



**Mensch.
Haltung.
Werte.**

Inhalt

2	KONZERNKENNZAHLEN
3	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
18	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
25	WEITERE ANGABEN

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1 2019	Q1 2018	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	204,7	192,9	6,1%
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	183,7	163,7	12,2%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	19,9	4,8	314,6%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	21,3	11,6	83,6%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-23,2	-20,0	16,0%
EBITDA	EUR Mio.	201,5	160,6	25,5%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	159,3	134,6	18,4%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	134,3	128,2	4,8%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	111,0	103,4	7,4%
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	0,30	0,29	5,3%
FFO I	EUR Mio.	144,2	123,8 ³	16,5%
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,40	0,35	14,3%
FFO I (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,40	0,35	14,3%
FFO II	EUR Mio.	163,3	127,9	27,7%
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,46	0,36	27,8%
FFO II (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,46	0,36	27,8%
Bilanz				
		31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	23.894,3	23.781,7	112,6
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.148,0	984,0	164,0
Eigenkapital	EUR Mio.	11.980,6	11.908,1	72,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	8.900,1	8.749,4	150,7
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	36,6	36,0	0,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	25.489,4	25.057,9	431,5
Aktie				
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	43,23	40,00	8,1%
Anzahl Aktien	Mio.	357,02	357,01	0,00
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	15,4	14,3	7,7%
Net Asset Value (NAV)				
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	15.186,8	15.087,8	99,0
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	42,54	42,26	0,7%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	42,53	42,26	0,6%
Marktwerte				
Fair Value Immobilien ⁴	EUR Mio.	22.233	22.190	43
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴	EUR pro m ²	2.160	2.157	0,1%

1 Auf Basis von rund 357,02 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Jahr 2019 beziehungsweise rund 354,67 Mio. im Jahr 2018

2 Auf Basis von rund 357,02 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien im Jahr 2019 beziehungsweise rund 354,67 Mio. im Jahr 2018; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

3 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

4 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 22,2 Mrd.¹ umfasst etwa 167.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören darüber hinaus Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und mit ca. 12.100 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 die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Erfolgreicher Start in neues Geschäftsjahr 2019

Die Deutsche Wohnen blickt auf ein erfolgreiches erstes Quartal 2019 zurück. Dabei haben wir unseren Investitionskurs fortgesetzt und rund EUR 73 Mio. in unseren Bestand investiert. Darüber hinaus schreiten die Neubauarbeiten in Leipzig und Elstal bei Berlin weiter voran. Für die Quartiere Berlin Marienhain und Dresden Schützengarten laufen derzeit die vorbereitenden Maßnahmen, sodass hier im nächsten Jahr mit dem Bau von insgesamt rund 1.700 Wohnungen begonnen werden kann.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres führte die Deutsche Wohnen den intensiven Dialog mit Mietern, Politik und Öffentlichkeit fort und schloss weitere Kooperationsvereinbarung mit Berliner Bezirken.

Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

Deutsche Wirtschaft leidet im Frühjahr 2019 unter abgeschwächter Weltkonjunktur

Die deutsche Wirtschaft leidet unter der Abschwächung der Weltkonjunktur und dürfte nach Einschätzungen des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) im Jahr 2019 insgesamt um lediglich 1,0 % zulegen. Im Dezember letzten Jahres ist das DIW noch von einem Wachstum von 1,6 % ausgegangen. Ursachen hierfür sind in erster Linie weltweite Handelskonflikte, die konjunkturelle Schwäche Chinas sowie politische Unsicherheiten in Bezug auf den Brexit. Die Wachstumsprognose für das Jahr 2020 bleibt mit 1,8 % unverändert. Insgesamt geht das DIW für das Jahr 2019 von einem Weltwirtschaftswachstum von 3,7 % und für den Euroraum von abgeschwächten 1,3 % aus.²

Mit 1,5 % prognostiziert das DIW eine geringere Inflationsrate für das Jahr 2019 als im Vorjahr (2018: 1,7 %). Grund hierfür sind unter anderem die rückläufigen Energiepreise. Doch auch die Kerninflation, welche die Auswirkungen der Energiepreisveränderungen ausschließt, soll aufgrund der kräftigen Lohnzuwächse und zusätzlicher Konsumimpulse mit 1,7 % geringer ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Sie liegt im Vergleich zum Vorjahr jedoch 0,4 Prozentpunkte höher.²

