



CON SIS TEN CY

Positioned perfectly.

Zwischenbericht zum 30. Juni 2015



KONZERNKENNZAHLEN	2
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	3
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	19
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	32
FINANZKALENDER	33
KONTAKT UND IMPRESSUM	33

**CON
SIS
TEN
CY**

Positioned perfectly.

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		H1/2015	H1/2014
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	259,1	259,7
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	46,2	25,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	7,9	8,3
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-36,8	-45,8
EBITDA	EUR Mio.	260,1	240,3
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	202,7	141,2
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	806,5	113,5
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	542,8	94,6
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	1,72	0,32 ³⁾
FFO I	EUR Mio.	142,7	114,2
FFO I ¹⁾	EUR je Aktie	0,47	0,39 ³⁾
FFO II	EUR Mio.	188,9	139,8 ²⁾
FFO II ¹⁾	EUR je Aktie	0,62	0,48 ³⁾

Bilanz		30.06.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	10.740,3	9.611,0
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	867,6	882,9
Eigenkapital	EUR Mio.	6.231,2	4.876,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	4.455,0	5.131,3
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	40,9	51,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	12.527,7	11.446,2

Aktie		30.06.2015	31.12.2014
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	20,56	19,58
Anzahl Aktien	Mio.	337,35	294,26
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	6,9	5,8

Net Asset Value (NAV)		30.06.2015	31.12.2014
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	6.839,3	5.326,0
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	20,27	18,10
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	20,69	18,62

Marktwerte		30.06.2015	31.12.2014
Fair Value Immobilien ⁴⁾	EUR Mio.	10.287	9.785
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴⁾	EUR pro m ²	1.160	1.062

¹⁾ Auf Basis von rund 304,05 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2015 bzw. rund 289,99 Mio. in 2014

²⁾ Berechnungssystematik für Vorjahr geändert

³⁾ Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

⁴⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Unser Immobilienbestand umfasst rund 144.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.000 Pflegeplätzen mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 10,4 Mrd. Im Rahmen unserer Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands. Das fundamentale wirtschaftliche Wachstum, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

BÖRSE UND DEUTSCHE WOHNEN AKTIE

Konjunktur

In seinen diesjährigen Sommergrundlinien prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für das Jahr 2015 ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1,8% in Deutschland. Aufgrund der unerwartet schwachen Produktionsentwicklung im ersten Quartal fällt das ermittelte Wachstum damit geringer aus als ursprünglich angenommen. Für 2016 wird mit 1,9% ein etwas stärkerer Anstieg des Bruttoinlandsprodukts prognostiziert. Das Wachstum der Weltwirtschaft dürfte nach einem schwächeren Auftakt im Jahresverlauf 2015 wieder an Schwung gewinnen. Demzufolge wird sich die Wachstumsrate nach Meinung der Experten im Jahr 2015 auf 3,5% und im darauffolgenden Jahr auf 4,0% belaufen.

Die deutsche Wirtschaft hat ihren Aufschwung bis zuletzt fortgesetzt, wobei der private Konsum maßgeblich zum Wachstum beigetragen hat. Dieser Trend beruht im Wesentlichen auf der günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt und sollte aufgrund des stetigen Beschäftigungsaufbaus und der positiven Lohnentwicklung weiter anhalten. Die nominal verfügbaren Einkommen der Privathaushalte dürften mit 2,6% in diesem Jahr und 2,4% im kommenden Jahr deutlich stärker steigen als die Teuerung. Die prognostizierte Inflationsrate bleibt mit 0,6% in 2015 und 1,2% in 2016 weiterhin niedrig.

Die Importe sind im ersten Quartal 2015 kräftig gestiegen, sie werden voraussichtlich auch weiterhin von der regen Binnen- nachfrage profitieren. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der deutlichen Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit sowie der anziehenden Weltkonjunktur auch die Exporte wieder zunehmen. Im weiteren Verlauf dürften den Exportzuwächsen aber etwas dynamischere Importe gegenüberstehen, sodass der Expansionsbeitrag des Außenhandels im Ergebnis nur leicht positiv ausfallen wird.

Finanzmärkte

Die deutschen Aktienmärkte wiesen im zweiten Quartal 2015 eine volatile und schließlich negative Entwicklung auf. Am 10. April verzeichnete der DAX ein neues Allzeithoch mit 12.375 Punkten. Ende Juni schloss der DAX unter anderem als Folge der griechischen Schuldenkrise rund 12% unterhalb dieses Allzeit- hochs bei 10.945 Punkten. Seit Jahresanfang konnte der DAX jedoch bis zum Ende des zweiten Quartals um 11,6% und der MDAX um 15,9% auf 19.622 Punkte zulegen.

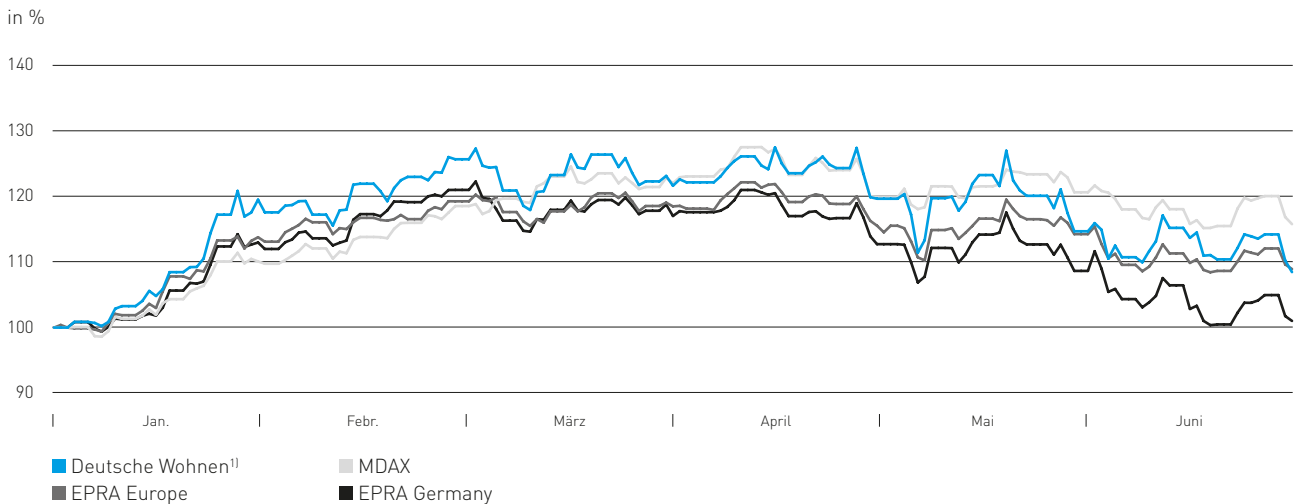
Die griechische Schuldenkrise blieb der größte Risikofaktor im zweiten Quartal 2015. Zudem resultierten Abverkäufe am europäischen Anleihemarkt, anhaltende Diskussionen über die erste Leitzinsanhebung der US-Notenbank sowie gedämpfte Konjunkturdaten aus China in einem schwachen Kapitalmarktumfeld in Deutschland. Dahingegen wirkten sich die konjunkturelle Erholung der US-Wirtschaft, verbesserte Konjunkturdaten im Euro-Raum sowie das dynamische M&A-Geschäft nur zeitweise unterstützend im zweiten Quartal aus.

