

ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2016

# PERFEKT

---

IST NICHT GENUG.

# PERFEKT

---

**IST NICHT GENUG.**

KONZERNKENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	16
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	31
FINANZKALENDER 2016	32
KONTAKT UND IMPRESSUM	33

# KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		H1/2016	H1/2015	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	347,8	313,3	11,0%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	292,1	259,1	12,7%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	36,7	46,2	-20,6%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	8,7	7,9	10,1%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-34,6	-36,8	-6,0%
EBITDA	EUR Mio.	303,2	260,1	16,6%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	243,0	202,7	19,9%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	879,1	806,5	9,0%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	623,0	542,8	14,8%
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	1,79	1,72	4,1%
FFO I	EUR Mio.	196,7	142,7	37,8%
FFO I <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,58	0,47	23,4%
FFO II	EUR Mio.	233,4	188,9	23,6%
FFO II <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,69	0,62	11,3%

Bilanz		30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	13.454,4	11.859,1	1.595,3
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	775,1	901,2	-126,1
Eigenkapital	EUR Mio.	7.324,3	6.872,0	452,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	5.701,1	4.582,5	1.118,6
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	41,2	38,0	3,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	15.181,0	13.700,1	1.480,9

Aktie		30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	30,53	25,62	19,2%
Anzahl Aktien	Mio.	337,46	337,41	0,05
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	10,3	8,6	19,8%

Net Asset Value (NAV)		30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	8.449,3	7.762,4	686,9
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	25,04	23,01	8,8%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	25,59	23,54	8,7%

Marktwerte		30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Fair Value Immobilien <sup>2)</sup>	EUR Mio.	13.498	11.721	1.777,0
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>2)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.372	1.282	7,0%

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 337,43 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2016 beziehungsweise rund 304,05 Mio. in 2015

<sup>2)</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 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 seinen diesjährigen Sommergrundlinien erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) nach einem kräftigen Jahresauftakt für 2016 ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1,7% in Deutschland. Für 2017 wird mit einem etwas geringeren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,4% gerechnet. Die Wachstumsrate der Weltwirtschaft dürfte im laufenden Jahr mit 3,2% geringer als zuletzt prognostiziert ausfallen. Nach Meinung der Experten wird die Konjunktur im kommenden Jahr leicht anziehen und das Wachstum der Weltwirtschaft dürfte sich auf 3,6% belaufen.

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren moderaten Aufwärtstrend fort. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf der robusten Binnenkonjunktur, die aufgrund des kräftigen Beschäftigungsaufbaus und der positiven Lohnentwicklung voraussichtlich weiter anhalten wird. Die nominal verfügbaren Einkommen der Privathaushalte dürften mit 2,7% in den Jahren 2016 und 2017 weiter deutlich zunehmen. Die prognostizierte Inflationsrate bleibt mit 0,6% in 2016 und 1,5% in 2017 weiterhin auf niedrigem Niveau.

Die Importe sind erneut zum Jahresauftakt stärker als die Exporte gestiegen und werden voraussichtlich auch weiterhin von der regen Binnennachfrage profitieren. Im weiteren Jahresverlauf dürfte der Expansionsbeitrag des Außenhandels kaum zum Wachstum beitragen. Insbesondere beim Wohnungsneubau ist eine anhaltend dynamische Entwicklung angesichts des günstigen Zinsumfelds und der hohen Wohnraumnachfrage vor allem in Ballungsgebieten zu erwarten. Hierfür spricht auch die vom Statistischen Bundesamt jüngst veröffentlichte Zahl: Die Baugenehmigungen für Wohnungen sind in den ersten fünf Monaten des Jahres 2016 um 30,6% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

### Finanzmärkte

Der Ausgang des Brexit-Referendums führte zum Ende des zweiten Quartals zu deutlichen Kursrückgängen an den deutschen Aktienmärkten. Ende Juni schloss der DAX das erste Halbjahr mit 9.680 Punkten und einem Verlust von rund 10% im Vergleich zum Jahresanfang. Im gleichen Zeitraum fiel der MDAX um 4,5% auf 19.843 Punkte.

Neben dem Votum der Briten zum EU-Austritt setzten der schwache US-Arbeitsmarktbericht, enttäuschende Wirtschaftsdaten in China sowie stetige Mittelabflüsse bei europäischen Aktienfonds die Aktienmärkte im zweiten Quartal unter Druck. Leicht unterstützend wirkten dagegen verbesserte Konjunkturdaten im Euroraum, der stabile Ölpreis sowie das dynamische M&A-Geschäft.<sup>1)</sup>

