



**Mensch.
Haltung.
Werte.**

Inhalt

2	KONZERNKENNZAHLEN
3	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
22	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
44	WEITERE ANGABEN

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Gemeint sind stets Personen jeder Geschlechtsidentität.

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		H1 2019	H1 2018	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	411,1	387,3	6,1%
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	365,1	331,3	10,2%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	23,6	9,0	162,2%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	43,9	23,8	84,5%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-47,4	-41,1	15,3%
EBITDA	EUR Mio.	381,9	322,5	18,4%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	302,8	270,9	11,8%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	791,6	880,4	-10,1%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	603,1	652,7	-7,6%
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	1,65	1,78	-7,3%
FFO I	EUR Mio.	283,4	249,8 ³	13,5%
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,79	0,70	12,9%
FFO I (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,79	0,70	12,9%
FFO II	EUR Mio.	305,4	257,5	18,6%
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,86	0,73	17,8%
FFO II (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,86	0,73	17,8%
Bilanz				
		30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	24.523,0	23.781,7	741,3
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.644,1	984,0	660,1
Eigenkapital	EUR Mio.	12.129,2	11.908,1	221,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	9.364,1	8.749,4	614,7
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	36,9	36,0	0,9
Bilanzsumme	EUR Mio.	26.615,0	25.057,9	1.557,1
Aktie				
		30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	32,27	40,00	-19,3%
Anzahl Aktien	Mio.	357,03	357,01	0,01
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	11,5	14,3	-19,6%
Net Asset Value (NAV)				
		30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	15.504,6	15.087,8	416,8
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	43,43	42,26	2,8%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	43,41	42,26	2,7%
Marktwerte				
		30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Fair Value Immobilien ⁴	EUR Mio.	23.040	22.190	850
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴	EUR pro m ²	2.222	2.157	3,0%

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, bei jeweils 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 und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden

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 23 Mrd.¹ umfasst etwa 168.000 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.

Deutsche Wohnen blickt auf erfolgreiches erstes Halbjahr 2019 zurück

Die Deutsche Wohnen hat das erste Halbjahr 2019 mit einem Konzerngewinn von EUR 603,1 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Der Rückgang von 8 % gegenüber dem Vorjahreswert ist insbesondere auf die geringeren Aufwertungen unseres Immobilienportfolios von rund EUR 450 Mio. (H1 2018: EUR 678 Mio.) zurückzuführen. Der FFO I je Aktie (Funds from Operations) hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um knapp 13 % auf EUR 0,79 (H1 2018: EUR 0,70) erhöht. Die Bestandsinvestitionen wurden im Berichtszeitraum weiter auf EUR 174,3 Mio. gesteigert. Mit dem Fokus auf energiesparende Maßnahmen leisten wir einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und sichern gleichzeitig den Werterhalt unserer Immobilien.

In die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum und gerechte Mieten hat die Deutsche Wohnen im Juni 2019 einen konkreten, mieterorientierten Beitrag eingebracht. Unter der Überschrift „Unser Versprechen an unsere Mieter“ haben wir zum 1. Juli 2019 eine umfangreiche Selbstverpflichtung abgegeben, mit der wir die Einkommens- und Lebensverhältnisse unserer Mieter noch stärker berücksichtigen. Zudem schlossen wir weitere Kooperationsvereinbarungen mit Berliner Bezirken zur Bewältigung der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt.

Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

Deutsche Wirtschaft wächst moderat

Nach Einschätzung des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) wird die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um 0,9 % wachsen. Das DIW hält damit weitgehend an den Einschätzungen aus dem Frühjahr fest und korrigiert die Prognose um lediglich 0,1 Prozentpunkte nach unten.

Getragen werden soll das Wachstum vor allem durch die Binnenwirtschaft. Im ersten Halbjahr sorgten ein kräftiger Zuwachs der Bauwirtschaft, finanzpolitische Impulse und Unternehmensinvestitionen für einen Aufschwung. Sorge bereiten hingegen die Handelskonflikte zwischen den USA und anderen Wirtschaftsräumen sowie der nach wie vor sehr unsichere Fortgang des Brexits.

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Sollte sich die Situation hier verschärfen, hätte dies stärkere negative Auswirkungen auf die allgemeine Unternehmensstimmung, den Außenhandel, die Investitionen in Europa und insbesondere auf die – auf den Export von Investitionsgütern spezialisierte – deutsche Wirtschaft.

Im Wesentlichen spiegelt das moderate Wachstumstempo die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen wider.

Trotz der etwas abgeschwächten Konjunktur in Deutschland blieben die Kapazitäten gut ausgelastet. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte soll sich ähnlich wie im letzten Jahr um 3,1% erhöhen. Die Arbeitslosenquote soll auf 4,9% in diesem Jahr und auf 4,6% im kommenden Jahr sinken. Die Inflationserwartung für 2019 liegt mit 1,5% wie in den letzten Jahren auf einem moderaten Niveau.²

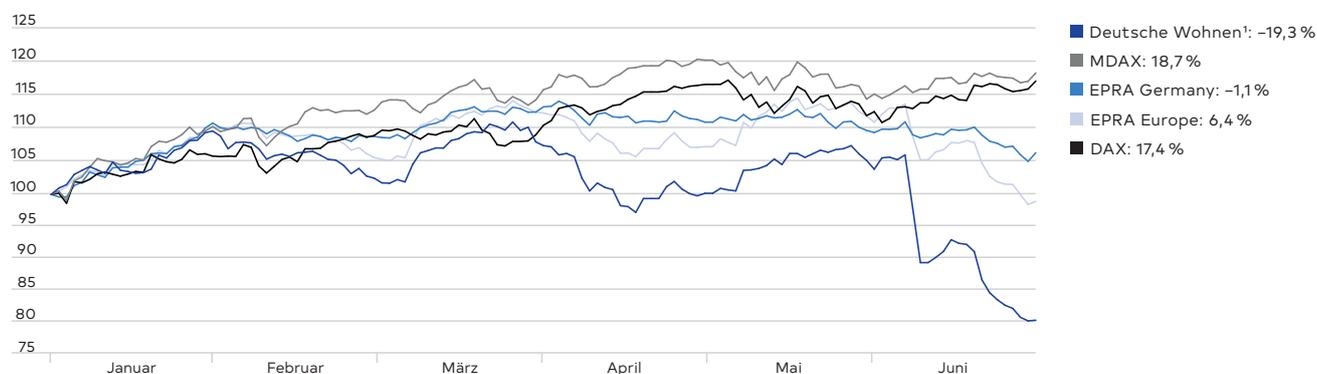
Aktienmärkte behaupten sich in unsicheren Zeiten

Insbesondere die USA und die Eurozone konnten durch ihre kräftige Binnenwirtschaft gegen die weltweiten Unsicherheiten ansteuern. Das robuste Wachstum der US-Wirtschaft, weltweit niedrige Inflationsraten, eine globale expansive Geldpolitik und lebhaftere Investitionsaktivitäten sorgten für positive Trends an den Aktienmärkten. Der DAX und der MDAX entwickelten sich mit einem Plus von 17,4% beziehungsweise 18,7% im ersten Halbjahr 2019 entsprechend positiv.

