Integration der GSW.

Zum Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Finanzergebnis.

Die Transaktions- und einmaligen Finanzierungskosten enthalten Aufwendungen, die im Rahmen des Übernahmeangebots für die conwert Immobilien Invest SE angefallen sind, sowie Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung von Darlehen.

### Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung übertraf trotz Verkäufen das Vorjahresniveau:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
<b>Vertragsmieten</b>	<b>158,9</b>	<b>157,0</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,6	-3,2
Inkasso	-1,8	-2,5
Instandhaltung	-19,0	-17,2
Sonstiges	-2,0	-2,4
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>132,5</b>	<b>131,7</b>
Personal- und Sachkosten	-10,5	-10,6
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>122,0</b>	<b>121,1</b>
NOI-Marge in %	76,8	77,1
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,41	4,33
Veränderung in %	1,8	

<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.

Die NOI-Marge ist trotz der leicht höheren Instandhaltungsaufwendungen mit rund 77 % stabil. Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung entwickelt sich planmäßig. So profitieren wir weiterhin von der hohen Nachfrage in unseren Märkten.

## Ergebnis aus Verkauf

Auch die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigentümer und Kapitalanleger bleibt weiter auf hohem Niveau. Bis zum 31. März 2015 wurden insgesamt 7.268 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel in 2015 haben werden. Davon wurden 6.436 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet. 5.749 Einheiten entfallen dabei auf einen institutionellen Verkauf in Berlin, der zum 1. April 2015 Nutzen- und Lastenwechsel hatte.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	847	74,6	52,4	22,2	42
Institutioneller Verkauf	6.421	416,0	384,5	31,5	8
	<b>7.268</b>	<b>490,6</b>	<b>436,9</b>	<b>53,7</b>	<b>12</b>

Von den 7.268 verkauften Einheiten hatten 561 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
Erlöse aus Verkäufen	49,7	86,4
Verkaufskosten	-3,5	-3,0
<b>Nettoerlöse</b>	<b>46,2</b>	<b>83,4</b>
Buchwertabgänge	-36,9	-67,6
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>9,3</b>	<b>15,8</b>

## Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Geschäftsmodell konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den vier Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen und Niedersachsen. Zum 31. März 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.	Q1/2015	Q1/2014
<b>Erlöse</b>		
Pflege	12,9	13,7
Wohnen	1,5	1,5
Sonstige	1,9	1,6
	<b>16,3</b>	<b>16,8</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-4,3	-4,4
Personalkosten	-8,2	-8,2
	<b>-12,5</b>	<b>-12,6</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>3,8</b>	<b>4,2</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	-0,4	-1,1
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde der Betrieb einer gepachteten Pflegeeinrichtung mit 126 Betten in Rheinland-Pfalz verkauft. Dies führte im ersten Quartal 2015 zu einer Verringerung der Umsatzerlöse um ca. EUR 0,8 Mio. sowie zu einer korrespondierenden Veränderung der Kosten.

Die Auslastung der Einrichtungen belief sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 auf durchschnittlich 96,2% (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.	Q1/2015	Q1/2014
Personalkosten	-11,9	-14,3
Sachkosten	-6,8	-8,5
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-18,7</b>	<b>-22,8</b>

Im Rückgang der Verwaltungskosten spiegeln sich nunmehr die Integrationseffekte aus der Übernahme der GSW-Holdingfunktionen durch die Deutsche Wohnen wider. Im Verhältnis zur Vertragsmiete reduzierte sich die Cost Ratio entsprechend auf 11,8% verglichen mit 14,5% bezogen auf die Vergleichsperiode im ersten Quartal 2014.

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
<b>Laufende Zinsaufwendungen</b>	<b>-35,2</b>	<b>-47,1</b>
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	5,0	-5,2
Einmalige Finanzierungskosten	-5,4	0,0
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	3,1	-9,1
Marktwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-113,0	-7,6
	<b>-145,5</b>	<b>-69,0</b>
Zinserträge	0,2	0,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-145,3</b>	<b>-68,7</b>

Der Rückgang der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Refinanzierung von Darlehen in Höhe von EUR 1,4 Mrd. Ende des letzten Jahres. Weiterhin profitieren wir für den variabel verzinslichen Teil unserer Darlehen von weiter gesunkenen Zinsen.

