



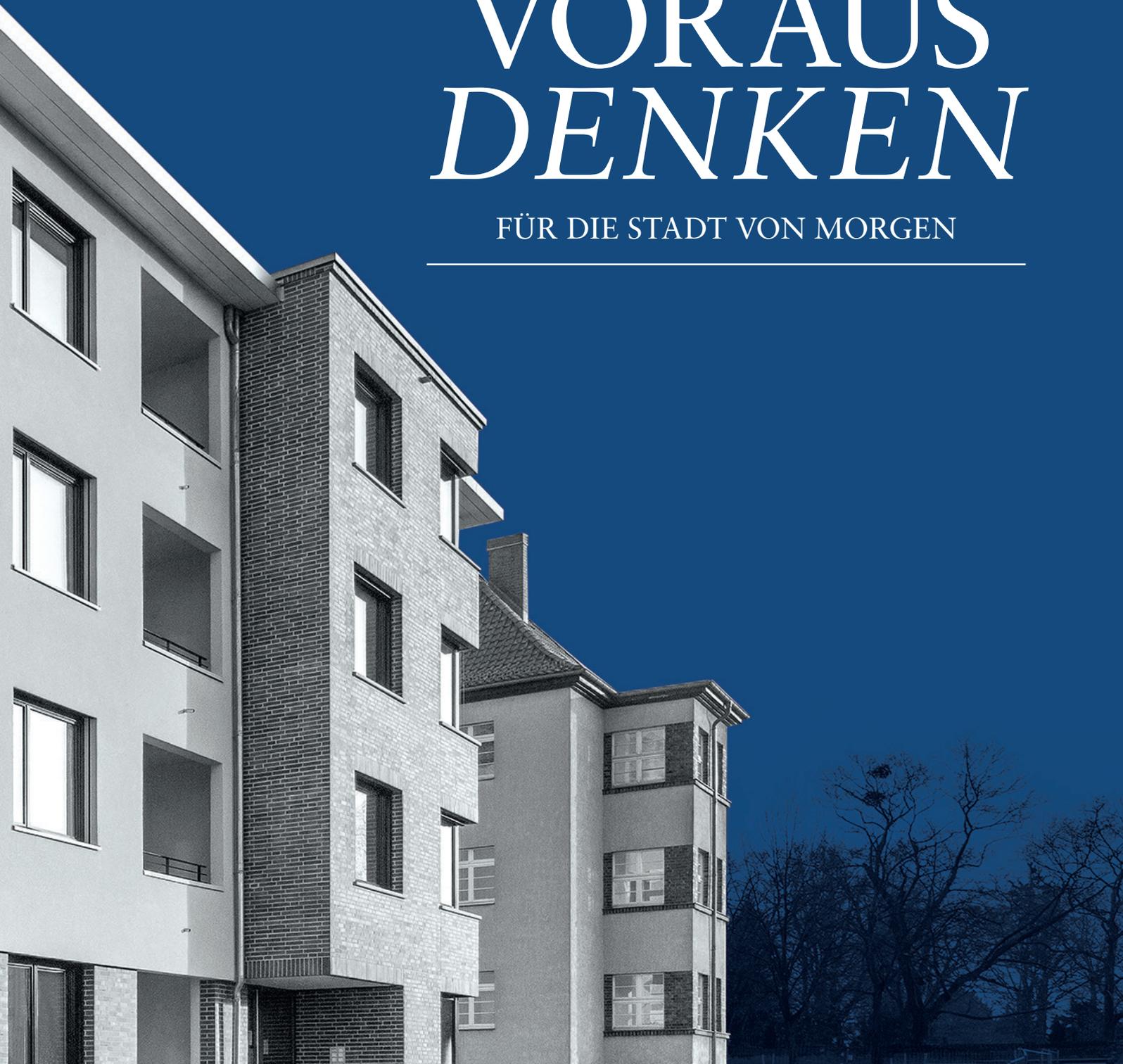
ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2017

---

# VORAUSS DENKEN

FÜR DIE STADT VON MORGEN

---



---

# VORAUSS DENKEN

FÜR DIE STADT VON MORGEN

---

KONZERNKENNZAHLEN	2
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	3
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	18
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	34
FINANZKALENDER 2017	35
KONTAKT UND IMPRESSUM	36

# KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		H1/2017	H1/2016	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	366,5	347,8	5,4 %
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	306,3	292,1	4,9 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	20,5	36,7	-44,1 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	24,7	8,7	183,9 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-39,9	-34,6	15,3 %
EBITDA	EUR Mio.	311,1	303,2	2,6 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	247,0	243,0	1,6 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	986,1	879,1	12,2 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	672,0	647,2 <sup>3)</sup>	3,8 %
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	1,85	1,86 <sup>3)</sup>	-0,7 %
FFO I	EUR Mio.	220,8	198,7 <sup>3)</sup>	11,1 %
FFO I (unverwässert) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,63	0,59 <sup>3)</sup>	6,8 %
FFO I (verwässert) <sup>2)</sup>	EUR je Aktie	0,60	0,54 <sup>3)</sup>	11,1 %
FFO II	EUR Mio.	241,3	235,4 <sup>3)</sup>	2,5 %
FFO II (unverwässert) <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,69	0,70 <sup>3)</sup>	-1,4 %
FFO II (verwässert) <sup>2)</sup>	EUR je Aktie	0,65	0,63 <sup>3)</sup>	3,2 %

Bilanz		30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	17.768,2	16.005,1	1.763,1
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	790,7	669,2	121,5
Eigenkapital	EUR Mio.	9.111,8	8.234,0	877,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.696,5	6.185,2	511,3
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	36,9	37,7	-0,8
Bilanzsumme	EUR Mio.	18.707,5	16.783,6	1.923,9

Aktie		30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	33,49	29,84	12,2 %
Anzahl Aktien	Mio.	354,66	337,48	17,18
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	11,9	10,1	17,8 %

Net Asset Value (NAV)		30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	11.142,4	10.017,0	1.125,4
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	31,42	29,68	5,9 %
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	31,46	29,69	6,0 %

Zeitwerte		30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Fair Value Immobilien <sup>4)</sup>	EUR Mio.	17.066	15.465	1.601
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>4)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.709	1.580	8,2 %

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 349,54 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,43 Mio. in 2016

<sup>2)</sup> Auf Basis von rund 368,98 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2017 beziehungsweise rund 370,79 Mio. in 2016; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

<sup>3)</sup> Vorjahresangabe geändert

<sup>4)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig die drittgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 17,8 Mrd. umfasst rund 163.000 Wohn- und Gewerbeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Entwicklung der Mieten und damit auch die Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund demografischer Trends als weiteres Wachstumsfeld.

## Börse und Deutsche Wohnen-Aktie

### Wirtschaftswachstum setzt sich fort

Das moderate Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt sich entsprechend den Prognosen des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) unverändert fort. So erwarten die Experten für das laufende Jahr einen Zuwachs von 1,5%. Der Rückgang um 20 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr ist dabei ausschließlich auf die geringere Zahl an Arbeitstagen zurückzuführen. Für 2018 dürfte die deutsche Wirtschaft das Tempo mit einem erwarteten Wachstum von 1,7% halten.

Die Wachstumsrate der Weltwirtschaft wird im laufenden Jahr mit 3,7% prognostiziert und dürfte im kommenden Jahr noch etwas stärker steigen.<sup>1)</sup>

Die wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch auf dem deutschen Arbeitsmarkt wider. Gemäß DIW wird die Beschäftigung in Deutschland weiter steigen und die Arbeitslosenquote bis auf 5,3% im kommenden Jahr zurückgehen.

Die Kerninflation soll in diesem und in den kommenden Jahren mit voraussichtlich 1,5% niedrig bleiben. Im Euroraum wird die Inflationsrate wohl noch länger unter der von der Europäischen Zentralbank als Preisstabilität definierten Größenordnung von unter, aber nahe 2% liegen. Vor diesem Hintergrund erscheinen Forderungen gegenüber der EZB, ihre expansive Geldpolitik nun deutlich zurückzuschrauben oder gar zu beenden, verfrüht.