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

² DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2019

Der Beschäftigungszuwachs hält im Frühjahr 2019 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen an und Frühindikatoren deuten auf die Fortsetzung eines kräftigen Beschäftigungsaufbaus auf Rekordniveau hin. Dies sorgt nicht nur für eine prognostizierte sinkende Arbeitslosenquote für das Jahr 2019 auf 4,8 % (2018: 5,2 %), sondern ebenfalls für einen Anstieg der verfügbaren Einkommen um 3,4 %.³

Aktienmärkte erholen sich im Frühjahr 2019

Die Ankündigung eines neuen Refinanzierungsprogramms seitens der EZB, eine absehbare Pause der Leitzinserhöhungen der US-Notenbank und lebhaftere Übernahmeaktivitäten sorgten im Frühjahr 2019 für eine starke Erholung der Aktienmärkte und konnten die Auswirkungen der schwachen Einkaufsmanagerindizes im Euroraum und der negativen Rendite deutscher Bundesanleihen ausgleichen.

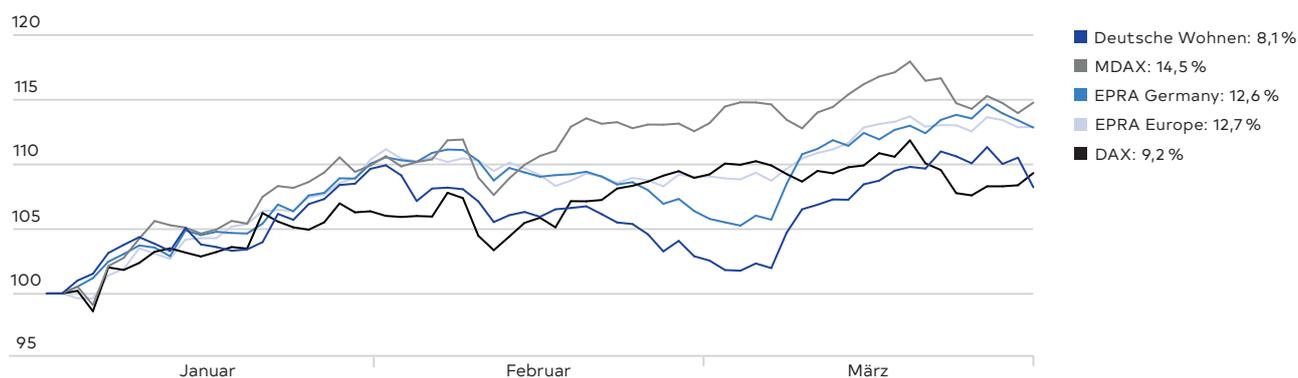
Der DAX konnte sich ebenfalls erholen und schloss das erste Quartal des Jahres mit einem Anstieg von 9,2 %.

Deutsche Wohnen-Aktie startet positiv in das Jahr 2019

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das erste Quartal 2019 mit einem Schlusskurs von EUR 43,23 und konnte mit einem Plus von 8,1 % ähnlich gut wie der DAX abschneiden. Der MDAX hat sich mit einer Kursperformance von 14,5 % positiv abgehoben. Auch die Immobilienindizes EPRA Germany und EPRA Europe konnten sich deutlich steigern und jeweils 12,6 % beziehungsweise 12,7 % gewinnen.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg im ersten Quartal 2019 um ca. 15 % auf EUR 15,4 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 30,6 Mio. in den ersten drei Monaten 2018 auf EUR 27,8 Mio. in den ersten drei Monaten 2019 beziehungsweise um rund 9 % reduziert. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten drei Monaten 2019 bei 656.667 Aktien am Tag. Zusätzlich wurden durchschnittlich 837.408 Aktien pro Tag über alternative Handelsplattformen gehandelt.

Kursentwicklung der Aktie in Q1 2019 (indexiert)



³ DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2019

Kennzahlen zur Aktie	Q1 2019	Q1 2018
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 357,02	rd. 354,67
Kurs am Ende von Q1 ¹ in EUR	43,23	37,90
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 15,4	rd. 13,4
Dreimonatshöchstkurs ¹ in EUR	44,45	37,96
Dreimonatstiefstkurs ¹ in EUR	40,00	32,72
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²	656.667	867.316

1 Schlusskurs Xetra-Handel

2 Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 15.04.2019

Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit⁴ 28 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen⁴ Kursziele reichen von EUR 39,40 bis zu EUR 59,40 pro Aktie. Dabei gehen 24 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 42,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 46,04⁴ pro Aktie rund 7 % oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten drei Monate 2019.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	12
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	14
Sell	0
Keine Angabe	2

