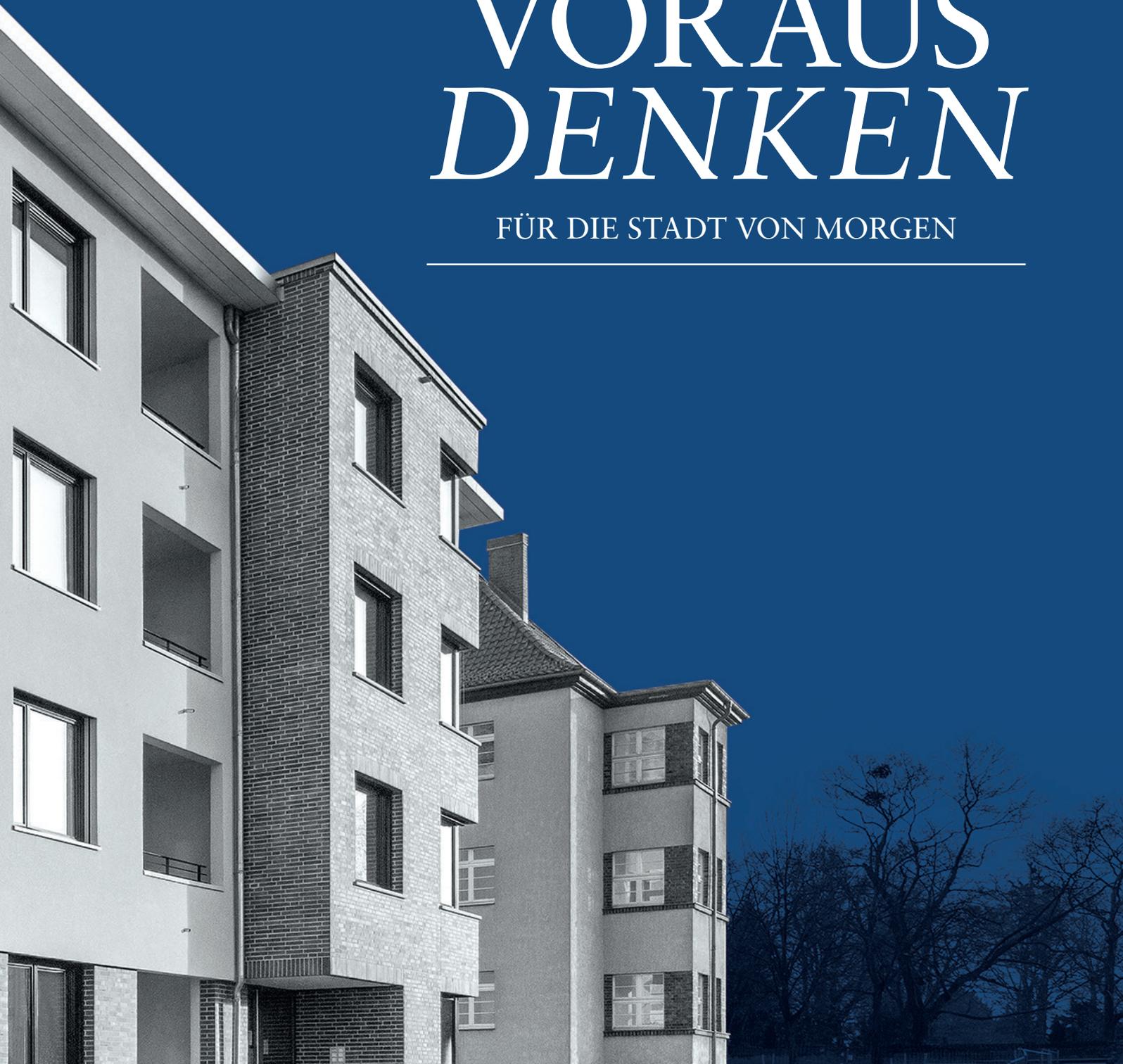




ZWISCHENBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2017

VORAUSS DENKEN

FÜR DIE STADT VON MORGEN



VORAUSS *DENKEN*

FÜR DIE STADT VON MORGEN

KONZERNKENNZAHLEN	2
ZWISCHENLAGEBERICHT	3
ZWISCHENABSCHLUSS	17
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	30
FINANZKALENDER 2017	31
KONTAKT UND IMPRESSUM	32

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1/2017	Q1/2016	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	180,4	171,5	5,2%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	154,2	147,2	4,8%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	8,6	23,7	-63,7%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	12,5	4,6	171,7%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-19,1	-16,5	15,8%
EBITDA	EUR Mio.	155,2	159,2	-2,5%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	115,5	131,9	-12,4%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	75,2	127,6	-41,1%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	47,3	124,8 ³⁾	-62,1%
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	0,13	0,36 ³⁾	-63,4%
FFO I	EUR Mio.	113,1	101,9	11,0%
FFO I (unverwässert) ¹⁾	EUR je Aktie	0,33	0,30	10,0%
FFO I (verwässert) ²⁾	EUR je Aktie	0,31	0,28	10,7%
FFO II	EUR Mio.	121,7	125,6	-3,1%
FFO II (unverwässert) ¹⁾	EUR je Aktie	0,35	0,37	-5,4%
FFO II (verwässert) ²⁾	EUR je Aktie	0,33	0,34	-2,9%

Bilanz		31.03.2017	31.12.2016	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	16.535,0	16.005,1	529,9
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.088,8	669,2	419,6
Eigenkapital	EUR Mio.	8.737,2	8.234,0	503,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.108,7	6.185,2	-76,5
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	36,1	37,7	-1,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	17.749,2	16.783,6	965,6

Aktie		31.03.2017	31.12.2016	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	30,87	29,84	3,4%
Anzahl Aktien	Mio.	354,66	337,48	17,18
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	10,9	10,1	7,9%

Net Asset Value (NAV)		31.03.2017	31.12.2016	Veränderung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	10.511,7	10.017,0	494,7
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	29,64	29,68	-0,1%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	29,69	29,69	0,0%

Zeitwerte		31.03.2017	31.12.2016	Veränderung
Fair Value Immobilien ⁴⁾	EUR Mio.	15.689	15.465	224
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴⁾	EUR pro m ²	1.603	1.580	1,5%

¹⁾ Auf Basis von rund 344,35 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,42 Mio. in 2016

²⁾ Auf Basis von rund 363,43 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2017 beziehungsweise rund 370,15 Mio. in 2016; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

³⁾ Vorjahresangabe geändert

⁴⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

ZWISCHENLAGEBERICHT

Die Deutsche Wohnen AG 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 16,4 Mrd. umfasst ca. 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Entwicklung der Mieten und damit auch die Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund demografischer Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Börse und Deutsche Wohnen-Aktie

Wirtschaft bleibt im Aufwärtstrend

Laut Frühjahrsgutachten des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) bleibt die Wirtschaft weltweit auf Wachstumskurs. Für das Jahr 2017 wird ein globales Wachstum von 3,7% erwartet, das damit höher ausfällt als im Vorjahr (3,2%).