Deutsche Wohnen-Aktie leidet unter regulatorischer Unsicherheit

Die Aktie der Deutsche Wohnen beendete das erste Halbjahr 2019 mit einem Schlusskurs von EUR 32,27. Die negative Aktienkursperformance von ca. 19%³ spiegelt die Unsicherheiten im Hinblick auf den angekündigten Berliner Mietendeckel insbesondere zum Ende des ersten Halbjahres deutlich wider. Auf Basis eines Eckpunktepapiers der Berliner Landesregierung kann es dadurch faktisch zu einem Einfrieren der derzeitigen Mieten für die nächsten fünf Jahre kommen. Die Aktie der Deutsche Wohnen hat sich somit schlechter entwickelt als die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX sowie die Immobilienindizes EPRA Germany (-1,1%) und EPRA Europe (+6,4%). Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE lag Ende Juni 2019 bei EUR 11,5 Mrd. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 30,6 Mio. im ersten Halbjahr 2018 um rund 17% auf EUR 36,0 Mio. im ersten Halbjahr 2019 erhöht. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag im ersten Halbjahr 2019 bei rund 873.540 Aktien am Tag. Zusätzlich wurden durchschnittlich über 1 Mio. Aktien pro Tag über alternative Handelsplattformen gehandelt.

Kursentwicklung der Aktie in H1 2019 (indexiert)



1 Kursverlauf bereinigt um Dividende

2 DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Sommer 2019

3 Bereinigt um Dividende

Kennzahlen zur Aktie	H1 2019	H1 2018
Anzahl der Aktien in Mio. ¹	rd. 357,03	rd. 354,67
Kurs am Ende von H1 ² in EUR	32,27	41,40
Marktkapitalisierung in EUR Mrd. ¹	rd. 11,5	rd. 14,7
Sechsmonatshöchstkurs ² in EUR	44,45	41,50
Sechsmonatstiefstkurs ² in EUR	32,23	32,72
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ³	873.540	819.827

1 Zum 30.06.

2 Schlusskurs Xetra-Handel

3 Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 28.06.2019

Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit⁴ 29 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Dabei reichen die aktuellen⁴ Kursziele von EUR 30,00 bis zu EUR 59,40 pro Aktie. Der Mittelwert aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 42,07⁴ pro Aktie rund 30 % über dem Schlusskurs zum Ende des ersten Halbjahres 2019.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	10
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	17
Sell	1
Keine Angabe	1

Ergebnisse der Hauptversammlung und Dividende

Am 18. Juni 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung 2019 der Deutsche Wohnen SE in Frankfurt am Main statt, auf der 77,6 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Dazu zählte etwa die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,87 je Inhaberkarte für das Geschäftsjahr 2018. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 310,6 Mio. und einem Anteil von rund 65 % des im Geschäftsjahr 2018 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2018 von EUR 39,46 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,2 %.

Die Aktionäre der Deutsche Wohnen konnten in diesem Jahr erneut zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen. 28,3 % der Aktionäre haben sich für die Aktiendividende entschieden. Dementsprechend wurden 2.617.281 neue Aktien in einem Gegenwert von rund EUR 84,9 Mio. ausgegeben.

Darüber hinaus wurde Arwed Fischer von der Hauptversammlung als neues Mitglied in den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE gewählt. Die Amtszeit von Claus Wisser als Mitglied des Aufsichtsrats endete mit Ablauf der Hauptversammlung 2019.

Intensiver Austausch mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog, insbesondere im Rahmen von Investorenkonferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentiert das Unternehmen sein Geschäftsmodell im ersten Halbjahr 2019 unter anderem in New York, London, Mailand, Miami, Paris, Frankfurt am Main, Amsterdam und Brüssel. Für die zweite Jahreshälfte ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 46 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Immobilienportfolio

Mit rund 165.500 Wohn- und ca. 2.800 Gewerbeeinheiten (ca. 3,9 % der Nutzfläche) bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Anteil von knapp 90 % auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core⁺-Märkten.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Ende des ersten Halbjahres 2019 EUR 6,75 pro m² (Vorjahr: EUR 6,51 pro m²) bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr: 2,1%).

30.06.2019	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	165.313	9.964	99,9	6,75	2,2	2.760	407
Core⁺	146.215	8.783	88,4	6,85	2,1	2.564	375
Großraum Berlin	115.815	6.898	70,0	6,80	1,9	1.861	249
Rhein-Main	10.045	600	6,1	8,29	1,9	136	29
Dresden/Leipzig	8.915	577	5,4	6,00	4,8	452	67
Rheinland	5.766	359	3,5	6,67	2,2	58	16
Mannheim/ Ludwigshafen	4.731	295	2,9	6,17	2,5	43	12
Sonstige Core ⁺	943	54	0,6	10,56	0,5	14	1
Core	19.098	1.181	11,5	5,97	2,9	196	31
Hannover/ Braunschweig	9.117	588	5,5	6,06	2,7	85	14
Kiel/Lübeck	4.947	293	3,0	6,06	2,6	12	2
Sonstige Core	5.034	300	3,0	5,69	3,5	99	16
Non-Core	144	9	0,1	5,13	4,3	0	0
Gesamt	165.457	9.973	100,0	6,75	2,2	2.760	407

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

Im ersten Halbjahr 2019 haben wir rund 3.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 840 Mio. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core⁺-Märkten wie Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf. Bei den Zukäufen handelt es sich im Wesentlichen um Alt- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen, die zur weiteren Qualitätsverbesserung unseres Portfolios beitragen.

Verkäufe

Im Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nutzen und insgesamt 620 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2019 veräußern. Davon entfallen 184 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 436 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seite 12.

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	Wohn- einheiten Anzahl	30.06.2019	30.06.2018	Entwicklung in %	30.06.2019	30.06.2018
		Vertrags- miete ¹	Vertrags- miete ¹		Leerstand	Leerstand
		EUR/m ²	EUR/m ²		in %	in %
Gesamt	159.198	6,73	6,52	3,3	2,0	2,0
Vermietungsbestand²	147.533	6,77	6,55	3,4	1,8	1,9
Core⁺	135.037	6,85	6,63	3,4	1,7	1,8
Großraum Berlin	109.721	6,82	6,59	3,6	1,7	1,8
Rhein-Main	9.239	8,15	7,85	3,8	1,2	1,4
Dresden/Leipzig	5.775	5,95	5,82	2,2	3,6	2,9
Rheinland	4.854	6,25	6,15	1,6	1,1	0,9
Mannheim/ Ludwigshafen	4.556	6,17	6,02	2,4	1,7	2,0
Sonstige Core ⁺	892	10,61	10,42	1,8	0,5	0,9
Core	12.496	5,96	5,80	2,7	2,9	2,5
Hannover/ Braunschweig	8.922	6,06	5,89	3,0	2,7	2,0
Sonstige Core	3.574	5,65	5,56	1,7	3,7	3,9

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Im Berichtszeitraum belief sich das Like-for-like-Mietwachstum auf 3,3%. Dabei waren die Mieterhöhungen für Bestandsmieter mit 1,4% moderat.