Aktie der Deutsche Wohnen AG

Nachdem die Aktie der Deutsche Wohnen AG am 15. April 2015 mit EUR 24,99 ihr Allzeithoch verzeichnete, beendete sie das erste Halbjahr 2015 bei einem Schlusskurs von EUR 20,56 und realisierte damit einen Kursgewinn von ca. 5% im Vergleich zum Jahresanfang. Aufgrund der erfolgreich platzierten Kapitalerhöhung mit gesteigerter Freefloat-Marktkapitalisierung und weiterhin signifikant erhöhtem Handelsvolumen festigte die Deutsche Wohnen Aktie ihre Position innerhalb des MDAX.



Kursentwicklung der Aktie H1/2015 (indexiert)



¹⁾ Kursverlauf bereinigt um Kapitalerhöhung und Dividendenausschüttung im Juni 2015

Kennzahlen zur Aktie

	H1/2015	H1/2014
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 337,35	rd. 286,13
Kurs am Ende von H1 ¹⁾ in EUR	20,56	15,75 (15,24) ³⁾
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 6,9	rd. 4,5
Halbjahreshöchstkurs ¹⁾ in EUR	24,99 (24,18) ³⁾	16,30 (15,64) ³⁾
Halbjahrestiefstkurs ¹⁾ in EUR	19,58 (18,94) ³⁾	13,81 (13,08) ³⁾
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²⁾	953.178	534.508

Quelle: Bloomberg, Stand: 06.07.2015

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel

²⁾ Gehandelte Stücke

³⁾ Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

Die Immobilien-Indizes EPRA Europe und EPRA Germany entwickelten sich in den ersten sechs Monaten des Jahres weitgehend positiv. Der EPRA Europe schloss das erste Halbjahr 2015 mit rund 2.108 Punkten, was einen Anstieg von 9 % bedeutet. Der EPRA Germany beendete die ersten sechs Monate bei 761 Punkten und einem Gewinn von rund 1 %. Im Vergleich zum EPRA Germany hat sich die Deutsche Wohnen Aktie stärker und zum MDAX etwas schwächer entwickelt. Die Marktkapitalisierung

der Deutsche Wohnen betrug zum Ende des ersten Halbjahres rund EUR 6,9 Mrd. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von rund EUR 8 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf rund EUR 22 Mio. im ersten Halbjahr 2015 um rund 170 % deutlich erhöht. Auch beim Handel an den alternativen Börsenplattformen ist eine anhaltende Steigerung erkennbar. Die Liquidität der Aktie hat somit signifikant zugenommen.

Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell¹⁾ 24 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die derzeitigen¹⁾ Kursziele reichen von EUR 20,50 bis zu EUR 33,00 pro Aktie. Dabei gehen 20 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 22,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analystenkursziele liegt mit EUR 24,90 derzeit¹⁾ rund 21 % oberhalb des Schlusskurses zum Ende des ersten Halbjahres.

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

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Overweight	11
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	7
Reduce/Sell/Underperform	5
Keine Angabe	1

Hauptversammlung und Dividende

Am 12. Juni 2015 fand die ordentliche Hauptversammlung 2015 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt, auf der rund 62,5% 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 0,44 je Inhaberaktie mit der ISIN DE000A0HN5C6, die für das Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt ist, beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 129,9 Mio. und einem Anteil von rund 60 % des im Jahr 2014 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2014 von EUR 16,34 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,7%.

Darüber hinaus wurde ein neues Genehmigtes Kapital 2015 geschaffen und somit die Möglichkeit, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 100 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 100 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00, gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das Genehmigte Kapital 2015 soll der Gesellschaft ermöglichen, auch weiterhin kurzfristig das für die Fortentwicklung des Unternehmens erforderliche Kapital an den Finanzmärkten durch die Ausgabe neuer Aktien aufzunehmen und flexibel ein günstiges Marktumfeld zur Deckung eines künftigen Finanzierungsbedarfs nutzen zu können.

Hohe Zustimmung durch die Aktionäre erfuhr zudem die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Andreas Kretschmer und Matthias Hünlein. Ferner wurden auf der Hauptversammlung die Erteilung einer neuen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Volumen von bis zu EUR 1,5 Mrd. und die entsprechende Schaffung eines Bedingten Kapitals 2015 in Höhe von EUR 50 Mio. beschlossen.

conwert-Angebot erreicht nicht die Mindestannahmequote

Am 15. April 2015 hatte die Deutsche Wohnen AG bekanntgegeben, dass die Mindestannahmeschwelle von 50 % + 1 Aktie im Zuge des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 15. Februar 2015 für alle kaufgegenständlichen Aktien der conwert Immobilien Invest SE nicht erreicht wurde. Mit dem Nichterreichen der Mindestannahmeschwelle für das Übernahmeangebot der conwert-Aktien waren auch die Angebote für die Wandelschuldverschreibungen der conwert sowie das antizipatorische Pflichtangebot für die kaufgegenständlichen Aktien der ECO Business-Immobilien AG hinfällig.

¹⁾ Stand: 10.08.2015

Kapitalerhöhung 2015

Die am 20. Mai 2015 beschlossene Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten für die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG aus genehmigtem Kapital der Deutsche Wohnen AG wurde am 4. Juni 2015 erfolgreich abgeschlossen. Alle angebotenen 42.166.532 neuen Aktien wurden zu EUR 21,50 je Aktie platziert. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung beträgt somit rund EUR 907 Mio.

Nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erhöhte sich das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend von EUR 294.259.979,00 um EUR 42.166.532,00 auf EUR 336.426.511,00 durch Ausgabe von 42.166.532 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00. Die neuen Aktien sind jeweils ab dem am 1. Januar 2015 beginnenden Geschäftsjahr voll dividendenberechtigt. Der Handel mit den neuen Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde am 8. Juni 2015 aufgenommen. Am 15. Juni 2015, nach Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014, wurden die neuen Aktien in die an der Frankfurter Wertpapierbörse bestehende Notierung für die Inhaberaktien der Gesellschaft einbezogen.