Die Kursentwicklung der in der Konzernbilanz mit dem Marktwert bewerteten Wandelschuldverschreibungen folgt dem gestiegenen Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG. Dies führte zu im Vergleich zur Vorperiode höheren Marktwertanpassungen. Der aktuelle Aktienkurs ist höher als die zugrunde liegenden Wandlungspreise, sodass die Wandelschuldverschreibungen im Geld sind. Dies führt bei Berechnung auf verwässerter Basis zu positiven Effekten bei den Bilanzkennzahlen wie LTV oder EPRA NAV.

## Laufende Steuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 17,0 Mio. beinhalten EUR 11,5 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 5,5 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

	31.03.2015		31.12.2014	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.757,1	83	9.611,0	84
Sonstige langfristige Vermögenswerte	953,7	8	952,3	8
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>10.710,8</b>	<b>91</b>	<b>10.563,3</b>	<b>92</b>
Kurzfristiges Vermögen	546,2 <sup>1)</sup>	4	486,5	5
Zahlungsmittel	562,4	5	396,4	3
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.108,6<sup>1)</sup></b>	<b>9</b>	<b>882,9</b>	<b>8</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.819,4</b>	<b>100</b>	<b>11.446,2</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.846,0</b>	<b>41</b>	<b>4.876,1</b>	<b>43</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.669,6	40	4.779,0	42
Wandelschuldverschreibung	861,1	7	748,7	7
Steuerschulden	37,2	0	46,1	0
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	6,4	0	6,3	0
Pensionen	73,0	1	67,7	1
Sonstige Verbindlichkeiten	1.326,1	11	922,3	7
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>6.973,4</b>	<b>59</b>	<b>6.570,1</b>	<b>57</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.819,4</b>	<b>100</b>	<b>11.446,2</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Vor Buchwertabgang aus Portfolioverkauf von EUR 350 Mio.

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich aufgrund von Zukäufen erhöht haben.

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

Von den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 562,4 Mio. stehen aktuell rund EUR 81 Mio. nicht zur freien Verfügung.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich von rund 43% auf rund 41% verbessert. Im ersten Quartal 2015 hat die Deutsche Wohnen 0,6 Mio. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 0,3 Mio. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben, welche einem Anteil an der GSW von ca. 0,51% 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.	31.03.2015	31.12.2014
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	4.655,3	4.692,9
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	144,3	144,9
Latente Steuern	496,5	488,2
<b>EPRA NAV I (unverwässert)</b>	<b>5.296,1</b>	<b>5.326,0</b>
Anzahl Aktien (in Mio.)	294,90	294,26
<b>EPRA NAV I (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>17,96</b>	<b>18,10</b>
EPRA NAV I (unverwässert)	5.296,1	5.326,0
Effekte aus der Umwandlung der Wandelschuldverschreibung 2013 (WKN A1Y CR0 vom 20.11.2013)	348,5	301,4
<b>EPRA NAV II (verwässert)</b>	<b>5.644,6</b>	<b>5.627,4</b>
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	308,52	307,88
<b>EPRA NAV II (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>18,30</b>	<b>18,28</b>
EPRA NAV II (verwässert)	5.644,6	5.627,4
Effekte aus der Umwandlung der Wandelschuldverschreibung 2014 (WKN A12 UDH vom 08.09.2014)	506,6	441,7
<b>EPRA NAV III (verwässert)</b>	<b>6.151,2</b>	<b>6.069,1</b>
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	326,61	325,97
<b>EPRA NAV III (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>18,83</b>	<b>18,62</b>

Der EPRA NAV I (unverwässert) hat sich absolut um EUR 29,9 Mio. verringert. Hierzu hat insbesondere die Marktwertveränderung der Wandelschuldverschreibungen um EUR 113,0 Mio. geführt. Ohne diesen Bewertungseffekt wäre der EPRA NAV I (unverwässert) gestiegen. EPRA NAV II (verwässert) bzw. EPRA NAV III (verwässert), welche die Wandlung der beiden Wandelschuldverschreibungen unterstellen, zeigen sowohl in EUR Mio. als auch in EUR je Aktie eine Steigerung im Vergleich zum 31. Dezember 2014.