Der Like-for-like-Leerstand blieb im Vermietungsbestand mit 1,8% auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,9%). Vom Gesamtleerstand entfielen 0,6% auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Portfolioinvestitionen

Im ersten Halbjahr 2019 haben wir rund EUR 174,3 Mio. beziehungsweise ca. EUR 33,70 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 131,9 Mio. entfielen rund EUR 63,1 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 68,8 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.	H1 2019	H1 2018
Instandhaltung	42,4	44,0
in EUR pro m ² p.a.	8,20 ¹	8,76 ¹
Sanierung	131,9	99,9
in EUR pro m ² p.a.	25,50 ¹	19,90 ¹
Instandhaltung und Sanierung	174,3	143,9
in EUR pro m ² p.a.	33,70 ¹	28,66 ¹

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

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach Wohnungspaketen hat sich auch im ersten Halbjahr 2019 fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die steigende Mietentwicklung spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 450 Mio. zum 30. Juni 2019 wider.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 30. Juni 2019:

Makro-Cluster	Region	Wohnungen	Fair Value	Anteil am Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Multiplikator Neuvermietungsmiete
		Anzahl	EUR Mio.	in %	EUR/m ²		
Core⁺		146.215	21.523	93,4	2.353	28,7	21,6
	Großraum Berlin	115.815	17.545	76,2	2.458	30,2	22,3
	Rhein-Main	10.045	1.520	6,6	2.422	24,3	19,3
	Dresden/Leipzig	8.915	1.304	5,7	2.027	28,4	22,2
	Rheinland	5.766	618	2,7	1.647	20,5	17,3
	Mannheim/Ludwigshafen	4.731	360	1,6	1.175	16,0	13,0
	Sonstige Core ⁺	943	175	0,8	3.160	24,5	20,1
Core		19.098	1.511	6,6	1.246	17,6	14,7
	Hannover/Braunschweig	9.117	772	3,4	1.281	17,8	14,4
	Kiel/Lübeck	4.947	347	1,5	1.179	16,2	13,8
	Sonstige Core	5.034	392	1,7	1.242	18,5	16,2
Non-Core		144	5	0,0	589	9,9	8,4
Gesamt		165.457	23.040	100,0	2.222	27,5	21,0

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit rund EUR 418 Mio. das Core⁺-Segment, für das Core-Segment erfolgte eine Aufwertung in Höhe von EUR 32 Mio.

Fair Value	30.06.2019		31.12.2018	
	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete
	EUR Mio.		EUR Mio.	
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	23.034	27,5	22.185	27,2
Core ⁺	21.523	28,7	20.711	28,4
Core	1.511	17,6	1.474	17,4
Non-Core	5	9,9	5	9,7
Gesamt	23.040	27,5	22.190	27,2

Pflegeimmobilien

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen werden 89 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 12.200 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 88 Pflegeimmobilien im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir in Deutschland einer der größten Bestandhalter 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 SE 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 insbesondere 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 30.06.2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg	17	3.140	157	3.297	93,1
Region Berlin	12	1.071	371	1.442	98,9
Region Sachsen	8	523	57	580	99,3
Summe – Betrieb durch Beteiligungen	37	4.734	585	5.319	96,4

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze	WALT ¹
				Gesamt	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	14	1.704	46	1.750	10,1
Nordrhein-Westfalen	10	1.185	242	1.427	13,0
Rheinland-Pfalz	6	669	208	877	12,0
Niedersachsen	5	771	0	771	9,0
Baden-Württemberg	6	662	16	678	10,5
Hessen	4	528	0	528	10,2
Sonstige	7	788	48	836	8,9
Summe – Betrieb durch weitere Betreiber	52	6.307	560	6.867	10,7
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 sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	365,1	331,3
Ergebnis aus Verkauf	23,6	9,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	43,9	23,8
Verwaltungskosten	-47,4	-41,1
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-3,3	-0,5
Betriebsergebnis (EBITDA)	381,9	322,5
Abschreibungen	-19,7	-4,0
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	451,3	677,5
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,9	1,1
Finanzergebnis	-23,8	-116,7
Ergebnis vor Steuern (EBT)	791,6	880,4
Laufende Steuern	-20,3	-19,7
Latente Steuern	-168,2	-208,0
Periodenergebnis	603,1	652,7

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 49,6 Mio. auf EUR 603,1 Mio. gesunken, wozu hauptsächlich das geringere Ergebnis aus der Zeitwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beigetragen hat.

Das um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern zeigt die normalisierte Ergebnissteigerung um EUR 31,9 Mio. beziehungsweise 11,8 %:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Ergebnis vor Steuern	791,6	880,4
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-450,7	-677,5
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-58,6	63,8
Einmalaufwendungen und -erträge	20,5	4,2
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	302,8	270,9

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Ablösung von Darlehen (EUR 8,9 Mio.; Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) und der im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbenen Unternehmensanleihe (EUR 4,5 Mio. Zinsaufwendungen) stehen.

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 33,8 Mio. beziehungsweise 10,2 % auf EUR 365,1 Mio.

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Erlöse aus Vertragsmieten	411,1	387,3
Erlöse aus Betriebskosten	204,9	162,3
Erlöse aus Vermietung	616,0	549,6
Betriebskosten	-201,3 ²	-167,4
Inkasso	-4,5	-3,4
Instandhaltung	-42,4	-44,0
Sonstiges	-2,7 ²	-3,5
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	365,1	331,3
Personal- und Sachkosten	-26,2 ²	-23,6
Operatives Ergebnis (NOI)	338,9	307,7
NOI-Marge in %	82,4	79,4
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,46	5,11
Veränderung des NOI in EUR pro m ² und Monat in %	6,8	

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 1. Januar 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, da durch die geänderte Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht mehr in den Betriebskosten enthalten waren. Für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 9,5 Mio. Dies hat auch wesentlich zur Erhöhung der NOI-Marge um rund 3 Prozentpunkte auf 82,4 % beigetragen.

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. Juni 2019 wurden insgesamt 887 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	276	79,5	48,3	31,2	65
Institutioneller Verkauf	611	60,3	51,7	8,6	17
	887	139,8	100,0	39,8	40

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

Von den 887 verkauften Einheiten hatten 620 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 (Vorjahreszeitraum: 501) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Erlöse aus Verkäufen	104,3	60,6
Verkaufskosten	-6,3	-3,6
Nettoerlöse	98,0	57,0
Buchwertabgänge	-74,4	-48,0
Ergebnis aus Verkauf	23,6	9,0

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten sechs Monaten 2019 durchschnittlich EUR 3.605 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 2.411 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.	H1 2019	H1 2018
Erlöse		
Pflegeleistungen	73,5	26,6
Mieterträge	29,4	15,1
Pachterträge	23,0	14,4
Konzerninterne Pachterträge	13,0	7,5
Sonstige	9,1	6,2
	148,0	69,8
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-20,8 ¹	- 11,4
Personalkosten	-68,9	-26,7
Pachtobjekte	-1,4	-0,4
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-13,0	-7,5
	-104,1	-46,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	43,9	23,8

¹ Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalles von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab dem 1. Januar 2019 eingeschränkt.

37 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe, an der wir mit 49 % beteiligt sind, sowie der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe, die seit dem 2. Januar 2019 eine 100%ige Tochter der Deutsche Wohnen ist, bewirtschaftet. Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen der von den beiden operativen Gruppen betriebenen Einrichtungen betrug vor Pacht aufwendungen (EBITDAR) EUR 22,6 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 (Vorjahreszeitraum: EUR 10,7 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 20,2 %. Das operative EBITDA nach Pacht aufwendungen betrug EUR 9,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 3,0 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 34,8 Mio. (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.).

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Personalkosten	-29,1	-27,4
Sachkosten	-18,3	-13,7
Summe Verwaltungskosten	-47,4	-41,1

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betrugen die Verwaltungskosten ohne Personal- und Sachkosten des Verkaufs ca. 11,1% (Vorjahreszeitraum: 10,3%).

