

Konzernzwischen-  
bericht  
zum 30. Juni 2018



**Jetzt. Stadt.  
Morgen.**



2	Konzernkennzahlen
3	Konzernzwischenlagebericht
18	Konzernzwischenabschluss
35	Weitere Angaben

## Konzernkennzahlen

Gewinn- und Verlustrechnung		H1 2018	H1 2017	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	387,3	366,5	5,7%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	331,3	306,3	8,2%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	9,0	20,5	-56,1%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	23,8	24,7	-3,6%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-41,1	-39,9	3,0%
EBITDA	EUR Mio.	322,5	311,1	3,7%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	270,9	247,0	9,7%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	880,4	986,1	-10,7%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	652,7	672,0	-2,9%
Ergebnis nach Steuern <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,78	1,85	-4,0%
FFO I	EUR Mio.	248,5	220,8	12,5%
FFO I (unverwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	0,70	0,63	11,1%
FFO I (verwässert) <sup>2</sup>	EUR je Aktie	0,70	0,60	16,7%
FFO II	EUR Mio.	257,5	241,3	6,7%
FFO II (unverwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	0,73	0,69	5,8%
FFO II (verwässert) <sup>2</sup>	EUR je Aktie	0,73	0,65	12,3%
		<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	20.719,8	19.628,4	1.091,4
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	931,1	772,9	158,2
Eigenkapital	EUR Mio.	10.582,3	10.211,0	371,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	7.104,4	6.883,6	220,8
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	33,8	34,5	-0,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	21.834,1	20.539,4	1.294,7
<b>Aktie</b>				
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	41,40	36,46	13,5%
Anzahl Aktien	Mio.	354,67	354,67	0,00
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	14,7	12,9	14,0%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>				
EPRA NAV	EUR Mio.	13.270,6	12.676,8	593,8
EPRA NAV	EUR je Aktie	37,42	35,74	4,7%
<b>Marktwerte</b>				
Fair Value Immobilien <sup>3</sup>	EUR Mio.	19.716	18.864	852
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>3</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.961	1.886	4,0%

<sup>1</sup> Auf Basis von rund 354,67 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund 349,54 Mio. im Jahr 2017

<sup>2</sup> Auf Basis von rund 354,67 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund 368,98 Mio. im Jahr 2017;

jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

<sup>3</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 19,7 Mrd. umfasst rund 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören darüber hinaus Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 0,8 Mrd. mit rund 7.440 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 diesen Regionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund demografischer Trends als zusätzliches Wachstumsfeld.

### Deutsche Wirtschaft auf moderatem Wachstumskurs

Nach Einschätzung des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) wird die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um 1,9 % wachsen, das sind 0,5 Prozentpunkte weniger als noch im März prognostiziert.

Die Einführung von Handelsbeschränkungen und die Sorge vor einer Eskalation der handelspolitischen Konflikte zwischen den USA und anderen Wirtschaftsräumen nehmen dem Expansionstempo etwas an Schwung. Zudem sind die Sorgen um die Integrität der Europäischen Währungsunion nach den Wahlen in Italien und den politischen Spannungen in Spanien wieder gestiegen, und nicht zuletzt sorgen die Brexit-Verhandlungen weiterhin für große Verunsicherung.

Im Wesentlichen spiegelt das erwartete reduzierte Wachstumstempo die deutlich gestiegene Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen wider, die weltweit die Investitionstätigkeit beeinträchtigt und insbesondere die Ausfuhren bremst.

Auch wenn sich die deutsche Konjunktur etwas abschwächt, die Kapazitäten bleiben stark ausgelastet. Die Einkommen steigen wegen der guten Lage am Arbeitsmarkt spürbar, das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte soll sich entsprechend um 3,2 % im Jahr 2018 erhöhen. Die Arbeitslosenquote soll auf 5,2 % in diesem Jahr und auf 4,9 % im kommenden Jahr sinken. Die Inflationserwartung für 2018 liegt mit 1,9 % auf einem moderaten Niveau.<sup>1</sup>

### Druck auf die Aktienmärkte

Im ersten Halbjahr 2018 wurde die Eurozone durch schwache Makroindikatoren beeinflusst. Ein drohender Handelsstreit mit den USA, politische Unsicherheit in Italien sowie der politische Streit zur Migrationspolitik in Deutschland haben Druck auf die Aktienmärkte ausgeübt.

Trotz des Versprechens der EZB, den Leitzins zumindest bis zum Sommer 2019 auf einem Rekordtief zu belassen, und der geringer als erwarteten Reduzierung des Anleihekaufprogramms konnte der DAX das erste Halbjahr nur mit einem Verlust von 4,7 % beenden. Auch der MDAX sank im ersten Halbjahr und verlor 1,3 %.

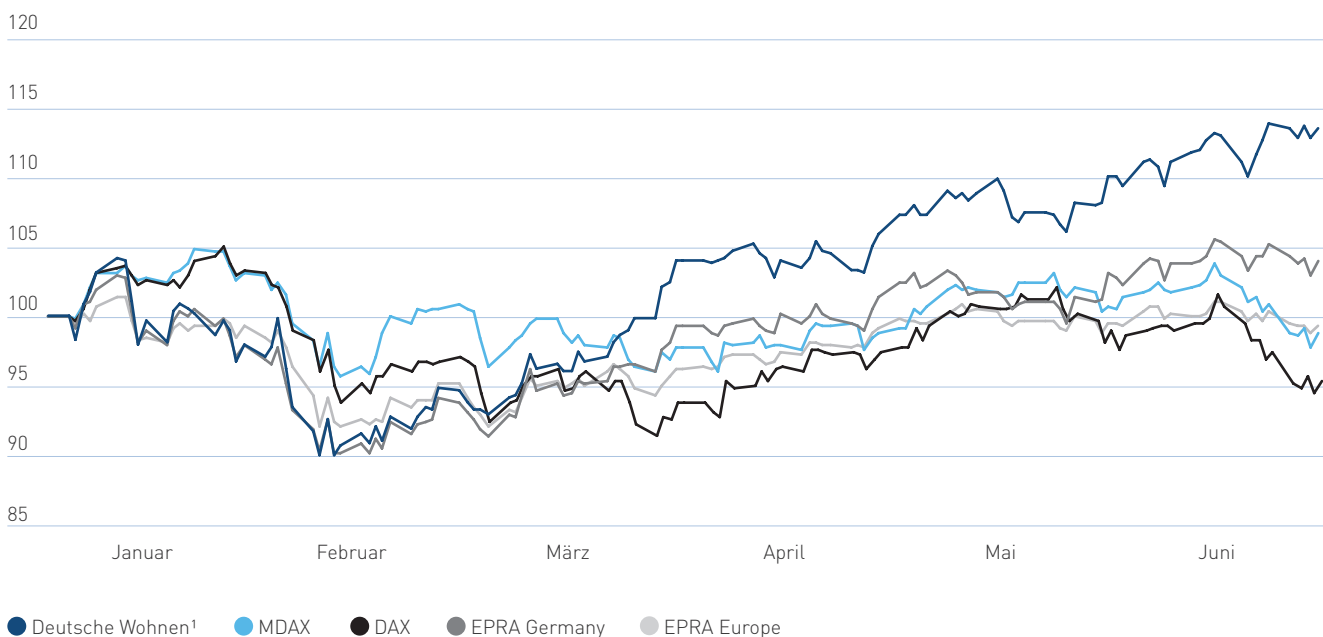
## Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

<sup>1</sup> DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Sommer 2018

## Aktie der Deutsche Wohnen SE besser als Vergleichsindizes

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das erste Halbjahr 2018 mit einem Schlusskurs von EUR 41,40. Mit einer Aktienkursperformance von ca. 13,6%<sup>2</sup> hat sie sich damit im Berichtszeitraum deutlich besser entwickelt als die deutschen Aktienindizes DAX (-4,7%) und MDAX (-1,3%) sowie die Immobilienindizes EPRA Germany (+4,0%) und EPRA Europe (-0,7%). Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg Ende Juni 2018 auf EUR 14,7 Mrd. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 27,8 Mio. im ersten Halbjahr 2017 auf EUR 30,6 Mio. im ersten Halbjahr 2018 um rund 10% weiter erhöht.