Die deutsche Wirtschaft soll den Experten zufolge in 2017 um 1,4% wachsen. Haupttreiber sind der private Konsum und ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenzahlen. Für 2017 werden 600.000 zusätzliche Erwerbstätige prognostiziert. Die Reallöhne, die Preisentwicklungen berücksichtigen, sollen dagegen weniger dynamisch steigen. Hauptgrund ist die Inflation, die in diesem Jahr 1,8% betragen soll – ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr.

Aktienmärkte entwickeln sich robust

Im ersten Quartal 2017 setzte der DAX den positiven Trend des zweiten Halbjahres 2016 fort und stieg um 7,2% auf 12.313 Punkte. Damit erreichte er einen neuen Höchststand seit April 2015. Auch der MDAX entwickelte sich im ersten Quartal positiv und wies am Ende mit 23.904 Punkten einen Anstieg von 7,7% aus.

Die Aktienmärkte wurden durch die weltweit anhaltende Verbesserung der Frühindikatoren unterstützt; sowohl der Einkaufsmanagerindex im Euroraum als auch der Ifo-Index für die deutsche Konjunktur erreichten ein Sechs-Jahreshoch.

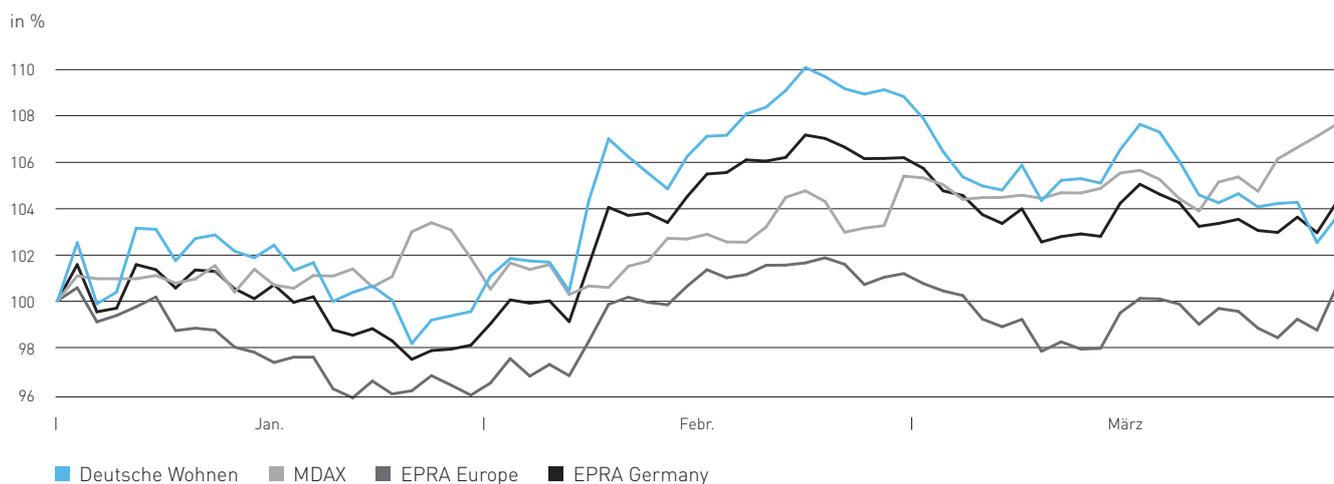
Des Weiteren wirkten sich eine abnehmende politische Unsicherheit in Europa, robuste US-Konjunkturdaten und die Hoffnung auf eine unternehmensfreundliche Politik seitens der Trump-Regierung positiv auf die Entwicklung der wichtigsten Aktienindizes aus.

Deutsche Wohnen-Aktie mit stabilem Verlauf

Nach einem starken Jahresauftakt erreichte die Deutsche Wohnen-Aktie am 22. Februar 2017 ihren Höchstkurs von EUR 32,70. Zum Quartalsende stagnierte die Entwicklung, sodass die Aktie das erste Quartal 2017 mit einem Schlusskurs von EUR 30,87 beendete. Insgesamt legte die Aktie im ersten Quartal um 3,4% zu. Der Immobilien-Index EPRA Germany stieg in den ersten drei Monaten 2017 um rund 4,0%. Der EPRA Europe realisierte im gleichen Zeitraum nur einen Anstieg um 0,6%.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen ist im Jahresvergleich um ca. 18% auf rund EUR 10,9 Mrd. gestiegen. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von rund EUR 25 Mio. in den ersten drei Monaten 2016 auf mehr als EUR 27 Mio. in den ersten drei Monaten 2017 erhöht. Infolgedessen nahm die Deutsche Wohnen-Aktie unverändert Rang drei innerhalb des MDAX ein. Die Gewichtung im MDAX lag zum Quartalsende bei knapp 5%.

Kursentwicklung der Aktie Q1/2017 (indexiert)



Kennzahlen zur Aktie

	Q1/2017	Q1/2016
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 354,66	rd. 337,43
Kurs am Ende von Q1 ¹⁾ in EUR	30,87	27,33
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 10,9	rd. 9,2
Dreimonatshöchstkurs ¹⁾ in EUR	32,70	27,43
Dreimonatstiefstkurs ¹⁾ in EUR	29,32	22,00
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²⁾	876.134	1.028.802

¹⁾ Schlusskurs Xetra-Handel

²⁾ Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 28.04.2017, ohne Gewähr

Breite Analysten Coverage

Insgesamt beobachten aktuell ¹⁾ 29 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die derzeitigen ¹⁾ Kursziele reichen von EUR 29,20 bis zu EUR 44,40 pro Aktie. Der Mittelwert (Consensus) aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 35,69 derzeit rund 16 % oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten drei Monate 2017.