### Aktie der Deutsche Wohnen AG

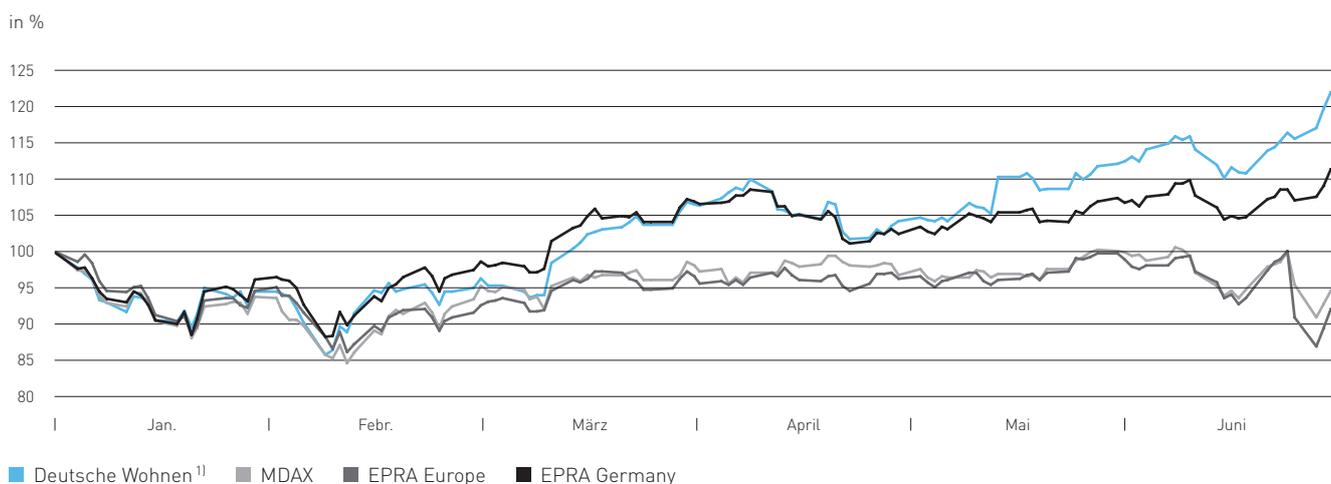
Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das erste Halbjahr 2016 mit einem Schlusskurs von EUR 30,53 und realisierte damit einen Kursgewinn von ca. 21%<sup>2)</sup> im Vergleich zum Jahresanfang.

<sup>1)</sup> Vgl. Commerzbank Rückblick Q2 2016

<sup>2)</sup> Bereinigt um Dividendenauszahlung in 2016

Die Aktie entwickelte sich deutlich besser als die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX, die das erste Halbjahr jeweils mit Verlusten beendeten. Der Immobilien-Index EPRA Germany stieg in den ersten sechs Monaten des Jahres um rund 11 %, während der EPRA Europe im gleichen Zeitraum einen Verlust von rund 10 % realisierte. Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG stieg zu Ende Juni 2016 um rund 20 % auf EUR 10,3 Mrd. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 21,8 Mio. im ersten Halbjahr 2015 auf EUR 23,6 Mio. im ersten Halbjahr 2016 um rund 8 % weiterhin erhöht.

### Kursentwicklung der Aktie H1/2016 (indexiert)



<sup>1)</sup> Kursverlauf bereinigt um Dividendenausschüttung im Juni 2016

### Kennzahlen zur Aktie

Kennzahlen Inhaberaktien	H1/2016	H1/2015
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 337,46	rd. 337,35
Kurs am Ende von H1 <sup>1)</sup> in EUR	30,53	20,56 [20,18] <sup>3)</sup>
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 10,3	rd. 6,9
Halbjahreshöchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	30,73	24,99 [23,74] <sup>3)</sup>
Halbjahrestiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	22,00 [21,60] <sup>3)</sup>	19,58 [18,60] <sup>3)</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2)</sup>	901.631	961.427

Quelle: Bloomberg, Stand: 06.07.2016; ohne Gewähr

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

<sup>2)</sup> Gehandelte Stücke

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

## Analysten Coverage

Insgesamt beobachten derzeit<sup>31</sup> 26 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die aktuellen<sup>31</sup> Kursziele reichen von EUR 26,00 bis zu EUR 43,50 pro Aktie. Dabei gehen 17 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 31,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 31,82<sup>31</sup> rund 4 % oberhalb des Schlusskurses zum Ende des ersten Halbjahres.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	15
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	9
Sell	1
K. A.	1

## Hauptversammlung und Dividende

Am 22. Juni 2016 fand die ordentliche Hauptversammlung 2016 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt, auf der 79,04 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Nahezu einstimmig hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,54 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 182,2 Mio. und einem Anteil von rund 60 % des im Jahr 2015 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2015 von EUR 22,72 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,4 %.

## 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. So präsentierte die Deutsche Wohnen im ersten Halbjahr ihr Geschäftsmodell im Rahmen von Roadshows in London, Paris, Amsterdam und Brüssel. Zudem war die Deutsche Wohnen auf der UniCredit & Kepler Cheuvreux German Corporate Conference Mitte Januar und Anfang März auf der Deutsche Bank Convertible Conference vertreten. Nach der Veröffentlichung des Q1-Berichts 2016 war die Deutsche Wohnen im Mai auf dem Kempfen & Co. European Property Seminar in Amsterdam, im Juni auf der Deutsche Bank Konferenz in Berlin sowie auf der Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference in London vertreten. Für die zweite Jahreshälfte ist die Teilnahme an weiteren Bankenkonzferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf [32](#) 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.

<sup>31</sup> Stand: 28.07.2016

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen ist durch die getätigten Zukäufe auf rund 161.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 30. Juni 2016 gewachsen (31. Dezember 2015: ca. 148.200). In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 97 % unserer Bestände. Die größte Region ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 70 % am Gesamtportfolio. Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) belief sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 6,00 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 5,78 pro m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr: 2,1%).