Abschreibungen

Die Abschreibungen sind von EUR 4,0 Mio. im ersten Halbjahr 2018 auf EUR 19,7 Mio. im ersten Halbjahr 2019 gestiegen. Der Anstieg ist auf die geänderte Leasingbilanzierung und die im Rahmen der Leasingverhältnisse bilanzierten Nutzungsrechte zurückzuführen, welche planmäßig abgeschrieben werden. Die weiteren zusätzlichen Abschreibungen entfielen hauptsächlich auf Zukäufe – 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.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Laufende Zinsaufwendungen	-62,9	-47,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-6,7	-6,6
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-13,9	-1,2
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-27,3	-4,0
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	85,9	-59,8
	-24,9	-119,4
Zinserträge	1,1	2,7
Finanzergebnis	-23,8	-116,7

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens bei Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen (30. Juni 2019: EUR 8,2 Mrd.; 30. Juni 2018: EUR 5,9 Mrd.).

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen betrafen Vorfälligkeitsentschädigungen für frühzeitig refinanzierte Darlehen und für die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe mit Fälligkeit im Juli 2020.

Aufgrund des gesunkenen langfristigen Zinsniveaus sind die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) gestiegen. Soweit diese Finanzinstrumente nicht in einer effektiven Hedgingbeziehung stehen, ist die Zeitwertanpassung als Aufwand in das Finanzergebnis eingeflossen.

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 des Kursrückgangs der Aktie der Deutsche Wohnen ein Bewertungsgewinn bei den Wandelschuldverschreibungen.

Der Deckungsgrad der laufenden Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträgen im Verhältnis zum EBITDA (bereinigt) vor Verkauf stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	367,1 ¹	319,0 ¹
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge	62,5 ²	45,1
Interest Cover Ratio (ICR)	5,9	7,1

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.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 188,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 227,7 Mio.) beinhalten EUR 168,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 208,0 Mio.) latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 20,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 19,7 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern ist insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.06.2019		31.12.2018	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.523,0	92	23.781,7	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	447,9	2	292,2	1
Summe langfristige Vermögenswerte	24.970,9	94	24.073,9	96
Kurzfristiges Vermögen	1.148,4	4	651,2	3
Zahlungsmittel	495,7	2	332,8	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.644,1	6	984,0	4
Bilanzsumme	26.615,0	100	25.057,9	100
Eigenkapital	12.129,2	46	11.908,1	48
Finanzverbindlichkeiten	6.401,0	24	6.184,6	25
Wandelschuldverschreibungen	1.650,8	6	1.697,2	7
Unternehmensanleihen	1.808,0	7	1.200,4	5
Steuerschulden	51,3	0	36,0	0
Pensionsverpflichtungen	102,0	0	63,4	0
Passive latente Steuern	3.397,3	13	3.244,7	12
Übrige Verbindlichkeiten	1.075,4	4	723,5	3
Summe Verbindlichkeiten	14.485,8	54	13.149,8	52
Bilanzsumme	26.615,0	100	25.057,9	100

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch die Neubewertung zum 30. Juni 2019 sowie 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.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ergab sich aus der Ausweisänderung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten aufgrund einer geplanten Portfoliotransaktion mit dem Schwerpunkt in Erfurt und Kiel, für die der Nutzen- und Lastenwechsel Ende Dezember 2019 erwartet wird.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 absolut um EUR 221,1 Mio. Durch die Bilanzverlängerung um EUR 1,6 Mrd. sank die Eigenkapitalquote auf rund 46 %. Im Berichtszeitraum wurden rund 10,9 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 4,6 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktien-tausch 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 sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 von EUR 553,1 Mio. erhöht und durch die Passivierung der für das Geschäftsjahr 2018 beschlossenen Dividende um EUR 310,6 Mio. verringert. Die Aktionäre hatten die Wahl zwischen einer Bar- oder einer Aktiendividende. Die Auszahlung der Bardividende und die Ausgabe der neuen Aktien erfolgten nach dem Bilanzstichtag im Juli 2019.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen verringerten sich aufgrund von Marktwertschwankungen und erhöhten sich wegen aufgelaufener Zinsen. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen belief sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.600 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch die Ausgabe von langlaufenden Namens- und Inhaberschuldverschreibungen erhöht und durch den freiwilligen, teilweisen Rückkauf der im Juli 2020 fällig werdenden Unternehmensanleihe reduziert.

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

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

Die übrigen Verbindlichkeiten enthalten mit EUR 310,6 Mio. die Verbindlichkeit aus der Dividende für das Geschäftsjahr 2018. Darüber hinaus führte die Anwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 zu einem Zugang bei den übrigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing.

EPRA NAV

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	11.770,3	11.559,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	59,2	14,6
Latente Steuern	3.675,1	3.514,1
EPRA NAV (unverwässert)	15.504,6	15.087,8
<hr/>		
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	357,0	357,0
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	43,43	42,26
<hr/>		
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
EPRA NAV (verwässert)	15.504,6	15.087,8
<hr/>		
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	357,1	357,0
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	43,41	42,26

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 416,8 Mio. und je Aktie um EUR 1,17 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch die Bewertungsgewinne aus der Zeitwertanpassung per 30. Juni 2019 sowie durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von EUR 538,0 Mio. Gegenläufig wirkte sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 310,6 Mio. aus.

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 Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 150,1 Mio. (31. Dezember 2018: EUR 22,2 Mio.). Diese Geschäfts- oder Firmenwerte sind nicht bei Zusammenschlüssen mit Immobilien haltenden Unternehmen entstanden, sondern bei Unternehmenszusammenschlüssen mit Dienstleistungsunternehmen, hierbei hauptsächlich Pflegeunternehmen (EUR 140,0 Mio.). Bei der Ermittlung des um Geschäfts- oder Firmenwerte adjustierten EPRA NAV werden nur immobilienbezogene Geschäfts- oder Firmenwerte abgezogen. Daher entspricht der um Geschäfts- oder Firmenwerte adjustierte EPRA NAV (Adjusted EPRA NAV) der Deutsche Wohnen zum Stichtag dem EPRA NAV.

Loan-to-Value Ratio

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

EUR Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten	6.401,0	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	1.650,8	1.697,2
Unternehmensanleihen	1.808,0	1.200,4
	9.859,8	9.082,2
Zahlungsmittel	-495,7	-332,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.364,1	8.749,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.523,0	23.781,7
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen ¹	-66,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	465,2	33,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	471,1	477,1
	25.393,3	24.291,8
Loan-to-Value Ratio in %	36,9	36,0

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

Die Loan-to-Value Ratio betrug zum Stichtag rund 36,9 %. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 30. Juni 2019 auf ca. 1,3 % bei einer Hedging-Quote⁵ von rund 88 %.

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	139,9	288,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-780,3	-447,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	803,3	284,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	162,9	125,6
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	495,7	489,3

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse in Höhe von EUR 83,2 Mio. und für Investitionen in Höhe von EUR 799,6 Mio. Von den Investitionen entfielen Ausgaben von EUR 641,0 Mio. auf Zukäufe und EUR 132,3 Mio. auf Sanierungen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 101,6 Mio. gegenüber.

