

Zwischenmitteilung
zum 31. März 2018



**Jetzt. Stadt.
Morgen.**



- 2 Konzernkennzahlen
- 3 Konzernzwischenlagebericht
- 17 Konzernzwischenabschluss
- 24 Weitere Angaben

Konzernkennzahlen

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1/2018	Q1/2017	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	192,9	180,4	6,9 %
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	163,7	154,2	6,2 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	4,8	8,6	-44,2 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	11,6	12,5	-7,2 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-20,0	-19,1	4,7 %
EBITDA	EUR Mio.	160,6	155,2	3,5 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	134,6	115,5	16,5 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	128,2	75,2	70,5 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	103,4	47,3	118,6 %
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	0,29	0,13	117,1 %
FFO I	EUR Mio.	123,1	113,1	8,8 %
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,35	0,33	6,1 %
FFO I (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,35	0,31	12,9 %
FFO II	EUR Mio.	127,9	121,7	5,1 %
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,36	0,35	2,9 %
FFO II (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,36	0,33	9,1 %
		31.03.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	19.769,2	19.628,4	140,8
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	777,2	772,9	4,3
Eigenkapital	EUR Mio.	10.316,4	10.211,0	105,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.938,9	6.883,6	55,3
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	34,6	34,5	0,1
Bilanzsumme	EUR Mio.	20.728,0	20.539,4	188,6
Aktie				
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	37,90	36,46	3,9 %
Anzahl Aktien	Mio.	354,67	354,67	0,00
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	13,4	12,9	3,9 %
Net Asset Value (NAV)				
EPRA NAV	EUR Mio.	12.786,5	12.676,8	109,7
EPRA NAV	EUR je Aktie	36,05	35,74	0,9 %
Marktwerte				
Fair Value Immobilien ³	EUR Mio.	18.913	18.864	49
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ³	EUR pro m ²	1.892	1.886	0,3 %

¹ Auf Basis von rund 354,67 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2018 beziehungsweise rund 344,35 Mio. in 2017

² Auf Basis von rund 354,67 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2018 beziehungsweise rund 363,43 Mio. in 2017; 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 19,6 Mrd. umfasst mehr als 163.000 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 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 weiteres Wachstumsfeld.

Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2018 in Hochkonjunktur

Die deutsche Wirtschaft wächst weiterhin kräftig und dürfte nach Einschätzungen des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) im Jahr 2018 insgesamt um 2,4 % zulegen. Dies entspricht einer Erhöhung von 0,2 % im Vergleich zur Prognose vom Dezember letzten Jahres. Ausgehend davon, dass der Zollstreit mit den USA nicht zu einer Eskalation führt, wird dem Jahr 2019 mit einem prognostizierten Wachstum von 1,9 % zuversichtlicher entgegengeblickt als bisher angenommen. Die von der Bundesregierung geplanten expansiven Maßnahmen sowie ein prognostiziertes Weltwirtschaftswachstum von kräftigen 4,2 % bieten die Grundlage dieser Entwicklung. Im Euroraum wird von einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 2,3 % ausgegangen.¹

Mit 1,7 % prognostiziert das DIW eine nahezu unveränderte Inflationsrate für dieses Jahr (2017: 1,8 %). Die Kerninflation, welche die Auswirkungen der Energiepreisveränderungen ausschließt, soll aufgrund der Aufwertung des Euros eine leichte Abschwächung erfahren und ebenso bei 1,7 % liegen.¹

Der Beschäftigungszuwachs hält im Frühjahr 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen an. Neben der Erwartung einer sinkenden Arbeitslosenquote für das Jahr 2018 auf 5,2 % (2017: 5,7 %), wird von einem Anstieg der verfügbaren Einkommen um 3 % ausgegangen.¹

Turbulenter Jahresauftakt für die Aktienmärkte

Die deutliche Abschwächung des Ifo-Index, die Sorgen vor einem globalen Handelskrieg, die Leitzinserhöhung der US-Notenbank und die Befürchtung um eine weniger expansive Geldpolitik belasteten die Aktienmärkte weltweit und sorgten auch in Deutschland im Frühjahr 2018 für eine hohe Volatilität des Aktienmarktes.