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

EUR Mio.	31.03.2015	31.12.2014
EPRA NAV I (unverwässert)	5.296,1	5.326,0
Goodwill GSW	-535,1	-535,1
<b>Adjusted NAV I (unverwässert)</b>	<b>4.761,0</b>	<b>4.790,9</b>
<b>Adjusted NAV I (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>16,14</b>	<b>16,28</b>

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2014 im Wesentlichen durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen aufgrund von Immobilienverkäufen verringert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund der Auswirkungen von Marktwertschwankungen auf EUR 861,1 Mio. Nominal stehen EUR 650,0 Mio. aus.

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

EUR Mio.	31.03.2015	31.12.2014
Finanzverbindlichkeiten	4.669,6	4.779,0
Wandelschuldverschreibungen	861,1	748,7
	<b>5.530,7</b>	<b>5.527,7</b>
Zahlungsmittel	-562,4	-396,4
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.968,3</b>	<b>5.131,3</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.757,1	9.611,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	44,9 <sup>1)</sup>	392,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	60,4	58,1
	<b>9.862,4</b>	<b>10.062,0</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>50,4</b>	<b>51,0</b>

<sup>1)</sup> Bereinigt um Buchwertabgang aus Portfolioverkauf von EUR 350 Mio.

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 50,4%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen beläuft sich per 31. März 2015 auf 2,35% bei einer Hedging-Quote von rund 86%. Die Wandelschuldverschreibungen sind derzeit im Geld – würde man diese herausrechnen, ergäbe sich rechnerisch ein Loan to Value in Höhe von 40%. Insgesamt weist die Deutsche Wohnen eine stabile und robuste Finanzierungsstruktur auf.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

EUR Mio.	31.03.2015	31.12.2014
Derivative Finanzinstrumente	144,3	145,0
Passive latente Steuern	568,6	557,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547,5	138,0
Übrige	65,7	81,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.326,1</b>	<b>922,3</b>

Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen. Diese enthalten bereits den Zahlungseingang des Portfolioverkaufs vor dem 31. März 2015, während der Nutzen-Lasten-Wechsel erst zum 1. April 2015 erfolgte.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	22,2	44,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	238,8	74,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-95,0	-135,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>166,0</b>	<b>-16,4</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	396,4	196,4
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>562,4</b>	<b>180,1</b>

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit enthält im ersten Quartal 2015 mit EUR 67,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) wesentlich höhere Ertragsteuerzahlungen. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Kapitalertragsteuern für konzerninterne Dividenden und insoweit um Steuervorauszahlungen, die wieder erstattet werden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält im ersten Quartal 2015 Einzahlungen aus Verkäufen von EUR 426,3 Mio. und Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 187,6 Mio., von denen EUR 169,4 Mio. auf den Erwerb von Immobilien und ca. EUR 15,7 Mio. auf Investitionen in bestehende Immobilien entfallen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 112,2 Mio. Die Kapitalerhöhung aus der Ausgabe von neuen Aktien im Tausch gegen GSW-Aktien ist nicht zahlungswirksam.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 20,6% gestiegen:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-44,2</b>	<b>45,5</b>
Ergebnis Verkauf	-9,3	-15,8
Abschreibungen	1,3	1,6
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	109,9	16,7
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	-5,0	5,2
Latente Steuern	11,5	5,4
Einmalaufwendungen	9,0	2,2
<b>Zwischensumme vor auf nicht beherrschende Anteile entfallendem FFO I</b>	<b>73,2</b>	<b>60,8</b>
Auf nicht beherrschende Anteile entfallender FFO I	-1,9	-1,7
<b>FFO I</b>	<b>71,3</b>	<b>59,1</b>
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,24</b>	<b>0,21</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	294,7	286,2
<b>FFO II</b>	<b>80,6</b>	<b>74,9<sup>1)</sup></b>
<b>FFO II je Aktie in EUR</b>	<b>0,27</b>	<b>0,26</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	294,7	286,2

<sup>1)</sup> Berechnungssystematik für Vorjahr geändert



## NACHTRAGSBERICHT

Zum 1. April 2015 wurde der Nutzen- und Lastenwechsel eines institutionellen Verkaufes Berliner Immobilienbestände mit 5.749 Wohneinheiten erfolgreich vollzogen.