### Positive Entwicklung an den Aktienmärkten

Starke Wirtschaftsdaten im Euroraum, der Sieg von Emmanuel Macron bei den Parlamentswahlen in Frankreich und eine gute Berichtssaison waren positive Ereignisse für die Kapitalmärkte im zweiten Quartal 2017.

Der DAX erreichte Mitte Juni mit über 12.900 Punkten ein neues Allzeithoch, konnte das zweite Quartal dann jedoch nur mit einem marginalen Plus von 0,1% abschließen. Insgesamt stieg der DAX seit Jahresbeginn um 7,4%. Im gleichen Zeitraum gewann der MDAX 10,2% und schloss bei 24.452 Punkten.

Positive Wirtschaftsdaten in Deutschland und im Euroraum waren ein wichtiger Katalysator im zweiten Quartal. In Deutschland kletterte der ifo-Geschäftsklimaindex auf ein Rekordhoch von 115,1 Punkten, der Einkaufsmanager-Index (PMI) im Euroraum stieg auf ein Sechsjahreshoch; das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland und im Euroraum stieg um jeweils 0,6% im ersten Quartal.

Signale für eine weniger expansive Geldpolitik der Zentralbanken sorgten Ende Juni für Gegenwind an den Aktienmärkten. EZB-Präsident Mario Draghi überraschte mit Kommentaren, die der Markt als absehbares Ende der expansiven Geldpolitik und der Niedrigzinsphase interpretierte. In den USA hat die Zentralbank im Juni erneut den Leitzins von 1,00% auf 1,25% angehoben.

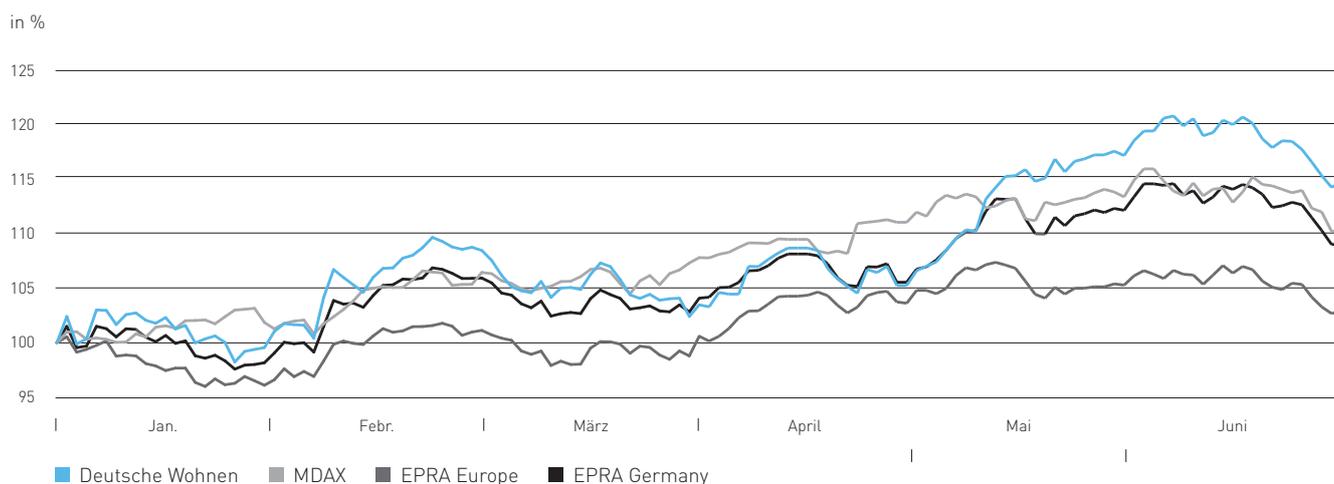
<sup>1)</sup> DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Sommer 2017

## Deutsche Wohnen-Aktie schlägt Vergleichsindizes

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das erste Halbjahr 2017 mit einem Schlusskurs von EUR 33,49 und realisierte damit eine Kursperformance von ca. 15%<sup>2)</sup> im Vergleich zum Jahresanfang. Die Aktie entwickelte sich deutlich besser als die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX, die im ersten Halbjahr einen Anstieg von 7% beziehungsweise 10% verzeichnen konnten. Der Immobilien-Index EPRA Germany stieg in den ersten sechs Monaten des Jahres um rund 9%, während der EPRA Europe im

gleichen Zeitraum nur rund 3% zulegte. Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg zu Ende Juni 2017 um rund 18% auf EUR 11,9 Mrd. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 23,6 Mio. im ersten Halbjahr 2016 auf EUR 27,8 Mio. im ersten Halbjahr 2017 um rund 18% weiter erhöht. Zudem wurden in den ersten sechs Monaten 2017 durchschnittlich 870.644 Aktien pro Tag über alternative Plattformen gehandelt. Somit erreicht das Handelsvolumen auf alternativen Plattformen annähernd das Xetra-Handelsniveau von durchschnittlich 876.786 Aktien am Tag.

## Kursentwicklung<sup>1)</sup> der Aktie H1/2017 (indexiert)



## Kennzahlen zur Aktie

	H1/2017	H1/2016
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 354,66	rd. 337,46
Kurs am Ende von H1 <sup>1)</sup> in EUR	33,49	30,53
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 11,9	rd. 10,3
6-Monats-Höchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	35,24	30,73
6-Monats-Tiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	28,71	22,00 [21,60] <sup>2)</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>3)</sup>	876.786	901.631
Durchschnittliches Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen <sup>3)</sup>	870.664	922.418

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

<sup>2)</sup> Kurse in Klammern angepasst um etwaige Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

<sup>3)</sup> Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 30.06.2017

<sup>2)</sup> Bereinigt um Dividendenzahlung in 2017

## Breite Analysten Coverage

Insgesamt beobachten derzeit<sup>31</sup> 30 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen<sup>31</sup> Kursziele reichen von EUR 31,20 bis zu EUR 44,40 pro Aktie. Dabei gehen 18 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 36,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 37,00 rund 10 % oberhalb des Schlusskurses zum Ende des ersten Halbjahres 2017.

Rating	Anzahl
Add/Buy/Kaufen/Outperform	18
Equal Weight/Halten/Hold//Neutral	9
Sell/Underperform	2
Keine Angabe	1

## Hauptversammlung und Dividende

Am 2. Juni 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung 2017 der Deutsche Wohnen SE in Frankfurt am Main statt, auf der 78,33 % 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 0,74 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 262,4 Mio. und einem Anteil von rund 68 % des im Jahr 2016 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2016 von EUR 28,18 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,6 %.

Darüber hinaus wurde ein neues Genehmigtes Kapital 2017/I in Höhe von EUR 110 Mio. sowie ein neues Bedingtes Kapital 2017/I von EUR 67 Mio. geschaffen. Die Kapitalien sollen es der Gesellschaft ermöglichen, auch weiterhin kurzfristig das für die Fortentwicklung des Unternehmens erforderliche Kapital durch die Ausgabe neuer Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen beziehungsweise vergleichbarer Instrumente aufzunehmen sowie flexibel und spontan ein günstiges Marktumfeld zur Deckung eines künftigen Finanzierungsbedarfs nutzen zu können.

Hohe Zustimmung durch die Aktionäre erfuhren unter anderem die Beschlüsse zur Umwandlung der Deutsche Wohnen AG in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) und die Sitzverlegung der Gesellschaft nach Berlin. Ferner wurde auf der Hauptversammlung Jürgen Fenk mit Wirkung zum 1. Oktober 2017 in den Aufsichtsrat gewählt.