Im Januar noch konnte der DAX ein neues Allzeithoch verzeichnen, um bereits im Februar einen deutlichen Abwärtstrend einzuschlagen und unter seine 200-Tage-Linie zu fallen. Abgeschlossen wurde das erste Quartal Ende März schließlich mit einem Verlust von insgesamt 6,4 %.

Deutsche Wohnen-Aktie besser als Vergleichsindizes

Trotz des turbulenten Starts der Aktienmärkte in das neue Jahr konnte die Deutsche Wohnen-Aktie über die ersten drei Monate 2018 eine Kursperformance von ca. 4 % realisieren und beendete das erste Quartal mit einem Schlusskurs von EUR 37,90. Damit konnte sie sich insbesondere gegen Ende des ersten Quartals deutlich positiv von den deutschen Aktienindizes DAX (-6,4 %) und MDAX (-2,3 %) abheben. Auch der

Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

¹ DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2018

Immobilien-Index EPRA Germany (-0,8%) und der EPRA Europe (-3,8%) konnten innerhalb der ersten drei Monate keine positive Entwicklung verzeichnen.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg im Vergleich zum Vorjahr zum Ende des ersten Quartals 2018 um ca. 23% auf EUR 13,4 Mrd. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 27,4 Mio. in den ersten drei Monaten 2017 auf EUR 30,6 Mio. in den ersten drei Monaten 2018 beziehungsweise um rund 12% weiter erhöht. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten drei Monaten 2018 bei 867.316 Aktien am Tag. Zusätzlich wurden durchschnittlich 900.080 Aktien pro Tag über alternative Handelsplattformen gehandelt.

Kursentwicklung der Aktie in Q1 2018 (indexiert)



Kennzahlen zur Aktie	Q1/2018	Q1/2017
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 354,67	rd. 354,66
Kurs am Ende von Q1 ¹ in EUR	37,90	30,87
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 13,4	rd. 10,9
Dreimonatshöchstkurs ¹ in EUR	37,96	32,70
Dreimonatstiefstkurs ¹ in EUR	32,72	29,32
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²	867.316	876.134

¹ Schlusskurs Xetra-Handel

² Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 17.04.2018

Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit² 30 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen² Kursziele reichen von EUR 33,00 bis zu EUR 53,00 pro Aktie. Dabei gehen 27 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 36,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 40,02² pro Aktie rund 1,6% oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten drei Monate 2018.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	16
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	11
Sell/Underperform	2
Keine Angabe	1

Im intensiven Dialog mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog. Wir nutzen dafür insbesondere Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell in den ersten drei Monaten 2018 auf Roadshows und Investorenkonferenzen unter anderem in New York, London, Paris, Brüssel und Frankfurt (Main). Im Jahresverlauf ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Einen Terminüberblick gibt der Finanzkalender auf Seite 25. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. März 2018 rund 161.000 Wohn- und ca. 2.500 Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 99 % unserer Bestände. Unsere Schwerpunktregion ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 71 % der Wohnungen am Gesamtportfolio (gemessen an der Anzahl von Wohneinheiten).

Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) für den Gesamtbestand belief sich zum 31. März 2018 auf EUR 6,46 pro m² (Vorjahr: EUR 6,16 pro m²) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr: 1,9 %). Dabei ist rund 0,5 % des Leerstands investitionsbedingt.

Immobilienportfolio

Immobilienbestand 31.03.2018

	Wohneinheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹ EUR/m ²	Wohnen	Gewerbe	
					Leerstand in %	Gewerbe Anzahl	Fläche in Tm ²
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	159.440	9.588	99,2	6,47	2,1	2.445	340
Core+	140.557	8.423	87,5	6,57	2,1	2.252	310
Großraum Berlin	114.250	6.791	71,1	6,52	2,1	1.785	213
Rhein-Main	9.969	599	6,2	7,73	2,1	125	27
Dresden/Leipzig	5.611	368	3,5	5,76	3,5	248	43
Rheinland	5.006	312	3,1	6,32	0,9	27	13
Mannheim/Ludwigshafen	4.741	296	2,9	6,03	2,2	44	12
Sonstige Core+	980	57	0,6	10,41	0,3	23	2
Core	18.883	1.165	11,7	5,76	2,2	193	31
Hannover/Braunschweig	9.125	589	5,7	5,85	2,0	90	15
Kiel/Lübeck	4.946	293	3,1	5,80	1,9	13	2
Sonstige Core	4.812	283	3,0	5,53	3,1	90	14
Non-Core	1.283	86	0,8	4,85	5,0	20	4
Gesamt	160.723	9.674	100,0	6,46	2,1	2.465	344

¹ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

In 2018 haben wir bisher rund 850 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 132 Mio. fast ausschließlich in Core+-Märkten erworben. Davon liegen rund 500 Einheiten in Dresden und Leipzig sowie rund 300 Einheiten in Berlin.