30.06.2016

	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand	Mietpotenzial <sup>2)</sup>	Gewerbeeinheiten
Immobilienbestand	Anzahl	Tm <sup>2</sup>	in %	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %	Anzahl
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>153.869</b>	<b>9.226</b>	<b>97</b>	<b>6,02</b>	<b>1,7</b>	<b>21,1</b>	<b>2.118</b>
Core+	134.918	8.053	85	6,09	1,6	23,6	1.893
Großraum Berlin	111.046	6.590	70	6,00	1,6	23,3	1.535
Rhein-Main	9.706	585	6	7,34	1,8	22,2	141
Mannheim/Ludwigshafen	4.983	308	3	5,72	1,2	25,2	43
Rheinland	5.024	315	3	6,10	1,5	22,6	28
Dresden	3.161	201	2	5,31	3,0	19,5	96
Sonstige Core+	998	54	1	9,82	1,6	–	50
Core	18.951	1.173	12	5,53	2,0	11,7	225
Hannover/Braunschweig	9.242	597	6	5,63	1,9	18,1	97
Kernstädte neue Bundesländer	4.753	280	3	5,41	2,8	6,7	108
Kiel/Lübeck	4.956	294	3	5,47	1,6	10,4	20
<b>Non-Core</b>	<b>4.778</b>	<b>307</b>	<b>3</b>	<b>5,11</b>	<b>5,5</b>	<b>3,2</b>	<b>71</b>
<b>Gesamt</b>	<b>158.647</b>	<b>9.533</b>	<b>100</b>	<b>6,00</b>	<b>1,8</b>	<b>21,1</b>	<b>2.189</b>

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

<sup>2)</sup> Neuvermietungsrate 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 Wohnbestände, die in den letzten zwölf Monaten durchgehend im Unternehmen bewirtschaftet wurden.

Like-for-like	Wohneinheiten Anzahl	30.06.2016	30.06.2015	Entwicklung in %	30.06.2016	30.06.2015	Entwicklung in %
		Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %				
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen<sup>2)</sup></b>	<b>130.851</b>	<b>6,04</b>	<b>5,81</b>	<b>3,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>- 15,0</b>
Core+	117.307	6,11	5,87	4,1	1,4	1,6	- 12,4
Großraum Berlin	97.048	6,04	5,78	4,6	1,4	1,6	- 9,8
Rhein-Main	8.426	7,45	7,26	2,5	1,2	1,5	- 18,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.762	5,71	5,64	1,2	0,5	1,2	- 59,4
Rheinland	4.470	5,97	5,83	2,3	1,1	1,2	- 9,4
Dresden	2.601	5,21	5,12	1,8	2,4	3,0	- 19,8
Core	13.544	5,50	5,39	2,1	1,9	2,6	- 28,8
Hannover/Braunschweig	8.100	5,59	5,44	2,8	1,6	2,1	- 20,7
Kernstädte neue Bundesländer	4.316	5,34	5,31	0,5	2,4	3,4	- 30,0
Kiel/Lübeck	1.128	5,42	5,26	3,0	1,8	4,1	- 56,3

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

<sup>2)</sup> Ohne Verkaufsbestand

Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen belief sich auf 3,9 %. Das Mietwachstum der letzten zwölf Monate wurde wesentlich durch den Berliner Mietspiegel beeinflusst, der im Mai 2015 publiziert 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<sup>+</sup>- und Core-Vermietungsbestände in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres:

Wohnen	30.06.2016			30.06.2015
	Neuvermietungsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete <sup>2)</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %	Mietpotenzial <sup>3)</sup> in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)</b>	<b>7,26</b>	<b>6,00</b>	<b>21,0</b>	<b>21,4</b>
Core <sup>+</sup>	7,51	6,07	23,6	22,7
Großraum Berlin	7,40	6,00	23,3	21,2
Rhein-Main	9,02	7,38	22,2	23,5
Mannheim/Ludwigshafen	7,15	5,71	25,2	21,8
Rheinland	7,45	6,08	22,6	25,0
Dresden	6,35	5,31	19,5	20,9
Core	6,17	5,52	11,7	10,9

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

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

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

Die Neuvertragsmiete im Core<sup>+</sup>-Segment (preisfreier Vermietungsbestand) lag in den ersten sechs Monaten 2016 rund 24 % über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

## Portfoliobewertung

Die anhaltend positive Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte in den Ballungszentren und Metropolregionen hat zu Bewertungsgewinnen in Höhe von EUR 731 Mio. geführt. Die Aufwertung ist im Wesentlichen getrieben durch sinkende Renditerwartungen der Investoren (sogenannte „yield compression“). Dabei verzeichnen wir insbesondere in den Core<sup>+</sup>-Märkten steigende Werte, aber auch in den Core-Märkten zeigen sich Wertsteigerungen. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis bestätigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen im Vergleich zum 31. Dezember 2015:

Fair Value (IAS 40 und IFRS 5)	30.06.2016		31.12.2015	
	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>13.260</b>	<b>19,2</b>	<b>11.591</b>	<b>18,2</b>
Core <sup>+</sup>	12.071	19,8	10.697	18,7
Core	1.189	14,8	894	13,6
<b>Non-Core</b>	<b>238</b>	<b>12,6</b>	<b>130</b>	<b>12,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.498</b>	<b>19,1</b>	<b>11.721</b>	<b>18,1</b>

Wesentliche Bewertungskennzahlen des Immobilienbestands  
zum 30. Juni 2016:

Fair Value (IAS 40 und IFRS 5)	30.06.2016			
	Fair Value EUR Mio.	Fair Value EUR/m <sup>2</sup>	Multiple Vertragsmiete	Multiple Marktmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>13.260</b>	<b>1.393</b>	<b>19,2</b>	<b>16,1</b>
Core <sup>+</sup>	12.071	1.453	19,8	16,4
Großraum Berlin	9.872	1.457	20,3	16,6
Rhein-Main	1.047	1.702	19,3	16,2
Rheinland	382	1.199	15,7	14,1
Mannheim/Ludwigshafen	332	1.036	15,0	13,7
Dresden	261	1.204	18,8	15,8
Sonstige Core <sup>+</sup>	176	2.976	24,8	21,4
Core	1.189	984	14,8	13,1
Hannover/Braunschweig	595	972	14,4	12,6
Kiel/Lübeck	313	1.057	15,9	14,1
Kernstädte neue Bundesländer	281	936	14,6	13,3
<b>Non-Core</b>	<b>238</b>	<b>740</b>	<b>12,6</b>	<b>11,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.498</b>	<b>1.372</b>	<b>19,1</b>	<b>15,9</b>

## Portfolioinvestitionen

Im ersten Halbjahr 2016 wurden rund EUR 86,9 Mio. (Vorjahr: EUR 72,6 Mio.) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios investiert. Durch die verstärkte Umsetzung unseres Modernisierungsprogramms wird sich dieser Anteil im Jahresverlauf deutlich erhöhen. Insgesamt planen wir, bis zum Jahr 2019 rund EUR 400 Mio. im Rahmen des aktuellen Modernisierungsprogramms in unseren Immobilienbestand zu investieren. Die Umsetzung des Programms hat in 2016 begonnen und wir rechnen im Jahresverlauf mit Investitionen von EUR 15–20 pro m<sup>2</sup> für Modernisierungen.

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

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
<b>Instandhaltung</b>	<b>43,7</b>	<b>39,2</b>
in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	8,90 <sup>1)</sup>	8,66 <sup>1)</sup>
<b>Modernisierung</b>	<b>43,2</b>	<b>33,4</b>
in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	8,80 <sup>1)</sup>	7,38 <sup>1)</sup>
<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	<b>86,9</b>	<b>72,6</b>
in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	17,70 <sup>1)</sup>	16,04 <sup>1)</sup>

<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

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	292,1	259,1
Ergebnis aus Verkauf	36,7	46,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	8,7	7,9
Verwaltungskosten	-34,6	-36,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	0,3	-16,3
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>303,2</b>	<b>260,1</b>
Abschreibungen	-3,0	-2,7
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	731,3	705,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,9	0,9
Finanzergebnis	-153,3	-156,8
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>879,1</b>	<b>806,5</b>
Laufende Steuern	-14,4	-18,0
Latente Steuern	-241,7	-245,7
<b>Periodenergebnis</b>	<b>623,0</b>	<b>542,8</b>

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 80,2 Mio. auf EUR 623,0 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.	H1/2016	H1/2015
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>879,1</b>	<b>806,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-731,3	-705,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	95,2	51,2
Einmalaufwendungen	0,0	50,0
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>243,0</b>	<b>202,7</b>

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um 20% auf EUR 243,0 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.	H1/2016	H1/2015
<b>Vertragsmieten</b>	<b>347,8</b>	<b>313,3</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,4	-6,9
Inkasso	-3,4	-3,5
Instandhaltung	-43,7	-39,2
Sonstiges	-4,2	-4,6
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>292,1</b>	<b>259,1</b>
Personal- und Sachkosten	-19,2	-22,3
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>272,9</b>	<b>236,8</b>
NOI-Marge in %	78,5	75,6
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,63	4,36
Veränderung in %	6,2	

<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

Neben Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten insbesondere die Portfoliozukäufe zu einer Erhöhung der Vertragsmieten im Vergleich zur Vorperiode. Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen EUR 43,7 Mio. (Vorjahr: EUR 39,2 Mio.) beziehungsweise 8,90 EUR pro m<sup>2</sup> p.a.<sup>1)</sup> (Vorjahr: 8,66 EUR pro m<sup>2</sup> p.a.<sup>1)</sup>).

Die NOI-Marge erhöhte sich um 2,9 Prozentpunkte auf über 78%.

<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

## Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiterhin hoch. Bis zum 30. Juni 2016 wurden insgesamt 2.796 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lasten-Wechsel in 2016 haben werden. Davon entfallen rund 900 Einheiten auf einen institutionellen Verkauf in Berlin.

	30.06.2016				
	Einheiten	Transaktions- volumen	IFRS-Buch- wertabgang	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.126	133,1	96,1	37,0	39
Institutioneller Verkauf	1.670	138,1	119,5	18,6	16
	<b>2.796</b>	<b>271,2</b>	<b>215,6</b>	<b>55,6</b>	<b>26</b>

Die Bruttomargen bewegen sich nach wie vor auf hohem Niveau. Im aktuellen Marktumfeld realisieren wir im institutionellen Verkauf durchschnittlich Margen von 16 %.