Langfristige Unternehmensratings für Deutsche Wohnen AG verbessert

Moody's und Standard & Poor's (S&P) haben am 17. und 18. Juni 2015 das langfristige Unternehmensrating der Deutsche Wohnen AG von Baa1 auf A3 sowie von BBB+ auf A- angehoben. Die Rating-Upgrades bestätigen die Strategie der Deutsche Wohnen, die Kapitalstruktur des Unternehmens weiter zu optimieren und unterstreichen zudem die hohe Qualität des Geschäftsmodells. Damit gehört die Deutsche Wohnen AG zu den topgerateten Unternehmen in der europäischen Immobilienbranche.

Aktivitäten Investor Relations

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen offenen und regelmäßigen Dialog. Auf zahlreichen Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld berichten wir über die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Nach der Veröffentlichung des Q1-Berichts 2015 war die Deutsche Wohnen auf Roadshows in Paris, Brüssel und London. Im Juni war die Deutsche Wohnen zudem auf dem Kempen & Co. European Property Seminar in Amsterdam sowie auf der Deutsche Bank Konferenz in Berlin vertreten. Für die zweite Jahreshälfte stehen weitere Bankkonferenzen und Roadshows an.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 33 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Wir werden auch zukünftig unsere nationalen und internationalen Kontakte sowie den stetigen Dialog mit unseren Investoren und Analysten ausbauen.

PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. Juni 2015 rund 144.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 98 % unserer Bestände. Der größte Einzelstandort ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 72% am Gesamtportfolio. Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) belief sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 5,78 pro m² (Vorjahr: EUR 5,62 pro m²) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr: 2,5 %).

	30.06.2015						
Immobilienbestand	Wohn- einheiten Anzahl	Fläche Tm ²	Anteil am Gesamt- bestand in %	Vertrags- miete ¹⁾ EUR/m ²	Leerstand in %	Miet- potenzial ²⁾ in %	Gewerbe- einheiten Anzahl
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	138.824	8.390	98	5,80	2,0	21,4	2.033
Core ⁺	123.135	7.401	87	5,86	1,9	23,9	1.894
Großraum Berlin	101.959	6.089	72	5,76	1,9	22,4	1.566
Rhein-Main	9.173	553	6	7,24	2,0	27,4	180
Mannheim/Ludwigshafen	4.772	298	3	5,65	1,3	18,7	42
Rheinland	4.577	293	3	5,90	2,6	21,7	42
Dresden	2.654	168	2	5,12	3,5	22,6	64
Core	15.689	989	11	5,37	2,7	10,9	139
Hannover/Braunschweig	8.792	574	6	5,47	2,2	17,4	83
Magdeburg	2.101	124	1	5,24	4,7	2,6	25
Kiel/Lübeck	1.975	126	1	5,13	3,5	13,6	7
Halle/Leipzig	1.684	98	1	5,18	2,6	1,6	12
Erfurt	618	34	0	5,88	2,3	0,2	12
Sonstige	519	32	0	5,06	3,6	20,3	0
Non-Core	3.119	207	2	4,80	7,5	-0,1	39
Gesamt	141.943	8.598	100	5,78	2,1	21,0	2.072

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

²⁾ Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

Operative Entwicklung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten sowie des Leerstands im Like-for-like-Vergleich, das heißt nur für Wohnbestände, die in den letzten zwölf Monaten durchgehend im Unternehmen bewirtschaftet wurden.

	Wohn-	Vertrags-		Entwick-	Leerstand		Entwick-
	einheiten	miete ¹⁾		lung	in %		lung
	Anzahl	EUR/m ²		in %	in %		in %
Like-for-like		30.06.2015	30.06.2014		30.06.2015	30.06.2014	
Strategische Kern- und Wachstumsregionen²⁾	129.420	5,82	5,68	2,5	1,7	2,0	- 13,7
Core+	115.424	5,87	5,73	2,5	1,6	1,8	- 10,7
Großraum Berlin	96.451	5,78	5,64	2,6	1,6	1,8	- 10,8
Rhein-Main	7.926	7,33	7,14	2,6	1,7	2,0	- 15,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.530	5,65	5,57	1,4	0,9	1,0	- 10,0
Rheinland	4.349	5,86	5,71	2,6	1,7	1,8	- 4,5
Dresden	2.168	4,96	4,91	1,1	2,0	1,9	4,8
Core	13.996	5,39	5,27	2,2	2,7	3,7	- 26,3
Hannover/Braunschweig	8.101	5,44	5,28	3,0	2,1	3,3	- 38,0
Magdeburg	2.099	5,24	5,20	0,8	4,7	4,9	- 4,7
Kiel/Lübeck	1.128	5,26	5,19	1,3	4,1	4,0	4,0
Halle/Leipzig	1.651	5,19	5,15	0,7	2,6	4,0	- 34,8
Erfurt	609	5,89	5,83	1,0	2,1	2,1	0,8
Sonstige	408	5,35	5,27	1,4	4,1	4,8	- 13,9

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

²⁾ Ohne Einzelverkauf

Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen belief sich auf 2,5%. Hier sind die positiven Effekte aus dem im Mai 2015 veröffentlichten Berliner Mietspiegel noch nicht enthalten, die sich in den kommenden Monaten in einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten widerspiegeln werden.

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

Wohnen	30.06.2015			31.12.2014
	Neuvermietungs- miete ¹⁾ EUR/m ²	Vertrags- miete ²⁾ EUR/m ²	Miet- potenzial ³⁾ in %	Miet- potenzial ³⁾ in %
Core⁺ (Vermietungsbestand)	7,26	5,86	23,9	22,7
Großraum Berlin	7,07	5,77	22,4	21,2
Rhein-Main	9,25	7,26	27,4	23,5
Mannheim/Ludwigshafen	6,71	5,65	18,7	21,8
Rheinland	7,12	5,85	21,7	25,0
Dresden	6,28	5,12	22,6	20,9

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2015 wirksam wurden

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

³⁾ Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Die Neuvertragsmiete im Core⁺-Segment (preisfreier Vermietungsbestand) lag im ersten Halbjahr 2015 rund 24 % über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete. Effekte aus der neuen Regelung im Rahmen der Neuvermietung (Mietpreisbremse) haben sich bisher nur unwesentlich niedergeschlagen.