Die klare Mehrheit der Analysten bewertet die Aktie der Deutsche Wohnen positiv beziehungsweise neutral. Die nachfolgende Tabelle fasst die aktuellen ¹⁾ Ratings zusammen:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	19
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	7
Sell/Underperform	2
Keine Angabe	1

¹⁾ Stand: 28.04.2017

Kapitalmaßnahmen 2017

Am 21. Februar 2017 hat die Deutsche Wohnen eine Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 545 Mio. durchgeführt sowie neue Wandelschuldverschreibungen in einem Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio. emittiert.

Infolge der Barkapitalerhöhung hat die Deutsche Wohnen ihr eingetragenes Grundkapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um rund 5,1 % von EUR 337.480.450 auf EUR 354.654.560, durch teilweise Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals, erhöht. Die 17.174.110 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurden bei institutionellen Anlegern in Deutschland und im Ausland im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Preis von EUR 31,75 je neue Aktie platziert. Dies entsprach einem Abschlag von 2,1 % gegenüber dem Xetra-Schlusskurs der Aktie am 21. Februar 2017. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung betrug somit rund EUR 545 Mio. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 voll gewinnanteilsberechtig.

Parallel zur Kapitalerhöhung hat die Deutsche Wohnen neue Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis Juli 2024 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio. im Rahmen einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren ausgegeben. Die neuen Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrags platziert und werden mit einem Kupon von 0,325 % p.a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 48,5775 und entspricht einer Wandlungsprämie von 53,0 % auf den Platzierungspreis der Kapitalerhöhung. Die Wandelschuldverschreibungen sind anfänglich in rund 16,5 Mio. neue oder existierende Aktien der Deutsche Wohnen wandelbar oder können in bar zurückgezahlt werden.

Die Bruttoemissionserlöse in Höhe von insgesamt rund EUR 1,3 Mrd. wurden zur Finanzierung der zuletzt getätigten Ankäufe sowie zum Rückerwerb der Wandelschuldverschreibungen 2020 verwendet.

Im intensiven Dialog mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog. Wir nutzen dafür insbesondere Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Im Jahr 2017 präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell auf Roadshows in London, Frankfurt und Paris. Zudem war die Deutsche Wohnen auf wesentlichen Konferenzen in New York und London vertreten. Des Weiteren haben der Vorstand und das Investor-Relations-Team Investoren in unserem Berliner Büro getroffen und zahlreiche Property Touren durchgeführt.

Wir werden auch zukünftig unsere nationalen und internationalen Kontakte sowie den stetigen Dialog mit unseren Investoren und Analysten pflegen und ausbauen. Nähere Details sind dem Finanzkalender auf [31](#) zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. März 2017 rund 158.000 Wohn- und ca. 2.200 Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 98% unserer Bestände. Die größte Region ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 70% der Wohnungen am Gesamtportfolio. Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) belief sich zum 31. März 2017 auf EUR 6,16 pro m² (Vorjahr: EUR 5,93 pro m²) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,9% (Vorjahr: 1,8%).

31.03.2017						
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand	Gewerbeeinheiten
Immobilienbestand	Anzahl	Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	Anzahl
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	154.608	9.277	98,0	6,18	1,8	2.135
Core+	136.165	8.138	86,3	6,26	1,8	1.926
Großraum Berlin	110.605	6.563	70,1	6,16	1,7	1.519
Rhein-Main	9.898	597	6,3	7,46	2,1	144
Mannheim/ Ludwigshafen	4.939	306	3,1	5,86	1,5	42
Rheinland	5.008	313	3,2	6,18	1,2	28
Dresden/Leipzig	4.334	280	2,7	5,43	3,2	141
Sonstige Core+	1.381	79	0,9	9,81	0,3	52
Core	18.443	1.138	11,7	5,61	2,1	209
Hannover/ Braunschweig	9.137	590	5,8	5,68	2,0	96
Kiel/Lübeck	4.955	294	3,1	5,55	2,1	21
Kernstädte neue Bundesländer	4.351	255	2,8	5,50	2,3	92
Non-Core	3.182	205	2,0	5,22	5,7	37
Gesamt	157.790	9.481	100,0	6,16	1,9	2.172

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

Operative Entwicklung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten sowie des Leerstands im Like-for-like-Vergleich, das

heißt nur für Wohnbestände, die in den letzten zwölf Monaten durchgehend im Unternehmen bewirtschaftet wurden.

Like-for-like	Wohneinheiten Anzahl	31.03.2017	31.03.2016	Entwicklung in %	31.03.2017	31.03.2016
		Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²	Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²		Leerstand in %	Leerstand in %
Gesamt	154.693	6,13	5,91	3,3	1,9	1,6
Vermietungsbestand ²⁾	148.901	6,15	5,95	3,3	1,6	1,5
Core+	131.058	6,22	6,01	3,6	1,6	1,4
Großraum Berlin	108.693	6,16	5,94	3,8	1,6	1,5
Rhein-Main	8.934	7,60	7,38	2,9	1,5	1,2
Mannheim/Ludwigshafen	4.780	5,86	5,71	2,7	0,7	0,5
Rheinland	4.882	6,15	6,04	1,8	1,1	1,0
Dresden/Leipzig	3.769	5,32	5,18	2,6	2,5	2,3
Core	17.843	5,62	5,53	1,6	2,0	2,2
Hannover/Braunschweig	9.091	5,68	5,60	1,4	1,9	1,9
Kiel/Lübeck	4.945	5,55	5,43	2,3	2,1	1,9
Kernstädte neue Bundesländer	3.807	5,54	5,49	1,0	2,0	3,3

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

²⁾ Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen belief sich auf 3,3 %, in Berlin sogar auf 3,8 %. Im Verlauf des Jahres 2017 erwarten wir ein Mietwachstum von rund 3,5 %. Die Leerstandsrate blieb im Vermietungsbestand mit 1,6 % auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,5 %).

Portfolioinvestitionen

Im ersten Quartal 2017 wurden EUR 47,6 Mio. oder rund EUR 19,50 pro m² (Vorjahr: EUR 30,7 Mio. beziehungsweise rund EUR 12,50 pro m²) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios investiert. Durch die verstärkte Umsetzung unseres Modernisierungsprogramms werden sich die Modernisierungsinvestitionen künftig weiter erhöhen.