## Im intensiven Dialog mit Analysten und Investoren

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 2017 ihr Geschäftsmodell im Rahmen von Roadshows und Investorenkonferenzen unter anderem in New York, London, Paris, Amsterdam und Brüssel. Für die zweite Jahreshälfte ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf [35](#) zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

<sup>31</sup> Stand: 01.08.2017

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. Juni 2017 rund 160.600 Wohn- und ca. 2.400 Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 99 % unserer Bestände. Unsere Schwerpunktregion ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 71 % der Wohnungen am Gesamtportfolio.

Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) für den Gesamtbestand belief sich zum 30. Juni 2017 auf EUR 6,23 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 6,00 pro m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr: 1,8 %).

30.06.2017						
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand	Gewerbeeinheiten
Immobilienbestand	Anzahl	in Tm <sup>2</sup>	in %	EUR/m <sup>2</sup>	in %	Anzahl
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>159.019</b>	<b>9.552</b>	<b>99,0</b>	<b>6,25</b>	<b>1,9</b>	<b>2.413</b>
Core+	140.122	8.386	87,3	6,33	1,9	2.208
Großraum Berlin	114.492	6.807	71,3	6,25	1,9	1.792
Rhein-Main	9.865	595	6,1	7,51	2,1	136
Rheinland	5.009	313	3,1	6,20	0,8	27
Mannheim/ Ludwigshafen	4.935	305	3,1	5,92	1,5	43
Dresden/Leipzig	4.440	287	2,8	5,48	2,9	158
Sonstige Core+	1.381	79	0,9	9,86	0,7	52
Core	18.897	1.166	11,8	5,62	2,2	205
Hannover/ Braunschweig	9.130	589	5,7	5,72	1,8	91
Kiel/Lübeck	4.955	294	3,1	5,57	2,1	21
Kernstädte neue Bundesländer	4.812	283	3,0	5,49	3,1	93
<b>Non-Core</b>	<b>1.533</b>	<b>99</b>	<b>1,0</b>	<b>4,89</b>	<b>6,4</b>	<b>20</b>
<b>Gesamt</b>	<b>160.552</b>	<b>9.651</b>	<b>100,0</b>	<b>6,23</b>	<b>2,0</b>	<b>2.433</b>

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

## Portfolioentwicklung

### Akquisitionen

Im ersten Halbjahr 2017 haben wir rund 5.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 850 Mio. ausschließlich in Core<sup>+</sup>-Märkten erworben. Davon liegen rund 4.300 Einheiten in Berlin sowie rund 1.100 Einheiten in Leipzig und Dresden.

### Verkäufe

Die anhaltend starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nutzen wir unter anderem für Portfoliobereinigungen. So haben wir beispielsweise ein Portfolio in Oberhausen mit rund 1.100 Wohneinheiten mit einem Buchgewinn von rund EUR 9 Mio. beziehungsweise einer Bruttomarge von 15% veräußert.

Für weitere Informationen zu den Verkäufen verweisen wir auf das Segmentergebnis aus dem Verkauf auf [S. 12](#).

### 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.

	Wohneinheiten Anzahl	30.06.2017		30.06.2016		Entwicklung in %	30.06.2017		30.06.2016	
		Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m <sup>2</sup>					Leerstand in %			
<b>Like-for-like</b>										
<b>Gesamt</b>	<b>154.715</b>	<b>6,20</b>	<b>6,01</b>	<b>3,2</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>
<b>Vermietungsbestand<sup>2)</sup></b>	<b>150.611</b>	<b>6,22</b>	<b>6,02</b>	<b>3,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>
Core <sup>+</sup>	132.305	6,30	6,09	3,4	1,6	1,4	1,6	1,6	1,4	1,4
Großraum Berlin	108.765	6,22	6,00	3,6	1,6	1,4	1,6	1,6	1,4	1,4
Rhein-Main	8.932	7,64	7,42	2,9	1,6	1,3	1,6	1,6	1,3	1,3
Rheinland	4.913	6,19	6,08	1,9	0,8	1,2	0,8	0,8	1,2	1,2
Mannheim/Ludwigshafen	4.780	5,92	5,72	3,6	0,7	0,5	0,7	0,7	0,5	0,5
Dresden/Leipzig	3.973	5,38	5,25	2,5	2,2	2,4	2,2	2,2	2,4	2,4
Sonstige Core <sup>+</sup>	942	10,10	9,97	1,2	0,6	1,4	0,6	0,6	1,4	1,4
Core	18.306	5,63	5,54	1,7	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hannover/Braunschweig	9.089	5,71	5,62	1,7	1,7	1,8	1,7	1,7	1,8	1,8
Kiel/Lübeck	4.945	5,57	5,47	1,9	2,1	1,6	2,1	2,1	1,6	1,6
Kernstädte neue Bundesländer	4.272	5,52	5,44	1,4	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7

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

<sup>2)</sup> Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Das Like-for-like-Wachstum im Vermietungsbestand belief sich auf 3,2%, in Berlin sogar auf 3,6%. Im Mai wurde der neue Berliner Mietspiegel 2017 veröffentlicht. Die gewichtete Durchschnittsmiete wurde mit EUR 6,39 pro m<sup>2</sup> rund 9,4% höher ausgewiesen als noch im Mai 2015.

Die Leerstandsrate blieb im Vermietungsbestand mit 1,6% auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,4%). Der leichte Anstieg resultiert aus modernisierungsbedingten Leerständen im Rahmen unserer Capex-Projekte.

## Portfoliobewertung

Die starke Wohnimmobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt und traf auf ein unverändert niedriges Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Mietentwicklung spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 0,9 Mrd. zum Stichtag wider.

Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 30. Juni 2017:

Fair Value	30.06.2017			
	Fair Value	Fair Value	Multiple	Multiple
	EUR Mio.	EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete	Marktmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>16.994</b>	<b>1.720</b>	<b>22,8</b>	<b>17,2</b>
Core+	15.732	1.812	23,8	17,7
Großraum Berlin	13.195	1.879	25,1	18,2
Rhein-Main	1.112	1.784	19,8	15,5
Rheinland	403	1.274	16,3	14,0
Mannheim/Ludwigshafen	338	1.065	14,9	12,5
Dresden/Leipzig	441	1.380	20,5	17,7
Sonstige Core+	243	2.887	23,7	19,2
Core	1.262	1.053	15,7	13,6
Hannover/Braunschweig	645	1.068	15,6	12,9
Kiel/Lübeck	335	1.130	16,8	14,4
Kernstädte neue Bundesländer	282	947	14,6	14,4
<b>Non-Core</b>	<b>72</b>	<b>688</b>	<b>12,9</b>	<b>10,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>17.066</b>	<b>1.709</b>	<b>22,8</b>	<b>17,3</b>

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit rund EUR 800 Mio. das Core<sup>+</sup>-Segment und hier in erster Linie den Großraum Berlin mit rund EUR 760 Mio. Aber auch an unseren Core-Standorten konnten wir aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen in Höhe von rund EUR 70 Mio. vornehmen. Der Großteil davon entfällt mit rund EUR 50 Mio. auf die Region Hannover/Braunschweig.

	30.06.2017		31.12.2016	
	Fair Value	Multiple	Fair Value	Multiple
Fair Value	EUR Mio.	Vertragsmiete	EUR Mio.	Vertragsmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>16.994</b>	<b>22,8</b>	<b>15.280</b>	<b>21,7</b>
Core <sup>+</sup>	15.732	23,8	14.054	22,7
Core	1.262	15,7	1.226	14,9
<b>Non-Core</b>	<b>72</b>	<b>12,9</b>	<b>186</b>	<b>11,8</b>
<b>Gesamt</b>	<b>17.066</b>	<b>22,8</b>	<b>15.465</b>	<b>21,5</b>

## Portfolioinvestitionen

Im ersten Halbjahr 2017 wurden EUR 124,9 Mio. oder rund EUR 25,27 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 86,9 Mio. beziehungsweise rund EUR 17,70 pro m<sup>2</sup>) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios investiert. Vor dem Hintergrund unseres umfangreichen Modernisierungsprogramms werden sich die Investitionen hier künftig weiter erhöhen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung der abgelaufenen Berichtsperiode im Vorjahresvergleich dar:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Instandhaltung	49,7	43,7
in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	10,05 <sup>1)</sup>	8,90 <sup>1)</sup>
Modernisierung	75,2	43,2
in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	15,21 <sup>1)</sup>	8,80 <sup>1)</sup>
<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	<b>124,9</b>	<b>86,9</b>
<b>in EUR/m<sup>2</sup> p.a.</b>	<b>25,27<sup>1)</sup></b>	<b>17,70<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

## Pflegeimmobilien

Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügt die Deutsche Wohnen über 51 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 6.700 Plätzen.

