



**Mensch.
Haltung.
Werte.**

Inhalt

2	KONZERNKENNZAHLEN
3	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
20	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
27	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		9M 2019	9M 2018	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	622,5	585,0	6,4 %
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	549,6	500,2	9,9 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	24,8	13,5	83,7 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	65,4	37,6	73,9 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-72,5	-63,8	13,6 %
EBITDA	EUR Mio.	560,6	484,4	15,7 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	426,1	401,2	6,2 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	853,1	1.018,4	-16,2 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	634,7	756,7	-16,1 %
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	1,73	2,06	-16,2 %
FFO I	EUR Mio.	416,3	369,2 ²	12,8 %
FFO I ¹	EUR je Aktie	1,16	1,04 ²	11,5 %
FFO II	EUR Mio.	438,7	380,6	15,3 %
FFO II ¹	EUR je Aktie	1,23	1,07	15,0 %
Bilanz				
		30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	24.688,3	23.781,7	906,6
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.506,7	984,0	522,7
Eigenkapital	EUR Mio.	12.241,8	11.908,1	333,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	9.712,5	8.749,4	963,1
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	38,0	36,0	2,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	26.639,1	25.057,9	1.581,2
Aktie				
		30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	33,49	40,00	-16,3 %
Anzahl Aktien	Mio.	359,71	357,01	2,69
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	12,0	14,3	-16,1 %
Net Asset Value (NAV)				
		30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	15.654,4	15.087,8	566,6
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	43,52	42,26	3,0 %
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	43,52	42,26	3,0 %
Marktwerte				
		30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Fair Value Immobilien ³	EUR Mio.	23.415	22.190	1.207
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ³	EUR pro m ²	2.241	2.157	3,8 %

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 357,77 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2019 beziehungsweise rund 355,29 Mio. im Jahr 2018

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

3 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 23,4 Mrd.¹ umfasst etwa 170.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören darüber hinaus Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und mit ca. 12.200 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 am Kapitalmarkt

Deutsche Wirtschaft erlebt Schwächephase

Nach Einschätzung des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) wird die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr um lediglich 0,5 % wachsen. Damit hat das DIW die Prognose aus dem Sommer 2019 um 0,4 Prozentpunkte nach unten korrigiert. Gründe hierfür sind in erster Linie eine schwächere Weltkonjunktur sowie durch den Brexit und globale Handelsstreitigkeiten bedingte Unsicherheiten, die die Nachfrage nach Investitionsgütern schwächen und somit die exportorientierte deutsche Wirtschaft belasten. Stützend wirken auf der anderen Seite kräftige finanzpolitische Impulse und die günstige Arbeitsmarktentwicklung. Die Arbeitslosenquote soll in diesem Jahr voraussichtlich bei 5 % liegen und in den kommenden Jahren leicht sinken. Auch die Inflationsrate dürfte 2019 mit 1,4 % auf einem niedrigen Niveau verbleiben. In den kommenden Jahren wird hier eine leichte Steigerung erwartet.²

Dank Steuerentlastungen aufgrund finanzpolitischer Maßnahmen sinken die Abgaben. Einschließlich steigender Sozialleistungen wird das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in diesem Jahr um 2,8 % wachsen.²

Anhaltender Druck auf deutsche und europäische Aktienmärkte

Während die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im dritten Quartal insgesamt etwas rückläufig war, entwickelte sich der Euroraum leicht positiv. Stetige Rückschläge im Handelskonflikt zwischen den USA und China ließen die Aktienkurse unter Druck geraten. Dagegen wirkten sich unter anderem weltweite Leitzinssenkungen und die abnehmende Wahrscheinlichkeit eines unregulierten Brexits positiv aus.

Der deutsche Einkaufsmanagerindex brach mit 41,4 auf ein Zehnjahrestief ein, während der Einkaufsmanagerindex für den Euroraum mit 45,6 ein Sechsjahrestief verzeichnete.

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

² DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Herbst 2019

Deutsche Wohnen-Aktie leidet weiterhin unter regulatorischer Unsicherheit

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete die ersten neun Monate 2019 mit einem Schlusskurs von EUR 33,49 und verzeichnete damit einen Kursverlust von ca. 14 %. Gründe für die negative Entwicklung lagen insbesondere in der Unsicherheit im Hinblick auf den geplanten Mietendeckel in Berlin und in der Uneinigkeit der regierenden Parteien hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung eines entsprechenden Gesetzes. Die Aktie entwickelte sich somit schlechter als die deutschen Aktienindizes DAX (+18 %) und MDAX (+20 %). Die Immobilienindizes EPRA Germany und EPRA Europe legten im Berichtszeitraum um 6 % beziehungsweise 15 % zu.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE sank zum Ende des dritten Quartals 2019 im Vergleich zum Vorjahresstichtag um knapp 19 % auf EUR 12,0 Mrd. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel erhöhte sich von rund EUR 29 Mio. in den ersten neun Monaten 2018 um rund 20 % auf EUR 34,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2019. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag bei 0,9 Mio. Aktien am Tag. Zudem wurden durchschnittlich rund 1,1 Mio. Aktien pro Tag über alternative Handelsplattformen gehandelt.

