

Konzernzwischen-
mitteilung zum
30. September 2018

DEUTSCHE
WOHNEN



**Jetzt. Stadt.
Morgen.**



2	Konzernkennzahlen
3	Konzernzwischenlagebericht
18	Konzernzwischenabschluss
25	Weitere Angaben

Konzernkennzahlen

Gewinn- und Verlustrechnung		9M 2018	9M 2017	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	585,0	553,4	5,7 %
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	500,2	461,6	8,4 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	13,5	28,5	-52,6 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	37,6	36,9	1,9 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-63,8	-58,1	9,8 %
EBITDA	EUR Mio.	484,4	463,6	4,5 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	401,2	368,5	8,9 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	1.018,4	1.043,8	-2,4 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	756,7	706,0	7,2 %
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	2,06	1,93	6,5 %
FFO I	EUR Mio.	367,1	330,0	11,2 %
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	1,03	0,94	9,6 %
FFO I (verwässert) ²	EUR je Aktie	1,03	0,89	15,7 %
FFO II	EUR Mio.	380,6	358,5	6,2 %
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	1,07	1,02	4,9 %
FFO II (verwässert) ²	EUR je Aktie	1,07	0,97	10,3 %
		30.09.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	21.220,1	19.628,4	1.591,7
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.337,1	772,9	564,2
Eigenkapital	EUR Mio.	10.776,4	10.211,0	565,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	7.917,3	6.883,6	1.033,7
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	36,5	34,5	2,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	22.750,9	20.539,4	2.211,5
Aktie				
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	41,32	36,46	13,3 %
Anzahl Aktien	Mio.	356,92	354,67	2,25
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	14,7	12,9	14,0 %
Net Asset Value (NAV)				
EPRA NAV	EUR Mio.	13.477,7	12.676,8	800,9
EPRA NAV	EUR je Aktie	37,76	35,74	5,7 %
Marktwerte				
Fair Value Immobilien ³	EUR Mio.	20.098	18.864	1.234
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ³	EUR pro m ²	1.975	1.886	4,7 %

¹ Auf Basis von rund EUR 355,28 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund EUR 351,26 Mio. im Jahr 2017

² Auf Basis von rund EUR 355,28 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund EUR 370,71 Mio. im Jahr 2017;

³ jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

³ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

Konzernzwischenlagebericht

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

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 20,1 Mrd. umfasst rund 166.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören darüber hinaus Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 0,8 Mrd. mit rund 7.440 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund demografischer Trends als zusätzliches Wachstumsfeld.

Deutsche Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs

Nach Einschätzung des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) wird die deutsche Wirtschaft ihren Wachstumskurs in den kommenden drei Jahren fortsetzen. Für das Jahr 2018 wird ein Wachstum von 1,8% prognostiziert. Das Tempo des Wachstums verringert sich allerdings und die Überauslastung baut sich damit im Prognosezeitraum ab. Dies steht im Zusammenhang mit einer abgeschwächten Dynamik der weltwirtschaftlichen Entwicklung und einer geringeren Nachfrage nach Investitionsgütern. Die binnenwirtschaftliche Auftriebskraft bleibt weiterhin intakt. So schiebt insbesondere die Inlandsnachfrage das Wachstum an. Sowohl der Konsum als auch der Bauboom tragen hierzu bei. Der Arbeitsmarkt profitiert ebenfalls und die Arbeitslosenquote dürfte, ausgehend von 5,2% in diesem Jahr, bereits im kommenden Jahr die Fünf-Prozent-Marke unterschreiten.

Auch die Lohnsteigerungen fallen kräftiger aus und bescheren den Haushalten trotz gesteigerter Inflation höhere verfügbare Einkommen. Beigetragen zur Teuerung hat der Anstieg der Ölpreise am Weltmarkt, verstärkt durch die Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar. Die Inflation wird in diesem Jahr bei 1,9% gesehen und im nächsten Jahr bei 2,0%.¹

Anhaltender Druck auf europäische Aktienmärkte

Deutsche und europäische Aktien entwickelten sich unterdurchschnittlich im dritten Quartal. Die schwachen Einkaufsmanagerindizes für Deutschland und den Euroraum, enttäuschende deutsche Konjunkturdaten und die zunehmende politische Unsicherheit in Deutschland waren negative Trends für die Aktienmärkte.

Der DAX verlor 0,5% und beendete das dritte Quartal mit 12.247 Punkten, der MDAX stieg um 0,6%, während in Europa der Stoxx 50 0,8% gewann. In den USA hingegen trieb die Berichtssaison die US-Aktienmärkte auf neue Allzeithochs, so stieg der S&P 500 erstmals über 2.900 Punkte.