### Kursentwicklung der Aktie H1 2018 (indexiert)



<sup>1</sup> Kursverlauf bereinigt um Dividende

Kennzahlen zur Aktie	H1 2018	H1 2017
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 354,67	rd. 354,66
Kurs am Ende von H1 <sup>1</sup> in EUR	41,40	33,49
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 14,7	rd. 11,9
6-Monats-Höchstkurs <sup>1</sup> in EUR	41,50	35,24
6-Monats-Tiefstkurs <sup>1</sup> in EUR	32,72	28,71
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2</sup>	819.827	876.786
Durchschnittliches Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen <sup>3</sup>	826.181	870.664

<sup>1</sup> Xetra-Schlusskurs

<sup>2</sup> Gehandelte Stücke

<sup>3</sup> Durchschnittliches Volumen sämtlicher alternativer Börsenplattformen

Quelle: Bloomberg, 02.07.2018

<sup>2</sup> Bereinigt um Dividende

## Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit<sup>3</sup> 29 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Dabei reichen die Kursziele von EUR 33,50 bis EUR 53,00 pro Aktie. Der Median aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 41,50<sup>3</sup> marginal über dem Schlusskurs zum Ende des ersten Halbjahres 2018.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	15
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	12
Sell	1
Keine Angabe	1

## Ergebnisse der Hauptversammlung und Dividende

Am 15. Juni 2018 fand die ordentliche Hauptversammlung 2018 der Deutsche Wohnen SE in Frankfurt am Main statt, auf der 79,5% des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Unter anderem hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,80 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 283,7 Mio. und einem Anteil von rund 66% des im Geschäftsjahr 2017 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2017 von EUR 33,89 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,4%.

Erstmalig konnten die Deutsche Wohnen-Aktionäre in diesem Jahr zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen. Insgesamt haben sich die Aktionäre während der Bezugsfrist für rund 31% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende entschieden. Dementsprechend wurden 2.241.061 neue Aktien für rund 111,2 Mio. eingebrachte Dividendenansprüche in einem Gegenwert von rund EUR 88,9 Mio. ausgegeben.

Darüber hinaus wurde ein neues Genehmigtes Kapital 2018/I in Höhe von EUR 110 Mio. sowie ein neues Bedingtes Kapital 2017/I von EUR 35 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 ein günstiges Marktumfeld zur Deckung eines künftigen Finanzierungsbedarfs nutzen zu können.

Ferner wurde Matthias Hünlein von den Mitgliedern des Aufsichtsrats zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden der Deutsche Wohnen SE gewählt. Matthias Hünlein ist in diesem Amt Nachfolger von Uwe E. Flach, dessen Mandat mit Ablauf der Hauptversammlung 2018 endete. Als neues Mitglied wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung Tina Kleingarn von den vertretenen Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt.

## Im intensiven Dialog mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog und nutzt dafür insbesondere Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen im ersten Halbjahr 2018 ihr Geschäftsmodell im Rahmen von Roadshows und Investorenkonferenzen unter anderem in New York, Chicago, Boston, London, Paris, Frankfurt, Amsterdam und Brüssel. Für die zweite Jahreshälfte ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 36 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. Juni 2018 rund 161.500 Wohn- und ca. 2.500 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 (gemessen an der Anzahl von Wohneinheiten).

## Immobilienportfolio

Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) für den Gesamtbestand belief sich zum 30. Juni 2018 auf EUR 6,51 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 6,23 pro m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr: 2,0 %). Dabei sind rund 0,5 % des Leerstands investitionsbedingt.

### Immobilienbestand 30.06.2018

	Wohneinheiten Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtbestand (WE) in %	Vertragsmiete <sup>1</sup> EUR/m <sup>2</sup>	Wohnen	Gewerbe	
					Leerstand in %	Gewerbe Anzahl	Fläche in Tm <sup>2</sup>
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>160.209</b>	<b>9.638</b>	<b>99,2</b>	<b>6,53</b>	<b>2,1</b>	<b>2.454</b>	<b>341</b>
<b>Core+</b>	<b>141.323</b>	<b>8.473</b>	<b>87,5</b>	<b>6,63</b>	<b>2,0</b>	<b>2.263</b>	<b>311</b>
Großraum Berlin	114.226	6.789	70,7	6,58	2,0	1.784	213
Rhein-Main	9.938	597	6,2	7,80	2,2	125	27
Dresden/Leipzig	6.080	398	3,8	5,85	3,1	259	44
Rheinland	5.380	338	3,3	6,32	0,9	34	14
Mannheim/Ludwigshafen	4.756	297	2,9	6,03	2,7	44	12
Sonstige Core+	943	54	0,6	10,46	0,8	17	1
<b>Core</b>	<b>18.886</b>	<b>1.165</b>	<b>11,7</b>	<b>5,81</b>	<b>2,4</b>	<b>191</b>	<b>30</b>
Hannover/Braunschweig	9.128	589	5,7	5,89	2,0	87	14
Kiel/Lübeck	4.946	293	3,1	5,88	2,4	13	2
Sonstige Core	4.812	283	3,0	5,55	3,4	91	14
<b>Non-Core</b>	<b>1.259</b>	<b>85</b>	<b>0,8</b>	<b>4,87</b>	<b>5,4</b>	<b>20</b>	<b>4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>161.468</b>	<b>9.723</b>	<b>100,0</b>	<b>6,51</b>	<b>2,1</b>	<b>2.474</b>	<b>345</b>

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

## Portfolioentwicklung

### Akquisitionen

2018 haben wir bisher rund 2.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 500 Mio. fast ausschließlich in Core+-Märkten beurkundet. Davon liegen rund 1.600 Einheiten in Berlin sowie rund 1.200 Einheiten in Dresden und Leipzig. Bis zum 30. Juni 2018 hatten rund 1.400 Einheiten Nutzen- und Lastenwechsel.

### Verkäufe

Im ersten Halbjahr 2018 wurden insgesamt 501 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel veräußert. Davon fallen 179 auf die Wohnungsprivatisierung und 322 auf den institutionellen Verkauf zurück. Mit 226 Einheiten liegt ein Großteil des institutionellen Verkaufs in Kaiserslautern.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seite 11.

## 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

		30.06.2018	30.06.2017		30.06.2018	30.06.2017
	Wohneinheiten	Vertragsmiete <sup>1</sup>	Vertragsmiete <sup>1</sup>	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %	in %
<b>Gesamt</b>	<b>158.347</b>	<b>6,50</b>	<b>6,22</b>	<b>4,5</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>
<b>Vermietungsbestand<sup>2</sup></b>	<b>154.170</b>	<b>6,52</b>	<b>6,24</b>	<b>4,6</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>
<b>Core+</b>	<b>135.931</b>	<b>6,62</b>	<b>6,32</b>	<b>4,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>
Großraum Berlin	112.453	6,58	6,25	5,3	1,9	1,8
Rhein-Main	9.144	7,79	7,55	3,1	1,6	1,5
Rheinland	4.906	6,32	6,19	2,1	0,7	0,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.401	6,01	5,89	1,9	1,4	0,6
Dresden/Leipzig	4.084	5,55	5,41	2,6	2,3	2,2
Sonstige Core+	943	10,46	10,39	0,7	0,8	0,7
<b>Core</b>	<b>18.239</b>	<b>5,80</b>	<b>5,62</b>	<b>3,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>
Hannover/Braunschweig	8.646	5,88	5,71	3,0	2,0	1,7
Kiel/Lübeck	4.945	5,88	5,57	5,6	2,4	2,1
Sonstige Core	4.648	5,56	5,49	1,1	3,4	3,0

<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 belief sich im Vermietungsbestand auf 4,6%, im Großraum Berlin auf 5,3%.