Einen Teil der Pflegeimmobilien betreiben wir selbst über eine Beteiligungsstruktur mit der KATHARINENHOF®. Zum 30. Juni 2017 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® 23 Einrichtungen, davon befinden sich 22 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 244 Mio.

Die Auslastung der Einrichtungen (ohne ambulante Pflege) belief sich im Berichtszeitraum auf durchschnittlich rund 96,8% (Vorjahreszeitraum: 98,4%) und bewegt sich somit unverändert auf einem hohen Niveau.

Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen seit dem 1. Januar 2017 Eigentümerin von 28 hauptsächlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheimen, die an namhafte Betreiber langfristig vermietet sind. Der Fair Value dieser Einrichtungen beträgt zum Stichtag EUR 444 Mio.

Angesichts der hohen Attraktivität des deutschen Pflegemarktes, der von einer steigenden Nachfrage durch demografische Trends gekennzeichnet ist, beabsichtigen wir das Pflegesegment weiter auszubauen.

## Pflegeimmobilien

### Im Eigenbetrieb

	30.06.2017					Belegung in %
	Einrichtungen	Plätze			Gesamt	
		Pflege	Betreutes Wohnen			
Bundesland	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	97,3	
Hamburg	3	335	157	492	92,0	
Sachsen	7	436	56	492	100,0	
Niedersachsen	1	131	-	131	95,7	
<b>Summe Eigenbetrieb</b>	<b>23</b>	<b>1.972</b>	<b>584</b>	<b>2.556</b>	<b>96,8</b>	

## Pflegeimmobilien

### Mit externen Betreibern

	Plätze					WALT
	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt		
		Anzahl	Anzahl			
Bundesland	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Bayern	7	999	-	999	12,0	
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	13,3	
Niedersachsen	4	661	-	661	10,7	
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	12,9	
Baden-Württemberg	5	557	16	573	13,5	
Sonstige	3	374	-	374	9,6	
<b>Summe externe Betreiber</b>	<b>28</b>	<b>3.721</b>	<b>411</b>	<b>4.132</b>	<b>12,2</b>	
<b>Pflege gesamt</b>	<b>51</b>	<b>5.693</b>	<b>995</b>	<b>6.688</b>		

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	306,3	292,1
Ergebnis aus Verkauf	20,5	36,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	24,7	8,7
Verwaltungskosten	-39,9	-34,6
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-0,5	0,3
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>311,1</b>	<b>303,2</b>
Abschreibungen	-3,5	-3,0
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	885,9	731,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,7	0,9
Finanzergebnis	-208,1	-153,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>986,1</b>	<b>879,1</b>
Laufende Steuern	-20,6	-14,4
Latente Steuern	-293,5	-217,5 <sup>1)</sup>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>672,0</b>	<b>647,2<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Vorjahresangabe geändert

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 24,8 Mio. auf EUR 672,0 Mio. gestiegen. Dies ist zum einen auf das höhere Betriebsergebnis (EBITDA) und auf das gestiegene Ergebnis aus der Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Zum anderen sind höhere Aufwendungen im Finanzergebnis und für latente Steuern angefallen, die sich vornehmlich aus Bewertungen ergaben.

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

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

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>986,1</b>	<b>879,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-885,9	-731,3
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	124,7	95,2
Einmalaufwendungen und -erträge	22,1	0,0
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>247,0</b>	<b>243,0</b>

Die einmaligen Aufwendungen und Erträge von EUR 22,1 Mio. im ersten Halbjahr 2017 sind im Wesentlichen für die frühzeitige Ablösung von Darlehen und Zinnsicherungsgeschäften sowie für die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung über nominal EUR 800,0 Mio. im Februar 2017 angefallen.

### Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung überschreitet erwartungsgemäß das Vorjahresniveau.

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
<b>Vertragsmieten</b>	<b>366,5</b>	<b>347,8</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,3	-4,4
Inkasso	-2,5	-3,4
Instandhaltung	-49,7	-43,7
Sonstiges	-2,7	-4,2
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>306,3</b>	<b>292,1</b>
Personal- und Sachkosten	-22,6	-19,2
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>283,7</b>	<b>272,9</b>
NOI-Marge in %	77,4	78,5
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,78	4,63
Veränderung in %	3,2	

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Der Zukauf von ca. 5.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten im ersten Halbjahr 2017 sowie Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten zu einer Erhöhung der Vertragsmieten im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen EUR 49,7 Mio. (Vorjahr: EUR 43,7 Mio.) beziehungsweise EUR 10,05 pro m<sup>2</sup> p.a.<sup>1)</sup> (Vorjahr: EUR 8,90 pro m<sup>2</sup> p.a.<sup>1)</sup>). Im Verhältnis zur Vertragsmiete sind die Aufwendungen für Instandhaltung von ca. 12,6 % auf ca. 13,6 % gestiegen, was zu einem Rückgang der NOI-Marge führte.

### Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiterhin hoch. Bis zum 30. Juni 2017 wurden insgesamt 2.611 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lasten-Wechsel in 2017 haben werden. Davon entfielen 409 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktions-	IFRS-	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen EUR Mio.	Buchwertabgang EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	648	94,4	73,7	20,7	28
Institutioneller Verkauf	1.963	165,9	137,9	28,0	20
	<b>2.611</b>	<b>260,3</b>	<b>211,6</b>	<b>48,7</b>	<b>23</b>

Die Bruttomargen bewegen sich trotz der Aufwertungen der vergangenen zwei Jahre auf einem weiterhin hohen Niveau.

Von den 2.611 verkauften Einheiten hatten 1.807 bereits Nutzen- und Lasten-Wechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017 (Vorjahreszeitraum: 2.254) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Erlöse aus Verkäufen	151,1	220,9
Verkaufskosten	-4,6	-6,0
<b>Nettoerlöse</b>	<b>146,5</b>	<b>214,9</b>
Buchwertabgänge	-126,0	-178,2
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>20,5</b>	<b>36,7</b>

### Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Erlöse und Kosten im Segment Pflege und Betreutes Wohnen einschließlich der konzerninternen und der konzernexternen Pächterträge und Pacht aufwendungen:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
<b>Erlöse</b>		
Pflege	35,5	27,4
Wohnen	4,3	3,2
Pächterträge	13,6	0,0
Konzerninterne Pächterträge	7,3	6,0 <sup>1)</sup>
Sonstige	6,1	4,0
	<b>66,8</b>	<b>40,6</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-10,5	-8,2
Personalkosten	-24,2	-17,7
Pachtobjekte	-0,1	0,0
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-7,3	-6,0 <sup>1)</sup>
	<b>-42,1</b>	<b>-31,9</b>
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>24,7</b>	<b>8,7</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,1	-2,1
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen nach Zinsen</b>	<b>22,6</b>	<b>6,6</b>

<sup>1)</sup> Vorjahresangabe ergänzt

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen vor Pachteinnahmen (EBITDAR) der Immobilien im Eigenbetrieb betrug EUR 11,6 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017. Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 25,3%.

### Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Personalkosten	- 25,3	- 21,6
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	- 1,2	- 2,0
Sachkosten	- 13,4	- 11,0
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>- 39,9</b>	<b>- 34,6</b>

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Laufende Zinsaufwendungen	- 49,8	- 53,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	- 11,9	- 5,5
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	- 22,7	0,0
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	4,4	- 9,9
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	- 129,1	- 85,3
	<b>- 209,1</b>	<b>- 153,9</b>
Zinserträge	1,0	0,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 208,1</b>	<b>- 153,3</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 weiterhin vom aktuell geringen Zinsniveau.