Portfoliobewertung

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



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen im Vergleich zum 31. Dezember 2014:

	30.06.2015		31.12.2014	
	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete
Fair Value				
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	10.151	16,8	9.635	15,6
Core ⁺	9.291	17,2	8.819	16,0
Core	860	13,4	817	12,7
Non-Core	136	11,9	150	11,6
Gesamt	10.287	16,7	9.785	15,5

Die Differenz zu den in der Bilanz ausgewiesenen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergibt sich im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen für Akquisitionen.

Wesentliche Bewertungskennzahlen des Immobilienbestands zum 30. Juni 2015:

	30.06.2015			
	Fair Value EUR Mio.	Fair Value EUR/m ²	Multiple Vertragsmiete	Multiple Marktmiete
Fair Value				
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	10.151	1.173	16,8	14,2
Core ⁺	9.291	1.216	17,2	14,4
Großraum Berlin	7.665	1.223	17,6	14,6
Rhein-Main	857	1.454	16,7	14,4
Mannheim/Ludwigshafen	280	904	13,3	12,6
Rheinland	296	990	14,0	12,5
Dresden	194	1.089	17,8	14,7
Core	860	852	13,4	12,0
Hannover/Braunschweig	517	879	13,4	12,0
Magdeburg	107	848	14,0	12,8
Kiel/Lübeck	93	730	12,1	10,6
Halle/Leipzig	83	832	13,5	12,8
Erfurt	36	1.042	14,6	13,9
Sonstige	23	715	12,1	10,2
Non-Core	136	635	11,9	10,7
Gesamt	10.287	1.160	16,7	14,1

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 des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zur Vorjahresperiode:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	259,1	259,7
Ergebnis aus Verkauf	46,2	25,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	7,9	8,3
Verwaltungskosten	-36,8	-45,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-16,3	-7,5
Betriebsergebnis (EBITDA)	260,1	240,3
Abschreibungen	-2,7	-3,2
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	705,0	0,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,9	0,0
Finanzergebnis	-156,8	-123,6
Ergebnis vor Steuern	806,5	113,5
Laufende Steuern	-18,0	-8,5
Latente Steuern	-245,7	-10,4
Periodenergebnis	542,8	94,6

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 448,2 Mio. auf EUR 542,8 Mio. gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Neubewertungsgewinn der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Auch auf der operativen Seite im Vermietungs- und Verkaufssegment profitieren wir vom anhaltend positiven Marktumfeld.

Die Integration der GSW konnten wir im zweiten Quartal abschließen.

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

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Ergebnis vor Steuern	806,5	113,5
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	8,8	3,7
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-705,0	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandschuldverschreibungen	51,2	24,0
Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten	41,2	0,0
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	202,7	141,2

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um rund EUR 60 Mio. angestiegen. Dazu haben insbesondere ein verbessertes Verkaufsergebnis sowie niedrigere Verwaltungs- und Zinsaufwendungen beigetragen.

Die Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die mit dem Sozialplan verbundenen Abfindungs- und sonstigen Zahlungen an die Arbeitnehmer der GSW.

Die Transaktions- und einmaligen Finanzierungskosten enthalten im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen, Ablösungen von Swaps und festverzinslichen Darlehen, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung von EUR 1,5 Mrd. entstanden sind. Weiterhin werden unter diesem Posten auch die Kosten für das Übernahmeangebot der conwert Immobilien Invest SE ausgewiesen.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung erreichte trotz Verkäufen das Vorjahresniveau.

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Vertragsmieten	313,3	313,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-6,9	-6,8
Inkasso	-3,5	-4,1
Instandhaltung	-39,2	-39,6
Sonstiges	-4,6	-3,2
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	259,1	259,7
Personal- und Sachkosten	-22,3	-20,9
Operatives Ergebnis (NOI)	236,8	238,8
NOI-Marge in %	75,6	76,2
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,36	4,28
Veränderung in %	1,9	

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



Die Vertragsmieten sind trotz des Abverkaufs der rund 5.700 Wohnungen zum 1. April 2015 mit rund EUR 313 Mio. konstant.

Die NOI-Marge ist vor diesem Hintergrund relativ zur Vertragsmiete leicht gesunken, jedoch bezogen auf die durchschnittlich bewirtschaftete Fläche in EUR pro m² um ca. 1,9% gestiegen.

Ergebnis aus Verkauf

Auch für Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt die Nachfrage weiterhin hoch. Bis zum 30. Juni 2015 wurden insgesamt 9.088 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel in 2015 haben werden. Davon wurden 6.436 Einheiten bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr notariell beurkundet, wovon 5.749 Einheiten auf den institutionellen Verkauf in Berlin entfallen, der zum 1. April 2015 Nutzen- und Lastenwechsel hatte.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	1.688	162,9	116,8	46,1	39
Institutioneller Verkauf	7.400	478,4	442,7	35,7	8
	9.088	641,3	559,5	81,8	15

Die Bruttomargen bewegen sich weiter auf hohem Niveau. Im aktuellen Marktumfeld realisieren wir im institutionellen Verkauf durchschnittlich Margen von 8%.

Von den 9.088 verkauften Einheiten hatten 7.329 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Erlöse aus Verkäufen	507,1	138,4
Verkaufskosten	- 12,1	- 6,0
Nettoerlöse	495,0	132,4
Buchwertabgänge	- 448,8	- 106,8
Ergebnis aus Verkauf	46,2	25,6

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Das Geschäftsmodell konzentriert sich vornehmlich auf den Betrieb von Wohn- und Pflegeanlagen in den vier Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen und Niedersachsen. Zum 30. Juni 2015 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 20 Einrichtungen, davon befinden sich 18 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 144,8 Mio.

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Erlöse		
Pflege	26,1	27,6
Wohnen	3,0	3,0
Sonstige	3,8	3,2
	32,9	33,8
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-8,3	-8,9
Personalkosten	-16,7	-16,6
	-25,0	-25,5
Segmentergebnis	7,9	8,3
Zurechenbare laufende Zinsen	-0,9	-1,9
Segmentergebnis nach Zinsen	7,0	6,4

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde der Betrieb einer gepachteten Pflegeeinrichtung mit 126 Betten in Rheinland-Pfalz verkauft. Dies führte im ersten Halbjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu einer Verringerung der Umsatzerlöse um ca. EUR 1,6 Mio. sowie zu einer korrespondierenden Veränderung der Kosten.

Die Auslastung der Einrichtungen belief sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 auf durchschnittlich 96,5% (Vorjahreszeitraum: 96,1%) und bewegt sich somit unverändert auf einem hohen Niveau.