Die Deutsche Wohnen AG hatte im März 2015 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot hinsichtlich der conwert Immobilien Invest SE, Österreich, abgegeben. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 15. April 2015 ist die Mindestannahmeschwelle von 50 % und einer Aktie nicht erreicht worden, sodass die Übernahme nicht zustande gekommen ist.

Ende April 2015 wurden Kaufverträge über rund 6.500 Wohneinheiten, vorwiegend in Berlin gelegen, abgeschlossen. Der Kaufpreis für die Immobilien wird ca. EUR 500 Mio. betragen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt voraussichtlich zur Jahresmitte 2015. Nach Integration und Refinanzierung erwarten wir einen annualisierten EBITDA-Beitrag von rund EUR 20 Mio.

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

Die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015 verliefen für die Deutsche Wohnen erneut sehr erfolgreich.

Im Abgleich zu unserer Ganzjahresprognose in Höhe von mindestens EUR 250 Mio. im Basisszenario, das heißt ohne weitere Zukäufe bzw. opportunistische Blockverkäufe, liegen wir über unseren Erwartungen. Dennoch halten wir zum jetzigen Zeitpunkt an unserer Basisprognose fest.

Aus dem Zukauf von rund 6.500 Einheiten ergibt sich ein annualisierter EBITDA-Beitrag in Höhe von rund EUR 20 Mio. Der positive Effekt für 2015 ist abhängig vom Nutzen- und Lasten-Wechsel der Akquisitionen sowie deren Finanzierung.

Zudem planen wir eine Refinanzierung von rund EUR 1,5 Mrd. in 2015, um uns das niedrige Zinsniveau langfristig zu sichern sowie unser Finanzierungsprofil weiter zu stärken und zu diversifizieren. Aus der Refinanzierung erwarten wir positive FFO I- und Cashfloweffekte. Die mögliche Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Finanz- und Kapitalmärkte.

Frankfurt am Main, 13. Mai 2015

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal  
Vorstand

Lars Wittan  
Vorstand



# ZWISCHENABSCHLUSS



<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>16</b>
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>18</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>19</b>
<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	<b>20</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG</b>	<b>21</b>
<b>ANHANGANGABEN</b>	<b>22</b>



# KONZERNBILANZ

zum 31. März 2015

TEUR	31.03.2015	31.12.2014
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.757.131	9.610.999
Sachanlagen	25.106	25.940
Immaterielle Vermögenswerte	545.623	546.074
Derivative Finanzinstrumente	17	41
Sonstige langfristige Vermögenswerte	28.361	28.574
Aktive latente Steuern	354.605	351.678
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>10.710.843</b>	<b>10.563.306</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	60.379	58.055
Andere Vorräte	3.460	3.481
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.862	17.704
Forderungen aus Ertragsteuern	41.512	4.032
Derivative Finanzinstrumente	7	13
Sonstige Vermögenswerte	11.986	10.316
Zahlungsmittel	562.422	396.398
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>713.628</b>	<b>489.999</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	394.918	392.911
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.108.546</b>	<b>882.910</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>11.819.389</b>	<b>11.446.216</b>



TEUR	31.03.2015	31.12.2014
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	294.901	294.260
Kapitalrücklage	2.751.427	2.735.911
Kumuliertes Konzernergebnis	1.608.922	1.662.702
	<b>4.655.250</b>	<b>4.692.873</b>
Nicht beherrschende Anteile	190.777	183.192
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>4.846.027</b>	<b>4.876.065</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.457.996	4.509.319
Wandelschuldverschreibungen	860.453	747.424
Pensionsverpflichtungen	73.038	67.655
Derivative Finanzinstrumente	111.993	126.418
Sonstige Rückstellungen	16.641	17.209
Passive latente Steuern	568.561	557.896
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6.088.682</b>	<b>6.025.921</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	205.619	263.676
Wandelschuldverschreibungen	672	1.234
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.461	137.987
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6.353	6.287
Sonstige Rückstellungen	12.777	19.217
Derivative Finanzinstrumente	32.289	18.543
Steuerschulden	37.177	46.120
Sonstige Verbindlichkeiten	36.352	45.123
<b>Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>878.700</b>	<b>538.187</b>
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	5.980	6.043
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>884.680</b>	<b>544.230</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>11.819.389</b>	<b>11.446.216</b>