Von den 2.796 verkauften Einheiten hatten 2.254 bereits Nutzen- und Lasten-Wechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Erlöse aus Verkäufen	220,9	507,1
Verkaufskosten	-6,0	-12,1
<b>Nettoerlöse</b>	<b>214,9</b>	<b>495,0</b>
Buchwertabgänge	-178,2	-448,8
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>36,7</b>	<b>46,2</b>

## Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Geschäftsmodell konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den vier Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen und Niedersachsen. Zum 30. Juni 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.	H1/2016	H1/2015
<b>Erlöse</b>		
Pflege	27,4	26,1
Wohnen	3,2	3,0
Sonstige	4,0	3,8
	<b>34,6</b>	<b>32,9</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-8,2	-8,3
Personalkosten	-17,7	-16,7
	<b>-25,9</b>	<b>-25,0</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,1	-0,9
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	<b>6,6</b>	<b>7,0</b>

Die Auslastung der Einrichtungen – ohne ambulante Pflege – belief sich im Berichtszeitraum auf durchschnittlich rund 98,4 % (Vorjahreszeitraum: 96,5 %) 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.	H1/2016	H1/2015
Personalkosten	- 21,6	- 21,0
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	- 2,0	- 1,0
Sachkosten	- 11,0	- 14,8
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>- 34,6</b>	<b>- 36,8</b>

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 sechs Monaten 2016 auf 9,9% verglichen mit 11,7% bezogen auf die Vergleichsperiode.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Laufende Zinsaufwendungen	- 53,2	- 69,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	- 5,5	1,7
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	0,0	- 38,7
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	- 9,9	9,0
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	- 85,3	- 60,2
	<b>- 153,9</b>	<b>- 157,3</b>
Zinserträge	0,6	0,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 153,3</b>	<b>- 156,8</b>

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 256,1 Mio. beinhalten EUR 241,7 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 14,4 Mio. Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung der Immobilien.

## Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2016		31.12.2015	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.454,4	89	11.859,1	86
Sonstige langfristige Vermögenswerte	951,5	6	939,8	7
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>14.405,9</b>	<b>95</b>	<b>12.798,9</b>	<b>93</b>
Kurzfristiges Vermögen	479,2	3	239,6	2
Zahlungsmittel	295,9	2	661,6	5
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>775,1</b>	<b>5</b>	<b>901,2</b>	<b>7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.181,0</b>	<b>100</b>	<b>13.700,1</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>7.324,3</b>	<b>48</b>	<b>6.872,0</b>	<b>50</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.444,0	29	3.780,4	28
Wandelschuldverschreibungen	1.050,7	7	965,4	7
Unternehmensanleihen	502,3	4	498,3	4
Steuerschulden	52,7	0	37,5	0
Pensionsverpflichtungen	71,6	0	64,6	0
Passive latente Steuern	1.357,0	9	1.110,2	8
Sonstige Verbindlichkeiten	378,4	3	371,7	3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>7.856,7</b>	<b>52</b>	<b>6.828,1</b>	<b>50</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.181,0</b>	<b>100</b>	<b>13.700,1</b>	<b>100</b>

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 im ersten Halbjahr 2016 absolut um EUR 452,3 Mio., während die Eigenkapitalquote von rund 50 % auf rund 48 % sank; dies liegt an einer Bilanzverlängerung um ca. EUR 1.480,9 Mio. aufgrund von Zukäufen und deren Fremdfinanzierung im ersten Quartal 2016. In den ersten sechs Monaten 2016 hat die Deutsche Wohnen rund 50,4 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 21,4 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.	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	7.067,7	6.653,5
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	64,8	44,8
Latente Steuern	1.316,8	1.064,1
<b>EPRA NAV (unverwässert)</b>	<b>8.449,3</b>	<b>7.762,4</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	337,5	337,4
<b>EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>25,04</b>	<b>23,01</b>
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	1.039,8	952,1
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>9.489,1</b>	<b>8.714,5</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	370,8	370,2
<b>EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>25,59</b>	<b>23,54</b>

Der EPRA NAV (unverwässert) hat sich absolut um EUR 686,9 Mio. erhöht. Hierzu hat insbesondere die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beigetragen.

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

EUR Mio.	30.06.2016	31.12.2015
EPRA NAV (unverwässert)	8.449,3	7.762,4
Goodwill GSW	-535,1	-535,1
<b>Adjusted NAV (unverwässert)</b>	<b>7.914,2</b>	<b>7.227,3</b>
<b>Adjusted NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>23,45</b>	<b>21,42</b>

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

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund der Auswirkungen von Marktwertschwankungen auf EUR 1.050,7 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.	30.06.2016	31.12.2015
Finanzverbindlichkeiten	4.444,0	3.780,4
Wandelschuldverschreibungen	1.050,7	965,4
Unternehmensanleihen	502,3	498,3
	<b>5.997,0</b>	<b>5.244,1</b>
Zahlungsmittel	-295,9	-661,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.701,1</b>	<b>4.582,5</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.454,4	11.859,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	34,7	137,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	362,9	66,9
	<b>13.852,0</b>	<b>12.063,6</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>41,2</b>	<b>38,0</b>

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 41,2%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihe beläuft sich per 30. Juni 2016 auf ca. 1,7% 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 33,6%.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>115,2</b>	<b>93,0</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-712,4	-59,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	231,5	218,0
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-365,7</b>	<b>252,0</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	661,6	396,4
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>295,9</b>	<b>648,4</b>

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 37,8% gestiegen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
<b>EBITDA</b>	<b>303,2</b>	<b>260,1</b>
Einmalaufwendungen	0,0	11,3
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>303,2</b>	<b>271,4</b>
Ergebnis aus Verkauf	-36,7	-46,2
At-Equity-Bewertung	0,9	0,9
Zinsaufwendungen/-erträge	-52,7	-68,6
Ertragsteuern	-14,4	-11,0
Minderheiten	-3,6	-3,8
<b>FFO I</b>	<b>196,7</b>	<b>142,7</b>
Ergebnis aus Verkauf	36,7	46,2
<b>FFO II</b>	<b>233,4</b>	<b>188,9</b>
FFO I je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	0,58	0,47
FFO II je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	0,69	0,62

<sup>1)</sup> Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 337,43 Mio. ausstehenden Aktien in 2016 beziehungsweise rund 304,05 Mio. in 2015

## Nachtragsbericht

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 aufschiebenden Bedingungen – unter anderem der Zustimmung des Aufsichtsrats des Verkäufers. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist für das vierte Quartal 2016 geplant. Mit dem Erwerb vergrößert der Deutsche Wohnen-Konzern sein Pflegeportfolio von 20 auf 48 Heime beziehungsweise von 2.048 auf 6.180 Plätze.