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

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Instandhaltung	21,8	17,4
in EUR/m ²	8,91 ¹⁾	7,10 ¹⁾
Modernisierung	25,8	13,3
in EUR/m ²	10,55 ¹⁾	5,43 ¹⁾
Instandhaltung und Modernisierung	47,6	30,7
in EUR/m ²	19,46 ¹⁾	12,52 ¹⁾

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Pflegeimmobilien

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

Das Pflegegeschäft wird zum einen in Kombination von Immobilieneigentum und der operativen Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen über eine Beteiligungsstruktur mit KATHARINENHOF® betrieben; zum anderen als Eigentümer von Immobilien, die von verschiedenen externen Betreibern bewirtschaftet werden. Die Auslastung der Einrichtungen – ohne ambulante Pflege – belief sich im Berichtszeitraum auf durchschnittlich rund 97,2% (Vorjahreszeitraum: 98,3%) und bewegt sich somit unverändert auf einem hohen Niveau.

Zum 31. März 2017 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® Gruppe 23 Einrichtungen, davon befinden sich 22 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 244,2 Mio. Die drei im vierten Quartal 2016 erworbenen Einrichtungen in Hamburg wurden zum 31. Dezember 2016 übernommen.

Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen seit dem 1. Januar 2017 Eigentümerin von 28 hauptsächlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheimen, die an namhafte Betreiber langfristig vermietet sind. Der Fair Value dieser Einrichtungen beträgt zum Stichtag EUR 444,2 Mio.

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

Pflegeimmobilien

Im Eigenbetrieb

31.03.2017

Bundesland	Einrichtungen Anzahl	Plätze			Gesamt Anzahl	Belegung in %
		Pflege Anzahl	Betreutes Wohnen Anzahl			
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	98,0	
Hamburg	3	335	157	492	91,9	
Sachsen	7	436	56	492	100,0	
Niedersachsen	1	131	–	131	97,1	
Summe Eigenbetrieb	23	1.972	584	2.556	97,2	

Pflegeimmobilien ohne Betrieb

Verschiedene externe Betreiber

Bundesland	Einrichtungen Anzahl	Plätze			WALT
		Pflege Anzahl	Betreutes Wohnen Anzahl	Gesamt Anzahl	
Bayern	7	999	–	999	12,2
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	13,5
Niedersachsen	4	661	–	661	10,9
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	13,1
Baden-Württemberg	5	557	16	573	13,7
Sonstige	3	374	–	374	9,8
Summe Fremdbetreiber	28	3.721	411	4.132	12,4
Pflege, gesamt	51	5.693	995	6.688	

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	154,2	147,2
Ergebnis aus Verkauf	8,6	23,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	12,5	4,6
Verwaltungskosten	-19,1	-16,5
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-1,0	0,2
Betriebsergebnis (EBITDA)	155,2	159,2
Abschreibungen	-1,7	-1,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,2	0,2
Finanzergebnis	-78,5	-30,5
Ergebnis vor Steuern	75,2	127,6
Laufende Steuern	-9,7	-7,1
Latente Steuern	-18,2	4,3 ¹⁾
Periodenergebnis	47,3	124,8¹⁾

¹⁾ Vorjahresangabe geändert

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 77,5 Mio. auf EUR 47,3 Mio. gesunken. Dies ist zum einen auf ein geringeres Verkaufsergebnis zurückzuführen; im ersten Quartal 2016 hatte ein institutioneller Verkauf mit rund 900 Einheiten in Berlin Nutzen- und Lasten-Wechsel, der zu einem vergleichsweise hohen Gewinn geführt hatte. Zum anderen sind höhere Aufwendungen im Finanzergebnis und für latente Steuern angefallen, die sich vornehmlich aus Bewertungen ergaben.

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

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Ergebnis vor Steuern	75,2	127,6
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	31,1	4,3
Einmalaufwendungen und -erträge	9,2	0,0
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	115,5	131,9

Die einmaligen Aufwendungen und Erträge von EUR 9,2 Mio. im ersten Quartal 2017 enthalten Aufwendungen in Höhe von rund EUR 7,4 Mio. im Rahmen der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung über nominal EUR 800,0 Mio. im Februar 2017 sowie Aufwendungen aus der frühzeitigen Ablösung von Zinssicherungsgeschäften.

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist im Wesentlichen wegen des geringeren Vertriebsergebnisses um rund 12% beziehungsweise EUR 16,4 Mio. auf EUR 115,5 Mio. gesunken.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung überschreitet erwartungsgemäß das Vorjahresniveau.

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Vertragsmieten	180,4	171,5
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2,2	-2,8
Inkasso	-1,2	-2,3
Instandhaltung	-21,8	-17,4
Sonstiges	-1,0	-1,8
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	154,2	147,2
Personal- und Sachkosten	-10,6	-9,1
Operatives Ergebnis (NOI)	143,6	138,1
NOI-Marge in %	79,6	80,5
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,89	4,69
Veränderung in %	4,3	

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Insbesondere Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten zu einer Erhöhung der Vertragsmieten im Vergleich zur Vorperiode. Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen EUR 21,8 Mio. (Vorjahr: EUR 17,4 Mio.) beziehungsweise EUR 8,91 pro m² p.a.¹⁾ (Vorjahr: EUR 7,10 pro m² p.a.¹⁾). Im Verhältnis zur Vertragsmiete sind die Aufwendungen für Instandhaltung von ca. 10,1% auf ca. 12,1% gestiegen.

Die NOI-Marge in EUR je m² und Monat erhöhte sich um ca. 4,3%.

Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiterhin hoch. Bis zum 31. März 2017 wurden insgesamt 1.929 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lasten-Wechsel in 2017 haben werden. Davon entfielen 409 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktions-	IFRS-	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen EUR Mio.	Buchungsabgang EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	342	46,8	35,4	11,4	32
Institutioneller Verkauf	1.587	118,7	98,5	20,2	21
	1.929	165,5	133,9	31,6	24

Die Bruttomargen bewegen sich nach wie vor auf hohem Niveau. Im aktuellen Marktumfeld realisieren wir auch im institutionellen Verkauf überdurchschnittliche Margen.

Von den 1.929 verkauften Einheiten hatten 490 bereits Nutzen- und Lasten-Wechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Erlöse aus Verkäufen	52,3	159,1
Verkaufskosten	-2,5	-3,4
Nettoerlöse	49,8	155,7
Buchwertabgänge	-41,2	-132,0
Ergebnis aus Verkauf	8,6	23,7

Im Vorjahresvergleichszeitraum hatten 1.771 Einheiten Nutzen- und Lasten-Wechsel. Davon entfielen rund 900 Einheiten auf einen institutionellen Verkauf in Berlin. Dies erklärt den absoluten Rückgang des Verkaufsergebnisses um EUR 15,1 Mio. auf EUR 8,6 Mio.