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 321,1 Mio. sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 105,7 Mio. Weiterhin sind Einzahlungen aus der Ausgabe von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 959,5 Mio. sowie Tilgungen von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 341,2 Mio. enthalten. Die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 beschlossene Dividende in Höhe von EUR 310,6 Mio. wurde erst nach dem Stichtag in Höhe von EUR 225,7 Mio. ausgezahlt. Die Differenz wurde in Aktien gezahlt, da die Aktionäre zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen konnten. Hierfür liefen die entsprechenden Fristen im Juli 2019 aus.

FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 13,5 % und je Aktie um ca. 12,9 % gestiegen:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	381,9	322,5
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	0,6	0,0
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	3,7	4,0
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	2,9	0,2
EBITDA (bereinigt)	389,1	326,7
Ergebnis aus Verkauf	-23,6	-9,0
Personal- und Sachkosten Verkauf	1,6	1,3 ³
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	367,1	319,0³
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	1,4	0,9
At-Equity-Bewertung	1,9	1,1
Zinsaufwendungen/-erträge	-63,2	-46,3
Ertragsteuern	-20,3	-21,7
Minderheiten	-3,5	-3,2
FFO I	283,4	249,8³
Ergebnis aus Verkauf	23,6	9,0
Personal- und Sachkosten Verkauf	-1,6	-1,3
FFO II	305,4	257,5
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,79	0,70
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,79	0,70
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,86	0,73
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,86	0,73

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

Zum Nachtragsbericht verweisen wir auf die Anhangangaben.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht. Die Auswirkungen eines etwaigen Mietendeckels in Berlin werden auf Basis eines konkreten Gesetzes zu gegebener Zeit bewertet.

Prognosebericht

Das erste Halbjahr 2019 verlief für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2018 vom März 2019 fest und rechnen demzufolge mit einem FFO I von rund EUR 535 Mio.

Berlin, 7. August 2019

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

23	KONZERNBILANZ
25	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
26	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
27	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
28	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
29	ANHANGANGABEN

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2019

EUR Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.523,0	23.781,7
Sachanlagen	188,0	146,5
Immaterielle Vermögenswerte	194,6	31,4
Derivative Finanzinstrumente	1,6	0,9
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	63,6	113,3
Aktive latente Steuern	0,1	0,1
Langfristige Vermögenswerte	24.970,9	24.073,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	471,1	477,1
Andere Vorräte	4,2	4,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38,7	22,4
Forderungen aus Ertragsteuern	127,4	83,1
Derivative Finanzinstrumente	0,2	0,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	32,5	22,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	9,1	9,0
Zahlungsmittel	495,7	332,8
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	1.178,9	951,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	465,2	33,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.644,1	984,0
Summe Aktiva	26.615,0	25.057,9

EUR Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	357,0	357,0
Kapitalrücklage	2.918,6	2.918,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-42,7	7,1
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	8.537,4	8.276,9
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	11.770,3	11.559,1
Nicht beherrschende Anteile	358,9	349,0
Summe Eigenkapital	12.129,2	11.908,1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.339,0	6.112,3
Wandelschuldverschreibungen	1.646,1	1.691,3
Unternehmensanleihen	1.795,9	1.130,3
Pensionsverpflichtungen	102,0	63,4
Derivative Finanzinstrumente	51,7	7,3
Sonstige Rückstellungen	15,7	15,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	337,6	296,7
Passive latente Steuern	3.397,3	3.244,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten	13.685,3	12.561,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	62,0	72,3
Wandelschuldverschreibungen	4,7	5,9
Unternehmensanleihen	12,1	70,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254,8	302,4
Sonstige Rückstellungen	9,7	9,4
Derivative Finanzinstrumente	9,3	8,3
Steuerschulden	51,3	36,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	365,9	54,9
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	30,7	29,3
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	800,5	588,6
Summe Passiva	26.615,0	25.057,9

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018
Erlöse aus Vertragsmieten	411,1	387,3	206,4	194,4
Erlöse aus Betriebskosten	204,9	162,3	100,3	60,5
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-250,9	-218,3	-125,3	-87,3
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	365,1	331,3	181,4	167,6
Verkaufserlöse	104,3	60,6	53,7	29,7
Davon Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten	9,0	17,9	3,1	15,3
Verkaufskosten	-6,3	-3,6	-3,0	-1,9
Buchwertabgang	-74,4	-48,0	-47,0	-23,6
Davon für Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten	-6,2	-14,4	-2,1	-12,2
Ergebnis aus Verkauf	23,6	9,0	3,7	4,2
Erlöse aus Pflegeleistungen	82,6	32,8	41,6	16,7
Erlöse aus Mieten und Pachten	52,4	29,5	26,7	15,2
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-91,1	-38,5	-45,7	-19,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	43,9	23,8	22,6	12,2
Verwaltungskosten	-47,4	-41,1	-24,2	-21,1
Sonstige Aufwendungen	-15,7	-6,5	-9,5	-4,3
Sonstige Erträge	12,4	6,0	6,4	3,3
Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	381,9	322,5	180,4	161,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	451,3	677,5	451,3	677,5
Abschreibungen	-19,7	-4,0	-7,3	-2,1
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	813,5	996,0	624,4	837,3
Finanzerträge	1,1	2,7	0,5	1,9
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	58,6	-63,8	80,7	-60,0
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,9	1,1	0,2	0,4
Finanzaufwendungen	-83,5	-55,6	-48,5	-27,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	791,6	880,4	657,3	752,2
Ertragsteuern	-188,5	-227,7	-165,2	-202,9
Periodenergebnis	603,1	652,7	492,1	549,3
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	587,8	629,8	480,4	528,5
Nicht beherrschende Anteile	15,3	22,9	11,7	20,8
	603,1	652,7	492,1	549,3
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	1,65	1,78	1,35	1,49
Verwässert in EUR	1,36	1,74	1,07	1,48

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018
Periodenergebnis	603,1	652,7	492,1	549,3
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-17,5	0,8	-7,7	0,2
Ertragsteuereffekte	4,4	-0,2	1,9	0,0
	-13,1	0,6	-5,8	0,2
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	-11,0	0,0	-5,6	0,0
Ertragsteuereffekte	2,6	0,5	1,3	0,0
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	-40,6	14,8	-2,7	13,1
Ertragsteuereffekte	12,1	-4,5	0,7	-4,0
	-36,9	10,8	-6,3	9,1
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-50,0	11,4	-12,1	9,3
Gesamtergebnis nach Steuern	553,1	664,1	480,0	558,6
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	538,0	641,2	468,3	537,8
Nicht beherrschende Anteile	15,1	22,9	11,7	20,8

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	603,1	652,7
Finanzerträge	-1,1	-2,7
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandschuldverschreibungen	-58,6	63,8
Finanzaufwendungen	83,5	55,6
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-1,9	-1,1
Ertragsteuern	188,5	227,7
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	813,5	996,0
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-451,3	-677,5
Abschreibungen	19,7	4,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-20,3	-5,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-71,7	-46,0
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-51,8	92,4
Operativer Cashflow	238,1	363,6
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	9,0	17,9
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-0,7	-13,2
Gezahlte Zinsen	-78,9	-46,0
Erhaltene Zinsen	1,0	2,7
Gezahlte Steuern	-30,4	-45,9
Erhaltene Steuern	1,8	9,0
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	139,9	288,1
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	101,6	43,8
Auszahlungen für Investitionen	-799,6	-489,2
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-83,2	-3,3
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	1,2	1,4
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	-0,4	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-780,3	-447,2
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	321,1	286,4
Tilgung von Darlehen	-105,7	-41,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	959,5	140,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-341,2	-90,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-14,4	-1,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-10,3	0,0
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-0,9	-1,4
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-4,8	-7,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	803,3	284,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	162,9	125,6
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	495,7	489,3