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.

Weitere 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

Das erste Halbjahr 2016 verlief für die Deutsche Wohnen operativ 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.

Vor diesem Hintergrund erhöhen wir unsere Gesamtjahresprognose für den FFO I von mindestens EUR 360 Mio. auf mindestens EUR 380 Mio.

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen und ohne Sondereffekte erwarten wir weitere Preissteigerungen. Dementsprechend wird ein EPRA NAV von mindestens EUR 26 je Aktie für 2016 erwartet.

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

Frankfurt am Main, 12. August 2016

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Vorstand

# ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	17
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	19
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	20
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	21
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	22
ANHANGANGABEN	23
Allgemeine Informationen	23
Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses	23
Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	25
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	27
Angaben zur Kapitalflussrechnung	28
Angaben zur Segmentberichterstattung	28
Sonstige Angaben	28
Risikobericht	29

# KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2016

TEUR	30.06.2016	31.12.2015
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.454.391	11.859.098
Sachanlagen	55.065	45.655
Immaterielle Vermögenswerte	545.584	546.329
Derivative Finanzinstrumente	1	27
Sonstige langfristige Vermögenswerte	15.101	22.255
Aktive latente Steuern	335.675	325.513
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>14.405.817</b>	<b>12.798.877</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	362.869	66.913
Andere Vorräte	3.025	3.501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.506	13.368
Forderungen aus Ertragsteuern	38.417	8.094
Derivative Finanzinstrumente	1	3
Sonstige Vermögenswerte	9.751	10.210
Zahlungsmittel	295.948	661.566
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>740.517</b>	<b>763.655</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	34.651	137.582
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>775.168</b>	<b>901.237</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>15.180.985</b>	<b>13.700.114</b>

TEUR	30.06.2016	31.12.2015
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	337.462	337.412
Kapitalrücklage	3.562.129	3.558.901
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-48.962	-36.539
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	3.217.053	2.793.680
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals</b>	<b>7.067.682</b>	<b>6.653.454</b>
Nicht beherrschende Anteile	256.575	218.548
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>7.324.257</b>	<b>6.872.002</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.291.920	3.718.128
Wandelschuldverschreibungen	1.049.501	964.204
Unternehmensanleihen	495.811	495.298
Pensionsverpflichtungen	71.577	64.551
Derivative Finanzinstrumente	51.056	33.064
Sonstige Rückstellungen	12.493	12.357
Sonstige Verbindlichkeiten	71.204	62.495
Passive latente Steuern	1.357.039	1.110.209
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>7.400.601</b>	<b>6.460.306</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	152.108	62.305
Wandelschuldverschreibungen	1.234	1.234
Unternehmensanleihen	6.443	3.024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.071	194.568
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6.475	6.413
Sonstige Rückstellungen	10.101	17.083
Derivative Finanzinstrumente	13.760	11.760
Steuerschulden	52.688	37.519
Sonstige Verbindlichkeiten	29.247	33.900
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>456.127</b>	<b>367.806</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>15.180.985</b>	<b>13.700.114</b>

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

TEUR	H1/2016	H1/2015	Q2/2016	Q2/2015
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	347.777	313.348	176.320	154.423
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-55.654	-54.240	-31.407	-27.790
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>292.123</b>	<b>259.108</b>	<b>144.913</b>	<b>126.633</b>
Verkaufserlöse	220.973	507.101	61.856	457.401
Verkaufskosten	-6.019	-12.106	-2.534	-8.674
Buchwertabgang	-178.228	-448.748	-46.258	-411.828
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>36.726</b>	<b>46.247</b>	<b>13.064</b>	<b>36.899</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	34.585	32.980	17.348	16.684
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-25.891	-25.043	-13.249	-12.538
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>8.694</b>	<b>7.937</b>	<b>4.099</b>	<b>4.146</b>
Verwaltungskosten	-34.597	-36.829	-18.155	-18.109
Sonstige Aufwendungen/Erträge	263	-16.377	93	-8.450
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>303.209</b>	<b>260.086</b>	<b>144.014</b>	<b>141.119</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	731.289	705.012	731.289	705.012
Abschreibungen	-2.989	-2.677	-1.651	-1.416
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.031.509</b>	<b>962.421</b>	<b>873.652</b>	<b>844.715</b>
Finanzerträge	600	461	295	256
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-95.187	-51.173	-90.840	58.679
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	862	932	601	548
Finanzaufwendungen	-58.722	-106.102	-32.276	-70.407
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>879.062</b>	<b>806.539</b>	<b>751.432</b>	<b>833.791</b>
Ertragsteuern	-256.046	-263.700	-228.972	-246.720
<b>Periodenergebnis</b>	<b>623.016</b>	<b>542.839</b>	<b>522.460</b>	<b>587.071</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	605.286	524.045	507.960	571.119
Nicht beherrschende Anteile	17.730	18.794	14.500	15.952
	<b>623.016</b>	<b>542.839</b>	<b>522.460</b>	<b>587.071</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässert in EUR	1,79	1,72	1,51	1,88
Verwässert in EUR	1,79	1,63	1,51	1,79