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Erlöse und Kosten im Segment Pflege und Betreutes Wohnen einschließlich der konzerninternen und der konzernexternen Pachterträge und Pachtaufwendungen:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Erlöse		
Pflege	17,8	13,6
Wohnen	2,2	1,6
Pachterträge	6,8	0,0
Konzerninterne Pachterträge	3,7	3,0 ¹⁾
Sonstige	3,0	2,0
	33,5	20,2
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-5,2	-3,8
Personalkosten	-12,1	-8,8
Konzerninterne Pachtaufwendungen	-3,7	-3,0 ¹⁾
	-21,0	-15,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	12,5	4,6
Zurechenbare laufende Zinsen	-1,1	-0,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen nach Zinsen	11,4	4,0

¹⁾ Vorjahresangabe ergänzt

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen vor Pachteinahmen (EBITDAR) der Immobilien im Eigenbetrieb betrug EUR 5,9 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017. Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 25,7%.

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Personalkosten	-11,6	-10,8
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-1,1	-1,0
Sachkosten	-6,4	-4,7
Summe Verwaltungskosten	-19,1	-16,5

Der Anstieg der Personal- und Sachkosten resultiert aus dem wachstumsbedingten Mitarbeiteraufbau im Bereich der Hausbewirtschaftung und der Holding sowie Gehaltssteigerungen.

Im Verhältnis zur Vertragsmiete stieg die Cost Ratio der Verwaltungskosten erwartungsgemäß von 9,6% im ersten Quartal 2016 auf 10,6% im ersten Quartal 2017.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Laufende Zinsaufwendungen	-24,7	-26,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-13,7	0,0
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-9,8	0,0
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	1,2	-7,8
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-32,3	3,5
	-79,3	-30,8
Zinserträge	0,8	0,3
Finanzergebnis	-78,5	-30,5

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen resultiert hauptsächlich aus der Refinanzierung und Rückführung von Darlehen, die im Laufe des letzten Geschäftsjahres durchgeführt wurden. Ferner profitiert die Deutsche Wohnen bei den variabel verzinslichen Darlehen weiterhin vom aktuell geringen Zinsniveau.

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

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen enthalten mit EUR 7,4 Mio. hauptsächlich Aufwendungen aus der Platzierung einer 2024 fälligen Wandelschuldverschreibung von nominal EUR 800,0 Mio. durch die Deutsche Wohnen AG. Da diese Wandelschuldverschreibung zum Marktwert bewertet wird, werden die Ausgabekosten nicht über die Laufzeit abgegrenzt, sondern sofort als Aufwand realisiert. Darüber hinaus sind einmalige Aufwendungen aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften angefallen.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem Fair Value bilanziert. Aufgrund der positiven Kursentwicklung ergab sich ein Bewertungsverlust. Der aktuelle Aktienkurs ist höher als die zugrunde liegenden Wandlungspreise der in 2013 und 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, sodass diese Wandelschuldverschreibungen im Geld sind. Dies führt insoweit bei der Berechnung auf verwässerter Basis zu positiven Effekten bei den Bilanzkennzahlen LTV oder EPRA NAV.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 27,9 Mio. beinhalten EUR 18,2 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 9,7 Mio. Die laufenden Ertragsteuern enthalten mit EUR 1,4 Mio. den nicht liquiditätswirksamen Ertragsteueranteil für die Kosten der Barkapitalerhöhung vom Februar 2017. Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Ablösung der Wandelschuldverschreibung 2013, für deren Marktbewertung bis zur Tilgung aktive latente Steuern bestanden.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz

	31.03.2017		31.12.2016	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.535,0	93	16.005,1	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	125,4	1	109,3	1
Summe langfristige Vermögenswerte	16.660,4	94	16.114,4	96
Kurzfristiges Vermögen	495,9	3	477,0	3
Zahlungsmittel	592,9	3	192,2	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.088,8	6	669,2	4
Bilanzsumme	17.749,2	100	16.783,6	100
Eigenkapital	8.737,2	49	8.234,0	49
Finanzverbindlichkeiten	4.536,1	27	4.600,0	28
Wandelschuldverschreibungen	1.405,2	8	1.045,1	6
Unternehmensanleihen	760,3	4	732,3	4
Steuerschulden	55,7	0	48,3	0
Pensionsverpflichtungen	65,8	0	67,6	0
Passive latente Steuern	1.706,6	10	1.687,1	10
Sonstige Verbindlichkeiten	482,3	2	369,2	3
Summe Verbindlichkeiten	9.012,0	51	8.549,6	51
Bilanzsumme	17.749,2	100	16.783,6	100

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

Das Eigenkapital des Konzerns stieg im ersten Quartal 2017 absolut um EUR 503,2 Mio. bei einer unveränderten Eigenkapitalquote von rund 49%. Im Februar 2017 hat die Deutsche Wohnen rund 17,2 Mio. neue Inhaberaktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung ausgegeben und dafür EUR 540,9 Mio. nach Kosten erzielt. Weiterhin wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 rund 5 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 2 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 Quartal 2017 in Höhe von EUR 50,6 Mio. erhöht.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Jahresende 2016 hauptsächlich durch freiwillige Sondertilgungen verringert.

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

Eine neue Wandelschuldverschreibung wurde im Februar 2017 ausgegeben. Diese in 2024 fällige Wandelschuldverschreibung über nominal EUR 800,0 Mio. wird mit 0,325 % p.a. verzinst und hat einen Wandlungspreis je Aktie von anfänglich EUR 48,58.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich weiterhin aufgrund von Marktwertschwankungen um EUR 32,3 Mio. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.200,6 Mio.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag erhöht. Diese Erhöhung ist im Wesentlichen auf Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (EUR 95,5 Mio.), auf die Passivierung von Grundsteuern für das Geschäftsjahr 2017 gemäß IFRIC 21 (EUR 25,3 Mio.) und auf Zugänge beim Finanzierungsleasing (EUR 19,5 Mio.) zurückzuführen.