Entwicklung der Konjunkturdaten im Euroraum verliert an Fahrt

Der vorläufige Einkaufsmanagerindex für den Euroraum sank im September auf 53,3, während der Index für Deutschland auf das 25-Monatsstief von 53,7 stürzte. Die deutschen Auftragseingänge brachen im Juni um 4% gegenüber dem Vormonat ein und verzeichneten den stärksten Rückgang in eineinhalb Jahren.

Deutsche Wohnen
am Kapitalmarkt

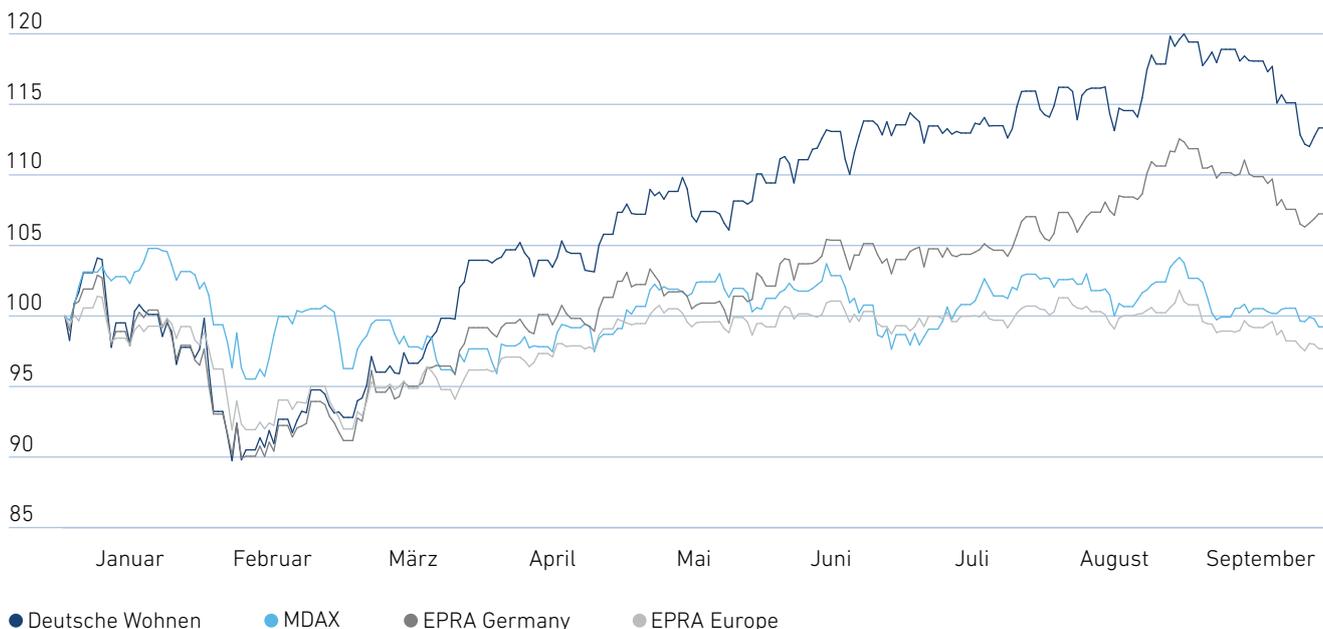
Die EZB reduziert ihre monatlichen Anleihekäufe seit Oktober bis zum Jahresende von EUR 30 Mrd. auf EUR 15 Mrd. Laut EZB-Präsident Mario Draghi habe die Unsicherheit über den Inflationsausblick im Euroraum abgenommen. Der Leitzins bleibt mindestens bis zum Sommer 2019 unverändert, bestätigte Draghi.

Deutsche Wohnen-Aktie schlägt Vergleichsindizes erneut

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete die ersten neun Monate 2018 mit einem Schlusskurs von EUR 41,32 und realisierte damit eine Kursperformance von ca. 13 % im Vergleich zum Jahresanfang. Die Aktie entwickelte sich erneut deutlich besser als die deutschen Aktienindizes DAX (-5 %) und MDAX (-1 %). Der Immobilienindex EPRA Germany konnte im Berichtszeitraum ein Plus von 7 % verzeichnen, während der EPRA Europe den gleichen Zeitraum mit einem Minus von 2 % beendete.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg zum Ende des dritten Quartals 2018 um knapp 16 % auf EUR 14,7 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 26,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2017 auf EUR 29,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2018 um rund 8 % weiter erhöht. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag bei 751.566 Aktien am Tag. Zudem wurden durchschnittlich 777.762 Aktien pro Tag über alternative Handelsplattformen gehandelt.