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

		31.03.2018	31.03.2017		31.03.2018	31.03.2017
	Wohneinheiten	Vertragsmiete ¹	Vertragsmiete ¹	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	in %	in %
Gesamt	154.408	6,42	6,15	4,4	1,9	1,7
Vermietungsbestand²	150.045	6,44	6,17	4,4	1,8	1,6
Core+	131.363	6,54	6,25	4,6	1,7	1,6
Großraum Berlin	107.896	6,48	6,16	5,1	1,8	1,6
Rhein-Main	9.151	7,71	7,50	2,8	1,4	1,5
Rheinland	4.913	6,30	6,17	2,1	0,9	1,1
Mannheim/Ludwigshafen	4.419	6,00	5,84	2,8	0,9	0,6
Dresden/Leipzig	4.004	5,48	5,37	2,1	2,6	2,4
Sonstige Core+	980	10,41	10,33	0,9	0,3	0,2
Core	18.682	5,76	5,59	3,0	2,2	2,0
Hannover/Braunschweig	9.089	5,84	5,68	2,9	1,9	1,9
Kiel/Lübeck	4.945	5,80	5,55	4,5	1,9	2,1
Sonstige Core	4.648	5,53	5,45	1,6	3,1	2,2

¹ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

² Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Das Like-for-like-Wachstum belief sich im Vermietungsbestand auf 4,4%, im Großraum Berlin sogar auf 5,1%.

Die Leerstandsrate blieb im Vermietungsbestand mit 1,8% auf einem niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,6%). Der leichte Anstieg resultiert aus modernisierungsbedingten Leerständen im Rahmen unserer Investitionsprojekte.

Portfolioinvestitionen

In den ersten drei Monaten 2018 wurden EUR 60,5 Mio. oder rund EUR 24,15 pro m² (Vorjahr: EUR 47,6 Mio. beziehungsweise rund EUR 19,46 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.	Q1/2018	Q1/2017
Instandhaltung	22,1	21,8
in EUR pro m ² p. a.	8,82 ¹	8,91 ¹
Modernisierung	38,4	25,8
in EUR pro m ² p. a.	15,33 ¹	10,55 ¹
Instandhaltung und Modernisierung	60,5	47,6
in EUR pro m ² p. a.	24,15 ¹	19,46 ¹

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

Pflegeimmobilien

Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten besitzt die Deutsche Wohnen 51 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 6.700 Plätzen. Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: Einen Teil unserer Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir mit 49 % beteiligt sind; die übrigen Einrichtungen werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Im ersten Quartal 2018 haben wir ein Portfolio mit sieben Pflegeeinrichtungen (davon sechs in Bayern und eine in Sachsen) mit insgesamt 685 Plätzen und einer Jahrespacht von rund EUR 3,7 Mio. erworben. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Betreiberverträge liegt bei 13 Jahren. Die Einrichtungen sind langfristig an die Korian Gruppe vermietet. Die Auslastung beträgt überdurchschnittliche 95%. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. Mai 2018.

Das Pflegegeschäft mit externen Betreibern ist im Gegensatz zu dem Beteiligungsmodell insbesondere von den vereinbarten Pachteinahmen und der durchschnittlichen Restlaufzeit der Pachtverträge (Weighted Average Lease Term – WALT) gekennzeichnet. Operative Risiken durch die Betreiber werden als moderat angesehen, da der Betrieb gegebenenfalls auch über die KATHARINENHOF® gewährleistet werden kann.

Der deutsche Pflegemarkt ist, bedingt durch demografische Trends, von einer steigenden Nachfrage gekennzeichnet und damit sehr attraktiv. Deshalb beabsichtigen wir, das Pflegesegment zunächst bis zu einem Beitrag von 15 % zum EBITDA des Konzerns mittelfristig weiter auszubauen.