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2015

TEUR	Q1/2015	Q1/2014
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	158.925	157.040
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-26.450	-25.342
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>132.475</b>	<b>131.698</b>
Verkaufserlöse	49.700	86.361
Verkaufskosten	-3.432	-2.998
Buchwertabgang	-36.920	-67.602
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>9.348</b>	<b>15.761</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	16.296	16.743
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-12.505	-12.591
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>3.791</b>	<b>4.152</b>
Verwaltungskosten	-18.270	-22.834
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-7.927	-4.293
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>118.967</b>	<b>124.484</b>
Abschreibungen	-1.261	-1.563
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>117.706</b>	<b>122.921</b>
Finanzerträge	205	324
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-109.852	-16.655
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	384	0
Finanzaufwendungen	-35.695	-52.407
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-27.252</b>	<b>54.183</b>
Ertragsteuern	-16.980	-8.634
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-44.232</b>	<b>45.549</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-47.074	44.292
Nicht beherrschende Anteile	2.842	1.257
	<b>-44.232</b>	<b>45.549</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
Unverwässert in EUR	-0,16	0,15
Verwässert in EUR	-0,16	0,15



# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2015

TEUR	Q1/2015	Q1/2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-44.232</b>	<b>45.549</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-2.308	-16.102
Ertragsteuereffekte	707	4.817
	<b>-1.601</b>	<b>-11.285</b>
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	-5.765	-1.094
Ertragsteuereffekte	3.035	340
	<b>-2.730</b>	<b>-754</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-4.331</b>	<b>-12.039</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>-48.563</b>	<b>33.510</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-51.495	32.345
Nicht beherrschende Anteile	2.932	1.165



# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2015

TEUR	Q1/2015	Q1/2014
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	-44.232	45.549
Finanzerträge	-205	-324
Finanzaufwendungen	35.695	52.407
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-384	0
Ertragsteuern	16.980	8.634
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>7.854</b>	<b>106.266</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	1.261	1.563
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	109.852	16.655
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-18.709	-20.363
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	3.340	4.248
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	23.273	-16.194
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>126.871</b>	<b>92.175</b>
Gezahlte Zinsen	-37.559	-47.235
Erhaltene Zinsen	205	324
Gezahlte/Erhaltene Steuern	-67.340	-641
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.177</b>	<b>44.623</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	426.314	83.500
Auszahlungen für Investitionen	-187.556	-9.173
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>238.758</b>	<b>74.327</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	5.968	77
Tilgung von Darlehen	-112.240	-133.450
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0	-1.911
Einmalige Finanzierungszahlungen	-5.389	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	16.750	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-94.911</b>	<b>-135.284</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>166.024</b>	<b>-16.334</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>	<b>396.398</b>	<b>196.423</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>562.422</b>	<b>180.089</b>



# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 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					45.549	45.549		45.549
Davon nicht beherrschende Anteile					-1.257	-1.257	1.257	0
Sonstiges Ergebnis			-754	-11.285		-12.039		-12.039
Davon nicht beherrschende Anteile			-4	96		92	-92	0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-758</b>	<b>-11.189</b>	<b>44.292</b>	<b>32.345</b>	<b>1.165</b>	<b>33.510</b>
<b>Eigenkapital zum 31. März 2014</b>	<b>286.217</b>	<b>2.601.804</b>	<b>-6.935</b>	<b>-75.625</b>	<b>1.004.667</b>	<b>3.810.127</b>	<b>167.657</b>	<b>3.977.784</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					-44.232	-44.232		-44.232
Davon nicht beherrschende Anteile					-2.842	-2.842	2.842	0
Sonstiges Ergebnis			-2.731	-1.601		-4.332		-4.332
Davon nicht beherrschende Anteile			24	-114		-90	90	0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-2.707</b>	<b>-1.715</b>	<b>-47.074</b>	<b>-51.496</b>	<b>2.932</b>	<b>-48.564</b>
Kapitalerhöhung	641	14.124				14.765		14.765
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1.392				1.392		1.392
Veränderung nicht beherrschende Anteile					-2.668	-2.668	4.652	1.984
Sonstiges					385	385		385
<b>Eigenkapital zum 31. März 2015</b>	<b>294.901</b>	<b>2.751.427</b>	<b>-16.923</b>	<b>-61.406</b>	<b>1.687.252</b>	<b>4.655.250</b>	<b>190.777</b>	<b>4.846.027</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 im Großraum Berlin, in der Rhein-Main-Region mit Frankfurt am Main und im Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf sowie in stabilen Ballungszentren wie Hannover/Braunschweig/Magdeburg.