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

## für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

TEUR	H1/2016	H1/2015	Q2/2016	Q2/2015
<b>Periodenergebnis</b>	<b>623.016</b>	<b>542.839</b>	<b>522.460</b>	<b>587.071</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	- 9.450	50.207	- 2.016	52.515
Ertragsteuereffekte	2.851	- 17.304	608	- 18.011
	<b>- 6.599</b>	<b>32.903</b>	<b>- 1.408</b>	<b>34.504</b>
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	- 7.992	4.763	- 3.036	10.528
Ertragsteuereffekte	2.113	- 510	839	- 3.545
	<b>- 5.879</b>	<b>4.253</b>	<b>- 2.197</b>	<b>6.983</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 12.478</b>	<b>37.156</b>	<b>- 3.605</b>	<b>41.487</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>610.538</b>	<b>579.995</b>	<b>518.855</b>	<b>628.558</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	592.861	561.120	504.355	612.606
Nicht beherrschende Anteile	17.677	18.875	14.500	15.952

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

## für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

TEUR	H1/2016	H1/2015
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	623.016	542.839
Finanzerträge	- 600	- 461
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	95.187	51.173
Finanzaufwendungen	58.722	106.102
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	- 862	- 932
Ertragsteuern	256.046	263.700
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>1.031.509</b>	<b>962.421</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 731.289	- 705.012
Abschreibungen	2.989	2.677
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 48.982	- 50.542
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	- 48.344	35.839
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	- 16.803	- 58.798
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>189.080</b>	<b>186.585</b>
Gezahlte Zinsen	- 50.747	- 74.460
Erhaltene Zinsen	600	461
Gezahlte Steuern	- 24.628	- 75.079
Erhaltene Steuern	1.030	55.513
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>115.335</b>	<b>93.020</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	213.257	527.014
Auszahlungen für Investitionen	- 938.287	- 585.994
Einzahlungen aus Unternehmenserwerben	6.249	0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	6.363	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 712.418</b>	<b>- 58.980</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	622.592	8.479
Tilgung von Darlehen	- 208.897	- 488.269
Einmalige Finanzierungszahlungen	0	- 72.557
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	906.580
Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	16.750
Kosten der Kapitalerhöhung	0	- 18.162
Auszahlung Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen AG	- 182.230	- 129.873
Auszahlung Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	0	- 4.944
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>231.465</b>	<b>218.004</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>- 365.618</b>	<b>252.044</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>	<b>661.566</b>	<b>396.398</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>295.948</b>	<b>648.442</b>

# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

## zum 30. Juni 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									
<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>-73.907</b>	<b>1.736.609</b>	<b>4.692.872</b>	<b>183.193</b>	<b>4.876.065</b>
Periodenergebnis						542.839	542.839		542.839
Davon nicht beherrschende Anteile						-18.794	-18.794	18.794	0
Sonstiges Ergebnis			4.252	32.903	37.155		37.155		37.155
Davon nicht beherrschende Anteile			8	-89	-81		-81	81	0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>4.260</b>	<b>32.814</b>	<b>37.074</b>	<b>524.045</b>	<b>561.119</b>	<b>18.875</b>	<b>579.994</b>
Kapitalerhöhung	43.090	884.695					927.785		927.785
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-14.960					-14.960		-14.960
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1.023					1.023		1.023
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-3.776	-3.776	-5.624	-9.400
Dividendenzahlung						-129.873	-129.873		-129.873
Sonstiges						556	556		556
<b>Eigenkapital zum 30. Juni 2015</b>	<b>337.350</b>	<b>3.606.669</b>	<b>-9.956</b>	<b>-26.877</b>	<b>-36.833</b>	<b>2.127.561</b>	<b>6.034.746</b>	<b>196.444</b>	<b>6.231.190</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2016</b>	<b>337.412</b>	<b>3.558.901</b>	<b>-15.599</b>	<b>-20.939</b>	<b>-36.538</b>	<b>2.793.680</b>	<b>6.653.454</b>	<b>218.548</b>	<b>6.872.002</b>
Periodenergebnis						623.016	623.016		623.016
Davon nicht beherrschende Anteile						-17.730	-17.730	17.730	0
Sonstiges Ergebnis			-5.879	-6.599	-12.478		-12.478		-12.478
Davon nicht beherrschende Anteile			9	45	54		54	-54	0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-5.870</b>	<b>-6.554</b>	<b>-12.424</b>	<b>605.286</b>	<b>592.862</b>	<b>17.676</b>	<b>610.538</b>
Kapitalerhöhung	50	1.262					1.312		1.312
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1.966					1.966		1.966
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-145	-145	20.351	20.206
Dividendenzahlung						-182.230	-182.230		-182.230
Sonstiges						462	462		462
<b>Eigenkapital zum 30. Juni 2016</b>	<b>337.462</b>	<b>3.562.129</b>	<b>-21.469</b>	<b>-27.493</b>	<b>-48.962</b>	<b>3.217.053</b>	<b>7.067.682</b>	<b>256.575</b>	<b>7.324.257</b>

# ANHANGANGABEN

## Allgemeine Informationen

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

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) 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. Juni 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. Juni 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 Konjunktoreinflüssen.