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. Juni 2019

EUR Mio.	Grundkapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandel-schuld-verschreibungen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern-ergebnis	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutter-unternehmens 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						652,7	652,7		652,7
Davon nicht beherrschende Anteile						-22,9	-22,9	22,9	0,0
Sonstiges Ergebnis			10,8	0,6	11,4		11,4		11,4
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis			10,8	0,6	11,4	629,8	641,2	22,9	664,1
Kapitalerhöhung	0,0	0,1					0,1		0,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0,0	0,0	-7,7	-7,7
Dividende						-283,7	-283,7		-283,7
Sonstiges						-1,5	-1,5		-1,5
Eigenkapital zum 30. Juni 2018	354,7	3.078,7	-6,9	-1,4	-8,3	6.819,2	10.244,3	338,0	10.582,3
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						603,1	603,1		603,1
Davon nicht beherrschende Anteile						-15,3	-15,3	15,3	0,0
Sonstiges Ergebnis			-36,9	-13,1	-50,0		-50,0		-50,0
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,2	0,2		0,2	-0,2	0,0
Gesamtergebnis			-36,9	-12,9	-49,8	587,8	538,0	15,1	553,1
Kapitalerhöhung	0,0	0,5					0,5		0,5
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-0,1	-0,1	-5,2	-5,3
Dividende						-310,6	-310,6		-310,6
Sonstiges						-16,6	-16,6		-16,6
Eigenkapital zum 30. Juni 2019	357,0	2.918,6	-26,4	-16,3	-42,7	8.537,4	11.770,3	358,9	12.129,2

ANHANGANGABEN

Allgemeine Informationen

Die Deutsche Wohnen SE ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Straße 57, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, HRB 190322 B. Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen SE beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere Project & Process Management, Corporate Development and Strategy, Asset Management, Corporate Finance, IT, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf Property Management, Verkauf/Akquisitionen sowie immobilienbezogene Dienstleistungen.

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

Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2019. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

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

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

Unternehmenszusammenschlüsse

Im Rahmen eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses erwarb der Konzern die verbleibenden Anteile von 55 % an der PuW OpCo GmbH („PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe“) mit Sitz in Hamburg. Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Deutsche Wohnen SE die Beherrschung über die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe erlangte, ist der 2. Januar 2019. Zu diesem Zeitpunkt hält die Deutsche Wohnen SE 100 % der Anteile der Gruppe. Die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe ist ein Pflegewohnheimbetreiber in Hamburg, welcher sich mit einem umfassenden und regionalen Pflegeangebot an Senioren und pflegebedürftige Personen richtet.

Die vorläufige übertragene Gegenleistung für den Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	
Beizulegender Zeitwert der gehaltenen Eigenkapitalinstrumente (45 %)	54,0
Netto-Barkaufpreiskomponente für die verbleibenden Anteile (55 %)	66,9
Gesamte Gegenleistung	120,9

Aus der Bewertung der gehaltenen Eigenkapitalinstrumente resultierte keine wesentliche Ergebnisauswirkung. Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen vorläufigen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

EUR Mio.	
Immaterielle Vermögenswerte	38,7
Sachanlagen	13,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,2
Zahlungsmittel	7,7
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,3
Summe Vermögenswerte	64,1
Pensionsverpflichtungen	-27,8
Finanzverbindlichkeiten	-24,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2,2
Latente Steuerschulden	-4,4
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	-13,4
Summe Schulden	-71,8
Nettovermögen zu Zeitwerten	-7,7
Gesamtgegenleistung	120,9
Geschäfts- oder Firmenwert	128,6

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert im Wesentlichen das erwartete Ertragspotenzial aus dem übernommenen Geschäft mit umfassendem regionalen Pflegeangebot, der Stärkung der allgemeinen Marktposition sowie weiteren nicht separat ansetzbaren Vorteilen und Vermögenswerten (zum Beispiel Belegschaft).

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe ca. EUR 59,9 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 5,4 Mio.

Im Rahmen einer konzerninternen Aufwärtsverschmelzung wurde eine Tochtergesellschaft auf die unmittelbare Obergesellschaft verschmolzen und umfirmiert. Darüber hinaus beteiligte sich der Konzern an einem neu gegründeten Gemeinschaftsunternehmen. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergaben sich daraus nicht.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren grundsätzlich auf denselben, die dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 zugrunde lagen. Ausnahme hiervon bildet insbesondere die erstmalige Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“.

Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wurden erstmalig die operativen Leasingverhältnisse bilanziert, in denen der Konzern Leasingnehmer ist. Infolge der Erstanwendung wurden Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen in Höhe von EUR 47,8 Mio. und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 48,4 Mio. erfasst. Die Umstellung auf IFRS 16 erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz. Die Vergleichszahlen der Vorjahresperioden wurden nicht angepasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

EUR Mio.	01.01.2019
Operative Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018	37,4
Abzinsung	-2,1
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	35,3
Neubewertung der bestehenden Finanzierungsleasingverhältnisse zum 1. Januar 2019	13,1
Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019	48,4

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1,2 %.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanzwerte zum Umstellungszeitpunkt dargestellt:

EUR Mio.	01.01.2019
Aktiva	
Langfristige Vermögenswerte	
Nutzungsrechte - Grundstücke und Bauten	4,9
Nutzungsrechte - Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,7
Nutzungsrechte - Wärme-Contracting	13,6
Nutzungsrechte - Messtechnik	25,1
Nutzungsrechte - Fuhrpark	0,5
Latente Steuern	0,1
Gesamt	47,9
Passiva	
Eigenkapital	
Gewinnrücklagen	-0,5
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
Leasingverbindlichkeiten	39,8
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
Leasingverbindlichkeiten	8,6
Gesamt	47,9

Die Nutzungsrechte wurden mit Ausnahme von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Sachanlagen ausgewiesen. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 wurden im Berichtszeitraum im Zusammenhang mit den erstmalig zu bilanzierenden Leasingverhältnissen Zinsaufwendungen in Höhe von rund EUR 0,3 Mio. sowie Abschreibungen in Höhe von rund EUR 3,5 Mio. erfasst.

Hinsichtlich der Leasinggeberbilanzierung bleibt weiterhin die Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverhältnissen. Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen mangels Übertragung von Leistungen auf den Leasingnehmer unter die sonstigen Komponenten des Dauerschuldverhältnisses (weder Leasing- noch Servicekomponente) und werden daher gesondert nach den einschlägigen Vorschriften des IFRS 15 erfasst. Die geänderte Klassifikation dieser Komponenten aufgrund des IFRS 16 hatte keine Auswirkungen.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht zu mehr als 90 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2019 wurden die Wohn- und Geschäftsbauten, die als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert werden, einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018.

Die Jones Lang LaSalle SE (JLL), Frankfurt am Main, hat eine überschlägige Wertplausibilisierung auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten der Bewertung der Deutsche Wohnen SE zum 30. Juni 2019 vorgenommen. Dafür hat sich JLL auf die Ergebnisse je Geschäftsberichtscluster konzentriert. Eine detaillierte Plausibilisierung auf Ebene der einzelnen Bewertungsobjekte/Mikroanlagen erfolgte dabei nicht. Der Fokus lag bei der Analyse auf den Punkten: Veränderung Wert, Ist-Miete, Wert (EUR/m²), Multiplikator „Ist“ und Multiplikator „Neuvermietungsmiete (NVM)“ gegenüber der durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2018.