Die Leerstandsrate blieb im Vermietungsbestand mit 1,9% auf einem niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,7%). Der leichte Anstieg resultiert aus modernisierungsbedingten Leerständen im Rahmen unserer Investitionsprojekte.

## Portfolioinvestitionen

2018 wurden in den ersten sechs Monaten EUR 143,9 Mio. beziehungsweise EUR 28,66 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 124,9 Mio. beziehungsweise EUR 25,27 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 2018	H1 2017
<b>Instandhaltung</b>	<b>44,0</b>	<b>49,7</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	8,76 <sup>1</sup>	10,05
<b>Modernisierung</b>	<b>99,9</b>	<b>75,2</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	19,90 <sup>1</sup>	15,21
<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	<b>143,9</b>	<b>124,9</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	28,66 <sup>1</sup>	25,27

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



## Portfoliobewertung

Die starke Wohnimmobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2018 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 rund EUR 678 Mio. zum 30. Juni 2018 wider.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 30. Juni 2018:

### Fair Value 30.06.2018

Makro Cluster	Wohneinheiten	Fair Value	Anteil am Fair Value	Fair Value	Multiple	Multiple
	Anzahl	EUR Mio.	in %	EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete	Marktmiete
<b>Core+-Ergebnis</b>	<b>141.323</b>	<b>18.285</b>	<b>92,7</b>	<b>2.085</b>	<b>26,3</b>	<b>19,5</b>
Core+						
Großraum Berlin	114.226	15.282	77,5	2.186	27,8	20,2
Rhein-Main	9.938	1.238	6,3	1.989	21,6	16,2
Dresden/Leipzig	6.080	766	3,9	1.732	24,3	19,7
Rheinland	5.380	466	2,4	1.326	17,2	14,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.756	358	1,8	1.162	16,1	13,3
Sonstige Core+	943	176	0,9	3.177	25,0	21,1
<b>Core-Ergebnis</b>	<b>18.886</b>	<b>1.376</b>	<b>7,0</b>	<b>1.151</b>	<b>16,6</b>	<b>13,8</b>
Core						
Hannover/Braunschweig	9.128	703	3,6	1.165	16,6	13,4
Kiel/Lübeck	4.946	359	1,8	1.218	17,3	14,4
Sonstige Core	4.812	314	1,6	1.055	16,1	14,2
Non-Core	1.259	54	0,3	613	11,4	8,7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>161.468</b>	<b>19.716</b>	<b>100,0</b>	<b>1.961</b>	<b>25,2</b>	<b>18,9</b>

### Fair Value

		30.06.2018		30.06.2017
	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>19.661</b>	<b>25,3</b>	<b>16.994</b>	<b>22,8</b>
Core+	18.285	26,3	15.732	23,8
Core	1.376	16,6	1.262	15,7
<b>Non-Core</b>	<b>54</b>	<b>11,4</b>	<b>72</b>	<b>12,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>19.716</b>	<b>25,2</b>	<b>17.066</b>	<b>22,8</b>

## Pflegeimmobilien

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen werden 59 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 7.500 Plätzen erfasst, wovon sich 58 Pflegeimmobilien im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: Einen Teil unserer Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften, an der wir mit 49 % beteiligt sind; die übrigen Einrichtungen werden von verschiedenen anderen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Zum 1. Mai 2018 wurde eine in Chemnitz neu errichtete Pflegeeinrichtung mit knapp 90 Plätzen eröffnet. Die Einrichtung wird durch die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betrieben.

Zudem haben wir im ersten Halbjahr 2018 ein Portfolio mit sieben Pflegeeinrichtungen und rund 730 Plätzen erworben. Die Einrichtungen sind langfristig an die Korian Gruppe für jährlich rund EUR 3,7 Mio. verpachtet. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. Mai 2018.

Zudem wurden weitere Zukäufe über insgesamt 30 Pflegeeinrichtungen mit rund 4.700 Plätzen beurkundet. Knapp 90% der Einrichtungen befinden sich in attraktiven Metropolregionen, ein Großteil davon in Hamburg (13 Einrichtungen). Für die Bewirtschaftung der Hamburger Einrichtungen wurde zunächst eine Minderheitsbeteiligung mit der Pflegen & Wohnen Hamburg GmbH eingegangen. Die anderen 17 Einrichtungen sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet. Die kaufvertraglichen Verpflichtungen belaufen sich auf insgesamt rund EUR 680 Mio. Dies entspricht einer Rendite bezogen auf das erwartete EBITDA nach vollzogener Integration von knapp 5%. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird für das vierte Quartal 2018 erwartet.

#### Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF®

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			Belegung 30.06.2018 <sup>2</sup> in %	Fair Value 30.06.2018 EUR Mio. <sup>3</sup>
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt <sup>1</sup>		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	100,0	171,1
Sachsen	8	522	56	578	100,0	26,0
Region Hamburg	4	466	157	623	96,1	72,3
<b>Summe KATHARINENHOF®- Einrichtungen</b>	<b>24</b>	<b>2.058</b>	<b>584</b>	<b>2.642</b>	<b>99,2</b>	<b>269,4</b>

#### Pflegeimmobilien mit weiteren externen Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			WALT	Fair Value 30.06.2018 EUR Mio. <sup>3</sup>
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Bayern	13	1.576	34	1.610	11,6	149,0
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	12,2	121,5
Niedersachsen	4	661	0	661	9,7	74,7
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	11,9	65,6
Baden-Württemberg	5	557	16	573	12,4	56,4
Sonstige	4	447	48	495	9,6	49,3
<b>Summe weitere externe Betreiber</b>	<b>35</b>	<b>4.371</b>	<b>493</b>	<b>4.864</b>	<b>11,4</b>	<b>516,5</b>
<b>Pflege gesamt</b>	<b>59</b>	<b>6.429</b>	<b>1.077</b>	<b>7.506</b>		<b>785,9</b>

<sup>1</sup> Zusätzlich verfügt die KATHARINENHOF® derzeit über eine Versorgungskapazität im ambulanten Sektor von 319, Gesamtanzahl exklusive 48 Tagespflegeplätzen

<sup>2</sup> Ohne neu errichtete Einrichtung KATHARINENHOF® am Albertpark in Chemnitz: Ramp-up-Phase seit Mai 2018, derzeit 1/3 belegt, weiterer Aufbau laufend

<sup>3</sup> Ohne eine gepachtete Einrichtung in Sachsen mit 66 Plätzen, welche im Eigentum eines Dritten steht

**Ertragslage**Erläuterungen zur Ertrags-,  
Vermögens- und Finanzlage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	331,3	306,3
Ergebnis aus Verkauf	9,0	20,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	23,8	24,7
Verwaltungskosten	-41,1	-39,9
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-0,5	-0,5
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>322,5</b>	<b>311,1</b>
Abschreibungen	-4,0	-3,5
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	677,5	885,9
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Unternehmen	1,1	0,7
Finanzergebnis	-116,7	-208,1
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>880,4</b>	<b>986,1</b>
Laufende Steuern	-19,7	-20,6
Latente Steuern	-208,0	-293,5
<b>Periodenergebnis</b>	<b>652,7</b>	<b>672,0</b>

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 19,3 Mio. auf EUR 652,7 Mio. gesunken. Dies ist hauptsächlich auf geringere Zeitwertanpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie auf das geringere Verkaufsergebnis zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich das höhere Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung und das verbesserte Finanzergebnis positiv auf das Periodenergebnis aus.

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

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>880,4</b>	<b>986,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-677,5	-885,9
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	63,8	124,7
Einmalaufwendungen und -erträge	4,2	22,1
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>270,9</b>	<b>247,0</b>

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 4,2 Mio. enthalten im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen. In der Vergleichsperiode beinhalteten die Einmalaufwendungen und -erträge hauptsächlich Aufwendungen, die für die frühzeitige Ablösung von Darlehen und Zinnsicherungsgeschäften sowie im Rahmen der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung angefallen waren.

## Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 25,0 Mio. beziehungsweise 8,2% auf EUR 331,3 Mio.

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Erlöse aus Vertragsmieten	387,3	366,5
Erlöse aus Betriebskosten	162,3	180,7 <sup>2</sup>
<b>Erlöse aus Vermietung</b>	<b>549,6</b>	<b>547,2</b>
Betriebskosten	-167,4	-186,0 <sup>2</sup>
Inkasso	-3,4	-2,5
Instandhaltung	-44,0	-49,7
Sonstiges	-3,5	-2,7
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>331,3</b>	<b>306,3</b>
Personal- und Sachkosten	-23,6	-22,6
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>307,7</b>	<b>283,7</b>
NOI-Marge in %	79,4	77,4
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1</sup>	5,11	4,78
Veränderung in %	6,9	

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

<sup>2</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Aufgrund der Anwendung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 werden die Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten und die Aufwendungen für Betriebskosten, die in den Vorjahren saldiert als nicht umlagefähige Betriebskosten dargestellt worden sind, brutto ausgewiesen.

Zukäufe sowie Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten zu einer Erhöhung der Vertragsmieten um knapp 5,7% im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen EUR 44,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 49,7 Mio.) beziehungsweise EUR 8,76 pro m<sup>2</sup> p. a.<sup>4</sup> (Vorjahreszeitraum: EUR 10,05 pro m<sup>2</sup> p. a.<sup>4</sup>). Im Verhältnis zur Vertragsmiete betragen die Aufwendungen für Instandhaltung ca. 11,4% (Vorjahreszeitraum: ca. 13,6%) und die Personal- und Sachkosten ca. 6,1% (Vorjahreszeitraum: ca. 6,2%).

## Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. Juni 2018 wurden insgesamt 617 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2018 haben werden. Davon entfielen 391 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktions-	IFRS-Buchwert-	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen	abgang	EUR Mio.	in %
		EUR Mio.	EUR Mio.		
Wohnungsprivatisierung	295	55,3	39,5	15,8	40
Institutioneller Verkauf	322	24,7	22,2	2,5	11
	<b>617</b>	<b>80,0</b>	<b>61,7</b>	<b>18,3</b>	<b>30</b>

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

<sup>4</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (annualisiert)

Von den 617 verkauften Einheiten hatten 501 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 (Vorjahreszeitraum: 1.807) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Erlöse aus Verkäufen	60,6	151,1
Verkaufskosten	-3,6	-4,6
<b>Nettoerlöse</b>	<b>57,0</b>	<b>146,5</b>
Buchwertabgänge	-48,0	-126,0
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>9,0</b>	<b>20,5</b>

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen im ersten Halbjahr 2018 durchschnittlich EUR 2.411 pro m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: EUR 1.925 pro m<sup>2</sup>).

### Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird neben den Pflegeimmobilien insbesondere die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe erfasst. Sie hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 24 Einrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 23 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden und zum Stichtag mit einem Fair Value in Höhe von EUR 269,4 Mio. bilanziert werden. Eine in Chemnitz (Sachsen) neu erbaute Einrichtung mit knapp 90 Pflegeplätzen wurde am 1. Mai 2018 in Betrieb genommen.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen der von der KATHARINENHOF® Gruppe betriebenen Einrichtungen betrug vor Pacht aufwendungen (EBITDAR) EUR 10,7 Mio. für die ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018. Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 22,3%. Das operative EBITDA nach Pacht aufwendungen betrug EUR 3,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,2 Mio.).

Darüber hinaus befinden sich weitere 35 Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von EUR 516,5 Mio. im Eigentum der Deutsche Wohnen. Sie sind an andere namhafte Betreiber verpachtet. Von den 35 Einrichtungen wurden sieben zum 1. Mai 2018 erworben, so dass ihre Pachterträge zeitanteilig für zwei Monate in das Ergebnis eingeflossen sind. Das immobilienbezogene EBITDA betrug EUR 20,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,5 Mio.).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Erlöse und Kosten im Segment Pflege und Betreutes Wohnen:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
<b>Erlöse</b>		
Pflegeleistungen	26,6	25,1 <sup>1</sup>
Mieterträge	15,1	14,7 <sup>1</sup>
Pachterträge	14,4	13,6
Konzerninterne Pachterträge	7,5	7,3
Sonstige	6,2	6,1
	<b>69,8</b>	<b>66,8</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-11,4	-10,5
Personalkosten	-26,7	-24,2
Pachtobjekte	-0,4	-0,1
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-7,5	-7,3
	<b>-46,0</b>	<b>-42,1</b>
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>23,8</b>	<b>24,7</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Pflegeleistungen und Mieterträge werden getrennt ausgewiesen, unabhängig davon, ob sie in vollstationären Pflegeeinrichtungen (im Vorjahr in der Position „Pflege“ gezeigt) oder im Betreuten Wohnen (im Vorjahr in der Position „Wohnen“ gezeigt) anfallen.

## Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Personalkosten	-27,4	-25,3
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	-1,2
Sachkosten	-13,7	-13,4
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-41,1</b>	<b>-39,9</b>

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ca. 10,6% (Vorjahreszeitraum: 10,9%).

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Laufende Zinsaufwendungen	-47,8	-49,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-6,6	-11,9
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-1,2	-22,7
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-4,0	4,4
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-59,8	-129,1
	<b>-119,4</b>	<b>-209,1</b>
Zinserträge	2,7	1,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-116,7</b>	<b>-208,1</b>

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen resultiert hauptsächlich aus der Refinanzierung von Darlehen zu verbesserten Konditionen, die im Laufe des letzten Geschäftsjahres vorgenommen wurden. Ferner profitiert die Deutsche Wohnen bei den variabel verzinslichen Darlehen weiterhin vom aktuell niedrigen Zinsniveau.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind geringere transaktionsbedingte Zinsaufwendungen angefallen. Diese enthielten im Vorjahreszeitraum Vorfälligkeitsentschädigungen für frühzeitig refinanzierte Darlehen und Zinssicherungsgeschäfte (EUR 15,3 Mio.) sowie die Aufwendungen für die Platzierung einer Wandelschuldverschreibung (EUR 7,4 Mio.).

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gesunkenen Aufwendungen aus der Zeitwertanpassung der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen. Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Demzufolge ergab sich aufgrund der positiven Kursentwicklung ein Bewertungsverlust.

Der aktuelle Aktienkurs ist niedriger als die zugrunde liegenden Wandlungspreise der beiden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen, sodass diese nicht im Geld sind. Daher ergeben sich zum aktuellen Stichtag – wie auch zum 31. Dezember 2017 – bei der Berechnung der Bilanzkennzahl EPRA NAV auf verwässerter Basis keine Auswirkungen aus den Wandelschuldverschreibungen.

## Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 227,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 314,1 Mio.) beinhalten EUR 208,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 293,5 Mio.) latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 19,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,6 Mio.).

Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie im Vorjahreszeitraum zudem mit der Ablösung einer Wandelschuldverschreibung.

## Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.06.2018		31.12.2017	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.719,8	95	19.628,4	96
Sonstige langfristige Vermögenswerte	183,2	1	138,1	0
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>20.903,0</b>	<b>96</b>	<b>19.766,5</b>	<b>96</b>
Kurzfristiges Vermögen	441,8	2	409,2	2
Zahlungsmittel	489,3	2	363,7	2
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>931,1</b>	<b>4</b>	<b>772,9</b>	<b>4</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>21.834,1</b>	<b>100</b>	<b>20.539,4</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.582,3</b>	<b>48</b>	<b>10.211,0</b>	<b>50</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.998,9	23	4.751,1	23
Wandelschuldverschreibungen	1.717,0	8	1.669,6	8
Unternehmensanleihen	877,8	4	826,6	4
Steuerschulden	43,4	0	27,2	0
Pensionsverpflichtungen	65,0	0	65,7	0
Passive latente Steuern	2.708,9	13	2.496,7	12
Sonstige Verbindlichkeiten	840,8	4	491,5	3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>11.251,8</b>	<b>52</b>	<b>10.328,4</b>	<b>50</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>21.834,1</b>	<b>100</b>	<b>20.539,4</b>	<b>100</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch die Neubewertung zum 30. Juni 2018 sowie durch Zukäufe und Modernisierungen im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöht.