In den ersten sechs 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. Juni 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 im ersten Halbjahr 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 Wohnimmobilien-gesellschaften ohne eigenständiges Geschäft.

Weiterhin hat die Deutsche Wohnen im ersten Halbjahr 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.
<b>Vermögenswerte</b>	
Sachanlagen	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,5
Liquide Mittel	6,2
	<b>6,8</b>
<b>Schulden</b>	
Steuerschulden	-0,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-2,7
	<b>-3,4</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>3,4</b>

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 im Sinne von IFRS 3.34 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 sechs 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 89 % 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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. Juni 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 [22](#) 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 1,24 % 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.	H1/2016	H1/2015
Sollmieten	354,9	320,2
Zuschüsse	1,2	2,9
	<b>356,1</b>	<b>323,1</b>
Erlösschmälerungen	-8,3	-9,8
	<b>347,8</b>	<b>313,3</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Instandhaltungskosten	-43,7	-39,2
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,4	-6,9
Inkasso	-3,4	-3,5
Sonstige Kosten	-4,2	-4,6
	<b>-55,7</b>	<b>-54,2</b>

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

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

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	34,6	33,0
Pflege- und Verwaltungskosten	-8,2	-8,4
Personalaufwendungen	-17,7	-16,7
	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2016	H1/2015
Laufende Zinsaufwendungen	-53,2	-69,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-5,5	1,7
Einmalige Finanzierungskosten	0,0	-38,7
	<b>-58,7</b>	<b>-106,1</b>

## 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	
	H1/2016	H1/2015	H1/2016	H1/2015	H1/2016	H1/2015	H1/2016	H1/2015	30.06.2016	31.12.2015
<b>Segmente</b>										
Wohnungsbewirtschaftung	347,7	313,3	7,8	7,0	355,5	320,3	292,1	259,1	13.894,0	12.271,9
Verkauf	221,0	507,1	7,2	3,5	228,2	510,6	36,7	46,2	402,4	209,7
Pflege und Betreutes Wohnen	34,6	33,0	0,0	0,0	34,6	33,0	8,7	7,9	174,0	174,0
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>										
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,9	1,0	42,9	34,3	43,8	35,3	-34,3	-53,1	336,5	710,9
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-0,9	-1,0	-57,9	-44,8	-58,8	-45,8	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>603,3</b>	<b>853,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>603,3</b>	<b>853,4</b>	<b>303,2</b>	<b>260,1</b>	<b>14.806,9</b>	<b>13.366,5</b>

## Sonstige Angaben

### Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Herr Dr. Florian Stetter ist auf der ordentlichen Hauptversammlung 2016 als Mitglied des Aufsichtsrats wiedergewählt worden.

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
		Buchwert	Fair Value	Buchwert			
							<b>30.06.2016</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	30,5	30,5	0,0	0,0	0,0	30,5
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere (at cost)	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen und Ausleihungen	AfS	8,8	n/a	0,0	0,0	6,3	15,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	9,5	9,5	0,0	0,0	0,0	9,5
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	295,9	295,9	0,0	0,0	0,0	295,9
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>345,0</b>	<b>336,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,3</b>	<b>351,3</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.444,0	4.710,6	0,0	0,0	0,0	4.444,0
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.050,7	0,0	0,0	1.050,7
Unternehmensanleihe	FLaC	502,3	523,2	0,0	0,0	0,0	502,3
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,5	0,0	0,0	6,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	161,6	161,6	0,0	0,0	22,5	184,1
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	-	0,0	0,0	0,0	32,5	0,0	32,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	67,7	67,7	0,0	0,0	0,3	68,0
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	0,0	0,0	28,3	36,5	0,0	64,8
<b>Summe</b>		<b>5.175,6</b>	<b>5.463,1</b>	<b>1.085,5</b>	<b>69,0</b>	<b>22,7</b>	<b>6.352,8</b>

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
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>700,3</b>	<b>685,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,1</b>	<b>707,4</b>
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
<b>Summe</b>		<b>4.517,0</b>	<b>4.656,6</b>	<b>990,4</b>	<b>48,5</b>	<b>30,5</b>	<b>5.586,4</b>

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, 12. August 2016

Deutsche Wohnen AG

Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Vorstand

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 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, 12. August 2016

Deutsche Wohnen AG  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



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

<b>12.08.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2016/Halbjahresergebnisse
<b>18. – 19.08.2016</b>	Roadshow, London
<b>06. + 08.09.2016</b>	Roadshow, Paris
<b>07.09.2016</b>	EPRA Konferenz, Paris
<b>13. – 14.09.2016</b>	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
<b>13.09.2016</b>	DZ Bank Investment Dialog, Frankfurt am Main
<b>19. – 21.09.2016</b>	Berenberg & Goldman Sachs German Corporate Conference, München
<b>20. – 22.09.2016</b>	Baader Investment Conference, München
<b>29.09.2016</b>	SG Pan-European Real Estate Conference
<b>04. – 06.10.2016</b>	Expo Real, München
<b>15.11.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2016/Neunmonatsergebnisse
<b>29. – 30.11.2016</b>	UBS Global Real Estate Conference, London
<b>05. – 08.12.2016</b>	Berenberg European Conference, London

# 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](https://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.