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 2019 auf Roadshows und Investorenkonferenzen unter anderem in New York, Miami, London und Frankfurt am Main. Im Jahresverlauf ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Einen Terminüberblick gibt der Finanzkalender auf Seite 26. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Immobilienportfolio

Mit rund 164.400 Wohn- und ca. 2.700 Gewerbeeinheiten (ca. 3,9 % der Nutzfläche) bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Mit einem Anteil von knapp 90 % liegt unser Fokus auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core⁺-Märkten.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Ende des ersten Quartals 2019 EUR 6,68 pro m² bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 2,2 %.

31.03.2019					Wohnen		Gewerbe	
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Bestand	Vertrags- miete ¹	Leerstand	Gewerbe	Fläche	
	Anzahl	in Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	Anzahl	in Tm ²	
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	164.272	9.900	99,9	6,68	2,2	2.703	397	
Core⁺	145.170	8.719	88,3	6,78	2,2	2.506	365	
Großraum Berlin	115.647	6.887	70,3	6,75	2,0	1.856	249	
Rhein-Main	9.721	583	5,9	8,12	1,7	124	26	
Dresden/Leipzig	8.739	562	5,3	5,95	5,1	434	63	
Rheinland	5.383	337	3,3	6,39	1,3	34	14	
Mannheim/ Ludwigshafen	4.737	295	2,9	6,12	2,8	44	12	
Sonstige Core ⁺	943	54	0,6	10,53	0,7	14	1	
Core	19.102	1.181	11,6	5,90	2,7	197	31	
Hannover/ Braunschweig	9.120	588	5,5	6,00	2,7	86	14	
Kiel/Lübeck	4.947	293	3,0	5,96	2,5	12	2	
Sonstige Core	5.035	300	3,1	5,63	3,1	99	16	
Non-Core	144	9	0,1	5,11	2,4	0	0	
Gesamt	164.416	9.909	100,0	6,68	2,2	2.703	397	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

Im ersten Quartal 2019 haben wir rund 3.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 760 Mio. ausschließlich in Core⁺-Märkten beurkundet (Großteil in Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf). Bei den Zukäufen handelt es sich im Wesentlichen um Altbau- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen, die zur weiteren Qualitätsverbesserung unseres Portfolios beitragen.

Verkäufe

Im Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nutzen und insgesamt 146 Wohnungen (108 Wohnungen in der Wohnungsprivatisierung, 38 Wohnungen im institutionellen Verkauf) mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Quartal 2019 veräußern.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seiten 10 und 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 in unserem Unternehmen bewirtschaftet wurden.

Like-for-like	31.03.2019		31.03.2018		Entwicklung	31.03.2019		31.03.2018	
	Wohn- einheiten	Vertrags- miete ¹	Vertrags- miete ¹	Entwicklung		Leerstand	Leerstand		
	Anzahl	EUR/m ²	EUR/m ²	in %		in %	in %		
Gesamt	158.754	6,69	6,47	3,4	2,0	2,0			
Vermietungsbestand ²	146.746	6,73	6,51	3,4	1,9	1,9			
Core ⁺	134.252	6,81	6,58	3,5	1,8	1,8			
Großraum Berlin	109.785	6,77	6,53	3,7	1,8	1,8			
Rhein-Main	9.240	8,09	7,78	3,9	1,2	1,3			
Dresden/Leipzig	5.303	5,87	5,72	2,6	4,0	3,2			
Rheinland	4.476	6,21	6,13	1,2	0,9	0,8			
Mannheim/ Ludwigshafen	4.556	6,12	6,03	1,6	2,0	1,4			
Sonstige Core ⁺	892	10,59	10,40	1,8	0,4	0,4			
Core	12.494	5,90	5,76	2,4	2,8	2,4			
Hannover/ Braunschweig	8.919	6,01	5,85	2,7	2,6	1,9			
Sonstige Core	3.575	5,63	5,54	1,7	3,2	3,6			

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Im Betrachtungszeitraum belief sich das Like-for-like-Mietwachstum auf 3,4 %. Dabei lagen die Mieterhöhungen für Bestandsmieter mit 1,4 % auf einem moderaten Niveau.