Der Abschluss langfristiger Verträge über die Vermietung von Sachanlagen der Deutsche Wohnen, die nach IFRS als Finanzierungsleasing eingeordnet wurden, führte zu einem Zugang bei den sonstigen langfristigen Vermögenswerten.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 absolut um EUR 371,3 Mio. Durch die Bilanzverlängerung um EUR 1,3 Mrd. sank die Eigenkapitalquote auf rund 48%. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 wurden rund 4,3 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 1,8 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 2018 von EUR 664,1 Mio. erhöht und durch die Passivierung der Dividende für das Geschäftsjahr 2017 um EUR 283,7 Mio. verringert. Die Deutsche Wohnen hat den Aktionären erstmalig die Möglichkeit einer Aktiendividende angeboten. Daher wurde die von der Hauptversammlung am 15. Juni 2018 beschlossene Dividende, soweit die Aktionäre ihren Dividendenanspruch nicht in neue Aktien umgewandelt haben, erst nach dem Stichtag im Juli 2018 ausbezahlt.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund von Marktwertschwankungen und aufgelaufenen Zinsen. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.600 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch die Ausgabe von langlaufenden Inhaberschuldverschreibungen verändert.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit EUR 283,7 Mio. die Verbindlichkeit aus der Dividende für das Geschäftsjahr 2017.

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	10.244,3	9.888,2
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	5,9	2,0
Latente Steuern	3.020,4	2.786,6
<b>EPRA NAV (unverwässert)</b>	<b>13.270,6</b>	<b>12.676,8</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	354,7	354,7
<b>EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>37,42</b>	<b>35,74</b>

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 593,8 Mio. und je Aktie um EUR 1,68 gestiegen, hauptsächlich bedingt durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 641,2 Mio., das die Erträge und latenten Steuern aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2018 enthält.

Keine der beiden zum Stichtag ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen steht im Geld, sodass sich für den EPRA NAV keine Verwässerungen ergeben.

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2017 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.06.2018	31.12.2017
Finanzverbindlichkeiten	4.998,9	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	1.717,0	1.669,6
Unternehmensanleihen	877,8	826,6
	<b>7.593,7</b>	<b>7.247,3</b>
Zahlungsmittel	-489,3	-363,7
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>7.104,4</b>	<b>6.883,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.719,8	19.628,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13,6	28,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	294,7	295,8
	<b>21.028,1</b>	<b>19.952,9</b>
<b>Loan-to-Value Ratio in %</b>	<b>33,8</b>	<b>34,5</b>

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 33,8%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen beläuft sich per 30. Juni 2018 auf ca. 1,3% bei einer Hedging-Quote von rund 89%.



Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	288,1	240,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-447,2	-635,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	284,7	526,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>125,6</b>	<b>130,9</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	363,7	192,2
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>489,3</b>	<b>323,1</b>

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 489,2 Mio., von denen EUR 329,4 Mio. Ausgaben für Zukäufe und EUR 99,8 Mio. Modernisierungen betrafen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 43,8 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 286,4 Mio. sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 41,6 Mio. Weiterhin sind Einzahlungen aus der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 50,0 Mio. enthalten. Die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 beschlossene Dividende wurde erst nach dem Stichtag ausgezahlt, da die Aktionäre zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen konnten, wofür die entsprechenden Fristen im Juli 2018 ausliefen.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 13% und je Aktie um ca. 11% auf unverwässerter Basis bzw. ca. 17% auf verwässerter Basis gestiegen:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
<b>EBITDA</b>	<b>322,5</b>	<b>311,1</b>
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	4,0	-0,2
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,2	0,3
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>326,7</b>	<b>311,2</b>
Ergebnis aus Verkauf	-9,0	-20,5
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	1,2
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	0,9	0,0
At-Equity-Bewertung	1,1	0,7
Zinsaufwendungen/-erträge	-46,3	-49,5
Ertragsteuern	-21,7	-19,2
Minderheiten	-3,2	-3,1
<b>FFO I</b>	<b>248,5</b>	<b>220,8</b>
Ergebnis aus Verkauf	9,0	20,5
<b>FFO II</b>	<b>257,5</b>	<b>241,3</b>
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>1</sup>	0,70	0,63
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) <sup>2</sup>	0,70	0,60
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>1</sup>	0,73	0,69
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) <sup>2</sup>	0,73	0,65

<sup>1</sup> Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 354,67 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund 349,54 Mio. im Jahr 2017

<sup>2</sup> Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 354,67 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund 368,98 Mio. im Jahr 2017; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

Für die Ermittlung des FFO werden alle Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabelnetzen einbezogen, unabhängig davon, ob sie im IFRS-Konzernabschluss als Finanzierungsleasing oder als operatives Leasing mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber klassifiziert worden sind. Insoweit werden die zivilrechtlich vereinbarten und cashflow-wirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert worden sind, als Mieterlöse angesetzt.

Die Deutsche Wohnen SE hat ihren Aktionären in diesem Jahr erstmalig angeboten, zwischen der Ausschüttung der Dividende in bar oder in Form von neuen Aktien der Deutsche Wohnen zu wählen. Insgesamt haben sich die Aktionäre während der Bezugsfrist für rund 31 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende entschieden.

Dementsprechend wurden mit dem Handelsregistereintrag der Kapitalerhöhung am 18. Juli 2018 2.241.061 neue Aktien für rund 111,2 Mio. eingebrachte Dividendenansprüche in einem Gegenwert von rund EUR 88,9 Mio. ausgegeben.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Das erste Halbjahr 2018 verlief für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2017 vom März 2018 fest und rechnen demzufolge mit einem FFO I von rund EUR 470 Mio.

Nachtragsbericht

Prognosebericht

Berlin, 6. August 2018

Deutsche Wohnen SE  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

- 19 Konzernbilanz
- 21 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 23 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 24 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 25 Anhangangaben

## Konzernbilanz

zum 30. Juni 2018

EUR Mio.	30.06.2018	31.12.2017
<b>Aktiva</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.719,8	19.628,4
Sachanlagen	94,3	92,3
Immaterielle Vermögenswerte	20,2	19,0
Derivative Finanzinstrumente	1,6	3,3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	66,8	23,1
Aktive latente Steuern	0,3	0,4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>20.903,0</b>	<b>19.766,5</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	294,7	295,8
Andere Vorräte	4,6	4,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29,3	15,5
Forderungen aus Ertragsteuern	81,6	47,5
Derivative Finanzinstrumente	0,1	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12,9	9,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	5,0	8,0
Zahlungsmittel	489,3	363,7
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>917,5</b>	<b>744,2</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13,6	28,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>931,1</b>	<b>772,9</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>21.834,1</b>	<b>20.539,4</b>