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Personalkosten	-22,0	-28,4
Sachkosten	-14,8	-17,4
Summe Verwaltungskosten	-36,8	-45,8

Im Rückgang der Verwaltungskosten spiegeln sich nunmehr die Integrationseffekte aus der Übernahme der GSW-Holdingfunktionen zum 1. Januar 2015 wider. Weitere Effekte erwarten wir im zweiten Halbjahr aus der abschließenden Übernahme der operativen Verwaltung der Immobilien der GSW Gruppe.

Im Verhältnis zur Vertragsmiete reduzierte sich die Cost Ratio der Verwaltungskosten auf 11,7% verglichen mit 14,6% bezogen auf die Vergleichsperiode im ersten Halbjahr 2014.

Für die Restrukturierung und Integration sind im ersten Halbjahr 2015 einmalige Personalaufwendungen in Höhe von EUR 8,7 Mio. entstanden (Vorjahreszeitraum: EUR 3,7 Mio.).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Laufende Zinsaufwendungen	-69,1	-92,4
Auf- und Abzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	1,7	-7,7
Einmalige Finanzierungskosten	-38,7	0,0
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	9,0	-14,3
Marktwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-60,2	-9,7
	-157,3	-124,1
Zinserträge	0,5	0,5
Finanzergebnis	-156,8	-123,6

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Refinanzierung von Darlehen in Höhe von EUR 1,4 Mrd. Ende des letzten Jahres sowie weiteren Refinanzierungen, die im Laufe des ersten Halbjahres 2015 durchgeführt wurden. Weiterhin profitieren wir für den variabel verzinslichen Teil unserer Darlehen von weiter gesunkenen Zinsen.

Die einmaligen Finanzierungskosten enthalten im Wesentlichen den aufwandswirksamen Anteil von Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem gestiegenen Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem Fair Value bilanziert. Aufgrund der positiven Kursentwicklung ergab sich ein Bewertungsverlust. Der aktuelle Aktienkurs ist höher als die zugrunde liegenden Wandlungspreise, sodass die Wandelschuldverschreibungen im Geld sind. Dies führt bei Berechnung auf verwässerter Basis zu positiven Effekten bei den Bilanzkennzahlen LTV oder EPRA NAV.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 263,7 Mio. beinhalten EUR 245,7 Mio. latente Steuern, Steuern aus der Bewertung der erfolgsneutral vom Eigenkapital abgesetzten Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 7,0 Mio. sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 11,0 Mio.

Die Aufwertung der Immobilien um EUR 705,0 Mio. hat im ersten Halbjahr 2015 zu einer Erhöhung der passiven latenten Steuern und damit zu latenten Steueraufwendungen geführt.



Vermögens- und Finanzlage

	30.06.2015		31.12.2014	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.740,3	86	9.611,0	84
Sonstige langfristige Vermögenswerte	919,8	7	952,3	8
Summe langfristige Vermögenswerte	11.660,1	93	10.563,3	92
Kurzfristiges Vermögen	219,2	2	486,5	5
Zahlungsmittel	648,4	5	396,4	3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	867,6	7	882,9	8
Bilanzsumme	12.527,7	100	11.446,2	100
Eigenkapital	6.231,2	50	4.876,1	43
Finanzverbindlichkeiten	4.294,5	34	4.779,0	42
Wandelschuldverschreibungen	808,9	6	748,7	7
Steuerschulden	39,0	0	46,1	0
Pensionsverpflichtungen	62,7	1	67,7	1
Passive latente Steuern	788,5	6	557,9	5
Sonstige Verbindlichkeiten	302,9	3	370,7	2
Summe Verbindlichkeiten	6.296,5	50	6.570,1	57
Bilanzsumme	12.527,7	100	11.446,2	100

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich aufgrund von geleisteten Anzahlungen für Zukäufe sowie einer Aufwertung von EUR 705,0 Mio. erhöht haben.

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

Der Rückgang des kurzfristigen Vermögens im Vergleich zum Vorjahresstichtag betrifft die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Diese enthielten zum Vorjahresstichtag unter anderem 5.749 Wohnungen aus einem institutionellen Verkauf, welche zum 1. April 2015 übertragen wurden.

Von den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 648,4 Mio. stehen aktuell rund EUR 28,7 Mio. nicht zur freien Verfügung.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns verbesserte sich von rund 43 % auf rund 50 %. Im Juni 2015 hat die Deutsche Wohnen mit der Ausgabe von 42,2 Mio. Inhaberaktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung das Eigenkapital um netto EUR 891,6 Mio. erhöht. Dieser Betrag setzt sich aus EUR 906,6 Mio. Kapital abzüglich EUR 15,0 Mio. Kosten der Kapitalerhöhung nach Steuern zusammen. Weiterhin hat die Deutsche Wohnen im ersten Halbjahr 2015 0,9 Mio. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 0,4 Mio. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben, welche einem Anteil an der GSW von ca. 0,7 % entsprechen. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Darüber hinaus wurde im Juni 2015 die Dividende für 2014 in Höhe von EUR 129,9 Mio. an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG sowie in Höhe von EUR 4,9 Mio. an die außenstehenden Aktionäre der GSW gezahlt.



Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.06.2015	31.12.2014
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	6.034,7	4.692,9
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	52,4	144,9
Latente Steuern	752,2	488,2
EPRA NAV I (unverwässert)	6.839,3	5.326,0
Anzahl Aktien (in Mio.)	337,35	294,26
EPRA NAV I (unverwässert) in EUR je Aktie	20,27	18,10
EPRA NAV I (unverwässert)	6.839,3	5.326,0
Effekte aus der Umwandlung der Wandelschuldverschreibung 2013	325,0	301,4
EPRA NAV II (verwässert)	7.164,3	5.627,4
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	351,40	307,88
EPRA NAV II (verwässert) in EUR je Aktie	20,39	18,28
EPRA NAV II (verwässert)	7.164,3	5.627,4
Effekte aus der Umwandlung der Wandelschuldverschreibung 2014	479,1	441,7
EPRA NAV III (verwässert)	7.643,4	6.069,1
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	369,50	325,97
EPRA NAV III (verwässert) in EUR je Aktie	20,69	18,62

Der EPRA NAV I (unverwässert) hat sich absolut um EUR 1,5 Mrd. erhöht. Hierzu hat die im Juni 2015 durchgeführte Barkapitalerhöhung mit EUR 0,9 Mrd. beigetragen. Weiterhin führte die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu einer Aufwertung und damit zu einer Erhöhung des EPRA NAV I (unverwässert) um EUR 0,7 Mrd.