Der Like-for-like-Leerstand blieb im Vermietungsbestand mit 1,9 % auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,9 %), davon entfallen 0,6 % auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Die Region Kiel/Lübeck wurde dem Verkaufsbestand zugeordnet.

Portfolioinvestitionen

Im ersten Quartal 2019 haben wir rund EUR 73 Mio. beziehungsweise ca. EUR 28 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 53,7 Mio. entfallen rund EUR 30 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 24 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte. Diese beinhalten ca. 70 % aktivierte Instandhaltungs- und ca. 30% umlagefähige Modernisierungsaufwendungen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Instandhaltungsaufwendungen sowie Sanierungen der abgelaufenen Berichtsperiode im Vorjahresvergleich dar:

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Instandhaltung	19,2	22,1
in EUR pro m ² p. a.	7,45 ¹	8,82 ¹
Sanierung	53,7	38,4
in EUR pro m ² p. a.	20,84 ¹	15,33 ¹
Instandhaltung und Sanierung	72,9	60,5
in EUR pro m ² p. a.	28,29 ¹	24,15 ¹

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

Pflegeimmobilien

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen werden 89 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 12.200 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 88 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir in Deutschland einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 37 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.300 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir mit 49 % beteiligt sind, gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG GmbH, die seit dem 2. Januar 2019 eine 100%ige Tochter der Deutsche Wohnen ist. Die übrigen 52 Einrichtungen (ca. 6.900 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen besonders groß ist. Dabei achten wir auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung.

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze	
				Gesamt	Belegung 31.03.2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg	17	3.140	157	3.297	94,3
Region Berlin	12	1.071	371	1.442	99,2
Region Sachsen	8	523	57	580	98,4
Summe Eigenbetrieb	37	4.734	585	5.319	96,1

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze	
				Gesamt	WALT ¹
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	14	1.704	46	1.750	10,4
Nordrhein-Westfalen	10	1.185	242	1.427	13,2
Rheinland-Pfalz	6	669	208	877	12,2
Niedersachsen	5	771	0	771	9,2
Baden-Württemberg	6	662	16	678	10,7
Hessen	4	528	0	528	10,5
Sonstige	7	788	48	836	9,2
Summe Fremdbetreiber	52	6.307	560	6.867	11,0
Pflege gesamt	89	11.041	1.145	12.186	

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

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 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	183,7	163,7
Ergebnis aus Verkauf	19,9	4,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	21,3	11,6
Verwaltungskosten	-23,2	-20,0
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-0,2	0,5
Betriebsergebnis (EBITDA)	201,5	160,6
Abschreibungen	-12,4	-1,9
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,7	0,7
Finanzergebnis	-56,5	-31,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	134,3	128,2
Laufende Steuern	-10,1	-10,5
Latente Steuern	-13,2	-14,3
Periodenergebnis	111,0	103,4

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 7,6 Mio. auf EUR 111,0 Mio. gestiegen.

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

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Ergebnis vor Steuern	134,3	128,2
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	22,1	3,8
Einmalaufwendungen und -erträge	2,9	2,6
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	159,3	134,6

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2019 enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen.

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 20,0 Mio. beziehungsweise 12,2 % auf EUR 183,7 Mio.

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Erlöse aus Vertragsmieten	204,7	192,9
Erlöse aus Betriebskosten	104,6	101,8
Erlöse aus Vermietung	309,3	294,7
Betriebskosten	-103,1 ²	-105,0
Inkasso	-2,2	-2,5
Instandhaltung	-19,2	-22,1
Sonstiges	-1,1 ²	-1,4
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	183,7	163,7
Personal- und Sachkosten	-12,6 ²	-11,4
Operatives Ergebnis (NOI)	171,1	152,3
NOI-Marge in %	83,6	79,0
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,53	5,07
Veränderung des NOI in EUR pro m ² und Monat in %	9,1	

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

2 Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalles von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab 01.01.2019 eingeschränkt.

Zukäufe sowie Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten zu einer Erhöhung der Vertragsmieten um rund 6 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, weil durch die Anwendung von IFRS 16 verschiedene Leasingaufwendungen nicht mehr in den Betriebskosten enthalten waren. Für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2019 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärmecontracting in Höhe von EUR 4,8 Mio. Dies hat auch wesentlich zur Erhöhung der NOI-Marge um rund 5 Prozentpunkte auf 83,6 % beigetragen.