EUR Mio.	30.06.2018	31.12.2017
<b>Passiva</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	354,7	354,7
Kapitalrücklage	3.078,7	3.078,6
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-8,3	-19,7
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	6.819,2	6.474,6
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals</b>	<b>10.244,3</b>	<b>9.888,2</b>
Nicht beherrschende Anteile	338,0	322,8
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>10.582,3</b>	<b>10.211,0</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.948,1	4.697,4
Wandelschuldverschreibungen	1.712,3	1.667,3
Unternehmensanleihen	869,6	819,3
Pensionsverpflichtungen	65,0	65,7
Derivative Finanzinstrumente	2,3	1,2
Sonstige Rückstellungen	13,5	13,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	248,3	217,8
Passive latente Steuern	2.708,9	2.496,7
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>10.568,0</b>	<b>9.979,0</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	50,8	53,7
Wandelschuldverschreibungen	4,7	2,3
Unternehmensanleihen	8,2	7,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	218,4	177,7
Sonstige Rückstellungen	9,5	6,6
Derivative Finanzinstrumente	5,3	4,1
Steuerschulden	43,4	27,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	317,4	44,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	26,1	26,4
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>683,8</b>	<b>349,4</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>21.834,1</b>	<b>20.539,4</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017	Q2 2018	Q2 2017
Erlöse aus Vertragsmieten	387,3	366,5 <sup>1</sup>	194,4	186,1 <sup>1</sup>
Erlöse aus Betriebskosten	162,3	180,7 <sup>1</sup>	60,5	88,9 <sup>1</sup>
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-218,3	-240,9 <sup>1</sup>	-87,3	-122,9
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>331,3</b>	<b>306,3</b>	<b>167,6</b>	<b>152,1</b>
Verkaufserlöse	60,6	151,1	29,7	98,8
Davon Umsatzerlöse	17,9	99,0	15,3	71,1
Verkaufskosten	-3,6	-4,6	-1,9	-2,1
Buchwertabgang	-48,0	-126,0	-23,6	-84,8
Davon für Umsatzerlöse	-14,4	-83,6	-12,2	-61,7
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>9,0</b>	<b>20,5</b>	<b>4,2</b>	<b>11,9</b>
Erlöse aus Pflegeleistungen	32,8	31,2 <sup>1</sup>	16,7	15,5 <sup>1</sup>
Erlöse aus Mieten und Pachten	29,5	28,3 <sup>1</sup>	15,2	14,2 <sup>1</sup>
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-38,5	-34,8	-19,7	-17,5
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>23,8</b>	<b>24,7</b>	<b>12,2</b>	<b>12,2</b>
Verwaltungskosten	-41,1	-39,9	-21,1	-20,8
Sonstige Aufwendungen	-6,5	-4,3	-4,3	-2,8
Sonstige Erträge	6,0	3,8	3,3	3,3
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>322,5</b>	<b>311,1</b>	<b>161,9</b>	<b>155,9</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	677,5	885,9	677,5	885,9
Abschreibungen	-4,0	-3,5	-2,1	-1,8
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>996,0</b>	<b>1.193,5</b>	<b>837,3</b>	<b>1.040,0</b>
Finanzerträge	2,7	1,0	1,9	0,2
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-63,8	-124,7	-60,0	-93,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,1	0,7	0,4	0,5
Finanzaufwendungen	-55,6	-84,4	-27,4	-36,2
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>880,4</b>	<b>986,1</b>	<b>752,2</b>	<b>910,9</b>
Ertragsteuern	-227,7	-314,1	-202,9	-286,2
<b>Periodenergebnis</b>	<b>652,7</b>	<b>672,0</b>	<b>549,3</b>	<b>624,7</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	629,8	647,3	528,5	602,0
Nicht beherrschende Anteile	22,9	24,7	20,8	22,7
	<b>652,7</b>	<b>672,0</b>	<b>549,3</b>	<b>624,7</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässert in EUR	1,78	1,85	1,49	1,72
Verwässert in EUR	1,74	1,85	1,48	1,72

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017	Q2 2018	Q2 2017
<b>Periodenergebnis</b>	<b>652,7</b>	<b>672,0</b>	<b>549,3</b>	<b>624,7</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen				
Finanzinstrumenten	0,8	6,3	0,2	3,1
Ertragsteuereffekte	-0,2	-1,9	0,0	-0,9
	<b>0,6</b>	<b>4,4</b>	<b>0,2</b>	<b>2,2</b>
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	0,0	2,3	0,0	0,9
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	14,8	0,0	13,1	0,0
Ertragsteuereffekte	-4,0	-0,6	-4,0	-0,3
	<b>10,8</b>	<b>1,7</b>	<b>9,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>11,4</b>	<b>6,1</b>	<b>9,3</b>	<b>2,8</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>664,1</b>	<b>678,1</b>	<b>558,6</b>	<b>627,5</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	641,2	653,4	537,8	604,8
Nicht beherrschende Anteile	22,9	24,7	20,8	22,7

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	652,7	672,0
Finanzerträge	-2,7	-1,0
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	63,8	124,7
Finanzaufwendungen	55,6	84,4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1,1	-0,7
Ertragsteuern	227,7	314,1
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>996,0</b>	<b>1.193,5</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-677,5	-885,9
Abschreibungen	4,0	3,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-5,3	-21,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-46,0	-26,0
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	92,4	-10,4
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>363,6</b>	<b>253,4</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,9	99,0
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-13,2	-24,4
Gezahlte Zinsen	-46,0	-50,1
Erhaltene Zinsen	2,7	1,0
Gezahlte Steuern	-45,9	-42,0
Erhaltene Steuern	9,0	3,5
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>288,1</b>	<b>240,4</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	43,8	58,3
Auszahlungen für Investitionen	-489,2	-694,2
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-3,3	0,0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	1,4	0,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-447,2</b>	<b>-635,8</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	286,4	199,2
Tilgung von Darlehen	-41,6	-351,7
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0,0	800,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0,0	-472,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	140,0	490,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-90,0	-378,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-1,2	-38,9
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	99,5
Auszahlungen für den Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	-94,8
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0,0	545,3
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1,4	-0,2
Kosten der Kapitalerhöhung	0,0	-4,4
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	0,0	-262,4
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-7,5	-5,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>284,7</b>	<b>526,3</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>125,6</b>	<b>130,9</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>	<b>363,7</b>	<b>192,2</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>489,3</b>	<b>323,1</b>



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. Juni 2018

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensio- nen und Wandel- schuld- verschrei- bungen	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
EUR Mio.									
<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
Dividende						-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>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2018</b>	<b>354,7</b>	<b>3.078,6</b>	<b>-17,7</b>	<b>-2,0</b>	<b>-19,7</b>	<b>6.474,6</b>	<b>9.888,2</b>	<b>322,8</b>	<b>10.211,0</b>
Periodenergebnis						652,7	652,7		652,7
Davon nicht beherrschende Anteile						-22,9	-22,9	22,9	0,0
Sonstiges Ergebnis			10,8	0,6	11,4		11,4		11,4
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>10,8</b>	<b>0,6</b>	<b>11,4</b>	<b>629,8</b>	<b>641,2</b>	<b>22,9</b>	<b>664,1</b>
Kapitalerhöhung	0,0	0,1					0,1		0,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0,0	0,0	-7,7	-7,7
Dividende						-283,7	-283,7		-283,7
Sonstiges						-1,5	-1,5		-1,5
<b>Eigenkapital zum 30. Juni 2018</b>	<b>354,7</b>	<b>3.078,7</b>	<b>-6,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>-8,3</b>	<b>6.819,2</b>	<b>10.244,3</b>	<b>338,0</b>	<b>10.582,3</b>

## Anhangangaben

Die Deutsche Wohnen SE ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Straße 57, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, HRB 190322 B. 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.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018 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 2017 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2018. 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 Konjunkturfaktoren.

Im Segment Wohnen ist eine Gesellschaft in der Rechtsform Gesellschaft bürgerlichen Rechts aufgrund einer Verschmelzung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Ferner wurde im Segment Pflege und Betreutes Wohnen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 eine neu erworbene Gesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft vollkonsolidiert.

## Allgemeine Informationen

## Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Weiterhin hat die Deutsche Wohnen am 1. Januar 2018 sämtliche Geschäftsanteile an der Helvetica Services GmbH erworben. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb nach IFRS 3. Das Tätigkeitsspektrum der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietwohnungen und Gewerbeflächen im Großraum Berlin.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzen sich die vorläufigen Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der Helvetica Services GmbH wie folgt zusammen:

EUR Mio.	
<b>Vermögenswerte</b>	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,9
	<b>0,9</b>
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-0,3
	<b>-0,3</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>0,6</b>

Bei den übernommenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten entspricht der beizulegende Zeitwert im Wesentlichen dem Buchwert.