Im ersten Quartal 2017 wurden kleinteilige und langlaufende frühere Förderdarlehen vorzeitig getilgt. Bei der vorzeitigen Ablösung dieser Darlehen sind einmalige Aufwendungen aus der Aufzinsung entstanden.

Im zweiten Quartal 2017 wurden einzelne Portfoliofinanzierungen abgelöst oder zu neuen Zins- und Tilgungskonditionen prolongiert und teilweise aufvaluiert. Hierbei sind für die Darlehen und die damit zusammenhängenden Zinssicherungsgeschäfte Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen, die mit EUR 15,3 Mio. in den transaktionsbedingten Zinsaufwendungen enthalten sind.

Darüber hinaus enthalten die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 7,4 Mio. Aufwendungen aus der Platzierung einer 2024 fälligen Wandelschuldverschreibung von nominal EUR 800,0 Mio. Da die Bewertung der Wandelschuldverschreibung zum Marktwert erfolgt, werden die Ausgabekosten nicht über die Laufzeit abgegrenzt, sondern sofort als Aufwand realisiert.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. 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 der zugrunde liegende Wandlungspreis der in 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung, sodass diese Wandelschuldverschreibung im Geld ist. Daraus ergeben sich bei der Berechnung auf verwässerter Basis positive Effekte bei den Bilanzkennzahlen LTV oder EPRA NAV.

### Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 314,1 Mio. beinhalten EUR 293,5 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 20,6 Mio. Die laufenden Ertragsteuern enthalten mit EUR 1,4 Mio. den nicht liquiditätswirksamen Ertragsteueranteil für die Kosten der Barkapitalerhöhung vom Februar 2017. Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie mit der Ablösung der Wandelschuldverschreibung 2013, für deren Marktbewertung bis zur Tilgung aktive latente Steuern bestanden.

## Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.06.2017		31.12.2016	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.768,2	95	16.005,1	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	148,6	1	109,3	1
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>17.916,8</b>	<b>96</b>	<b>16.114,4</b>	<b>96</b>
Kurzfristiges Vermögen	467,6	2	477,0	3
Zahlungsmittel	323,1	2	192,2	1
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>790,7</b>	<b>4</b>	<b>669,2</b>	<b>4</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>18.707,5</b>	<b>100</b>	<b>16.783,6</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>9.111,8</b>	<b>49</b>	<b>8.234,0</b>	<b>49</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.670,7	25	4.600,0	28
Wandelschuldverschreibungen	1.502,4	8	1.045,1	6
Unternehmensanleihen	846,5	5	732,3	4
Steuerschulden	41,6	0	48,3	0
Pensionsverpflichtungen	64,7	0	67,6	0
Passive latente Steuern	1.983,2	11	1.687,1	10
Sonstige Verbindlichkeiten	486,6	2	369,2	3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>9.595,7</b>	<b>51</b>	<b>8.549,6</b>	<b>51</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>18.707,5</b>	<b>100</b>	<b>16.783,6</b>	<b>100</b>

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich im Wesentlichen durch die Aufwertung zum 30. Juni 2017 in Höhe von EUR 885,9 Mio. sowie aufgrund von Zukäufen im Vergleich zum 31. Dezember 2016 erhöht haben.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg im ersten Halbjahr 2017 absolut um EUR 877,8 Mio. bei einer unveränderten Eigenkapitalquote von rund 49 %. Im Februar 2017 hat die Deutsche Wohnen rund 17,2 Mio. neue Inhaberaktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung ausgegeben und dafür EUR 540,9 Mio. nach Kosten erzielt. Weiterhin wurden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017 rund 7 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 3 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Darüber hinaus hat sich das Kapital der Deutsche Wohnen um das Gesamtergebnis für das erste Halbjahr 2017 von EUR 678,1 Mio. erhöht und durch die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016 um EUR 262,4 Mio. verringert.

Im ersten Halbjahr 2017 wurde die in 2013 ausgegebene und 2020 fällige Wandelschuldverschreibung frühzeitig im aktuell günstigen Marktumfeld refinanziert. Aufgrund der Marktwerte einschließlich Rückkaufprämie ergab sich für den im ersten Quartal 2017 getilgten Nominalbetrag (EUR 249,4 Mio. von insgesamt EUR 250,0 Mio.) ein Tilgungsbetrag von EUR 471,4 Mio. Die noch verbleibenden Wandelschuldverschreibungen des Jahres 2013 wurden im zweiten Quartal 2017 in Höhe des Nominalwerts von EUR 0,6 Mio. getilgt.

Eine neue Wandelschuldverschreibung wurde im Februar 2017 ausgegeben. Diese in 2024 fällige Wandelschuldverschreibung über nominal EUR 800,0 Mio. wird mit 0,325 % p.a. verzinst und hat einen Wandlungspreis je Aktie von anfänglich EUR 48,58, der sich aufgrund der Dividende für 2016 zwischenzeitlich auf EUR 48,30 je Aktie verringert hat.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich weiterhin aufgrund von Marktwertschwankungen um EUR 129,1 Mio. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.200,0 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch die Ausgabe von langlaufenden Namensschuldverschreibungen sowie durch die Ausgabe und Tilgung von kurzlaufenden Commercial Papers verändert.

Die passiven latenten Steuern stiegen im Vergleich zum Vorjahresstichtag hauptsächlich aufgrund der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (EUR 95,5 Mio.), auf Zugänge beim Finanzierungsleasing (EUR 30,0 Mio.) und auf die Passivierung von Grundsteuern für das Geschäftsjahr 2017 gemäß IFRIC 21 (EUR 19,0 Mio.) zurückzuführen.

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	8.809,2	7.965,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	21,2	47,0
Latente Steuern	2.312,0	2.004,4
<b>EPRA NAV (unverwässert)</b>	<b>11.142,4</b>	<b>10.017,0</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	354,7	337,5
<b>EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>31,42</b>	<b>29,68</b>
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	625,2	992,3
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>11.767,6</b>	<b>11.009,3</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	374,1	370,8
<b>EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>31,46</b>	<b>29,69</b>

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 1.125,4 Mio. gestiegen. Hierzu haben die Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2017 um EUR 885,9 Mio. sowie die Kapitalerhöhung im Februar 2017 mit EUR 542,3 Mio. beigetragen, während die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016 den EPRA NAV (unverwässert) im zweiten Quartal 2017 um EUR 262,4 Mio. verringerte.

Der EPRA NAV (verwässert) berücksichtigte zum Abschlussstichtag die Verwässerung durch die in 2014 ausgegebene, tief im Geld stehende Wandelschuldverschreibung. Zum 31. Dezember 2016 ergab sich darüber hinaus eine Verwässerung durch die seinerzeit ebenfalls im Geld stehende, in 2013 ausgegebene Wandelschuldverschreibung, welche im ersten Halbjahr 2017 vollständig zurückgeführt wurde. Die in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibung führte zu keinen Verwässerungen.