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF®

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			Belegung 31.03.2018 in %
		Pflege Anzahl	Betreutes Wohnen Anzahl	Gesamt Anzahl	
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	98,2
Hamburg	7	436	56	492	99,6
Sachsen	3	335	157	492	94,7
Niedersachsen	1	131	-	131	97,9
Summe KATHARINENHOF®- Einrichtungen	23	1.972	584	2.556	97,8

**Pflegeimmobilien
mit weiteren externen Betreibern**

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			WALT
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	7	999	–	999	11,2
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	12,5
Niedersachsen	4	661	–	661	9,9
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	12,1
Baden-Württemberg	5	557	16	573	12,7
Sonstige	3	374	–	374	8,8
Summe weitere externe Betreiber	28	3.721	411	4.132	11,4
Pflege gesamt	51	5.693	995	6.688	

Ertragslage

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

Erläuterungen zur Ertrags-,
Vermögens- und Finanzlage

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	163,7	154,2
Ergebnis aus Verkauf	4,8	8,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	11,6	12,5
Verwaltungskosten	-20,0	-19,1
Sonstige Aufwendungen/Erträge	0,5	-1,0
Betriebsergebnis (EBITDA)	160,6	155,2
Abschreibungen	-1,9	-1,7
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,7	0,2
Finanzergebnis	-31,2	-78,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	128,2	75,2
Laufende Steuern	-10,5	-9,7
Latente Steuern	-14,3	-18,2
Periodenergebnis	103,4	47,3

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 56,1 Mio. auf EUR 103,4 Mio. gestiegen. Dies ist zum einen auf ein höheres Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung und zum anderen auf ein verbessertes Finanzergebnis zurückzuführen.

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

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Ergebnis vor Steuern	128,2	75,2
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	3,8	31,1
Einmalaufwendungen und -erträge	2,6	9,2
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	134,6	115,5

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 2,6 Mio. enthalten mit EUR 1,2 Mio. einmalige Finanzierungskosten im Wesentlichen aus Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehensablösungen sowie mit EUR 1,4 Mio. sonstige einmalige, projektbezogene Aufwendungen. In der Vergleichsperiode beinhalteten die Einmalaufwendungen und -erträge mit EUR 7,4 Mio. hauptsächlich Aufwendungen, die im Rahmen der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung angefallen waren.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 9,5 Mio. beziehungsweise 6,1 % auf EUR 163,7 Mio.

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Erlöse aus Vertragsmieten	192,9	180,4
Erlöse aus Betriebskosten	101,8	91,8 ²
Erlöse aus Vermietung	294,7	272,2
Betriebskosten	-105,0	-94,0 ²
Inkasso	-2,5	-1,2
Instandhaltung	-22,1	-21,8
Sonstiges	-1,4	-1,0
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	163,7	154,2
Personal- und Sachkosten	-11,4	-10,6
Operatives Ergebnis (NOI)	152,3	143,6
NOI-Marge in %	79,0	79,6
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,07	4,89
Veränderung in %	3,7	

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 7 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen EUR 22,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 21,8 Mio.) beziehungsweise EUR 8,82 pro m² p. a.³ (Vorjahreszeitraum: EUR 8,91 pro m² p. a.³). Im Verhältnis zur Vertragsmiete betragen die Aufwendungen für Instandhaltung ca. 11,5 % beziehungsweise im Vorjahreszeitraum ca. 12,1 %.

³ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (annualisiert)

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 31. März 2018 wurden insgesamt 511 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel in 2018 haben werden. Davon entfielen 391 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktions-	IFRS-Buchwert-	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen EUR Mio.	abgang EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	189	35,5	25,2	10,3	41
Institutioneller Verkauf	322	24,5	22,2	2,3	10
	511	60,0	47,4	12,6	27

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

Von den 511 verkauften Einheiten hatten 349 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 (Vorjahreszeitraum: 490) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Erlöse aus Verkäufen	30,9	52,3
Verkaufskosten	-1,7	-2,5
Nettoerlöse	29,2	49,8
Buchwertabgänge	-24,4	-41,2
Ergebnis aus Verkauf	4,8	8,6

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen im ersten Quartal 2018 durchschnittlich EUR 2.423 je m² (Vorjahreszeitraum: EUR 1.843 je m²).