Der Kaufpreis für die Anteile an der Helvetica Services GmbH betrug EUR 3,3 Mio. Nach Abzug des vorläufigen Nettovermögens von EUR 0,6 Mio. vom Kaufpreis für die Anteile ergibt sich ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 2,7 Mio.

Da die übernommene Gesellschaft per 1. Januar 2018 keine wesentlichen liquiden Mittel hatte, entspricht die im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene zahlungswirksame Einzahlung in Höhe von EUR 3,3 Mio. dem Gesamtkaufpreis.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der Gesellschaft ca. EUR 2,5 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 0,1 Mio. Da es sich bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft im Wesentlichen um Leistungen innerhalb des Konzerns im Segment Wohnungsbewirtschaftung handelt, sind diese konsolidiert.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

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

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 wurden die neuen Standards und Interpretationen angewandt, die verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. Januar 2018 sind.

Zum 1. Januar 2018 wurden IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ erstmals angewandt. Im Folgenden werden die Effekte angegeben, wie sie aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15 resultieren.

Die retrospektive Erstanwendung des neuen Standards IFRS 9 ohne Änderung der Vorjahreszahlen hat zu keinen Umstellungseffekten geführt. Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen die Klassifikation von Finanzinstrumenten in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell, die Bilanzierung bereits erwarteter Verluste auf finanzielle Vermögenswerte sowie die neu geregelte Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

## Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Unterschied zu IAS 39 werden finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9 entsprechend dem Geschäftsmodell und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme in zwei statt ehemals vier Bewertungskategorien unterteilt: „Fortgeführte Anschaffungskosten“ und „Beizulegender Zeitwert“. In der Bewertungskategorie „Fortgeführte Anschaffungskosten“ dürfen nur finanzielle Vermögenswerte erfasst werden, die im Rahmen eines auf die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme ausgerichteten Geschäftsmodells gehalten werden. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte müssen in der Bewertungskategorie „Beizulegender Zeitwert“ erfasst werden, deren Wertschwankungen erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, hat die Deutsche Wohnen das Wahlrecht ausgeübt, dass alle Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst werden.

Die Kategorisierung der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 9 hat sich nicht wesentlich geändert. Neu geregelt ist, dass die Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts von finanziellen Verbindlichkeiten, für die die Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert gewählt wurde, im sonstigen Ergebnis berichtet werden müssen, sofern diese durch Änderungen des Kontrahentenrisikos verursacht wurden.

Aus der geänderten Kategorisierung haben sich folgende Ausweisänderungen zum 1. Januar 2018 ergeben:

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Summe	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Summe
		Bilanzposten zum 31.12.2017		Bilanzposten zum 01.01.2018
		Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	15,5	AC	15,5
Sonstige Vermögenswerte				
Finanzanlagen	AfS	0,4	FVOCI	0,4
Finanzanlagen	n/a	14,6	n/a	14,6
Ausleihungen	LaR	4,2	AC	4,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	13,2	AC	13,2
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	3,3	FVTPL	3,3
Zahlungsmittel	LaR	363,7	AC	363,7
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>414,8</b>		<b>414,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.751,1	AC	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	1.669,6	FVTPL/FVOCI	1.669,6
Unternehmensanleihe	FLaC	826,6	AC	826,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	177,7	AC	177,7
Sonstige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	65,6	n/a	65,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	196,3	AC	196,3
Derivative Finanzinstrumente				
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	4,7	FVTPL	4,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,6	n/a	0,6
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>7.692,2</b>		<b>7.692,2</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)

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Amortized Cost)

FVTPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Wechsel zum Wertberichtigungsmodell basierend auf erwarteten Ausfallraten führte zu keinen wesentlichen Auswirkungen, da aufgrund der immobilien-spezifischen Sollstellung der Mietforderungen zu Monatsbeginn die Wertberichtigung der offenen Positionen zum Monatsende bereits nach IAS 39 erfolgte. Die Anwendung der geänderten Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nach IFRS 9 hat ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen, da diese ausschließlich Cashflows sichert, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Weiterhin wird der Umsatz mit dem Betrag der Gegenleistung bewertet, den das Unternehmen zu erhalten erwartet. Der IFRS 15 ersetzt unter anderem die Inhalte des IAS 18 und des IAS 11 und sieht zudem umfangreiche neue Angabevorschriften vor. Die Deutsche Wohnen wendet IFRS 15 erstmals seit dem 1. Januar 2018 an und die Erstanwendung hat ausschließlich zu Ausweisänderungen im Segment Wohnen sowie im Segment Pflege und Betreutes Wohnen geführt. Die Ausweisänderungen haben keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der Deutsche Wohnen und die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Netto-Kaltniete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-Kaltniete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15. Für den weit überwiegenden Teil der Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die Deutsche Wohnen aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da der Konzern die Verfügungsgewalt über diese Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist. Entsprechend werden die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert dargestellt.

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen schließt die Deutsche Wohnen Mietverträge mit Fremdbetreibern von Pflegeimmobilien ab, die als Leasingverhältnisse nicht Gegenstand des IFRS 15 sind. Darüber hinaus schließt der Konzern über die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe Heimverträge mit Bewohnern von Pflegeimmobilien ab, die sich im Eigenbetrieb befinden. Diese Heimverträge beinhalten grundsätzlich mit Unterkunft und Pflege zwei wesentliche Leistungskomponenten, denen vertraglich fixierte Gegenleistungen gegenüberstehen. Da es sich bei der Vertragskomponente Unterkunft um ein Leasingverhältnis handelt und die Pflegeleistung eine Ertragskomponente gemäß IFRS 15 darstellt, berichtet die Deutsche Wohnen ab 1. Januar 2018 die Erträge des Pflegesegments in zwei Erlösgrößen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung: „Erlöse aus Mieten und Pachten“ und „Erlöse aus Pflegeleistungen“. Die Erträge aus Mieten und Pachten umfassen die Erträge aus den Mietverträgen mit den Fremdbetreibern, die Unterkunfts-komponente aus den Heimverträgen sowie Mietverträge des Betreuten Wohnens.

Darüber hinaus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus den neu anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 95% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2018 wurden die Wohn- und Geschäftsbauten, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert werden, einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017.

Die Jones Lang LaSalle SE hat eine überschlägige Wertplausibilisierung auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten (Mietenliste, Stammdaten, Grundstücksinformationen) der Bewertung der Deutsche Wohnen SE zum 30. Juni 2018 vorgenommen. Dafür hat sich Jones Lang LaSalle auf die Ergebnisse pro Standort konzentriert. Der Fokus lag bei der Analyse auf den Punkten: Ist-Miete, Wert (EUR/m<sup>2</sup>), Vervielfältiger Ist und Vervielfältiger Markt.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Insgesamt sieht Jones Lang LaSalle den Portfoliowert zum 30. Juni 2018 als plausibel und marktkonform an.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2018 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2017 angewandt.