Kursentwicklung der Aktie 9M 2018 (indexiert)



Kennzahlen zur Aktie	9M 2018	9M 2017
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 356,91	rd. 354,67
Kurs am Ende von 9M ¹ in EUR	41,32	35,92
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 14,7	rd. 11,5
9-Monats-Höchstkurs ¹ in EUR	43,75	36,50
9-Monats-Tiefstkurs ¹ in EUR	32,72	28,71
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²	751.566	814.365

¹ Schlusskurs Xetra-Handel

² Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 28.09.2018

Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit² 30 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen² Kursziele reichen von EUR 36,02 bis zu EUR 53,00 pro Aktie. Dabei gehen 16 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 43,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 43,80² pro Aktie rund 6 % oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten neun Monate 2018.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	14
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	14
Sell	1
Keine Angabe	1

Im intensiven Dialog mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog und nutzt dafür insbesondere Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen in den ersten neun Monaten 2018 ihr Geschäftsmodell im Rahmen von Roadshows und Investorenkonferenzen unter anderem in New York, London, Paris, Amsterdam, Brüssel und Helsinki. Im vierten Quartal 2018 ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 26 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. September 2018 rund 163.100 Wohn- und ca. 2.600 Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 99 % unserer Bestände. Unsere Schwerpunktregion ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 71 % der Wohnungen am Gesamtportfolio (gemessen an der Anzahl von Wohneinheiten).

Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) für den Gesamtbestand belief sich zum 30. September 2018 auf EUR 6,55 pro m² (Vorjahr: EUR 6,33 pro m²) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr: 2,1 %). Dabei sind rund 0,5 % des Leerstands investitionsbedingt.

Immobilienportfolio

Immobilienbestand

30.09.2018

					Wohnen	Gewerbe	
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand (WE)	Vertragsmiete ¹	Leerstand	Gewerbe	Fläche
	Anzahl	in Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	Anzahl	in Tm ²
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	161.800	9.747	99,2	6,56	2,1	2.557	353
Core*	142.872	8.578	87,6	6,66	2,1	2.362	322
Großraum Berlin	115.478	6.873	70,8	6,62	2,1	1.834	219
Rhein-Main	9.912	596	6,1	7,85	1,9	124	26
Dresden/Leipzig	6.403	421	3,9	5,87	3,2	309	49
Rheinland	5.382	338	3,3	6,35	1,0	34	14
Mannheim/Ludwigshafen	4.754	296	2,9	6,05	2,8	44	12
Sonstige Core*	943	54	0,6	10,48	0,6	17	1
Core	18.928	1.169	11,6	5,83	2,4	195	31
Hannover/Braunschweig	9.127	589	5,6	5,92	2,2	87	14
Kiel/Lübeck	4.946	293	3,0	5,90	2,7	13	2
Sonstige Core	4.855	287	3,0	5,58	2,6	95	15
Non-Core	1.257	84	0,8	4,89	5,2	20	4
Gesamt	163.057	9.831	100,0	6,55	2,1	2.577	357

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

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

Im Jahr 2018 haben wir bisher rund 5.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 980 Mio. fast ausschließlich in Core*-Märkten beurkundet. Davon liegen rund 2.600 Einheiten in Berlin sowie rund 2.700 Einheiten in Dresden und Leipzig. Bis zum 30. September 2018 hatten rund 3.100 Einheiten Nutzen- und Lastenwechsel.

Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden insgesamt 586 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel veräußert. Davon entfallen 264 auf die Wohnungsprivatisierung und 322 auf den institutionellen Verkauf. Mit 226 Einheiten liegt ein Großteil des institutionellen Verkaufs in Kaiserslautern. Zudem wurden im Rahmen der Portfoliooptimierung rund 850 Einheiten in der Lutherstadt Wittenberg deutlich über dem Buchwert veräußert. Unter Berücksichtigung dieses Portfolioverkaufs verbleiben lediglich 380 Einheiten im Non-Core-Bestand.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seiten 10–11.

Operative Entwicklung

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

Like-for-like

		30.09.2018	30.09.2017		30.09.2018	30.09.2017
	Wohneinheiten	Vertragsmiete ¹	Vertragsmiete ¹	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	in %	in %
Gesamt	159.410	6,54	6,32	3,5	2,0	2,0
Vermietungsbestand²	155.293	6,56	6,34	3,5	1,9	1,9
Core*	137.053	6,66	6,43	3,6	1,9	1,9
Großraum Berlin	112.472	6,62	6,37	3,8	1,9	1,9
Rhein-Main	9.137	7,82	7,59	3,1	1,4	1,8
Dresden/Leipzig	5.056	5,79	5,64	2,6	2,5	3,6
Rheinland	4.908	6,35	6,22	2,1	0,8	0,6
Mannheim/Ludwigshafen	4.537	6,05	5,99	1,1	2,0	1,3
Sonstige Core*	943	10,48	10,41	0,7	0,6	0,4
Core	18.240	5,83	5,65	3,2	2,4	2,2
Hannover/Braunschweig	8.646	5,91	5,74	2,9	2,2	1,9
Kiel/Lübeck	4.945	5,90	5,59	5,5	2,7	2,3
Sonstige Core	4.649	5,59	5,51	1,4	2,5	2,7

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

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Das Like-for-like-Wachstum belief sich im Vermietungsbestand auf 3,5 %, im Großraum Berlin auf 3,8 %. Das Mietwachstum der letzten zwölf Monate wurde durch den im Mai 2017 veröffentlichten Berliner Mietspiegel beeinflusst, der im zweiten Halbjahr größtenteils umgesetzt wurde. Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir ein Like-for-like-Mietwachstum von rund 3 % für den Vermietungsbestand.