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird neben den Seniorenimmobilien insbesondere die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe erfasst, die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 23 Einrichtungen mit einem Fair Value von EUR 262,4 Mio. bewirtschaftet hat.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen der von der KATHARINENHOF® Gruppe betriebenen Einrichtungen betrug vor Pacht aufwendungen (EBITDAR) EUR 5,1 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2018. Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 21,7%.

Darüber hinaus befinden sich weitere 28 Seniorenimmobilien mit einem Fair Value von EUR 450,0 Mio. im Eigentum der Deutsche Wohnen, die an andere namhafte Betreiber verpachtet sind.

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

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Erlöse		
Pflegeleistungen	13,1	12,7 ¹
Mieterträge	7,4	7,3 ¹
Pachterträge	6,9	6,8
Konzerninterne Pachterträge	3,7	3,7
Sonstige	3,0	3,0
	34,1	33,5
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-5,6	-5,2
Personalkosten	-13,1	-12,1
Pachtobjekte	-0,1	0,0
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-3,7	-3,7
	-22,5	-21,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	11,6	12,5

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.	Q1/2018	Q1/2017
Personalkosten	-12,9	-11,6
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	-1,1
Sachkosten	-7,1	-6,4
Summe Verwaltungskosten	-20,0	-19,1

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ca. 10,4% (Vorjahreszeitraum: 10,6%).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Laufende Zinsaufwendungen	-23,6	-24,7
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-3,4	-13,7
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-1,2	-9,8
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	1,3	1,2
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-5,1	-32,3
	-32,0	-79,3
Zinserträge	0,8	0,8
Finanzergebnis	-31,2	-78,5

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

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 Fair Value bilanziert. Aufgrund der positiven Kursentwicklung ergab sich ein Bewertungsverlust.

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

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 24,8 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 27,9 Mio.) beinhalten EUR 14,3 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 18,2 Mio.) latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 10,5 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 9,7 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.03.2018		31.12.2017	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.769,2	95	19.628,4	96
Sonstige langfristige Vermögenswerte	181,6	1	138,1	0
Summe langfristige Vermögenswerte	19.950,8	96	19.766,5	96
Kurzfristiges Vermögen	426,6	2	409,2	2
Zahlungsmittel	350,6	2	363,7	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	777,2	4	772,9	4
Bilanzsumme	20.728,0	100	20.539,4	100
Eigenkapital	10.316,4	50	10.211,0	50
Finanzverbindlichkeiten	4.739,3	23	4.751,1	23
Wandelschuldverschreibungen	1.673,6	8	1.669,6	8
Unternehmensanleihen	876,6	4	826,6	4
Steuerschulden	36,5	0	27,2	0
Pensionsverpflichtungen	65,4	0	65,7	0
Passive latente Steuern	2.512,8	13	2.496,7	12
Sonstige Verbindlichkeiten	507,4	2	491,5	3
Summe Verbindlichkeiten	10.411,6	50	10.328,4	50
Bilanzsumme	20.728,0	100	20.539,4	100

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen 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 worden sind, führte zu einem Zugang bei den sonstigen langfristigen Vermögenswerten.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 absolut um EUR 105,4 Mio. bei einer unveränderten Eigenkapitalquote von rund 50%. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 wurden rund 1,1 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 0,5 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 drei Monate des Geschäftsjahres 2018 von EUR 105,5 Mio. erhöht.

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.

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.03.2018	31.12.2017
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	9.991,5	9.888,2
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	0,5	2,0
Latente Steuern	2.794,5	2.786,6
EPRA NAV (unverwässert)	12.786,5	12.676,8
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	354,7	354,7
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	36,05	35,74

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 109,7 Mio. gestiegen, und zwar hauptsächlich durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 103,4 Mio.