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.03.2017	31.12.2016
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	8.466,9	7.965,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	27,7	47,0
Latente Steuern	2.017,1	2.004,4
EPRA NAV (unverwässert)	10.511,7	10.017,0
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	354,7	337,5
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	29,64	29,68
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	584,3	992,3
EPRA NAV (verwässert)	11.096,0	11.009,3
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	373,7	370,8
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	29,69	29,69

Der EPRA NAV (unverwässert) hat sich absolut um EUR 494,7 Mio. erhöht. Hierzu hat insbesondere die Kapitalerhöhung im Februar 2017 beigetragen.

Der EPRA NAV (verwässert) berücksichtigt zum Abschlussstichtag wie zum 31. Dezember 2016 die Verwässerungen durch die in 2013 und 2014 ausgegebenen, tief im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen.

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

EUR Mio.	31.03.2017	31.12.2016
Finanzverbindlichkeiten	4.536,1	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	1.405,2	1.045,1
Unternehmensanleihen	760,3	732,3
	6.701,6	6.377,4
Zahlungsmittel	-592,9	-192,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.108,7	6.185,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.535,0	16.005,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,5	29,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	372,0	381,5
	16.935,5	16.415,8
Loan to Value Ratio in %	36,1	37,7

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 36,1%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen beläuft sich per 31. März 2017 auf ca. 1,5% bei einer Hedging-Quote von rund 85%. Die Wandelschuldverschreibungen, ausgegeben in den Jahren 2013 und 2014, sind derzeit im Geld – würde man die Wandlung dieser beiden Wandelschuldverschreibungen unterstellen, ergäbe sich rechnerisch ein Loan to Value in Höhe von rund 32,4%.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor An- und Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, vor Ertragsteuer- und vor Zinszahlungen	131,0	94,8
Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	15,6	-257,9
Zinszahlungen	-25,5	-26,2
Ertragsteuerzahlungen	-4,9	-26,6
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	116,2	-215,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-517,0	-446,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	801,5	331,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	400,7	-330,6
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	192,2	661,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	592,9	331,0

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt im ersten Quartal 2017 in Höhe von EUR 549,2 Mio. Auszahlungen für Investitionen, von denen EUR 522,4 Mio. Auszahlungen für Zukäufe betrafen, die größtenteils zum 1. April 2017 Nutzen- und Lastenwechsel hatten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im ersten Quartal 2017 insbesondere die Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung vom Februar 2017 von EUR 540,9 Mio. nach Kosten, die Auszahlung für die Tilgung der in 2013 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 471,4 Mio. und Einzahlungen aus der Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung von EUR 800,0 Mio.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 11,2% gestiegen:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
EBITDA	155,2	159,2
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,1	0,0
EBITDA (bereinigt)	155,3	159,2
Ergebnis aus Verkauf	-8,6	-23,7
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	1,1	1,0 ¹⁾
At-Equity-Bewertung	0,2	0,2
Zinsaufwendungen/-erträge	-24,6	-26,1
Ertragsteuern	-8,3	-7,1
Minderheiten	-2,0	-1,6
FFO I	113,1	101,9
Ergebnis aus Verkauf	8,6	23,7
FFO II	121,7	125,6
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ²⁾	0,33	0,30 ¹⁾
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ³⁾	0,31	0,28
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ²⁾	0,35	0,37 ¹⁾
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ³⁾	0,33	0,34

¹⁾ Vorjahresangabe geändert

²⁾ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 344,35 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,42 Mio. in 2016

³⁾ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 363,43 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 370,15 Mio. in 2016; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

Nachtragsbericht

Die Deutsche Wohnen-Gruppe hat im März 2017 ein Berliner Immobilienportfolio mit rund 4.200 Einheiten für EUR 655 Mio. erworben. Der Nutzen- und Lasten-Wechsel erfolgte im April 2017. Das Portfolio befindet sich innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings und besteht überwiegend aus Zinshäusern, gebaut um die Jahrhundertwende.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Prognosebericht

Die ersten drei Monate 2017 verliefen für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2016 vom März 2017 fest.

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

Frankfurt am Main, 8. Mai 2017

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	18
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	21
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	22
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	23
ANHANGANGABEN	24
Allgemeine Informationen	24
Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses	24
Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	25
Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	26
Angaben zur Kapitalflussrechnung	26
Angaben zur Segmentberichterstattung	27
Sonstige Angaben	27
Risikobericht	27
Finanzinstrumente	28

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2017

EUR Mio.	31.03.2017	31.12.2016
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.535,0	16.005,1
Sachanlagen	72,3	55,9
Immaterielle Vermögenswerte	19,9	20,5
Derivative Finanzinstrumente	0,2	0,0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	32,3	32,2
Aktive latente Steuern	0,7	0,7
Langfristige Vermögenswerte	16.660,4	16.114,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	372,0	381,5
Andere Vorräte	3,4	3,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38,1	16,4
Forderungen aus Ertragsteuern	40,9	36,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,4	7,4
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	2,6	2,4
Zahlungsmittel	592,9	192,2
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	1.060,3	640,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,5	29,2
Kurzfristige Vermögenswerte	1.088,8	669,2
Summe Aktiva	17.749,2	16.783,6

EUR Mio.	31.03.2017	31.12.2016
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	354,7	337,5
Kapitalrücklage	3.971,7	3.445,3
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-33,6	-36,9
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	4.174,1	4.219,7
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	8.466,9	7.965,6
Nicht beherrschende Anteile	270,3	268,4
Summe Eigenkapital	8.737,2	8.234,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.428,5	4.533,5
Wandelschuldverschreibungen	1.404,7	1.043,9
Unternehmensanleihen	595,3	496,3
Pensionsverpflichtungen	65,8	67,6
Derivative Finanzinstrumente	19,8	34,8
Sonstige Rückstellungen	15,5	15,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	201,5	90,3
Passive latente Steuern	1.706,6	1.687,1
Summe langfristige Verbindlichkeiten	8.437,7	7.969,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	107,6	66,5
Wandelschuldverschreibungen	0,5	1,2
Unternehmensanleihen	165,0	236,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187,0	161,6
Sonstige Rückstellungen	6,9	8,3
Derivative Finanzinstrumente	8,1	12,2
Steuerschulden	55,7	48,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	35,9	41,3
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	7,6	5,2
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	574,3	580,6
Summe Passiva	17.749,2	16.783,6