Die Leerstandsrate im Vermietungsbestand blieb mit 1,9 % auf einem niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,9 %).

Portfolioinvestitionen

2018 haben wir in den ersten neun Monaten EUR 257,8 Mio. beziehungsweise EUR 34,06 pro m² (Vorjahr: EUR 216,2 Mio. beziehungsweise rund EUR 29,03 pro m²) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios investiert. Vor dem Hintergrund unseres umfangreichen Modernisierungsprogramms werden sich die Investitionen hier künftig weiter erhöhen.

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Instandhaltung	67,0	74,1
in EUR pro m ² p. a.	8,85 ¹	9,95
Modernisierung	190,8	142,1
in EUR pro m ² p. a.	25,21 ¹	19,08
Instandhaltung und Modernisierung	257,8	216,2
in EUR pro m ² p. a.	34,06 ¹	29,03

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

Pflegeimmobilien

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

Zudem wurden weitere Zukäufe über insgesamt 30 Pflegeeinrichtungen mit rund 4.700 Plätzen beurkundet. Knapp 90 % der Einrichtungen befinden sich in attraktiven Metropolregionen, ein Großteil davon in Hamburg (13 Einrichtungen). Für die Bewirtschaftung der Hamburger Einrichtungen wurde zunächst eine Minderheitsbeteiligung mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH eingegangen. Die anderen 17 Einrichtungen sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet. Die kaufvertraglichen Verpflichtungen belaufen sich auf insgesamt rund EUR 680 Mio. Dies entspricht einer Rendite bezogen auf das erwartete EBITDA nach vollzogener Integration von knapp 5 %. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. Oktober 2018.

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF®

	Einrichtungen	Plätze			Belegung 30.09.2018 ² in %
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt ¹	
Bundesland	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	98,6
Sachsen	8	522	56	578	100,0
Region Hamburg	4	466	157	623	94,9
Summe KATHARINENHOF®- Einrichtungen	24	2.058	584	2.642	98,0

Pflegeimmobilien mit weiteren externen Betreibern

	Einrichtungen	Plätze			WALT ³
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt	
Bundesland	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	13	1.576	34	1.610	11,3
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	12,0
Niedersachsen	4	661	0	661	9,4
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	11,6
Baden-Württemberg	5	557	16	573	12,2
Sonstige	4	447	48	495	9,4
Summe weitere externe Betreiber	35	4.371	493	4.864	11,2
Pflege gesamt	59	6.429	1.077	7.506	

¹ Zusätzlich verfügt die KATHARINENHOF® derzeit über eine Versorgungskapazität im ambulanten Sektor von 361 Personen.
Gesamtanzahl exklusive 62 Tagespflegeplätze

² Ohne neu errichtete Einrichtung KATHARINENHOF® am Albertpark in Chemnitz, die erst im Mai 2018 in Betrieb ging

³ Weighted Average Lease Term (gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge)

Ertragslage

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	500,2	461,6
Ergebnis aus Verkauf	13,5	28,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	37,6	36,9
Verwaltungskosten	-63,8	-58,1
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-3,1	-5,3
Betriebsergebnis (EBITDA)	484,4	463,6
Abschreibungen	-6,0	-5,2
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	677,5	885,9
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,2	1,3
Finanzergebnis	-138,7	-301,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.018,4	1.043,8
Laufende Steuern	-31,4	-30,2
Latente Steuern	-230,3	-307,6
Periodenergebnis	756,7	706,0

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 50,7 Mio. auf EUR 756,7 Mio. gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf das höhere Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung und das verbesserte Finanzergebnis zurückzuführen.

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Ergebnis vor Steuern	1.018,4	1.043,8
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-677,5	-885,9
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	55,2	178,3
Einmalaufwendungen und -erträge	5,1	32,3
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	401,2	368,5

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 enthalten im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen. In der Vergleichsperiode beinhalteten die Einmalaufwendungen und -erträge hauptsächlich Aufwendungen, die für die frühzeitige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften sowie im Rahmen der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen angefallen waren.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 38,6 Mio. beziehungsweise 8,4 % auf EUR 500,2 Mio.