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

EUR Mio.	30.06.2015	31.12.2014
EPRA NAV I (unverwässert)	6.839,3	5.326,0
Goodwill GSW	- 535,1	- 535,1
Adjusted NAV I (unverwässert)	6.304,2	4.790,9
Adjusted NAV I (unverwässert) in EUR je Aktie	18,69	16,28

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2014 neben laufenden Tilgungen und Sonderstilgungen aufgrund von Immobilienverkäufen im Wesentlichen durch Rückführungen aus freier Liquidität verringert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund der Auswirkungen von Marktwertschwankungen auf EUR 808,9 Mio. Nominal stehen EUR 650,0 Mio. aus.

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

EUR Mio.	30.06.2015	31.12.2014
Finanzverbindlichkeiten	4.294,5	4.779,0
Wandelschuldverschreibungen	808,9	748,7
	5.103,4	5.527,7
Zahlungsmittel	- 648,4	- 396,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.455,0	5.131,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.740,3	9.611,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	107,3	392,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	54,1	58,1
	10.901,7	10.062,0
Loan to Value Ratio in %	40,9	51,0

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 41,0%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen beläuft sich per 30. Juni 2015 auf ca. 2,0% bei einer Hedging-Quote von rund 81%. Mit der Platzierung der Unternehmensanleihe im Juli 2015 reduziert sich der durchschnittliche Zinssatz auf 1,9%. Die Wandelschuldverschreibungen sind derzeit im Geld – würde man diese herausrechnen, ergäbe sich rechnerisch ein Loan to Value in Höhe von 33%.



Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten folgende Posten:

EUR Mio.	30.06.2015	31.12.2014
Derivative Finanzinstrumente	52,8	145,0
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6,4	6,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175,9	138,0
Übrige	67,8	81,4
Gesamt	302,9	370,7

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	93,0	100,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-59,0	125,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	218,0	-239,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	252,0	-13,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	396,4	196,4
Zahlungsmittel am Ende der Periode	648,4	183,1

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 25 % gestiegen:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Periodenergebnis	542,8	94,6
Ergebnis Verkauf	-46,2	-25,6
Abschreibungen	2,7	3,2
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-705,0	0,0
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	51,2	24,0
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	-1,7	7,7
Latente Steuern	245,7	10,4
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	7,0	0,0
Einmalaufwendungen	50,0	3,7
Zwischensumme vor auf nicht beherrschende Anteile entfallendem FFO I	146,5	118,0
Auf nicht beherrschende Anteile entfallender FFO I	-3,8	-3,8
FFO I	142,7	114,2
FFO I je Aktie in EUR	0,47	0,39¹⁾
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	304,0	290,0 ¹⁾
FFO II	188,9	139,8²⁾
FFO II je Aktie in EUR	0,62	0,48¹⁾
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	304,0	290,0 ¹⁾

¹⁾ Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

²⁾ Berechnungssystematik für Vorjahr geändert



NACHTRAGSBERICHT

Zum 1. Juli 2015 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für die Übernahme von ca. 5.700 in Berlin gelegenen Wohnungen.

Am 24. Juli 2015 hat die Deutsche Wohnen AG eine unbesicherte Unternehmensanleihe in Höhe von nominal EUR 500,0 Mio. mit fünfjähriger Laufzeit und einer festen Verzinsung von 1,375% p.a. ausgegeben.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben.

PROGNOSEBERICHT

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015 verliefen für die Deutsche Wohnen erneut sehr erfolgreich. Im Abgleich zu unserer Ganzjahresprognose in Höhe von mindestens EUR 250 Mio. im Basisszenario, das heißt ohne weitere Zukäufe bzw. opportunistische Blockverkäufe, liegen wir über unseren Erwartungen.

Aus dem Zukauf von rund 6.500 Einheiten ergibt sich ein annualisierter EBITDA-Beitrag in Höhe von rund EUR 20 Mio. Der Nutzen- und Lasten-Wechsel ist zum 1. Juli 2015 erfolgt. Wir erwarten einen FFO I-Beitrag von rund EUR 10 Mio. für das zweite Halbjahr 2015.

Die Refinanzierung von rund EUR 1,5 Mrd. ist abgeschlossen. Aus dieser erwarten wir einen FFO I-Beitrag von rund EUR 15 Mio. in 2015.

Auf Basis der beschriebenen Entwicklungen erhöhen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2015 von mindestens EUR 250 Mio. auf EUR 285 Mio. bis EUR 290 Mio.

Frankfurt am Main, 13. August 2015

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS



KONZERNBILANZ	20
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	22
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	23
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	24
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	25
ANHANGANGABEN	26



KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2015

TEUR	30.06.2015	31.12.2014
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.740.312	9.610.999
Sachanlagen	25.061	25.940
Immaterielle Vermögenswerte	545.662	546.074
Derivative Finanzinstrumente	439	41
Sonstige langfristige Vermögenswerte	29.824	28.574
Aktive latente Steuern	318.789	351.678
Langfristige Vermögenswerte	11.660.087	10.563.306
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	54.127	58.055
Andere Vorräte	3.344	3.481
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.790	17.704
Forderungen aus Ertragsteuern	9.677	4.032
Derivative Finanzinstrumente	8	13
Sonstige Vermögenswerte	12.074	10.316
Zahlungsmittel	648.442	396.398
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	760.462	489.999
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	107.288	392.911
Kurzfristige Vermögenswerte	867.750	882.910
Summe Aktiva	12.527.837	11.446.216



TEUR	30.06.2015	31.12.2014
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	337.350	294.260
Kapitalrücklage	3.606.669	2.735.911
Kumuliertes Konzernergebnis	2.090.727	1.662.702
	6.034.746	4.692.873
Nicht beherrschende Anteile	196.444	183.192
Summe Eigenkapital	6.231.190	4.876.065
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.082.654	4.509.319
Wandelschuldverschreibungen	807.626	747.424
Pensionsverpflichtungen	62.655	67.655
Derivative Finanzinstrumente	37.491	126.418
Sonstige Rückstellungen	16.611	17.209
Passive latente Steuern	788.482	557.896
Summe langfristige Verbindlichkeiten	5.795.519	6.025.921
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	211.844	263.676
Wandelschuldverschreibungen	1.234	1.234
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.942	137.987
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6.351	6.287
Sonstige Rückstellungen	20.604	19.217
Derivative Finanzinstrumente	15.347	18.543
Steuerschulden	38.966	46.120
Sonstige Verbindlichkeiten	30.840	45.123
Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten	501.128	538.187
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	6.043
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	501.128	544.230
Summe Passiva	12.527.837	11.446.216