Insgesamt sieht JLL den Portfoliowert zum 30. Juni 2019 als plausibel und marktkonform an.

Der Berliner Senat hat am 17. Juni 2019 beschlossen, einen Gesetzesentwurf für einen fünfjährigen Mieterhöhungsstopp in Berlin zu erarbeiten. Die Rechtskonformität dieses Vorhabens mit bestehendem Bundesrecht wird derzeit mit offenem Ausgang diskutiert. Dessen ungeachtet kann ein Einfluss aus den hiermit verbundenen Unsicherheiten und Risiken auf das Verhalten von Anlegern – sowohl im Bereich direkter als auch indirekter Investitionen in die gegebenenfalls betroffenen Assets – zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, auch wenn im ersten Halbjahr 2019 noch keine unmittelbaren Auswirkungen der laufenden Debatte auf die Preisbildung am Berliner Wohnimmobilien-Investmentmarkt zu beobachten waren.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2019 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2018 angewandt.

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

30.06.2019	Core*		Core	Non-Core	Gesamt	
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	
Ist-Miete (EUR/m ²)	6,82	6,88	6,83	5,97	5,13	6,73
Marktmietwachstum p.a. in %	1,9	1,8	1,9	1,5	0,7	1,9
Leerstandsrate in %	2,9	3,6	3,1	3,3	4,3	3,1
Multiplikator	30,3	23,4	28,6	17,6	9,9	27,4
Diskontierungszins in %	4,6	5,3	4,7	5,8	7,7	4,8
Kapitalisierungszins in %	3,4	4,2	3,5	4,9	7,1	3,6

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 20 % geringer als geplant, Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1% und Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

30.06.2019			Core ⁺	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Marktmietwachstum	-7,58	-5,22	-7,10	-5,26	-6,98
Diskontierungszins	-0,83	-0,71	-0,81	-0,93	-0,81
Kapitalisierungszins	-2,16	-1,27	-1,98	-1,20	-1,93

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

Zum 31. Dezember 2018 sind folgende Inputparameter verwendet worden:

31.12.2018			Core ⁺	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m ²)	6,71	6,69	6,70	5,87	5,10	6,60
Marktmietwachstum p.a. in %	3,38	2,65	3,20	1,61	0,36	3,1
Leerstandsrate in %	2,1	3,2	2,4	2,9	4,3	2,4
Multiplikator	30,1	22,4	28,3	17,4	9,7	27,1
Diskontierungszins in %	4,4	5,5	4,6	5,7	7,8	4,7
Kapitalisierungszins in %	4,0	4,7	4,2	5,3	7,5	4,2
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	11,30	11,70	11,40	12,0	12,80	11,40

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 20 % geringer als geplant, Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1% und Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergaben sich am 31. Dezember 2018 folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

31.12.2018			Core ⁺	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Marktmietwachstum	-6,20	-4,06	-5,79	-3,21	-5,62
Diskontierungszins	-0,82	-0,68	-0,80	-0,75	-0,79
Kapitalisierungszins	-1,77	-1,23	-1,67	-1,23	-1,64

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus selbstgenutzten Immobilien (IAS 16), technischen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Nutzungsrechten (IFRS 16) zusammen. Aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ zum 1. Januar 2019 erhöhten sich die Sachanlagen entsprechend.

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 150,1 Mio. Hiervon entfallen EUR 128,6 Mio. auf den Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe im Berichtszeitraum. Infolge des Erwerbs der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe wurden Kundenverträge sowie Markenrechte als weitere immaterielle Vermögenswerte angesetzt. Die Kundenverträge werden über die Laufzeit entsprechend dem Nutzenverlauf planmäßig abgeschrieben. Zum Berichtsstichtag ergaben sich keine Hinweise einer Wertminderung.

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

Der Rückgang der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe, die zum 31. Dezember 2018 mit EUR 53,3 Mio. nach der Equity-Methode bilanziert und im Berichtszeitraum aufgrund des Erwerbs sämtlicher Anteile vollkonsolidiert wurde. Aus dem Abgang als assoziiertes Unternehmen resultierte keine wesentliche Ergebnisauswirkung.

Der Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrifft die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, jedoch ein Eigentumsübergang noch nicht stattfand beziehungsweise ein Verkauf innerhalb von zwölf Monaten als sehr wahrscheinlich angenommen werden kann.

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

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf der Seite 28 zu entnehmen. Die ordentliche Hauptversammlung vom 18. Juni 2019 beschloss, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 einen Betrag von EUR 310,6 Mio. als Dividende (EUR 0,87 je Aktie) auszuschütten. Die Verbindlichkeit aus der Ausschüttung, die nach Wahl des Aktionärs als Aktiendividende oder in bar erfüllt werden konnte, wurde zum Bilanzstichtag in den kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 im Wesentlichen durch Aufvalutierung von bestehenden Darlehen im Rahmen von Immobilienankäufen sowie durch Neuaufnahmen erhöht.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Stichtagskurses bilanziert. Die Veränderung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2018 reflektiert die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Wandelschuldverschreibungen. Soweit die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts auf die Änderung des Kontrahentenrisikos zurückzuführen ist, erfolgt der Ausweis im sonstigen Ergebnis. Die angepassten Wandlungspreise der 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen der Deutsche Wohnen SE betragen zum Stichtag EUR 47,9555 (Fälligkeit 2024) und EUR 50,5052 (Fälligkeit 2026); nominal stehen jeweils EUR 800,0 Mio. aus.

Die im Geschäftsjahr 2015 ausgegebene festverzinsliche Unternehmensanleihe (Nominal: EUR 500 Mio.) wurde im Berichtszeitraum in einem Nominalbetrag von EUR 221,2 Mio. zurückerworben. Der verbleibende Nominalbetrag zum Bilanzstichtag beträgt damit EUR 278,8 Mio. Der Ergebniseffekt aus dem Abgang wurde mit EUR 4,5 Mio. in den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum weitere unbesicherte Finanzierungen (Inhaber- und Namensschuldverschreibungen) von rund EUR 900 Mio. aufgenommen.