Kursentwicklung der Aktie 9M 2019 (indexiert)



1 Kursverlauf bereinigt um Dividende

Kennzahlen zur Aktie	9M 2019	9M 2018
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 359,70	rd. 356,91
Kurs am Ende von 9M ¹ in EUR	33,49	41,32
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 12,0	rd. 14,7
Neunmonatshöchstkurs ¹ in EUR	43,39	43,75
Neunmonatstiefstkurs ¹ in EUR	29,19	32,72
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²	929.399	751.566

1 Schlusskurs Xetra-Handel

2 Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 02.10.2019

Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit³ 28 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen³ Kursziele reichen von EUR 26,50 bis zu EUR 59,40 pro Aktie. Der Mittelwert aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 38,00³ pro Aktie rund 14 % oberhalb des Schlusskurses zum 30. September 2019.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	15
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	9
Sell	3
Keine Angabe	1

Im intensiven Dialog 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 präsentierten wir unser Geschäftsmodell in den ersten neun Monaten 2019 unter anderem in New York, London, Paris, Amsterdam, Brüssel und Kopenhagen. Für das vierte Quartal 2019 ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Nähere Details sind dem Finanzkalender auf Seite 28 zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Immobilienportfolio

Mit rund 166.700 Wohn- und ca. 2.800 Gewerbeeinheiten (ca. 4 % 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 30. September 2019 EUR 6,82 pro m² (Vorjahr: EUR 6,55 pro m²) bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr: 2,1 %).

30.09.2019					Wohnen		Gewerbe	
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Bestand	Vertrags- miete ¹	Leerstand	Gewerbe	Fläche	
	Anzahl	in Tsd. m ²	in %	EUR/m ²	in %	Anzahl	in Tsd. m ²	
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	166.573	10.041	99,9	6,83	2,1	2.807	412	
Core ⁺	147.464	8.859	88,5	6,94	2,0	2.604	379	
Großraum Berlin	115.791	6.897	69,5	6,85	1,8	1.860	250	
Rhein-Main	10.740	645	6,4	8,58	2,0	170	32	
Dresden/Leipzig	8.959	580	5,4	6,08	4,0	453	67	
Rheinland	6.312	390	3,8	6,95	2,8	64	16	
Mannheim/ Ludwigshafen	4.719	294	2,8	6,21	2,3	43	12	
Sonstige Core ⁺	943	54	0,6	10,58	1,0	14	1	
Core	19.109	1.183	11,5	6,00	3,0	203	32	
Hannover/ Braunschweig	9.110	588	5,5	6,11	2,8	85	14	
Kiel/Lübeck	4.947	293	3,0	6,09	3,0	12	2	
Sonstige Core	5.052	302	3,0	5,70	3,7	106	16	
Non-Core	144	9	0,1	5,14	4,8	0	0	
Gesamt	166.717	10.050	100,0	6,82	2,1	2.807	412	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

In den ersten neun Monaten 2019 haben wir rund 4.400 Wohn- und Gewerbe-einheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 960 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 729 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten 2019 veräußern. Davon entfallen 250 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 479 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf. Zudem wurde im dritten Quartal 2019 der Verkauf von 6.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Preis von EUR 615 Mio. beurkundet. Der Verkaufspreis liegt rund ein Drittel über dem aktuellen Buchwert und impliziert einen Vertragsmieten-Multiplikator in Höhe von rund 22. Die Wohneinheiten befinden sich überwiegend in Kiel, Lübeck, Erfurt und Chemnitz und somit außerhalb der Metropolregionen Deutschlands. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird bis Ende 2019 erwartet.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seite 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	Wohn- einheiten Anzahl	30.09.2019	30.09.2018	Entwicklung in %	30.09.2019	30.09.2018
		Vertrags- miete ¹ EUR/m ²	Vertrags- miete ¹ EUR/m ²		Leerstand in %	Leerstand in %
Gesamt	160.684	6,78	6,55	3,4	1,9	2,0
Vermietungsbestand ²	148.621	6,82	6,59	3,5	1,7	1,9
Core⁺	136.083	6,90	6,67	3,5	1,6	1,9
Großraum Berlin	110.445	6,87	6,63	3,6	1,6	1,9
Rhein-Main	9.239	8,19	7,89	3,8	1,4	1,1
Dresden/Leipzig	6.096	6,02	5,83	3,2	2,9	3,1
Rheinland	4.855	6,29	6,18	1,8	0,9	0,9
Mannheim/ Ludwigshafen	4.556	6,21	6,04	2,7	1,4	2,0
Sonstige Core ⁺	892	10,63	10,45	1,7	1,1	0,6
Core	12.538	5,99	5,83	2,8	2,9	2,3
Hannover/ Braunschweig	8.922	6,11	5,92	3,3	2,7	2,1
Sonstige Core	3.616	5,68	5,60	1,4	3,7	2,8