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016 angepasst
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	180,4	171,5
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-26,2	-24,3
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	154,2	147,2
Verkaufserlöse	52,3	159,1
Davon Umsatzerlöse	27,9	13,4
Verkaufskosten	-2,5	-3,4
Buchwertabgang	-41,2	-132,0
Davon für Umsatzerlöse	-21,9	-9,4
Ergebnis aus Verkauf	8,6	23,7
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	29,8	17,2
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-17,3	-12,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	12,5	4,6
Verwaltungskosten	-19,1	-16,5
Sonstige Aufwendungen	-1,5	-2,6
Sonstige Erträge	0,5	2,8
Zwischenergebnis	155,2	159,2
Abschreibungen	-1,7	-1,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	153,5	157,9
Finanzerträge	0,8	0,3
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-31,1	-4,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,2	0,2
Finanzaufwendungen	-48,2	-26,5
Ergebnis vor Steuern	75,2	127,6
Ertragsteuern	-27,9	-2,8 ¹⁾
Periodenergebnis	47,3	124,8
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	45,3	121,4 ¹⁾
Nicht beherrschende Anteile	2,0	3,4 ¹⁾
	47,3	124,8
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert in EUR	0,13	0,36 ¹⁾
Verwässert in EUR	0,09	0,32 ¹⁾

¹⁾ Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016 angepasst
Periodenergebnis	47,3	124,8¹⁾
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	3,2	-7,4
Ertragsteuereffekte	-1,0	2,2
	2,2	-5,2
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	1,4	-5,0
Ertragsteuereffekte	-0,3	1,3
	1,1	-3,7
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	3,3	-8,9
Gesamtergebnis nach Steuern	50,6	115,9¹⁾
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	48,6	112,5 ¹⁾
Nicht beherrschende Anteile	2,0	3,4 ¹⁾

¹⁾ Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	47,3	124,8 ²⁾
Finanzerträge	-0,8	-0,3
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	31,1	4,3
Finanzaufwendungen	48,2	26,5
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-0,2	-0,2
Ertragsteuern	27,9	2,8 ²⁾
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	153,5	157,9
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	1,7	1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-8,1	-33,5
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-28,7	-25,8
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	12,6	-5,1
Operativer Cashflow	131,0	94,8
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	27,9	13,4 ¹⁾
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-12,3	-271,3 ¹⁾
Gezahlte Zinsen	-26,3	-26,5
Erhaltene Zinsen	0,8	0,3
Gezahlte Steuern	-6,2	-26,7
Erhaltene Steuern	1,3	0,1
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	116,2	-215,9
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	32,2	137,5 ¹⁾
Auszahlungen für Investitionen	-549,2	-596,6 ¹⁾
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben	0,0	6,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	6,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-517,0	-446,5
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	30,9	506,5
Tilgung von Darlehen	-105,6	-174,7
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	800,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	-471,4	0,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	265,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-238,0	0,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-25,0	0,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	99,5	0,0
Auszahlungen für den Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	-94,8	0,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	545,3	0,0
Kosten der Kapitalerhöhung	-4,4	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	801,5	331,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	400,7	-330,6
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	192,2	661,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	592,9	331,0

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

²⁾ Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2017

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaffetes Konzern- eigen- kapital	Auf die Anteils- eigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
EUR Mio.									
Eigenkapital zum 1. Januar 2016 wie berichtet	337,4	3.558,9	- 15,6	- 20,9	- 36,5	2.793,7	6.653,5	218,5	6.872,0
Korrekturen						- 70,7	- 70,7	- 3,2	- 73,9
Eigenkapital zum 1. Januar 2016 angepasst	337,4	3.558,9	- 15,6	- 20,9	- 36,5	2.723,0	6.582,8	215,3	6.798,1
Periodenergebnis angepasst						124,8	124,8		124,8
Davon nicht beherrschende Anteile						- 3,4	- 3,4	3,4	0,0
Sonstiges Ergebnis			- 3,7	- 5,2	- 8,9		- 8,9		- 8,9
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis angepasst			- 3,7	- 5,2	- 8,9	121,4	112,5	3,4	115,9
Kapitalerhöhung	0,0	0,4					0,4		0,4
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		0,9					0,9		0,9
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0,0	0,0	21,1	21,1
Sonstiges						0,1	0,1		0,1
Eigenkapital zum 31. März 2016 angepasst	337,4	3.560,2	- 19,3	- 26,1	- 45,4	2.844,5	6.696,7	239,8	6.936,5
Eigenkapital zum 1. Januar 2017	337,5	3.445,3	- 17,7	- 19,2	- 36,9	4.219,7	7.965,6	268,4	8.234,0
Periodenergebnis						47,3	47,3		47,3
Davon nicht beherrschende Anteile						- 2,0	- 2,0	2,0	0,0
Sonstiges Ergebnis			1,1	2,2	3,3		3,3		3,3
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis			1,1	2,2	3,3	45,3	48,6	2,0	50,6
Kapitalerhöhung	17,2	528,2					545,4		545,4
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		- 2,9					- 2,9		- 2,9
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1,1					1,1		1,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile						4,7	4,7	- 0,1	4,6
Sonstiges						- 95,6	- 95,6		- 95,6
Eigenkapital zum 31. März 2017	354,7	3.971,7	- 16,6	- 17,0	- 33,6	4.174,1	8.466,9	270,3	8.737,2

Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3

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.

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

Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2017. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

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

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 hat sich der Anteil der Deutsche Wohnen AG an der GSW Immobilien AG unwesentlich auf 93,88 % per 31. März 2017 erhöht. Diese Veränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von 0,004 % der Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des Andienungsrechts aus dem Beherrschungsvertrag zwischen der GSW Immobilien AG (beherrschtes Unternehmen) und der Deutsche Wohnen AG (beherrschendes Unternehmen) gegen Ausgabe von neuen Aktien der Deutsche Wohnen AG.

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

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Hinsichtlich der Anpassungen der Vorjahresangaben verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016 in Abschnitt A.3.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht zu 93 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. Dezember 2016 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Für Zwecke der unterjährigen Berichterstattung wird die Angemessenheit der Bewertungen laufend überprüft. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.

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

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten neben Software und Lizenzen den Firmenwert aus dem Erwerb von drei Einrichtungen in Hamburg im Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen (Geschäftsjahr 2016) in Höhe von EUR 11,4 Mio. Zum 31. März 2017 ergab sich kein Hinweis einer fehlenden Werthaltigkeit des Firmenwerts.

Die derivativen Finanzinstrumente sind zum Zeitwert bilanzierte Zinssicherungsgeschäfte, die nicht zu Spekulationszwecken, sondern ausschließlich dazu abgeschlossen wurden, die Zinsänderungsrisiken und damit Cashflowrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren.