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

### 30. Juni 2018

			Core+	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	6,58	6,65	6,60	5,80	4,87	6,49
Mietwachstum p.a. (%)	2,85	1,52	2,61	1,01	0,30	2,5
Leerstandsrate (%)	2,3	2,6	2,4	3,0	5,8	2,5
Multiplikator	28,1	20,2	26,3	16,6	11,4	25,2
Diskontierungsfaktor (%)	4,3	5,6	4,6	5,6	7,8	4,6
Kapitalisierungsfaktor (%)	4,1	4,9	4,2	5,0	6,6	4,3

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 20% geringer als geplant, Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1% und Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

### 30. Juni 2018

			Core+	Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Marktmietwachstum in %	-6,71	-3,11	-6,08	-2,73	-0,85
Diskontierungsfaktor in %	-0,83	-0,70	-0,81	-0,76	-0,70
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,78	-1,27	-1,69	-1,27	-0,81

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

Zum 31. Dezember 2017 sind folgende Inputparameter verwendet worden:

### 31. Dezember 2017

			Core+	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	6,47	6,56	6,49	5,68	4,84	6,38
Mietwachstum p.a. (%)	3,41	1,93	3,16	1,26	0,46	3,0
Leerstandsrate (%)	2,3	2,4	2,3	2,6	5,7	2,4
Multiplikator	27,2	19,9	25,5	16,9	13,1	24,5
Diskontierungsfaktor (%)	4,5	5,8	4,7	6,1	7,3	4,8
Kapitalisierungsfaktor (%)	4,2	5,0	4,4	5,5	6,1	4,5

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 20% geringer als geplant, Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1% und Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergaben sich am 31. Dezember 2017 folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

### 31. Dezember 2017

			Core+	Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Marktmietwachstum in %	-6,33	-3,27	-5,80	-2,58	-1,01
Diskontierungsfaktor in %	-0,83	-0,74	-0,81	-0,76	-0,72
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,68	-1,26	-1,61	-1,12	-0,91

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 Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 14,1 Mio. Zum 30. Juni 2018 ergab sich kein Hinweis einer fehlenden Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflow-Risiken 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 Seite 24 zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 durch Aufvalutierungen und Neuaufnahmen erhöht.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Stichtagskurses bilanziert. Die Buchwerte haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 aufgrund der positiven Kursentwicklung des Aktienkurses erhöht. Die aktuellen Wandlungspreise der 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen der Deutsche Wohnen SE betragen EUR 48,2967 (Fälligkeit 2024) und EUR 50,8460 (Fälligkeit 2026); nominal stehen jeweils EUR 800,0 Mio. aus.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,50% p. a. (Stichtag 31. Dezember 2017: 1,50% p. a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen ab.

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Sollmiete	398,0	375,6
Zuschüsse	0,5	0,5
	<b>398,5</b>	<b>376,1</b>
Erlösschmälerungen	-11,2	-9,6
	<b>387,3</b>	<b>366,5</b>
Erlöse aus Betriebskosten	162,3	180,7 <sup>1</sup>
	<b>549,6</b>	<b>547,2</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Aufgrund der Anwendung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 werden die Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten, die in den Vorjahren saldiert als nicht umlagefähige Betriebskosten in den Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung dargestellt worden sind, brutto ausgewiesen.

## Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Instandhaltungskosten	-44,0	-49,7
Betriebskosten	-167,4	-186,0 <sup>1</sup>
Inkasso	-3,4	-2,5
Sonstige Kosten	-3,5	-2,7
	<b>-218,3</b>	<b>-240,9</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Aufgrund der Anwendung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 werden die Aufwendungen für Betriebskosten, die in den Vorjahren saldiert als nicht umlagefähige Betriebskosten dargestellt worden sind, brutto ausgewiesen.

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 2018	H1 2017
Erlöse aus Pflegeleistungen	32,8	31,2 <sup>1</sup>
Erlöse aus Mieten und Pachten	29,5	28,3 <sup>1</sup>
Pflege- und Verwaltungskosten	-11,4	-10,5
Personalaufwendungen	-26,7	-24,2
Aufwendungen für Pachtobjekte	-0,4	-0,1
	<b>23,8</b>	<b>24,7</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Pflegeleistungen und Mieterlöse werden getrennt ausgewiesen.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Laufende Zinsen	-47,8	-49,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-6,6	-11,9
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung	-1,2	-22,7
	<b>-55,6</b>	<b>-84,4</b>



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

## Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

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

## Angaben zur Segmentberichterstattung

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	H1 2018	H1 2017	H1 2018	H1 2017	H1 2018	H1 2017	H1 2018	H1 2017
<b>Segmente</b>								
Wohnungsbewirtschaftung	549,6	547,2	9,6	9,3	559,2	556,5	331,3	306,3
Verkauf	60,6	151,1	3,9	4,3	64,5	155,4	9,0	20,5
Pflege und Betreutes Wohnen	62,3	59,5	0,0	0,0	62,3	59,5	23,8	24,7
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,1	1,3	54,4	44,5	54,5	45,8	-41,6	-40,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,1	-1,3	-67,9	-58,1	-68,0	-59,4	0,0	0,0
	<b>672,5</b>	<b>757,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>672,5</b>	<b>757,8</b>	<b>322,5</b>	<b>311,1</b>

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

EUR Mio.	H1 2018	H1 2017
Summe der Segmentergebnisse	364,1	351,5
Verwaltungskosten	-41,1	-39,9
Sonstige Aufwendungen	-6,5	-4,3
Sonstige Erträge	6,0	3,8
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	677,5	885,9
Abschreibungen	-4,0	-3,5
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>996,0</b>	<b>1.193,5</b>
Finanzerträge	2,7	1,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-63,8	-124,7
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Unternehmen	1,1	0,7
Finanzaufwendungen	-55,6	-84,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>880,4</b>	<b>986,1</b>
Ertragsteuern	-227,7	-314,1
<b>Periodenergebnis</b>	<b>652,7</b>	<b>672,0</b>

**Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen**

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates der Deutsche Wohnen SE hat sich geändert. Das Mandat von Herrn Uwe Flach endete mit Ablauf der Hauptversammlung 2018. Der Aufsichtsrat hat Herrn Matthias Hünlein zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung Frau Tina Kleingarn in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich darüber hinaus keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

**Sonstige Angaben****Risikobericht****Finanzinstrumente****30.06.2018**

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	29,3	29,3	0,0	0,0	29,3
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	FVOCI	0,3	n/a	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen	n/a	0,0	n/a	0,0	17,8	17,8
Ausleihungen	AC	44,7	44,7	0,0	0,0	44,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	16,9	0,0	0,0	0,0	16,9
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVTPL	0,0	0,0	1,6	0,0	1,6
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Zahlungsmittel	AC	489,3	489,3	0,0	0,0	489,3
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>580,5</b>	<b>563,4</b>	<b>1,7</b>	<b>17,8</b>	<b>600,1</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	4.998,9	5.152,3	0,0	0,0	4.998,9
Wandelschuldverschreibungen	FVTPL/FVOCI	0,0	0,0	1.717,0	0,0	1.717,0
Unternehmensanleihe	AC	877,8	873,4	0,0	0,0	877,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	218,4	218,4	0,0	0,0	218,4
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	61,6	61,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	504,1	504,1	0,0	0,0	504,1
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVTPL	0,0	0,0	6,4	0,0	6,4
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>6.599,1</b>	<b>6.748,1</b>	<b>1.724,6</b>	<b>61,6</b>	<b>8.385,4</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Amortized Cost)

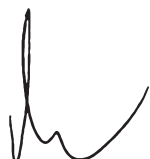
FVTPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IAS 39.

Berlin, 6. August 2018

Deutsche Wohnen SE  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

## Kontakt

Sebastian Jacob  
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412  
Telefax 030 897 86 5419

**Deutsche Wohnen SE**  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0  
Telefax 030 897 86 1000

info@deutsche-wohnen.com  
www.deutsche-wohnen.com

## Impressum

**Herausgeber**  
Deutsche Wohnen SE, Berlin

**Konzept, Gestaltung und Realisation**  
wirDesign Berlin Braunschweig

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

---

## Finanzkalender 2018

15.08.2018	Roadshow, London
29.08.2018	Berenberg Real Estate Helsinki Seminar, Helsinki
04.–06.09.2018	EPRA Conference, Berlin
25.–26.09.2018	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
27.09.2018	Baader Investment Conference, München
08.–10.10.2018	Expo Real, München
14.11.2018	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2018 /1.–3. Quartal 2018
19.–23.11.2018	Roadshow, Asien
27.–28.11.2018	UBS Global Real Estate Conference, London
03.12.2018	Berenberg European Corporate Conference, London

### Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit den 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 in diesem Zwischenbericht aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100% beziehungsweise zu den Zwischensummen auf.