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 31. März 2019 wurden insgesamt 533 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2019 haben werden. Davon entfielen 204 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	IFRS-Buchwertabgang	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	213	66,1	37,2	28,9	78
Institutioneller Verkauf	320	33,7	29,4	4,3	15
	533	99,8	66,6	33,2	50

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

Von den 533 verkauften Einheiten hatten 146 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 (Vorjahreszeitraum: 349) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Erlöse aus Verkäufen	50,6	30,9
Verkaufskosten	-3,3	-1,7
Nettoerlöse	47,3	29,2
Buchwertabgänge	-27,4	-24,4
Ergebnis aus Verkauf	19,9	4,8

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten drei Monaten 2019 durchschnittlich EUR 4.056 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 2.423 pro m²). Der hohe durchschnittliche Verkaufspreis je Quadratmeter ergab sich durch einen Einzelverkauf in zentraler Berliner Lage. Für das Gesamtjahr rechnen wir in der Wohnungsprivatisierung mit einem geringeren durchschnittlichen Verkaufspreis sowie einer geringeren Bruttomarge.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

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

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Erlöse		
Pflegeleistungen	36,5	13,1
Mieterträge	14,7	7,4
Pachterträge	11,0	6,9
Konzerninterne Pachterträge	6,5	3,7
Sonstige	4,5	3,0
	73,2	34,1
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-10,8 ¹	-5,6
Personalkosten	-34,3	-13,1
Pachtobjekte	-0,3	-0,1
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-6,5	-3,7
	-51,9	-22,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	21,3	11,6

¹ Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalles von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab 01.01.2019 eingeschränkt.

37 Pflegeeinrichtungen bewirtschaften die KATHARINENHOF Gruppe, an der wir mit 49 % beteiligt sind, sowie die PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe, die seit dem 2. Januar 2019 eine 100%ige Tochter der Deutsche Wohnen ist. Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen der von den beiden operativen Gruppen betriebenen Einrichtungen betrug vor Pacht aufwendungen (EBITDAR) EUR 11,2 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2019 (Vorjahreszeitraum: EUR 5,1 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 20,1%. Das operative EBITDA nach Pacht aufwendungen betrug EUR 4,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,3 Mio.).

Darüber hinaus befanden sich weitere 52 Pflegeeinrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen (Vorjahresstichtag: 28 Pflegeeinrichtungen), die an andere namhafte Betreiber langfristig verpachtet worden sind. Das immobilienbezogene EBITDA betrug EUR 16,8 Mio. (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.).

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Personalkosten	-15,0	-12,9
Sachkosten	-8,2	-7,1
Summe Verwaltungskosten	-23,2	-20,0

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ohne Personal- und Sachkosten des Immobilienverkaufs ca. 10,9 % (Vorjahreszeitraum: 10,0 %).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Laufende Zinsaufwendungen	-30,9	-23,6
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-3,3	-3,4
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-0,8	-1,2
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-13,2	1,3
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-8,9	-5,1
	-57,1	-32,0
Zinserträge	0,6	0,8
Finanzergebnis	-56,5	-31,2

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens bei Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen (31. März 2019: EUR 7,6 Mrd.; 31. März 2018: EUR 5,6 Mrd.).

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen betrafen Vorfälligkeitsentschädigungen für frühzeitig refinanzierte Darlehen.

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gesunkenen Aufwendungen aus der Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente und 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 Deckungsgrad der laufenden Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge im Verhältnis zum EBITDA (bereinigt) vor Verkauf stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	184,5 ¹	157,9 ¹
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge	30,7 ²	22,8
Interest Cover Ratio (ICR)	6,0	6,9

1 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in das EBITDA (bereinigt) vor Verkauf einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

2 Die laufenden Zinsaufwendungen und Zinserträge enthalten nicht die Zinserträge aus Finanzierungsleasing für Breitbandkabelnetze.