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Finanzverbindlichkeiten	4.670,7	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	1.502,4	1.045,1
Unternehmensanleihen	846,5	732,3
	<b>7.019,6</b>	<b>6.377,4</b>
Zahlungsmittel	-323,1	-192,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>6.696,5</b>	<b>6.185,2</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.768,2	16.005,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	44,0	29,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	322,4	381,5
	<b>18.134,6</b>	<b>16.415,8</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>36,9</b>	<b>37,7</b>

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 36,9%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen beläuft sich per 30. Juni 2017 auf ca. 1,4% bei einer Hedging-Quote von rund 87%. Die in 2014 ausgegebene Wandelschuldverschreibung ist derzeit im Geld – würde man die Wandlung dieser Wandelschuldverschreibung unterstellen, ergäbe sich rechnerisch ein Loan to Value in Höhe von rund 33,2%.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor An- und Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, vor Ertragsteuer- und vor Zinszahlungen	253,4	189,1
Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	74,6	- 261,3
Zinszahlungen	- 49,1	- 50,1
Ertragsteuerzahlungen	- 38,5	- 23,6
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>240,4</b>	<b>- 145,9</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 635,8	- 451,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	526,3	231,5
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>130,9</b>	<b>- 365,7</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	192,2	661,6
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>323,1</b>	<b>295,9</b>

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt im ersten Halbjahr 2017 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 694,2 Mio., von denen EUR 612,7 Mio. Auszahlungen für Zukäufe betrafen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 58,3 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im ersten Halbjahr 2017 insbesondere die Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung vom Februar 2017 von EUR 540,9 Mio. nach Kosten, die Auszahlung für die Tilgung der in 2013 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 472,0 Mio. und Einzahlungen aus der Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung von EUR 800,0 Mio. Die von der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2016 beschlossene Dividende führte zu einer Auszahlung in Höhe von EUR 262,4 Mio.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 11 % gestiegen:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
<b>EBITDA</b>	<b>311,1</b>	<b>303,2</b>
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	- 0,2	0,0
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,3	0,0
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>311,2</b>	<b>303,2</b>
Ergebnis aus Verkauf	- 20,5	- 36,7
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	1,2	2,0 <sup>1)</sup>
At-Equity-Bewertung	0,7	0,9
Zinsaufwendungen/-erträge	- 49,5	- 52,7
Ertragsteuern	- 19,2	- 14,4
Minderheiten	- 3,1	- 3,6
<b>FFO I</b>	<b>220,8</b>	<b>198,7</b>
Ergebnis aus Verkauf	20,5	36,7
<b>FFO II</b>	<b>241,3</b>	<b>235,4</b>
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>2)</sup>	0,63	0,59 <sup>1)</sup>
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) <sup>3)</sup>	0,60	0,54
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>2)</sup>	0,69	0,70 <sup>1)</sup>
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) <sup>3)</sup>	0,65	0,63

<sup>1)</sup> Vorjahresangabe geändert

<sup>2)</sup> Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 349,54 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,43 Mio. in 2016

<sup>3)</sup> Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 368,98 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 370,79 Mio. in 2016; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

## Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 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

Für das erwartete Like-for-like-Mietwachstum 2017 erhöht die Deutsche Wohnen ihre Prognose von 3,5% auf über 4% für den gesamten Vermietungsbestand. Darüber hinaus halten wir an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2016 vom März 2017 fest.

Für das Gesamtjahr 2017 erwarten wir unverändert, einschließlich der bereits angekündigten Akquisitionen, einen FFO I von rund EUR 425 Mio. Dies stellt ein Basisszenario dar, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe.

Frankfurt am Main, 10. August 2017

Deutsche Wohnen SE  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	19
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	21
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	22
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	23
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	25
ANHANGANGABEN	26
Allgemeine Informationen	26
Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses	26
Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	28
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Angaben zur Kapitalflussrechnung	30
Angaben zur Segmentberichterstattung	31
Sonstige Angaben	31
Risikobericht	31
Finanzinstrumente	32

# KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2017

EUR Mio.	30.06.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.768,2	16.005,1
Sachanlagen	91,0	55,9
Immaterielle Vermögenswerte	19,2	20,5
Derivative Finanzinstrumente	1,9	0,0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	35,8	32,2
Aktive latente Steuern	0,7	0,7
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>17.916,8</b>	<b>16.114,4</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	322,4	381,5
Andere Vorräte	3,5	3,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30,6	16,4
Forderungen aus Ertragsteuern	50,6	36,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,8	7,4
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	2,7	2,4
Zahlungsmittel	323,1	192,2
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>746,7</b>	<b>640,0</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	44,0	29,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>790,7</b>	<b>669,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>18.707,5</b>	<b>16.783,6</b>

EUR Mio.	30.06.2017	31.12.2016
<b>PASSIVA</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	354,7	337,5
Kapitalrücklage	3.971,9	3.445,3
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	- 30,8	- 36,9
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	4.513,4	4.219,7
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals</b>	<b>8.809,2</b>	<b>7.965,6</b>
Nicht beherrschende Anteile	302,6	268,4
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>9.111,8</b>	<b>8.234,0</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.562,6	4.533,5
Wandelschuldverschreibungen	1.500,4	1.043,9
Unternehmensanleihen	818,7	496,3
Pensionsverpflichtungen	64,7	67,6
Derivative Finanzinstrumente	15,0	34,8
Sonstige Rückstellungen	13,2	15,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	217,4	90,3
Passive latente Steuern	1.983,2	1.687,1
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>9.175,2</b>	<b>7.969,0</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	108,1	66,5
Wandelschuldverschreibungen	2,0	1,2
Unternehmensanleihen	27,8	236,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176,6	161,6
Sonstige Rückstellungen	8,6	8,3
Derivative Finanzinstrumente	8,1	12,2
Steuerschulden	41,6	48,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	42,5	41,3
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	5,2	5,2
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>420,5</b>	<b>580,6</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>18.707,5</b>	<b>16.783,6</b>

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016 angepasst	Q2/2017	Q2/2016 angepasst
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	366,5	347,8	186,1	176,3
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-60,2	-55,7	-34,0	-31,4
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>306,3</b>	<b>292,1</b>	<b>152,1</b>	<b>144,9</b>
Verkaufserlöse	151,1	220,9	98,8	61,8
Davon Umsatzerlöse	99,0	19,9	71,1	6,5
Verkaufskosten	-4,6	-6,0	-2,1	-2,6
Buchwertabgang	-126,0	-178,2	-84,8	-46,2
Davon für Umsatzerlöse	-83,6	-13,8	-61,7	-4,4
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>20,5</b>	<b>36,7</b>	<b>11,9</b>	<b>13,0</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	59,5	34,6	29,7	17,4
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-34,8	-25,9	-17,5	-13,3
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>24,7</b>	<b>8,7</b>	<b>12,2</b>	<b>4,1</b>
Verwaltungskosten	-39,9	-34,6	-20,8	-18,1
Sonstige Aufwendungen	-4,3	-1,9	-2,8	0,7
Sonstige Erträge	3,8	2,2	3,3	-0,6
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>311,1</b>	<b>303,2</b>	<b>155,9</b>	<b>144,0</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	885,9	731,3	885,9	731,3
Abschreibungen	-3,5	-3,0	-1,8	-1,7
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.193,5</b>	<b>1.031,5</b>	<b>1.040,0</b>	<b>873,6</b>
Finanzerträge	1,0	0,6	0,2	0,3
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-124,7	-95,2	-93,6	-90,9
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,7	0,9	0,5	0,7
Finanzaufwendungen	-84,4	-58,7	-36,2	-32,2
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>986,1</b>	<b>879,1</b>	<b>910,9</b>	<b>751,5</b>
Ertragsteuern	-314,1	-231,9 <sup>11</sup>	-286,2	-229,1 <sup>11</sup>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>672,0</b>	<b>647,2</b>	<b>624,7</b>	<b>522,4</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	647,3	629,3 <sup>11</sup>	602,0	507,9 <sup>11</sup>
Nicht beherrschende Anteile	24,7	17,9 <sup>11</sup>	22,7	14,5 <sup>11</sup>
	<b>672,0</b>	<b>647,2</b>	<b>624,7</b>	<b>522,4</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässert in EUR	1,85	1,86 <sup>11</sup>	1,72	1,51 <sup>11</sup>
Verwässert in EUR	1,85	1,86 <sup>11</sup>	1,72	1,51 <sup>11</sup>