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Erlöse aus Vertragsmieten	585,0	553,4
Erlöse aus Betriebskosten	266,7	252,3 ²
Erlöse aus Vermietung	851,7	805,7
Betriebskosten	-273,8	-260,3 ²
Inkasso	-5,2	-4,3
Instandhaltung	-67,0	-74,1
Sonstiges	-5,5	-5,4
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	500,2	461,6
Personal- und Sachkosten	-35,7	-33,0
Operatives Ergebnis (NOI)	464,5	428,6
NOI-Marge in %	79,4	77,4
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,11	4,80
Veränderung in %	6,5	

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

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

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

Die NOI-Marge ist im Wesentlichen aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen gestiegen. Zum Jahresende erwarten wir ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr.

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. September 2018 wurden insgesamt 1.945 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2018 haben werden. Davon entfielen 391 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen wurden.

	Einheiten		IFRS-Buchwert- abgang	Bruttomarge	
	Anzahl	Transaktions- volumen EUR Mio.		EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	399	72,6	51,9	20,7	40
Institutioneller Verkauf	1.546	103,9	75,9	28,0	37
	1.945	176,5	127,8	48,7	38

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

Insbesondere durch den institutionellen Verkauf von ca. 850 Einheiten in der Lutherstadt Wittenberg konnte die Bruttomarge in den ersten neun Monaten 2018 auf 37 % gesteigert werden.

Von den 1.945 verkauften Einheiten hatten 586 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 (Vorjahreszeitraum: 2.174) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Erlöse aus Verkäufen	78,6	199,5
Verkaufskosten	-5,5	-6,2
Nettoerlöse	73,1	193,3
Buchwertabgänge	-59,6	-164,8
Ergebnis aus Verkauf	13,5	28,5

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten neun Monaten 2018 durchschnittlich EUR 2.463 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 2.047 pro m²).

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird neben den Pflegeimmobilien insbesondere die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe erfasst. Sie hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 24 Einrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 23 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden und zum Stichtag mit einem Fair Value in Höhe von EUR 269,5 Mio. bilanziert werden. Eine in Chemnitz (Sachsen) neu erbaute Einrichtung mit knapp 90 Pflegeplätzen wurde am 1. Mai 2018 in Betrieb genommen.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen der von der KATHARINENHOF® Gruppe betriebenen Einrichtungen betrug vor Pachtaufwendungen (EBITDAR) EUR 17,1 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018. Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 23,4 %. Das operative EBITDA nach Pachtaufwendungen betrug EUR 5,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 6,3 Mio.).

Darüber hinaus befinden sich weitere 35 Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von EUR 516,6 Mio. im Eigentum der Deutsche Wohnen. Sie sind an andere namhafte Betreiber verpachtet. Von den 35 Einrichtungen wurden sieben zum 1. Mai 2018 erworben, sodass ihre Pachterträge zeitanteilig für fünf Monate in das Ergebnis eingeflossen sind. Das immobilienbezogene EBITDA betrug EUR 32,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 30,6 Mio.).

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Erlöse		
Pflegeleistungen	40,5	38,3 ¹
Mieterträge	22,9	22,1 ¹
Pachterträge	22,1	20,5
Konzerninterne Pachterträge	11,2	10,9
Sonstige	9,6	9,0
	106,3	100,8
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-17,3	-15,8
Personalkosten	-40,1	-36,9
Pachtobjekte	-0,1	-0,3
Konzerninterne Pachtaufwendungen	-11,2	-10,9
	-68,7	-63,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	37,6	36,9

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

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Personalkosten	-42,1	-37,6
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	-1,2
Sachkosten	-21,7	-19,3
Summe Verwaltungskosten	-63,8	-58,1

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ca. 10,9 % (Vorjahreszeitraum: 10,5 %).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Laufende Zinsaufwendungen	-74,8	-74,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-9,5	-17,2
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-2,6	-32,8
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	0,1	3,2
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-55,3	-181,5
	-142,1	-303,1
Zinserträge	3,4	1,3
Finanzergebnis	-138,7	-301,8

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind geringere transaktionsbedingte Zinsaufwendungen angefallen. Diese enthielten im Vorjahreszeitraum Vorfälligkeitsentschädigungen für frühzeitig refinanzierte Darlehen und Zinssicherungsgeschäfte (EUR 18,9 Mio.) sowie die Aufwendungen für die Platzierung von zwei Wandelschuldverschreibungen (EUR 13,1 Mio.).

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

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

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 261,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 337,8 Mio.) beinhalten EUR 230,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 307,6 Mio.) latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 31,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 30,2 Mio.).