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.	31.03.2018	31.03.2017
Finanzverbindlichkeiten	4.739,3	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	1.673,6	1.669,6
Unternehmensanleihen	876,6	826,6
	7.289,5	7.247,3
Zahlungsmittel	-350,6	-363,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.938,9	6.883,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.769,2	19.628,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12,8	28,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	295,9	295,8
	20.077,9	19.952,9
Loan-to-Value Ratio in %	34,6	34,5

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 34,6 %. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen beläuft sich per 31. März 2018 auf ca. 1,3 % bei einer Hedging-Quote von rund 88 %.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	101,5	116,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-151,5	-517,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	36,9	801,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-13,1	400,7
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	363,7	192,2
Zahlungsmittel am Ende der Periode	350,6	592,9

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2018 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 195,2 Mio., von denen EUR 110,5 Mio. Auszahlungen für Zukäufe und EUR 38,4 Mio. Modernisierungen betrafen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 43,0 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum insbesondere die Einzahlungen aus der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 50,0 Mio. sowie Tilgungen von Darlehen mit EUR 30,4 Mio. und die Neuaufnahme von Darlehen mit EUR 18,5 Mio.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 9% und je Aktie um ca. 6% gestiegen:

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
EBITDA	160,6	155,2
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	1,4	0,0
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,0	0,1
EBITDA (bereinigt)	162,0	155,3
Ergebnis aus Verkauf	-4,8	-8,6
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	1,1
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	0,1	0,0
At-Equity-Bewertung	0,7	0,2
Zinsaufwendungen/-erträge	-22,8	-24,6
Ertragsteuern	-10,5	-8,3
Minderheiten	-1,6	-2,0
FFO I	123,1	113,1
Ergebnis aus Verkauf	4,8	8,6
FFO II	127,9	121,7
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,35	0,33
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,35	0,31
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,36	0,35
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,36	0,33

¹ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 354,67 Mio. ausstehenden Aktien in 2018 beziehungsweise rund 344,35 Mio. in 2017

² Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 354,67 Mio. ausstehenden Aktien in 2018 beziehungsweise rund 363,43 Mio. in 2017; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

Für die Ermittlung des FFO werden alle Mieterlöse 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 cashflowwirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert worden sind, als Mieterlöse angesetzt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

[Nachtragsbericht](#)

Die ersten drei Monate liefen für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2017 vom März 2018 fest und rechnen demzufolge mit einem FFO I von rund EUR 470 Mio.

[Prognosebericht](#)

Berlin, 7. Mai 2018

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

- 18 Konzernbilanz
- 20 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 21 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 22 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 23 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernbilanz

zum 31. März 2018

EUR Mio.	31.03.2018	31.12.2017
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.769,2	19.628,4
Sachanlagen	94,6	92,3
Immaterielle Vermögenswerte	20,9	19,0
Derivative Finanzinstrumente	4,1	3,3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	60,1	23,1
Aktive latente Steuern	1,9	0,4
Langfristige Vermögenswerte	19.950,8	19.766,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	295,9	295,8
Andere Vorräte	4,5	4,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,2	15,5
Forderungen aus Ertragsteuern	55,2	47,5
Derivative Finanzinstrumente	0,2	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11,0	9,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	9,8	8,0
Zahlungsmittel	350,6	363,7
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	764,4	744,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12,8	28,7
Kurzfristige Vermögenswerte	777,2	772,9
Summe Aktiva	20.728,0	20.539,4

EUR Mio.	31.03.2018	31.12.2017
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	354,7	354,7
Kapitalrücklage	3.078,6	3.078,6
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-17,6	-19,7
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	6.575,8	6.474,6
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	9.991,5	9.888,2
Nicht beherrschende Anteile	324,9	322,8
Summe Eigenkapital	10.316,4	10.211,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.690,9	4.697,4
Wandelschuldverschreibungen	1.670,7	1.667,3
Unternehmensanleihen	869,2	819,3
Pensionsverpflichtungen	65,4	65,7
Derivative Finanzinstrumente	0,3	1,2
Sonstige Rückstellungen	13,6	13,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	215,8	217,8
Passive latente Steuern	2.512,8	2.496,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten	10.038,7	9.979,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	48,4	53,7
Wandelschuldverschreibungen	2,9	2,3
Unternehmensanleihen	7,4	7,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195,1	177,7
Sonstige Rückstellungen	9,2	6,6
Derivative Finanzinstrumente	4,5	4,1
Steuerschulden	36,5	27,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38,7	44,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	30,2	26,4
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	372,9	349,4
Summe Passiva	20.728,0	20.539,4