<sup>11</sup> Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A3

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016 angepasst	Q2/2017	Q2/2016 angepasst
<b>Periodenergebnis</b>	<b>672,0</b>	<b>647,2<sup>1)</sup></b>	<b>624,7</b>	<b>522,4<sup>1)</sup></b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	6,3	-9,5	3,1	-2,1
Ertragsteuereffekte	-1,9	2,9	-0,9	0,7
	<b>4,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-1,4</b>
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	2,3	-8,0	0,9	-3,0
Ertragsteuereffekte	-0,6	2,1	-0,3	0,8
	<b>1,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,6</b>	<b>-2,2</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6,1</b>	<b>-12,5</b>	<b>2,8</b>	<b>-3,6</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>678,1</b>	<b>634,7<sup>1)</sup></b>	<b>627,5</b>	<b>518,8<sup>1)</sup></b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	653,4	616,8 <sup>1)</sup>	604,8	504,3 <sup>1)</sup>
Nicht beherrschende Anteile	24,7	17,9 <sup>1)</sup>	22,7	14,5 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A3

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016 angepasst
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	672,0	647,2 <sup>2)</sup>
Finanzerträge	-1,0	-0,6
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	124,7	95,2
Finanzaufwendungen	84,4	58,7
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-0,7	-0,9
Ertragsteuern	314,1	231,9 <sup>2)</sup>
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>1.193,5</b>	<b>1.031,5</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-885,9	-731,3
Abschreibungen	3,5	3,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-21,3	-49,0
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-26,0	-48,3
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-10,4	-16,8
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>253,4</b>	<b>189,1</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	99,0	19,9 <sup>1)</sup>
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-24,4	-281,2 <sup>1)</sup>
Gezahlte Zinsen	-50,1	-50,7
Erhaltene Zinsen	1,0	0,6
Gezahlte Steuern	-42,0	-24,6
Erhaltene Steuern	3,5	1,0
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>240,4</b>	<b>-145,9</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	58,3	193,4 <sup>1)</sup>
Auszahlungen für Investitionen	-694,2	-657,2 <sup>1)</sup>
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,0
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben	0,0	6,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	6,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-635,8</b>	<b>-451,3</b>

<sup>1)</sup> Ausweisänderung in 2016 für IAS 2 Immobilien, die vorher im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthalten waren

<sup>2)</sup> Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A3

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016 angepasst
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	199,2	622,6
Tilgung von Darlehen	-351,7	-208,9
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	800,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	-472,0	0,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	490,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-378,0	0,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-38,9	0,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	99,5	0,0
Auszahlungen für den Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	-94,8	0,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	545,3	0,0
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-0,2	0,0
Kosten der Kapitalerhöhung	-4,4	0,0
Auszahlung Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	-262,4	-182,2
Auszahlung Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-5,3	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>526,3</b>	<b>231,5</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>130,9</b>	<b>-365,7</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>	<b>192,2</b>	<b>661,6</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>323,1</b>	<b>295,9</b>

# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. Juni 2017

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaffetes Konzern- eigen- kapital	Auf die Anteils- eigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
EUR Mio.									
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2016 wie berichtet</b>	<b>337,4</b>	<b>3.558,9</b>	<b>- 15,6</b>	<b>- 20,9</b>	<b>- 36,5</b>	<b>2.793,7</b>	<b>6.653,5</b>	<b>218,5</b>	<b>6.872,0</b>
Korrekturen						- 70,7	- 70,7	- 3,2	- 73,9
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2016 angepasst</b>	<b>337,4</b>	<b>3.558,9</b>	<b>- 15,6</b>	<b>- 20,9</b>	<b>- 36,5</b>	<b>2.723,0</b>	<b>6.582,8</b>	<b>215,3</b>	<b>6.798,1</b>
Periodenergebnis angepasst						647,2	647,2		647,2
Davon nicht beherrschende Anteile angepasst						- 17,9	- 17,9	17,9	0,0
Sonstiges Ergebnis			- 5,9	- 6,6	- 12,5		- 12,5		- 12,5
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis angepasst</b>			<b>- 5,9</b>	<b>- 6,6</b>	<b>- 12,5</b>	<b>629,3</b>	<b>616,8</b>	<b>17,9</b>	<b>634,7</b>
Kapitalerhöhung	0,1	1,3					1,4		1,4
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		2,0					2,0		2,0
Veränderung nicht beherrschende Anteile						- 0,1	- 0,1	20,4	20,3
Dividendenzahlung						- 182,2	- 182,2		- 182,2
Sonstiges						0,5	0,5		0,5
<b>Eigenkapital zum 30. Juni 2016 angepasst</b>	<b>337,5</b>	<b>3.562,2</b>	<b>- 21,5</b>	<b>- 27,5</b>	<b>- 49,0</b>	<b>3.170,5</b>	<b>7.021,2</b>	<b>253,6</b>	<b>7.274,8</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2017</b>	<b>337,5</b>	<b>3.445,3</b>	<b>- 17,7</b>	<b>- 19,2</b>	<b>- 36,9</b>	<b>4.219,7</b>	<b>7.965,6</b>	<b>268,4</b>	<b>8.234,0</b>
Periodenergebnis						672,0	672,0		672,0
Davon nicht beherrschende Anteile						- 24,7	- 24,7	24,7	0,0
Sonstiges Ergebnis			1,7	4,4	6,1		6,1		6,1
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>1,7</b>	<b>4,4</b>	<b>6,1</b>	<b>647,3</b>	<b>653,4</b>	<b>24,7</b>	<b>678,1</b>
Kapitalerhöhung	17,2	528,3					545,5		545,5
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		- 2,9					- 2,9		- 2,9
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1,2					1,2		1,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile						4,5	4,5	9,5	14,0
Dividendenzahlung						- 262,4	- 262,4		- 262,4
Sonstiges						- 95,7	- 95,7		- 95,7
<b>Eigenkapital zum 30. Juni 2017</b>	<b>354,7</b>	<b>3.971,9</b>	<b>- 16,0</b>	<b>- 14,8</b>	<b>- 30,8</b>	<b>4.513,4</b>	<b>8.809,2</b>	<b>302,6</b>	<b>9.111,8</b>

# ANHANGANGABEN

## Allgemeine Informationen

Die Deutsche Wohnen SE, vormals 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 109171, vormals HRB 42388. Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen SE 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.

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 2017 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 2016 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 2017. 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 des Geschäftsjahres 2017 hat sich der Anteil der Deutsche Wohnen SE an der GSW Immobilien AG unwesentlich auf 93,89% per 30. Juni 2017 erhöht. Diese Veränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von 0,005% der Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des Andienungsrechts aus dem Beherrschungsvertrag zwischen der GSW Immobilien AG (beherrschtes Unternehmen) und der Deutsche Wohnen SE (beherrschendes Unternehmen) gegen Ausgabe von neuen Aktien der Deutsche Wohnen SE.

Weiterhin wurden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017 im Segment Wohnen insgesamt 20 neu erworbene Gesellschaften vollkonsolidiert, davon 18 in der Rechtsform einer deutschen GmbH, eine in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft und eine in der Rechtsform einer Luxemburger Aktiengesellschaft („S.A.“). Bei 18 dieser 20 Gesellschaften handelt es sich um Wohnimmobiliengesellschaften ohne eigenständiges Geschäft. Bei den beiden anderen handelt es sich um eine Neugründung beziehungsweise den Erwerb einer Vorratsgesellschaft, jeweils ohne eigenständiges Geschäft.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

## Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2017 begonnen haben, angewandt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Hinsichtlich der Anpassungen der Vorjahresangaben verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016 in Abschnitt A3.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 95 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2017 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.

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

grundsätzlich 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 0,46 % von der internen Bewertung ab.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2017 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2016 angewandt.