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

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der [23](#) zu entnehmen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 insbesondere durch freiwillige Sondertilgungen verringert.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Stichtagskurses bilanziert. Die Buchwerte haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 hauptsächlich durch die Ablösung der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung und durch die Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung im Februar 2017 sowie durch die Neubewertung verändert. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 17,4542; nominal stehen EUR 0,6 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der in 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 21,0106; nominal stehen EUR 400,0 Mio. aus. Der aktuelle Wandlungspreis der im Februar 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung der Deutsche Wohnen AG beträgt EUR 48,5775; nominal stehen EUR 800,0 Mio. aus.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem Abzinsungsfaktor von 1,75 % p.a. (Stichtag 31. Dezember 2016: 1,61 % p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industriefinanzierungen ab.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Sollmieten	184,7	175,0
Zuschüsse	0,2	0,6
	184,9	175,6
Erlösschmälerungen	-4,5	-4,1
	180,4	171,5

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Instandhaltungskosten	-21,8	-17,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2,2	-2,8
Inkasso	-1,2	-2,3
Sonstige Kosten	-1,0	-1,8
	-26,2	-24,3

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.	Q1/2017	Q1/2016
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	29,8	17,2
Pflege- und Verwaltungskosten	-5,2	-3,8
Personalaufwendungen	-12,1	-8,8
Aufwendungen für Pachtobjekte	0,0	0,0
	12,5	4,6

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Laufende Zinsen	-24,7	-26,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-13,7	0,0
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung	-9,8	0,0
	-48,2	-26,5

Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	Q1/2017	Q1/2016	Q1/2017	Q1/2016	Q1/2017	Q1/2016	Q1/2017	Q1/2016
Segmente								
Wohnungsbewirtschaftung	180,4	171,4	4,5	3,9	184,9	175,3	154,2	147,2
Verkauf	52,3	159,1	2,0	5,7	54,3	164,8	8,6	23,7
Pflege und Betreutes Wohnen	29,8	17,2	0,0	0,0	29,8	17,2	12,5	4,6
Überleitung Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,6	0,4	22,4	21,7	23,0	22,1	-20,1	-16,3
Konsolidierung und sonstige Überleitung	-0,6	-0,3	-28,9	-31,3	-29,5	-31,6	0,0	0,0
	262,5	347,8	0,0	0,0	262,5	347,8	155,2	159,2

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

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

EUR Mio.	Q1/2017	Q1/2016
Segmentergebnis	175,3	175,5
Verwaltungskosten	-19,1	-16,5
Sonstige Aufwendungen	-1,5	-2,6
Sonstige Erträge	0,5	2,8
Abschreibungen	-1,7	-1,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	153,5	157,9
Finanzerträge	0,8	0,3
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-31,1	-4,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,2	0,2
Finanzaufwendungen	-48,2	-26,5
Ergebnis vor Steuern	75,2	127,6
Ertragsteuern	-27,9	-2,8
Periodenergebnis	47,3	124,8

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert; konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Finanzinstrumente

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	31.03.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	38,1	38,1	0,0	0,0	38,1
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere	AfS	0,0	n/a	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen	AfS	0,3	n/a	0,0	11,1	11,5
Ausleihungen	LaR	17,0	n/a	0,0	0,0	17,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	14,3	14,3	0,0	0,0	14,3
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Zahlungsmittel	LaR	592,9	592,9	0,0	0,0	592,9
Summe finanzielle Vermögenswerte		662,5	645,3	0,2	11,1	673,9
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.536,1	4.700,1	0,0	0,0	4.536,1
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.405,2	0,0	1.405,2
Unternehmensanleihe	FLaC	760,3	773,8	0,0	0,0	760,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	187,0	187,0	0,0	0,0	187,0
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	48,6	48,6
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,6	0,0	6,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	182,2	182,2	0,0	0,0	182,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	7,3	0,0	7,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	20,6	0,0	20,6
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		5.665,7	5.843,2	1.439,7	48,6	7.154,0

AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum	Wertansatz	Summe Bilanzposten 31.03.2016
		Buchwert	Fair Value	Fair Value bewertet	Bilanz nach IAS 17/IAS 28	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16,4	16,4	0,0	0,0	16,4
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere	AfS	0,0	n/a	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen	AfS	0,3	n/a	0,0	10,9	11,3
Ausleihungen	LaR	17,0	n/a	0,0	0,0	17,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	11,3	11,3	0,0	0,0	11,3
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	192,2	192,2	0,0	0,0	192,2
Summe finanzielle Vermögenswerte		237,3	219,9	0,0	10,9	248,2
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.600,0	4.812,9	0,0	0,0	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.045,1	0,0	1.045,1
Unternehmensanleihe	FLaC	732,3	751,2	0,0	0,0	732,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	161,6	161,6	0,0	0,0	161,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	31,0	31,0
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,5	0,0	6,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	94,2	94,2	0,0	0,0	94,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	22,3	0,0	22,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	24,7	0,0	24,7
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		5.588,1	5.819,9	1.098,6	31,0	6.717,7

AFS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IAS 39.

Frankfurt am Main, 8. Mai 2017

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 8. Mai 2017

Deutsche Wohnen AG
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

Disclaimer

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

FINANZKALENDER 2017

12.05.2017	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2017/Ergebnisse 1. Quartal
19.05.2017	Warburg Conference, Hamburg
02.06.2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017, Frankfurt am Main
07. – 08.06.2017	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
13. – 15.06.2017	Exane BNP Paribas European CEO Conference, Paris
21. – 23.06.2017	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
22.06.2017	Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference, London
11.08.2017	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2017/Halbjahresergebnisse
12. – 13.09.2017	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
14.09.2017	UBS Best of Germany One-on-One Conference, New York
18. – 20.09.2017	Berenberg & Goldman Sachs German Corporate Conference, München
19. – 21.09.2017	Baader Investment Conference, München
04. – 06.10.2017	Expo Real, München
14.11.2017	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2017/Neunmonatsergebnisse
28. – 29.11.2017	UBS Global Real Estate Conference, London
04. – 07.12.2017	Berenberg European Corporate Conference, Pennyhill Park

KONTAKT UND IMPRESSUM

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412
Telefax 030 897 86 5419

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Gestaltung und Realisation

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis

Georgios Anastasiades, Berlin

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