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015

TEUR	H1/2015	H1/2014	Q2/2015	Q2/2014
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	313.348	313.369	154.423	156.329
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-54.240	-53.703	-27.790	-28.361
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	259.108	259.666	126.633	127.968
Verkaufserlöse	507.101	138.383	457.401	52.022
Verkaufskosten	-12.106	-5.997	-8.674	-2.999
Buchwertabgang	-448.748	-106.753	-411.828	-39.151
Ergebnis aus Verkauf	46.247	25.633	36.899	9.872
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	32.980	33.801	16.684	17.058
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-25.043	-25.542	-12.538	-12.951
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	7.937	8.259	4.146	4.107
Verwaltungskosten	-36.829	-45.845	-18.109	-23.011
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-16.377	-7.460	-8.450	-3.167
Zwischenergebnis	260.086	240.253	141.119	115.769
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	705.012	0	705.012	0
Abschreibungen	-2.677	-3.169	-1.416	-1.606
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	962.421	237.084	844.715	114.163
Finanzerträge	461	468	256	144
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-51.173	-23.997	58.679	-7.342
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	932	0	548	0
Finanzaufwendungen	-106.102	-100.066	-70.407	-47.659
Ergebnis vor Steuern	806.539	113.489	833.791	59.306
Ertragsteuern	-263.700	-18.888	-246.720	-10.254
Periodenergebnis	542.839	94.601	587.071	49.052
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	524.045	91.533	571.119	47.241
Nicht beherrschende Anteile	18.794	3.068	15.952	1.811
	542.839	94.601	587.071	49.052
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	1,72	0,32	1,88	0,16
Verwässert in EUR	1,63	0,32	1,79	0,16



KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015

TEUR	H1/2015	H1/2014	Q2/2015	Q2/2014
Periodenergebnis	542.839	94.601	587.071	49.052
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	50.207	-33.791	52.515	-17.689
Ertragsteuereffekte	-17.304	10.511	-18.011	5.694
	32.903	-23.280	34.504	-11.995
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	4.763	-3.903	10.528	-2.809
Ertragsteuereffekte	-510	1.101	-3.545	761
	4.253	-2.802	6.983	-2.048
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	37.156	-26.082	41.487	-14.043
Gesamtergebnis nach Steuern	579.995	68.519	628.558	35.009
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	561.120	65.629	612.606	33.198
Nicht beherrschende Anteile	18.875	2.890	15.952	1.811



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015

TEUR	H1/2015	H1/2014
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	542.839	94.601
Finanzerträge	-461	-468
Finanzaufwendungen	106.102	100.066
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-932	0
Ertragsteuern	263.700	18.888
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	911.248	213.087
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-705.012	0
Abschreibungen	2.677	3.169
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	51.173	23.997
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-50.542	-32.857
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	35.839	4.029
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-58.798	-14.707
Operativer Cashflow	186.585	196.718
Gezahlte Zinsen	-74.460	-93.187
Erhaltene Zinsen	461	468
Gezahlte/Erhaltene Steuern	-19.566	-3.290
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	93.020	100.709
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	527.014	148.449
Auszahlungen für Investitionen	-585.994	-22.996
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	0	-54
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-58.980	125.399
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	8.479	32.851
Tilgung von Darlehen	-488.269	-212.957
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0	-1.912
Einmalige Finanzierungszahlungen	-72.557	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	16.750	0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	906.580	0
Kosten der Kapitalerhöhung	-18.162	0
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen AG	-129.873	-57.428
Auszahlung der Dividende an nicht beherrschende Anteilseigner	-4.944	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	218.004	-239.446
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	252.044	-13.338
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	396.398	196.423
Zahlungsmittel am Ende der Periode	648.442	183.085



KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. Juni 2015

TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
			Pensionen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Übrige Rücklagen			
Eigenkapital zum 1. Januar 2014	286.217	2.601.804	-6.177	-64.436	960.375	3.777.782	166.492	3.944.274
Periodenergebnis					94.601	94.601		94.601
davon nicht beherrschende Anteile					-3.068	-3.068	3.068	0
Sonstiges Ergebnis			-2.802	-23.280		-26.082		-26.082
davon nicht beherrschende Anteile			0	178		178	-178	0
Gesamtergebnis			-2.802	-23.102	91.533	65.629	2.890	68.519
Veränderung nicht beherrschende Anteil						0	5.446	5.446
Dividendenzahlung					-57.428	-57.428	0	-57.428
Sonstiges					-6.331	-6.331		-6.331
Eigenkapital zum 30. Juni 2014	286.217	2.601.804	-8.979	-87.538	988.149	3.779.652	174.828	3.954.480
Eigenkapital zum 1. Januar 2015	294.260	2.735.911	-14.216	-59.691	1.736.609	4.692.872	183.193	4.876.065
Periodenergebnis					542.839	542.839		542.839
davon nicht beherrschende Anteile					-18.794	-18.794	18.794	0
Sonstiges Ergebnis			4.252	32.903		37.155		37.155
davon nicht beherrschende Anteile			8	-89		-81	81	0
Gesamtergebnis			4.260	32.814	524.045	561.119	18.875	579.994
Kapitalerhöhung	43.090	884.695				927.785		927.785
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-14.960				-14.960		-14.960
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1.023				1.023		1.023
Veränderung nicht beherrschende Anteile					-3.776	-3.776	-5.624	-9.400
Dividendenzahlung					-129.873	-129.873		-129.873
Sonstiges					556	556		556
Eigenkapital zum 30. Juni 2015	337.350	3.606.669	-9.956	-26.877	2.127.561	6.034.746	196.444	6.231.190

ANHANGANGABEN

Allgemeine Informationen

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

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

Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 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 2014 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2015. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Bei der Erstellung des 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 Konjunkturinflüssen.

Im ersten Halbjahr 2015 hat sich der Anteil der Deutsche Wohnen AG an der GSW Immobilien AG von ursprünglich 93,085% per 31. Dezember 2014 auf 93,783% per 30. Juni 2015 erhöht. Diese Veränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von 0,698% der Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des Andienungsrechts aus dem Beherrschungsvertrag zwischen der GSW Immobilien AG (beherrschtes Unternehmen) und der Deutsche Wohnen AG (beherrschendes Unternehmen) gegen Ausgabe von neuen Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 wurden die neu anzuwendenden Standards und Interpretationen, die verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die nach dem 1. Januar 2015 begonnen haben, vollständig angewandt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Gegenüber dem 31. Dezember 2014 ergaben sich aufgrund der erstmalig verpflichtenden Anwendung des IFRIC 21 („Abgaben“) unwesentliche Änderungen bei der Bilanzierung der Forderungen aus der Vermietung sowie den sonstigen Verbindlichkeiten, die sich auf die umlegbaren Grundsteuern beziehen.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu 86 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2015 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Methodik entsprach dabei der in der Bewertung zum 31. Dezember 2014 angewandten Vorgehensweise.