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

30. Juni 2017	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup>	6,25	6,48	6,30	5,62	4,81
Mietwachstum p.a. in %	2,59	2,13	2,52	1,22	1,09
Leerstandsrate in %	1,9	1,7	1,9	6,2	5,0
Multiplikator	25,3	18,3	23,8	15,7	13,1
Diskontierungsfaktor in %	4,7	6,2	5,0	6,4	7,6
Kapitalisierungsfaktor in %	3,6	5,3	3,9	5,3	6,4

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 2017	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum p.a. in %	-4,68	-3,51	-4,48	-2,46	-2,17
Diskontierungsfaktor in %	-0,78	-0,73	-0,77	-0,75	-0,70
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,88	-1,13	-1,75	-1,12	-0,83

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

Zum 31. Dezember 2016 sind folgende Inputparameter verwandt worden:

31. Dezember 2016	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup>	6,10	6,42	6,17	5,58	4,96
Mietwachstum p.a. in %	2,59	2,12	2,52	1,26	1,02
Leerstandsrate in %	1,6	1,8	1,8	1,8	5,0
Multiplikator	23,9	17,9	22,6	14,9	11,2
Diskontierungsfaktor in %	4,9	6,3	5,2	6,8	7,5
Kapitalisierungsfaktor in %	3,8	5,4	4,1	5,7	6,4

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 2016 folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

31. Dezember 2016	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum p.a. in %	-4,84	-3,60	-4,63	-2,46	-2,02
Diskontierungsfaktor in %	-0,82	-0,75	-0,80	-0,72	-0,71
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,84	-1,12	-1,72	-0,99	-0,84

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

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten neben Software und Lizenzen den Firmenwert aus dem Erwerb von drei Einrichtungen in Hamburg im Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen (Geschäftsjahr 2016) in Höhe von EUR 11,4 Mio. Zum 30. Juni 2017 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 Vermögenswerte 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 [25](#) zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 durch freiwillige Sondertilgungen verringert und durch Neuaufnahmen erhöht.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Stichtagskurses bilanziert. Die Buchwerte haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 hauptsächlich durch die Ablösung der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung und durch die Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung im Februar 2017 sowie durch die Neubewertung verändert. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen SE beträgt EUR 20,5668; nominal stehen EUR 400,0 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der im Februar 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen SE beträgt EUR 48,2967; nominal stehen EUR 800,0 Mio. aus.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,84 % p.a. (Stichtag 31. Dezember 2016: 1,61 % 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.	H1/2017	H1/2016
Sollmieten	375,6	354,9
Zuschüsse	0,5	1,2
	<b>376,1</b>	<b>356,1</b>
Erlösschmälerungen	-9,6	-8,3
	<b>366,5</b>	<b>347,8</b>

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Instandhaltungskosten	-49,7	-43,7
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,3	-4,4
Inkasso	-2,5	-3,4
Sonstige Kosten	-2,7	-4,2
	<b>-60,2</b>	<b>-55,7</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.	H1/2017	H1/2016
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	59,5	34,6
Pflege- und Verwaltungskosten	-10,5	-8,2
Personalaufwendungen	-24,2	-17,7
Aufwendungen für Pachtobjekte	-0,1	0,0
	<b>24,7</b>	<b>8,7</b>

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Laufende Zinsen	-49,8	-53,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-11,9	-5,5
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-22,7	0,0
	<b>-84,4</b>	<b>-58,7</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	
	H1/2017	H1/2016	H1/2017	H1/2016	H1/2017	H1/2016	H1/2017	H1/2016
<b>Segmente</b>								
Wohnungsbewirtschaftung	366,5	347,7	9,3	7,8	375,8	355,5	306,3	292,1
Verkauf	151,1	221,0	4,3	7,2	155,4	228,2	20,5	36,7
Pflege und Betreutes Wohnen	59,5	34,6	0,0	0,0	59,5	34,6	24,7	8,7
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	1,3	0,9	44,5	42,9	45,8	43,8	-40,4	-34,3
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-1,3	-0,9	-58,1	-57,9	-59,4	-58,8	0,0	0,0
	<b>577,1</b>	<b>603,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>577,1</b>	<b>603,3</b>	<b>311,1</b>	<b>303,2</b>

Entsprechend der internen Berichterstattung werden die Segmentabschreibungen und das Segmentvermögen nicht mehr berichtet.

Die Überleitungen des Segmentergebnisses zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

EUR Mio.	H1/2017	H1/2016
Segmentergebnis	351,5	337,5
Verwaltungskosten	-39,9	-34,6
Sonstige Aufwendungen	-4,3	-1,9
Sonstige Erträge	3,8	2,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	885,9	731,3
Abschreibungen	-3,5	-3,0
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>1.193,5</b>	<b>1.031,5</b>
Finanzerträge	1,0	0,6
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-124,7	-95,2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,7	0,9
Finanzaufwendungen	-84,4	-58,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>986,1</b>	<b>879,1</b>
Ertragsteuern	-314,1	-231,9
<b>Periodenergebnis</b>	<b>672,0</b>	<b>647,2</b>

## Sonstige Angaben

### Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich 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 2016 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	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	30.06.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	30,6	30,6	0,0	0,0	30,6
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere	AfS	0,0	n/a	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen	AfS	3,3	n/a	0,0	11,6	14,9
Ausleihungen	LaR	17,0	n/a	0,0	0,0	17,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	17,7	17,7	0,0	0,0	17,7
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	1,9	0,0	1,9
Zahlungsmittel	LaR	323,1	323,1	0,0	0,0	323,1
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>391,7</b>	<b>371,4</b>	<b>1,9</b>	<b>11,6</b>	<b>405,1</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.670,8	4.808,8	0,0	0,0	4.670,8
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.502,4	0,0	1.502,4
Unternehmensanleihe	FLaC	846,5	852,3	0,0	0,0	846,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	176,6	176,6	0,0	0,0	176,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	68,0	68,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	0,0	0,0	28,3	0,0	28,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	163,6	163,6	0,0	0,0	163,6
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	5,2	0,0	5,2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	17,9	0,0	17,9
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>5.857,5</b>	<b>6.001,3</b>	<b>1.553,8</b>	<b>68,0</b>	<b>7.479,3</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	Wertansatz	Summe Bilanzposten 31.12.2016
		Buchwert	Fair Value	Fair Value bewertet	Bilanz nach IAS 17/IAS 28	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16,4	16,4	0,0	0,0	16,4
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere	AfS	0,0	n/a	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen	AfS	0,3	n/a	0,0	10,9	11,3
Ausleihungen	LaR	17,0	0,0	0,0	0,0	17,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	11,3	11,3	0,0	0,0	11,3
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	192,2	192,2	0,0	0,0	192,2
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>237,3</b>	<b>219,9</b>	<b>0,0</b>	<b>10,9</b>	<b>248,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.600,0	4.812,9	0,0	0,0	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.045,1	0,0	1.045,1
Unternehmensanleihe	FLaC	732,3	751,2	0,0	0,0	732,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	161,6	161,6	0,0	0,0	161,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	31,0	31,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	0,0	0,0	28,3	0,0	28,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	72,5	72,5	0,0	0,0	72,5
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	22,3	0,0	22,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	24,7	0,0	24,7
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>5.566,4</b>	<b>5.798,2</b>	<b>1.120,4</b>	<b>31,0</b>	<b>6.717,7</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 2016 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IAS 39.

Frankfurt am Main, 10. August 2017

Deutsche Wohnen SE  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 10. August 2017

Deutsche Wohnen SE  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

## Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Deutsche Wohnen SE 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 SE 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 2017

- 05. – 07.09.2017** EPRA 2017 Conference, London
- 12. – 13.09.2017** Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
- 14.09.2017** UBS Best of Germany Conference, New York
- 18. – 20.09.2017** Berenberg & Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 19. – 21.09.2017** Baader Investment Conference, München
- 04. – 06.10.2017** Expo Real, München
- 14.11.2017** Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2017/Neunmonatsergebnisse
- 28. – 29.11.2017** UBS Global Real Estate Conference, London
- 05. – 06.12.2017** Berenberg European Corporate Conference, London
- 11. – 12.12.2017** HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt

# KONTAKT UND IMPRESSUM

Sebastian Jacob  
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412  
Telefax 030 897 86 5419

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen SE  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

## **Herausgeber**

Deutsche Wohnen SE, Frankfurt am Main

## **Konzept, Gestaltung und Realisation**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

## **Bildnachweis**

Georgios Anastasiades, Berlin

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.