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

## Grundlagen und Methoden des Konzernabschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2015 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Die Erstellung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 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 Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

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

Im ersten Quartal 2015 hat sich der Anteil der Deutsche Wohnen AG an der GSW Immobilien AG von ursprünglich 93,085 % per 31. Dezember 2014 auf 93,570 % per 31. März 2015 erhöht. Diese Veränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von 0,485 % 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.

## Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 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.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 83 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2014 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Für Zwecke der unterjährigen Berichterstattung wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Wir beabsichtigen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2015 erneut einer detaillierten Bewertung zu unterziehen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

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.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Kurses bilanziert. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 18,3605; nominal stehen EUR 250,0 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der im September 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 20,1016; nominal stehen EUR 400,0 Mio. aus.

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 planmäßige Reduzierung der Bezugsbeträge, teilweise kompensiert durch das leicht gesunkene Zinsniveau, im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von EUR 145,0 Mio. auf EUR 144,3 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, 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 21 zu entnehmen.

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

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 hauptsächlich durch die Bewertung auf der Grundlage des Börsenkurses zum Abschlussstichtag verändert.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,45 % 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.	Q1/2015	Q1/2014
Sollmieten	162,5	160,7
Zuschüsse	1,6	1,7
	<b>164,1</b>	<b>162,4</b>
Erlösschmälerungen	-5,2	-5,4
	<b>158,9</b>	<b>157,0</b>



Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
Instandhaltungskosten	-19,0	-17,2
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-3,6	-3,2
Inkasso	-1,8	-2,5
Sonstige Erträge/Kosten	-2,0	-2,4
	<b>-26,4</b>	<b>-25,3</b>

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

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

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	16,3	16,8
Pflege- und Verwaltungskosten	-4,3	-4,4
Personalaufwendungen	-8,2	-8,2
	<b>3,8</b>	<b>4,2</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2015	Q1/2014
Laufende Zinsaufwendungen	-35,2	-47,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	5,0	-5,2
Einmalige Finanzierungskosten	-5,4	0,0
	<b>-35,6</b>	<b>-52,3</b>



## Angaben zur Kapitalflussrechnung

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	
	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	158,9	157,0	3,5	1,4	162,4	158,4
Verkauf	49,7	86,4	0,9	1,6	50,6	88,0
Pflege und Betreutes Wohnen	16,3	16,7	0,0	0,0	16,3	16,7
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,7	2,2	15,3	11,9	16,0	14,1
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,7	-2,2	-19,7	-14,9	-20,4	-17,1
	<b>224,9</b>	<b>260,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>224,9</b>	<b>260,1</b>

EUR Mio.	Segmentergebnis		Vermögen	
	Q1/2015	Q1/2014	31.03.2015	31.12.2014
<b>Segmente</b>				
Wohnungsbewirtschaftung	132,5	131,7	10.326,1	10.167,4
Verkauf	9,3	15,8	464,6	457,1
Pflege und Betreutes Wohnen	3,8	4,2	14,1	14,3
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-26,6	-27,2	618,5	451,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>119,0</b>	<b>124,5</b>	<b>11.423,3</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.

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, 13. Mai 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 Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 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, 13. Mai 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 2015

<b>20.05.2015</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2015/Ergebnisse zum 1. Quartal
<b>03. – 04.06.2015</b>	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
<b>12.06.2015</b>	Ordentliche Hauptversammlung 2015, Frankfurt am Main
<b>17. – 18.06.2015</b>	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
<b>13.08.2015</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2015/Halbjahresergebnisse
<b>08. – 10.09.2015</b>	EPRA Annual Conference, Berlin
<b>16. – 17.09.2015</b>	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
<b>21. – 23.09.2015</b>	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference, München
<b>05. – 07.10.2015</b>	Expo Real, München
<b>13.11.2015</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2015/Neunmonatsergebnisse
<b>30.11. – 01.12.2015</b>	Berenberg Mid Cap Conference, London
<b>02. – 03.12.2015</b>	UBS European Real Estate Conference, London



# KONTAKT UND IMPRESSUM

Torsten Klingner  
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5413  
Telefax 030 897 86 5409

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