Parallel wurde der Bestand durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung zwischen interner und externer Bewertung ist für die einzelne Immobilie nicht größer als +/- 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 überschritten wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -0,2 % von der internen Bewertung ab.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie-Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2015 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2014 angewandt.

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

30.06.2015	Core ⁺			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m ²)	5,75	6,20	5,84	5,36	4,80
Mietwachstum p. a. (%)	2,2	1,7	2,1	1,0	0,7
Leerstandsrate (%)	1,7	2,3	1,8	3,3	3,8
Multiplikator	17,8	15,6	17,3	13,4	11,9
Diskontierungsfaktor (%)	5,8	6,4	5,9	6,5	7,1
Kapitalisierungsfaktor (%)	4,7	5,3	4,9	5,4	6,0

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:

30.06.2015	Core ⁺			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum (%)	-3,71	-2,70	-3,51	-2,09	-1,47
Diskontierungsfaktor (%)	-0,74	-0,70	-0,74	-0,81	-0,74
Kapitalisierungsfaktor (%)	-1,30	-1,02	-1,24	-1,16	-0,74



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

Zum 31. Dezember 2014 sind folgende Inputparameter verwandt worden:

31.12.2014	Core ⁺			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m ²)	5,66	6,14	5,75	5,32	4,82
Mietwachstum p. a. (%)	2,2	1,64	2,06	0,74	0,32
Leerstandsrate (%)	1,7	2,3	1,9	3,7	4,4
Multiplikator	16,2	15,3	16,0	12,8	11,6
Diskontierungsfaktor (%)	6,2	6,4	6,2	6,6	7,2
Kapitalisierungsfaktor (%)	5,1	5,3	5,2	5,6	6,0

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:

31.12.2014	Core ⁺			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum (%)	-3,46	-2,60	-3,29	-1,41	-0,50
Diskontierungsfaktor (%)	-0,92	-0,75	-0,88	-0,68	-0,50
Kapitalisierungsfaktor (%)	-1,42	-1,09	-1,35	-1,05	-1,16

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten neben Software und Lizenzen insbesondere den Firmenwert aus der GSW-Transaktion (Geschäftsjahr 2013) in Höhe von EUR 535,1 Mio.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Der negative Marktwert (netto), der auf Basis der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde, hat sich hauptsächlich durch die Auflösung von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen der Refinanzierungen des ersten Halbjahres 2015 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von EUR 145,0 Mio. auf EUR 52,4 Mio. netto verringert.

Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände und Zahlungsmittel) sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten) sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten dieser Vermögenswerte und Schulden entsprechen näherungsweise auch dem Zeitwert dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 25 zu entnehmen.

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

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Stichtagskurses bilanziert. Die Buchwerte haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 hauptsächlich durch die Neubewertung erhöht. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 17,7877; nominal stehen EUR 250,0 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der im September 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 21,412; nominal stehen EUR 400,0 Mio. aus.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 2,45 % p. a. (Stichtag 31. Dezember 2014: 1,96 % p. a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen ab.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Sollmieten	320,2	320,3
Zuschüsse	2,9	3,6
	323,1	323,9
Erlösschmälerungen	-9,8	-10,5
	313,3	313,4

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Instandhaltungskosten	-39,2	-39,6
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-6,9	-6,8
Inkasso	-3,5	-4,1
Sonstige Erträge/Kosten	-4,6	-3,2
	-54,2	-53,7

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.	H1/2015	H1/2014
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	33,0	33,8
Pflege- und Verwaltungskosten	-8,4	-8,9
Personalaufwendungen	-16,7	-16,6
	7,9	8,3

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1/2015	H1/2014
Laufende Zinsaufwendungen	-69,1	-92,4
Auf- und Abzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	1,7	-7,7
Einmalige Finanzierungskosten	-38,7	0,0
	-106,1	-100,1

Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.



Angaben zur Segmentberichterstattung

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

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
	H1/2015	H1/2014	H1/2015	H1/2014	H1/2015	H1/2014
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	313,3	313,4	7,0	2,8	320,3	316,2
Verkauf	507,1	138,4	3,5	2,2	510,6	140,6
Pflege und Betreutes Wohnen	33,0	33,8	0,0	0,0	33,0	33,8
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	1,0	4,0	34,3	23,8	35,3	27,8
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-1,0	-4,0	-44,8	-28,8	-45,8	-32,8
	853,4	485,6	0,0	0,0	853,4	485,6

EUR Mio.	Segmentergebnis		Vermögen	
	H1/2015	H1/2014	30.06.2015	31.12.2014
Segmente				
Wohnungsbewirtschaftung	259,1	259,7	11.308,2	10.167,4
Verkauf	46,2	25,6	170,2	457,1
Pflege und Betreutes Wohnen	7,9	8,3	14,0	14,3
Überleitung Konzernabschluss				
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-53,1	-53,3	707,0	451,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0
	260,1	240,3	12.199,4	11.090,5

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Das Mandat von Michael Zahn als Vorsitzender des Aufsichtsrats der GEHAG GmbH, Berlin, endete zum 23. März 2015.

Am 2. Juni 2015 wurden Michael Zahn zum Vorsitzenden und Andreas Segal zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG, Berlin, gewählt.

Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben.

Frankfurt am Main, 13. August 2015

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 13. August 2015

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Deutsche Wohnen AG sowie des Konzerns können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den diesem Zwischenbericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen AG dar. Dieser Zwischenbericht verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen. Aufgrund von Rundungen addieren sich die in Tabellen dieses Zwischenberichts aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100 % bzw. Zwischensummen auf.



FINANZKALENDER

13.08.2015	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2015/Halbjahresergebnisse
03. – 04.09.2015	Roadshow, London
08. – 10.09.2015	EPRA Annual Conference, Berlin
21. – 23.09.2015	Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference, München
22. – 24.09.2015	Baader Investment Conference, München
05. – 07.10.2015	Expo Real, München
13.11.2015	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2015/Neunmonatsergebnisse
20.11.2015	Deutsche Wohnen Capital Markets Day, Berlin
30.11. – 01.12.2015	Berenberg Mid Cap Conference, London
01. – 02.12.2015	UBS European Real Estate Conference, London

KONTAKT UND IMPRESSUM

Torsten Klingner
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5413
Telefax 030 897 86 5409


Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Design

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

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