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem gewichteten Abzinsungsfaktor von 0,8 % p.a. (Stichtag 31. Dezember 2018: 1,60 % p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen zum Bilanzstichtag ab.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Sollmieten	422,7	398,0
Zuschüsse	0,4	0,5
	423,1	398,5
Erlösschmälerungen	-12,0	-11,2
	411,1	387,3
Erlöse aus Betriebskosten	204,9	162,3
	616,0	549,6

Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15

Nachfolgend werden die wesentlichen Erlösströme nach Art und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung dargestellt und den Segmenten zugeordnet, in denen sie ausgewiesen wurden:

EUR Mio.				H1 2019
Segmente	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Pflege und Betreutes Wohnen	Gesamt
Güter/Dienstleistungen				
Betriebskosten	204,9	-	-	204,9
Wohnungsprivatisierung	-	60,0	-	60,0
Institutioneller Verkauf	-	44,3	-	44,3
Pflegeleistungen	-	-	82,6	82,6
	204,9	104,3	82,6	391,8
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	104,3	-	104,3
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	204,9	-	82,6	287,5
	204,9	104,3	82,6	391,8

EUR Mio.				H1 2018
Segmente	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Pflege und Betreutes Wohnen	Gesamt
Güter/Dienstleistungen				
Betriebskosten	162,3	-	-	162,3
Wohnungsprivatisierung	-	34,4	-	34,4
Institutioneller Verkauf	-	26,2	-	26,2
Pflegeleistungen	-	-	32,8	32,8
	162,3	60,6	32,8	255,7
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	60,6	-	60,6
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	162,3	-	32,8	195,1
	162,3	60,6	32,8	255,7

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Instandhaltungskosten	-42,4	-44,0
Betriebskosten	-201,3	-167,4
Inkasso	-4,5	-3,4
Sonstige Kosten	-2,7	-3,5
	-250,9	-218,3

Das Ergebnis aus dem Verkauf berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Erlöse aus Pflegeleistungen	82,6	32,8
Erlöse aus Mieten und Pachten	52,4	29,5
Pflege- und Verwaltungskosten	-20,8	-11,4
Personalaufwendungen	-68,9	-26,7
Aufwendungen für Pachtobjekte	-1,4	-0,4
	43,9	23,8

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Laufende Zinsen	-62,9	-47,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-6,7	-6,6
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-13,9	-1,2
	-83,5	-55,6

Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	H1 2019	H1 2018	H1 2019	H1 2018	H1 2019	H1 2018	H1 2019	H1 2018
Segmente								
Wohnungs- bewirtschaftung	616,0	549,6	15,5	9,6	631,5	559,2	365,1	331,3
Verkauf	104,3	60,6	4,6	3,9	108,9	64,5	23,6	9,0
Pflege und Betreutes Wohnen	135,0	62,3	0,0	0,0	135,0	62,3	43,9	23,8
Überleitung Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,0	0,1	59,1	54,4	59,1	54,5	-50,7	-41,6
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	-0,1	-79,2	-67,9	-79,2	-68,0	0,0	0,0
	855,3	672,5	0,0	0,0	855,3	672,5	381,9	322,5

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

EUR Mio.	H1 2019	H1 2018
Segmentergebnis	432,6	364,1
Verwaltungskosten	-47,4	-41,1
Sonstige Aufwendungen	-15,7	-6,5
Sonstige Erträge	12,4	6,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	451,3	677,5
Abschreibungen	-19,7	-4,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	813,5	996,0
Finanzerträge	1,1	2,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanz- instrumente und von Wandelschuldverschreibungen	58,6	-63,8
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,9	1,1
Finanzaufwendungen	-83,5	-55,6
Ergebnis vor Steuern	791,6	880,4
Ertragsteuern	-188,5	-227,7
Periodenergebnis	603,1	652,7

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE hat sich geändert. Das Mandat von Claus Wisser endete mit Ablauf der Hauptversammlung 2019. Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung Arwed Fischer als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Zusammensetzung des Vorstands der Deutsche Wohnen SE hat sich geändert. Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE ernannte Lars Urbansky mit Wirkung zum 1. April 2019 und Henrik Thomsen spätestens zum 1. Januar 2020 als neue Vorstandsmitglieder.

Darüber hinaus haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtszeitraum Kaufverträge für ein Immobilienportfolio, bestehend aus rund 2.850 Wohn- und 100 Gewerbeeinheiten, zu einem Kaufpreis von rund EUR 685 Mio. geschlossen. Hieraus besteht zum Bilanzstichtag noch eine Kaufpreisverpflichtung von EUR 235,6 Mio. Die Kaufpreiszahlung und der Nutzen- und Lastenwechsel werden 2019 erwartet.

Finanzinstrumente

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

30.06.2019						
EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/ IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	38,7	38,7	-	-	38,7
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	3,8	-	3,8
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemein- schaftsunternehmen	n/a	-	-	-	21,7	21,7
Ausleihungen	AC	4,6	4,6	-	-	4,6
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	29,4	29,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	36,6	36,6	-	-	36,6
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	1,8	-	1,8
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	0,0	-	0,0
Zahlungsmittel	AC	495,7	495,7	-	-	495,7
Summe finanzielle Vermögenswerte		575,6	575,6	5,6	51,1	632,3
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.401,0	6.735,2	-	-	6.401,0
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	-	-	1.650,8	-	1.650,8
Unternehmensanleihen	AC	1.808,0	1.913,1	-	-	1.808,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	254,8	254,8	-	-	254,8
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing- verhältnissen	n/a	-	-	-	178,6	178,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	524,9	524,9	-	-	524,9
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	37,0	-	37,0
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	24,0	-	24,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		8.988,7	9.428,0	1.711,8	178,6	10.879,1

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

31.12.2018						
EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	22,4	22,4	-	-	22,4
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	1,8	n/a	-	-	1,8
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemein- schaftsunternehmen	n/a	-	n/a	-	72,8	72,8
Ausleihungen	AC	4,2	4,2	-	-	4,2
Leasingforderungen	n/a	-	0,0	-	32,9	32,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	26,2	0,0	-	0,0	26,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	0,0	1,0	-	1,0
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	0,0	0,0	-	0,0
Zahlungsmittel	AC	332,8	332,8	-	-	332,8
Summe finanzielle Vermögenswerte		387,5	359,4	1,0	105,7	494,2
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.184,6	6.359,8	-	-	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	-	-	1.697,2	-	1.697,2
Unternehmensanleihe	AC	1.200,4	1.164,4	-	-	1.200,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	302,4	302,4	-	-	302,4
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing- verhältnissen	n/a	-	-	-	146,3	146,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	205,3	205,3	-	-	205,3
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	9,6	-	9,6
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	6,0	-	6,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		7.892,6	8.031,8	1.712,8	146,3	9.751,8

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IFRS 9.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Deutsche Wohnen SE hatte ihren Aktionären angeboten, zwischen der Ausschüttung der Dividende in bar oder in Form von neuen Aktien der Deutsche Wohnen SE zu wählen. Insgesamt haben sich die Aktionäre während der Bezugsfrist für rund 28,3% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktien-dividende entschieden. Dementsprechend wurden nach dem Bilanzstichtag mit dem Handelsregistereintrag der Kapitalerhöhung 2.617.281 neue Aktien für rund 101 Millionen eingebrachte anteilige Dividendenansprüche in einem Gegenwert von rund EUR 84,9 Mio. ausgegeben.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Berlin, 7. August 2019

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 7. August 2019
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

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

Silvester Group, Hamburg

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

FINANZKALENDER

14. – 15.08.2019	Roadshow, London
29.08.2019	Berenberg Copenhagen Top Picks Large Cap Seminar, Kopenhagen
10. – 11.09.2019	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
23.09.2019	Berenberg und Goldman Sachs - 8. German Corporate Conference, München
24.09.2019	Baader Investment Conference, München
07. – 09.10.2019	Expo Real, München
13.11.2019	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2019/1.–3. Quartal 2019
14. – 15.11.2019	Roadshow, Edinburgh und London
03. – 04.12.2019	UBS Global Real Estate Conference, London
05.12.2019	Berenberg European Corporate Conference, Pennyhill

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit den 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 diesem Zwischenbericht zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar. Dieser Zwischenbericht verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen. Aufgrund von Rundungen addieren sich die in Tabellen in diesem Zwischenbericht aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100% beziehungsweise zu den Zwischensummen auf.