Abschreibungen

Die Abschreibungen sind von EUR 1,9 Mio. im ersten Quartal 2018 auf EUR 12,4 Mio. im ersten Quartal 2019 gestiegen. Der Anstieg ist in Höhe von EUR 4,9 Mio. auf die Anwendung von IFRS 16 und die im Rahmen der Leasingverhältnisse bilanzierten Nutzungsrechte zurückzuführen, welche planmäßig abgeschrieben werden. Die weiteren zusätzlichen Abschreibungen entfielen hauptsächlich auf Zukäufe, und zwar zum einen auf den Kauf von Breitbandkabeln der Netzebene 4 und zum anderen auf Kundenverträge, welche im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe erworben wurden.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 23,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 24,8 Mio.) beinhalten EUR 13,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 14,3 Mio.) latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 10,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 10,5 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.03.2019		31.12.2018	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.894,3	93	23.781,7	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	447,1	2	292,2	1
Summe langfristige Vermögenswerte	24.341,4	95	24.073,9	96
Kurzfristiges Vermögen	694,7	3	651,2	3
Zahlungsmittel	453,3	2	332,8	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.148,0	5	984,0	4
Bilanzsumme	25.489,4	100	25.057,9	100
Eigenkapital	11.980,6	47	11.908,1	48
Finanzverbindlichkeiten	6.216,8	24	6.184,6	25
Wandelschuldverschreibungen	1.741,0	7	1.697,2	7
Unternehmensanleihen	1.395,6	6	1.200,4	5
Steuerschulden	45,0	0	36,0	0
Pensionsverpflichtungen	96,7	0	63,4	0
Passive latente Steuern	3.246,3	13	3.244,7	12
Übrige Verbindlichkeiten	767,4	3	723,5	3
Summe Verbindlichkeiten	13.508,8	53	13.149,8	52
Bilanzsumme	25.489,4	100	25.057,9	100

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch Zukäufe und aktivierte Sanierungen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöht.

Die Anwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 führte durch die Aktivierung von Nutzungsrechten zu einem Zugang bei den sonstigen langfristigen Vermögenswerten.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 absolut um EUR 72,5 Mio. Durch die Bilanzverlängerung um EUR 0,4 Mrd. sank die Eigenkapitalquote auf rund 47 %. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 wurden rund 2,2 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 0,9 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 drei Monate des Geschäftsjahres 2019 von EUR 73,1 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 Namens- und Inhaberschuldverschreibungen verändert.

Die Pensionsverpflichtungen erhöhten sich durch die Übernahme der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe.

Die Anwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 führte zu einem Zugang bei den übrigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing.

EPRA NAV

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.03.2019	31.12.2018
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	11.628,2	11.559,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	37,7	14,6
Latente Steuern	3.520,9	3.514,1
EPRA NAV (unverwässert)	15.186,8	15.087,8
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	357,0	357,0
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	42,54	42,26
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
EPRA NAV (verwässert)	15.186,8	15.087,8
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	357,1	357,0
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	42,53	42,26

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 99,0 Mio. und je Aktie um EUR 0,28 gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von EUR 69,6 Mio.

Keine der beiden zum Stichtag ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen steht im Geld, sodass sich für den EPRA NAV hieraus keine Verwässerungen ergeben. Die geringfügige Verwässerung zum Stichtag ergibt sich aus ausstehenden Aktienoptionen für Vorstandsmitglieder.

Zum Abschlussstichtag bestanden Firmenwerte in Höhe von EUR 150,8 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 22,2 Mio.). Diese Firmenwerte sind nicht bei Unternehmenszusammenschlüssen mit Immobilien haltenden Unternehmen entstanden, sondern bei Unternehmenszusammenschlüssen mit Dienstleistungsunternehmen, hauptsächlich mit Bezug auf Pflegeunternehmen (EUR 140,0 Mio.). Bei der Ermittlung des um Firmenwerte adjustierten EPRA NAV werden nur immobilienbezogene Firmenwerte abgezogen. Daher entspricht der um Firmenwerte adjustierte EPRA NAV (Adjusted EPRA NAV) der Deutsche Wohnen zum Stichtag dem EPRA NAV.

Loan-to-Value Ratio

Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.03.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten	6.216,8	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	1.741,0	1.697,2
Unternehmensanleihen	1.395,6	1.200,4
	9.353,4	9.082,2
Zahlungsmittel	-453,3	-332,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.900,1	8.749,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.894,3	23.781,7
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltene Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen ¹	-68,9	0,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38,8	33,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	473,2	477,1
	24.337,4	24.291,8
Loan-to-Value Ratio in %	36,6	36,0

¹ Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, die nach IAS 40 bewertet werden, werden mit der Erstanwendung von IFRS 16 eliminiert.

Der Loan-to-Value betrug zum Stichtag rund 36,6 %. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 31. März 2019 auf ca. 1,3 % bei einer Hedging-Quote⁵ von rund 87 %.