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

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.09.2018		31.12.2017	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21.220,1	93	19.628,4	96
Sonstige langfristige Vermögenswerte	193,7	1	138,1	0
Summe langfristige Vermögenswerte	21.413,8	94	19.766,5	96
Kurzfristiges Vermögen	662,9	3	409,2	2
Zahlungsmittel	674,2	3	363,7	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.337,1	6	772,9	4
Bilanzsumme	22.750,9	100	20.539,4	100
Eigenkapital	10.776,4	47	10.211,0	50
Finanzverbindlichkeiten	5.742,1	25	4.751,1	23
Wandelschuldverschreibungen	1.714,4	8	1.669,6	8
Unternehmensanleihen	1.135,0	5	826,6	4
Steuerschulden	54,3	0	27,2	0
Pensionsverpflichtungen	63,8	0	65,7	0
Passive latente Steuern	2.730,9	13	2.496,7	12
Sonstige Verbindlichkeiten	534,0	2	491,5	3
Summe Verbindlichkeiten	11.974,5	53	10.328,4	50
Bilanzsumme	22.750,9	100	20.539,4	100

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

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

Das kurzfristige Vermögen hat sich hauptsächlich durch den Erwerb von zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden erhöht.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 absolut um EUR 565,4 Mio. Durch die Bilanzverlängerung um EUR 2,2 Mrd. sank die Eigenkapitalquote auf rund 47 %. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 wurden rund 9,1 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 3,9 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 die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 von EUR 767,2 Mio. erhöht und durch die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 um EUR 283,7 Mio. verringert. Die Deutsche Wohnen hat den Aktionären erstmalig die Möglichkeit einer Aktiendividende angeboten. Diese wurde im Juli 2018 in Höhe von rund 2.241 Tsd. Aktien mit einem Gegenwert von EUR 88,9 Mio. ausgegeben.

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

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

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

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2018	31.12.2017
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	10.434,0	9.888,2
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	1,8	2,0
Latente Steuern	3.041,9	2.786,6
EPRA NAV (unverwässert)	13.477,7	12.676,8
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	356,9	354,7
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	37,76	35,74
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
EPRA NAV (verwässert)	13.477,7	12.676,8
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	356,9	354,7
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	37,76	35,74

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 800,9 Mio. und je Aktie um EUR 2,02 gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 742,1 Mio., das die Erträge und latenten Steuern aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2018 enthält.

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

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

EUR Mio.	30.09.2018	31.12.2017
Finanzverbindlichkeiten	5.742,1	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	1.714,4	1.669,6
Unternehmensanleihen	1.135,0	826,6
	8.591,5	7.247,3
Zahlungsmittel	-674,2	-363,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	7.917,3	6.883,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21.220,1	19.628,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	68,1	28,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	431,8	295,8
	21.720,0	19.952,9
Loan-to-Value Ratio in %	36,5	34,5

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 36,5%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen beläuft sich per 30. September 2018 auf ca. 1,3% bei einer Hedging-Quote von rund 88%.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	289,2	312,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.007,6	-735,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.028,9	626,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	310,5	202,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	363,7	192,2
Zahlungsmittel am Ende der Periode	674,2	395,0

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 1.064,9 Mio., davon entfielen EUR 798,9 Mio. auf Ausgaben für Zukäufe und EUR 190,9 Mio. auf Modernisierungen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 57,5 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 973,1 Mio. sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 52,4 Mio. Weiterhin sind Einzahlungen aus der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 315,0 Mio. enthalten. Die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 beschlossene Dividende wurde in Höhe von EUR 194,8 Mio. ausbezahlt und in Höhe von EUR 88,9 Mio. zahlungsunwirksam in Aktien gewandelt.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 11 % und je Aktie um ca. 10 % auf unverwässerter Basis beziehungsweise ca. 16 % auf verwässerter Basis gestiegen:

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
EBITDA	484,4	463,6
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	3,5	-0,1
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,2	0,3
EBITDA (bereinigt)	488,1	463,8
Ergebnis aus Verkauf	-13,5	-28,5
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	1,2
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	1,7	0,0
At-Equity-Bewertung	1,2	1,3
Zinsaufwendungen/-erträge	-72,6	-74,2
Ertragsteuern	-33,2	-28,8
Minderheiten	-4,6	-4,8
FFO I	367,1	330,0
Ergebnis aus Verkauf	13,5	28,5
FFO II	380,6	358,5
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,03	0,94
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,03	0,89
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,07	1,02
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,07	0,97

¹ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund EUR 355,28 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund EUR 351,26 Mio. im Jahr 2017

² Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund EUR 355,28 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2018 beziehungsweise rund EUR 370,71 Mio. im Jahr 2017; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

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

Die Deutsche Wohnen hatte im zweiten Quartal 2018 Kaufverträge über den Erwerb von 30 Pflegeeinrichtungen mit rund 4.700 Plätzen abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilien sowie die Minderheitsbeteiligung an der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH wurden zum 1. Oktober 2018 erfolgreich vollzogen.