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2018

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Erlöse aus Vertragsmieten	192,9	180,4 ¹
Erlöse aus Betriebskosten	101,8	91,8 ¹
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-131,0	-118,0 ¹
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	163,7	154,2
Verkaufserlöse	30,9	52,3
Davon Umsatzerlöse	2,6	27,9
Verkaufskosten	-1,7	-2,5
Buchwertabgang	-24,4	-41,2
Davon für Umsatzerlöse	-2,2	-21,9
Ergebnis aus Verkauf	4,8	8,6
Erlöse aus Pflegeleistungen	16,1	15,7 ¹
Erlöse aus Mieten und Pachten	14,3	14,1 ¹
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-18,8	-17,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	11,6	12,5
Verwaltungskosten	-20,0	-19,1
Sonstige Aufwendungen	-2,2	-1,5
Sonstige Erträge	2,7	0,5
Zwischenergebnis	160,6	155,2
Abschreibungen	-1,9	-1,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	158,7	153,5
Finanzerträge	0,8	0,8
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-3,8	-31,1
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,7	0,2
Finanzaufwendungen	-28,2	-48,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	128,2	75,2
Ertragsteuern	-24,8	-27,9
Periodenergebnis	103,4	47,3
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	101,3	45,3
Nicht beherrschende Anteile	2,1	2,0
	103,4	47,3
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert in EUR	0,29	0,13
Verwässert in EUR	0,26	0,09

¹ Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2018

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Periodenergebnis	103,4	47,3
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	0,6	3,2
Ertragsteuereffekte	-0,2	-1,0
	0,4	2,2
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	0,0	1,4
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	1,7	0,0
Ertragsteuereffekte	0,0	-0,3
	1,7	1,1
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	2,1	3,3
Gesamtergebnis nach Steuern	105,5	50,6
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	103,4	48,6
Nicht beherrschende Anteile	2,1	2,0

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2018

EUR Mio.	Q1/2018	Q1/2017
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	103,4	47,3
Finanzerträge	-0,8	-0,8
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	3,8	31,1
Finanzaufwendungen	28,2	48,2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-0,7	-0,2
Ertragsteuern	24,8	27,9
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	158,7	153,5
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	1,9	1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2,8	-8,1
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-30,2	-28,7
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	7,2	12,6
Operativer Cashflow	134,8	131,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2,6	27,9
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-2,3	-12,3
Gezahlte Zinsen	-25,4	-26,3
Erhaltene Zinsen	0,9	0,8
Gezahlte Steuern	-11,6	-6,2
Erhaltene Steuern	2,5	1,3
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	101,5	116,2
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	43,0	32,2
Auszahlungen für Investitionen	-195,2	-549,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,7	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-151,5	-517,0
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	18,5	30,9
Tilgung von Darlehen	-30,4	-105,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0,0	800,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0,0	-471,4
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	80,0	265,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-30,0	-238,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-1,2	-25,0
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
Kosten der Kapitalerhöhung	0,0	-4,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	36,9	801,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-13,1	400,7
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	363,7	192,2
Zahlungsmittel am Ende der Periode	350,6	592,9

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. März 2018

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaftetes Konzern- eigenkapital	Auf die Anteils- eigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
EUR Mio.									
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
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						103,4	103,4		103,4
Davon nicht beherrschende Anteile						-2,1	-2,1	2,1	0,0
Sonstiges Ergebnis			1,7	0,4	2,1		2,1		2,1
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis			1,7	0,4	2,1	101,3	103,4	2,1	105,5
Sonstiges						-0,1	-0,1		-0,1
Eigenkapital zum 31. März 2018	354,7	3.078,6	-16,0	-1,6	-17,6	6.575,8	9.991,5	324,9	10.316,4

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

Konzept, Gestaltung und Realisation
wirDesign Berlin Braunschweig

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

Finanzkalender 2018

15.05.2018	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2018
16.–17.05.2018	Roadshow, Zürich und Genf
30.–31.05.2018	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
06.–08.06.2018	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
15.06.2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018, Frankfurt am Main
21.06.2018	Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference, London
14.08.2018	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2018
04.–06.09.2018	EPRA Conference, Berlin
25.–26.09.2018	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
08.–10.10.2018	Expo Real, München
14.11.2018	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2018
19.–23.11.2018	Roadshow, Asien
29.–30.11.2018	UBS Global Real Estate Conference, London

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 zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100% beziehungsweise Zwischensummen auf.