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	68,8	101,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-174,4	-151,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	226,1	36,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	120,5	-13,1
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	453,3	350,6

⁵ Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2019 Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse in Höhe von EUR 83,2 Mio. und für Investitionen in Höhe von EUR 141,3 Mio. Von den Investitionen entfielen EUR 76,2 Mio. Ausgaben auf Zukäufe und EUR 53,6 Mio. auf Sanierungen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 49,9 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 65,6 Mio. sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 33,6 Mio. Weiterhin sind Einzahlungen aus der Ausgabe von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. enthalten.

FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 16,5 % und je Aktie um ca. 14,3 % gestiegen:

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
EBITDA	201,5	160,6
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	1,4	1,4
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,7	0,0
EBITDA (bereinigt)	203,6	162,0
Ergebnis aus Verkauf	-19,9	-4,8
Personal- und Sachkosten Verkauf	0,8	0,7 ³
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	184,5	157,9³
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	0,7	0,1
At-Equity-Bewertung	1,7	0,7
Zinsaufwendungen/-erträge	-31,0	-22,8
Ertragsteuern	-10,1	-10,5
Minderheiten	-1,6	-1,6
FFO I	144,2	123,8³
Ergebnis aus Verkauf	19,9	4,8
Personal- und Sachkosten Verkauf	-0,8	-0,7
FFO II	163,3	127,9
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,40	0,35
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,40	0,35
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,46	0,36
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,46	0,36

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 357,02 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2019 beziehungsweise rund 354,67 Mio. im Jahr 2018

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 357,02 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2019 beziehungsweise rund 354,67 Mio. im Jahr 2018; jeweils bei unterstellter Wandlung von im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

3 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

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 cashflowwirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert wurden, als Mieterlöse angesetzt.

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Prognosebericht

Die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2019 sind für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß positiv verlaufen. Wir bestätigen daher unsere Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2018 vom März 2019 und rechnen demzufolge mit einem FFO I in Höhe von rund EUR 535 Mio.

Berlin, 9. Mai 2019

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

19	KONZERNBILANZ
21	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
22	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
23	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
24	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2019

EUR Mio.	31.03.2019	31.12.2018
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.894,3	23.781,7
Sachanlagen	188,2	146,5
Immaterielle Vermögenswerte	196,7	31,4
Derivative Finanzinstrumente	0,7	0,9
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	61,4	113,3
Aktive latente Steuern	0,1	0,1
Langfristige Vermögenswerte	24.341,4	24.073,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	473,2	477,1
Andere Vorräte	4,0	4,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44,0	22,4
Forderungen aus Ertragsteuern	95,6	83,1
Derivative Finanzinstrumente	0,1	0,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29,4	22,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	9,6	9,0
Zahlungsmittel	453,3	332,8
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	1.109,2	951,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38,8	33,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.148,0	984,0
Summe Aktiva	25.489,4	25.057,9

EUR Mio.	31.03.2019	31.12.2018
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	357,0	357,0
Kapitalrücklage	2.918,2	2.918,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-30,7	7,1
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	8.383,7	8.276,9
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	11.628,2	11.559,1
Nicht beherrschende Anteile	352,4	349,0
Summe Eigenkapital	11.980,6	11.908,1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.144,1	6.112,3
Wandelschuldverschreibungen	1.738,1	1.691,3
Unternehmensanleihen	1.383,2	1.130,3
Pensionsverpflichtungen	96,7	63,4
Derivative Finanzinstrumente	30,0	7,3
Sonstige Rückstellungen	15,5	15,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	330,2	296,7
Passive latente Steuern	3.246,3	3.244,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten	12.984,1	12.561,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	72,7	72,3
Wandelschuldverschreibungen	2,9	5,9
Unternehmensanleihen	12,4	70,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288,0	302,4
Sonstige Rückstellungen	9,9	9,4
Derivative Finanzinstrumente	8,5	8,3
Steuerschulden	45,0	36,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	54,9	54,9
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	30,4	29,3
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	524,7	588,6
Summe Passiva	25.489,4	25.057,9