Nachtragsbericht

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Vor dem Hintergrund des positiven Geschäftsverlaufs in den ersten neun Monaten 2018 passen wir die Prognose für den FFO I leicht nach oben auf EUR 473 Mio. bis EUR 478 Mio. an. Darüber hinaus erwarten wir für das zweite Halbjahr 2018 eine weitere Aufwertung des Portfolios um bis zu EUR 1,5 Mrd.

Prognosebericht

Berlin, 13. November 2018

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

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

Konzernbilanz

zum 30. September 2018

EUR Mio.	30.09.2018	31.12.2017
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21.220,1	19.628,4
Sachanlagen	98,5	92,3
Immaterielle Vermögenswerte	21,6	19,0
Derivative Finanzinstrumente	6,2	3,3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	67,1	23,1
Aktive latente Steuern	0,3	0,4
Langfristige Vermögenswerte	21.413,8	19.766,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	431,8	295,8
Andere Vorräte	3,9	4,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21,1	15,5
Forderungen aus Ertragsteuern	93,0	47,5
Derivative Finanzinstrumente	0,1	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29,7	9,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	15,2	8,0
Zahlungsmittel	674,2	363,7
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	1.269,0	744,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	68,1	28,7
Kurzfristige Vermögenswerte	1.337,1	772,9
Summe Aktiva	22.750,9	20.539,4

EUR Mio.	30.09.2018	31.12.2017
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	356,9	354,7
Kapitalrücklage	3.165,4	3.078,6
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-9,2	-19,7
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	6.920,9	6.474,6
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	10.434,0	9.888,2
Nicht beherrschende Anteile	342,4	322,8
Summe Eigenkapital	10.776,4	10.211,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.649,7	4.697,4
Wandelschuldverschreibungen	1.710,4	1.667,3
Unternehmensanleihen	1.129,8	819,3
Pensionsverpflichtungen	63,8	65,7
Derivative Finanzinstrumente	0,3	1,2
Sonstige Rückstellungen	13,4	13,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	211,9	217,8
Passive latente Steuern	2.730,9	2.496,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten	11.510,2	9.979,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	92,4	53,7
Wandelschuldverschreibungen	4,0	2,3
Unternehmensanleihen	5,2	7,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	217,1	177,7
Sonstige Rückstellungen	8,1	6,6
Derivative Finanzinstrumente	7,8	4,1
Steuerschulden	54,3	27,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	39,3	44,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	36,1	26,4
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	464,3	349,4
Summe Passiva	22.750,9	20.539,4

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017
Erlöse aus Vertragsmieten	585,0	553,4 ¹	197,7	186,9 ¹
Erlöse aus Betriebskosten	266,7	252,3 ¹	104,4	71,6 ¹
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-351,5	-344,1 ¹	-133,2	-103,2 ¹
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	500,2	461,6	168,9	155,3
Verkaufserlöse	78,6	199,5	18,0	48,4
Davon Umsatzerlöse	24,3	105,6	6,4	6,6
Verkaufskosten	-5,5	-6,2	-1,9	-1,6
Buchwertabgang	-59,6	-164,8	-11,6	-38,8
Davon für Umsatzerlöse	-17,5	-88,6	-3,1	-5,0
Ergebnis aus Verkauf	13,5	28,5	4,5	8,0
Erlöse aus Pflegeleistungen	50,1	47,3 ¹	17,3	16,1 ¹
Erlöse aus Mieten und Pachten	45,0	42,6 ¹	15,5	14,3 ¹
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-57,5	-53,0	-19,0	-18,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	37,6	36,9	13,8	12,2
Verwaltungskosten	-63,8	-58,1	-22,7	-18,2
Sonstige Aufwendungen	-11,9	-10,8	-5,4	-6,5
Sonstige Erträge	8,8	5,5	2,8	1,7
Zwischenergebnis	484,4	463,6	161,9	152,5
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	677,5	885,9	0,0	0,0
Abschreibungen	-6,0	-5,2	-2,0	-1,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	1.155,9	1.344,3	159,9	150,8
Finanzerträge	3,4	1,3	0,7	0,3
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-55,2	-178,3	8,6	-53,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,2	1,3	0,1	0,6
Finanzaufwendungen	-86,9	-124,8	-31,3	-40,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.018,4	1.043,8	138,0	57,7
Ertragsteuern	-261,7	-337,8	-34,0	-23,7
Periodenergebnis	756,7	706,0	104,0	34,0
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	731,6	679,0	101,8	31,7
Nicht beherrschende Anteile	25,1	27,0	2,2	2,3
	756,7	706,0	104,0	34,0
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	2,06	1,93	0,28	0,08
Verwässert in EUR	2,00	1,90	0,25	0,05

¹ Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017
Periodenergebnis	756,7	706,0	104,0	34,0
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen				
Finanzinstrumenten	1,2	8,9	0,4	2,6
Ertragsteuereffekte	-0,4	-2,7	-0,2	-0,8
	0,8	6,2	0,2	1,8
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei				
Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für				
Vermögenswerte in Pensionsplänen	1,0	1,8	1,0	-0,5
Nettogewinn/Nettoverlust aus				
Wandelschuldverschreibungen	12,2	0,0	-2,6	0,0
Ertragsteuereffekte	-3,5	-0,5	0,5	0,1
	9,7	1,3	-1,1	-0,4
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	10,5	7,5	-0,9	1,4
Gesamtergebnis nach Steuern	767,2	713,5	103,1	35,4
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	742,1	686,5	100,9	33,1
Nicht beherrschende Anteile	25,1	27,0	2,2	2,3

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

EUR Mio.	9M 2018	9M 2017
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	756,7	706,0
Finanzerträge	-3,4	-1,3
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	55,2	178,3
Finanzaufwendungen	86,9	124,8
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1,2	-1,3
Ertragsteuern	261,7	337,8
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	1.155,9	1.344,3
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-677,5	-885,9
Abschreibungen	6,0	5,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-11,4	-29,5
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-72,8	-22,9
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	77,9	-22,2
Operativer Cashflow	478,1	389,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3	105,6
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-82,7	-52,1
Gezahlte Zinsen	-84,2	-81,7
Erhaltene Zinsen	3,4	1,3
Gezahlte Steuern	-60,1	-53,9
Erhaltene Steuern	10,4	4,0
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	289,2	312,2
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	57,5	138,4
Auszahlungen für Investitionen	-1.064,9	-889,2
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	0,8	0,0
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-3,3	0,0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2,7	15,2
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	-0,5	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.007,6	-735,5
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	973,1	377,4
Tilgung von Darlehen	-52,4	-409,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0,0	800,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0,0	-472,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	465,0	520,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-150,0	-418,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-2,6	-49,2
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	99,5
Auszahlungen für den Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	-94,8
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0,0	545,3
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1,4	-0,6
Kosten der Kapitalerhöhung	-0,5	-4,4
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	-194,8	-262,4
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-7,5	-5,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.028,9	626,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	310,5	202,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	363,7	192,2
Zahlungsmittel am Ende der Periode	674,2	395,0

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. September 2018

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen und Wandel- schuld- verschrei- bungen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaffetes Konzern- eigenkapital	Auf die Anteils- eigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
EUR Mio.									
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						706,0	706,0		706,0
Davon nicht beherrschende Anteile						-27,0	-27,0	27,0	0,0
Sonstiges Ergebnis			1,3	6,2	7,5		7,5		7,5
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis			1,3	6,2	7,5	679,0	686,5	27,0	713,5
Kapitalerhöhung	17,2	528,5					545,7		545,7
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-3,0					-3,0		-3,0
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1,2					1,2		1,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile						4,7	4,7	9,0	13,7
Dividende						-262,4	-262,4		-262,4
Sonstiges						-96,1	-96,1		-96,1
Eigenkapital zum 30. September 2017	354,7	3.972,0	-16,4	-13,0	-29,4	4.544,9	8.842,2	304,4	9.146,6
Eigenkapital zum 1. Januar 2018	354,7	3.078,6	-17,7	-2,0	-19,7	6.474,6	9.888,2	322,8	10.211,0
Periodenergebnis						756,7	756,7		756,7
Davon nicht beherrschende Anteile						-25,1	-25,1	25,1	0,0
Sonstiges Ergebnis			9,7	0,8	10,5		10,5		10,5
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis			9,7	0,8	10,5	731,6	742,1	25,1	767,2
Kapitalerhöhung	2,2	87,1					89,3		89,3
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-0,3					-0,3		-0,3
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-0,1	-0,1	-5,5	-5,6
Dividende						-283,7	-283,7		-283,7
Sonstiges						-1,5	-1,5		-1,5
Eigenkapital zum 30. September 2018	356,9	3.165,4	-8,0	-1,2	-9,2	6.920,9	10.434,0	342,4	10.776,4

Kontakt

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412
Telefax 030 897 86 5419

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 1000

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

Impressum

Herausgeber
Deutsche Wohnen SE, Berlin

Gestaltung und Realisation
Silvester Group

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

Finanzkalender

19.–23.11.2018	Roadshow, Asien
27.–28.11.2018	UBS Global Real Estate Conference, London
03.12.2018	Berenberg European Corporate Conference, London
10.–11.12.2018	HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt
26.03.2019	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2018 – Geschäftsbericht 2018
14.05.2019	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2019/1. Quartal 2019
18.06.2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019

Disclaimer

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