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Erlöse aus Vertragsmieten	204,7	192,9
Erlöse aus Betriebskosten	104,6	101,8
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-125,6	-131,0
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	183,7	163,7
Verkaufserlöse	50,6	30,9
Davon Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten	5,9	2,6
Verkaufskosten	-3,3	-1,7
Buchwertabgang	-27,4	-24,4
Davon für Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten	-4,1	-2,2
Ergebnis aus Verkauf	19,9	4,8
Erlöse aus Pflegeleistungen	41,0	16,1
Erlöse aus Mieten und Pachten	25,7	14,3
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-45,4	-18,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	21,3	11,6
Verwaltungskosten	-23,2	-20,0
Sonstige Aufwendungen	-6,2	-2,2
Sonstige Erträge	6,0	2,7
Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	201,5	160,6
Abschreibungen	-12,4	-1,9
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	189,1	158,7
Finanzerträge	0,6	0,8
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-22,1	-3,8
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,7	0,7
Finanzaufwendungen	-35,0	-28,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	134,3	128,2
Ertragsteuern	-23,3	-24,8
Periodenergebnis	111,0	103,4
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	107,4	101,3
Nicht beherrschende Anteile	3,6	2,1
	111,0	103,4
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert in EUR	0,30	0,29
Verwässert in EUR	0,29	0,26

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Periodenergebnis	111,0	103,4
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-9,8	0,6
Ertragsteuereffekte	2,5	-0,2
	-7,3	0,4
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	-5,4	0,0
Ertragsteuereffekte	1,3	0,5
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	-37,9	1,7
Ertragsteuereffekte	11,4	-0,5
	-30,6	1,7
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-37,9	2,1
Gesamtergebnis nach Steuern	73,1	105,5
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	69,6	103,4
Nicht beherrschende Anteile	3,5	2,1

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019

EUR Mio.	Q1 2019	Q1 2018
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	111,0	103,4
Finanzerträge	-0,6	-0,8
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandschuldverschreibungen	22,1	3,8
Finanzaufwendungen	35,0	28,2
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-1,7	-0,7
Ertragsteuern	23,3	24,8
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	189,1	158,7
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Abschreibungen	12,4	1,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-14,3	-2,8
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-42,2	-30,2
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-28,9	7,2
Operativer Cashflow	116,1	134,8
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,9	2,6
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-0,2	-2,3
Gezahlte Zinsen	-40,2	-25,4
Erhaltene Zinsen	0,6	0,9
Gezahlte Steuern	-13,6	-11,6
Erhaltene Steuern	0,2	2,5
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	68,8	101,5
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	49,9	43,0
Auszahlungen für Investitionen	-141,3	-195,2
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-83,2	0,0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,6	0,7
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	-0,4	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-174,4	-151,5
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	65,6	18,5
Tilgung von Darlehen	-33,6	-30,4
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	260,0	80,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-60,0	-30,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-0,8	-1,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-5,1	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	226,1	36,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	120,5	-13,1
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	453,3	350,6

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2019

EUR Mio.	Grundkapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandschuldverschreibungen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
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
Eigenkapital zum									
1. Januar 2019	357,0	2.918,1	10,5	-3,4	7,1	8.276,9	11.559,1	349,0	11.908,1
Periodenergebnis						111,0	111,0		111,0
Davon nicht beherrschende Anteile						-3,6	-3,6	3,6	0,0
Sonstiges Ergebnis			-30,6	-7,3	-37,9		-37,9		-37,9
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,1	0,1		0,1	-0,1	0,0
Gesamtergebnis			-30,6	-7,2	-37,8	107,4	69,6	3,5	73,1
Kapitalerhöhung	0,0	0,1					0,1		0,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0,0	0,0	-0,1	-0,1
Sonstiges						-0,6	-0,6		-0,6
Eigenkapital zum									
31. März 2019	357,0	2.918,2	-20,1	-10,6	-30,7	8.383,7	11.628,2	352,4	11.980,6

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
deutsche-wohnen.com

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen SE, Berlin

Konzept, Gestaltung und Realisation

Silvester Group, Hamburg

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

FINANZKALENDER 2019

14.05.2019	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2019/1. Quartal 2019
15. – 16.05.2019	Roadshow, Paris und Brüssel
16.05.2019	Kepler German & Austrian Property Days, Paris
22. – 23.05.2019	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
24.05.2019	HSBC European Real Estate Conference, Frankfurt am Main
05.06.2019	Goldman Sachs European Financials Conference, Paris
06. – 07.06.2019	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
18.06.2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019, Frankfurt am Main
20.06.2019	Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference, London
13.08.2019	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2019/Halbjahresergebnisse
14. – 15.08.2019	Roadshow, London
10. – 11.09.2019	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
07. – 09.10.2019	Expo Real, München
13.11.2019	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2019/1.–3. Quartal
14. – 15.11.2019	Roadshow, Edinburgh und London
03. – 04.12.2019	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.