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 3,4 %. Dabei waren die Mieterhöhungen für Bestandsmieter mit 1,5 % moderat.

Der Like-for-like-Leerstand blieb im Vermietungsbestand mit 1,7 % auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,9 %). Vom Gesamtleerstand entfielen 0,6 % auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Portfolioinvestitionen

In den ersten neun Monaten 2019 haben wir rund EUR 300,1 Mio. beziehungsweise ca. EUR 38,54 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 231,1 Mio. entfielen rund EUR 98,9 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 132,2 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte. Diese beinhalten ca. 70 % aktivierte Instandhaltungs- und ca. 30 % umlagefähige Modernisierungsaufwendungen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Instandhaltungsaufwendungen sowie Sanierungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Vorjahresvergleich dar:

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Instandhaltung	69,0	67,0
in EUR pro m ² p.a.	8,86 ¹	8,85 ¹
Sanierung	231,1	190,8
in EUR pro m ² p.a.	29,68 ¹	25,21 ¹
Instandhaltung und Sanierung	300,1	257,8
in EUR pro m ² p.a.	38,54 ¹	34,06 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 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 30.09.2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg	17	3.163	157	3.320	92,3
Region Berlin	12	1.071	371	1.442	98,2
Region Sachsen	8	523	71	594	97,3
Summe – Betrieb durch Beteiligungen	37	4.757	599	5.356	94,5

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze	WALT ¹
				Gesamt	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	14	1.704	46	1.750	9,9
Nordrhein-Westfalen	10	1.185	242	1.427	12,7
Rheinland-Pfalz	6	669	208	877	11,7
Niedersachsen	5	771	0	771	8,7
Baden-Württemberg	6	662	16	678	10,2
Hessen	4	528	0	528	10,0
Sonstige	7	788	48	836	8,7
Summe – Betrieb durch weitere Betreiber	52	6.307	560	6.867	10,5
Pflege gesamt	89	11.064	1.159	12.223	

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 neun Monate des Geschäftsjahres 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	549,6	500,2
Ergebnis aus Verkauf	24,8	13,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	65,4	37,6
Verwaltungskosten	-72,5	-63,8
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-6,7	-3,1
Betriebsergebnis (EBITDA)	560,6	484,4
Abschreibungen	-29,9	-6,0
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	451,3	677,5
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,7	1,2
Finanzergebnis	-130,6	-138,7
Ergebnis vor Steuern (EBT)	853,1	1.018,4
Laufende Steuern	-29,7	-31,4
Latente Steuern	-188,7	-230,3
Periodenergebnis	634,7	756,7

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 122,0 Mio. auf EUR 634,7 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 24,9 Mio. beziehungsweise 6,2 %:

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Ergebnis vor Steuern	853,1	1.018,4
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-450,7	-677,5
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	6,8	55,2
Einmalaufwendungen und -erträge	16,9	5,1
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	426,1	401,2

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2019 enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Ablösung von Darlehen (EUR 9,0 Mio., Vorjahr: EUR 2,2 Mio.) und der im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbenen Unternehmensanleihe (EUR 4,5 Mio. Zinsaufwendungen) stehen.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 49,4 Mio. beziehungsweise 9,9 % auf EUR 549,6 Mio.

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Erlöse aus Vertragsmieten	622,5	585,0
Erlöse aus Betriebskosten	286,1	266,7
Erlöse aus Vermietung	908,6	851,7
Betriebskosten	-279,5 ²	-273,8
Inkasso	-5,8	-5,2
Instandhaltung	-69,0	-67,0
Sonstiges	-4,7 ²	-5,5
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	549,6	500,2
Personal- und Sachkosten	-39,4 ²	-35,7
Operatives Ergebnis (NOI)	510,2	464,5
NOI-Marge in %	82,0	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 Wegfalls von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 seit 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 neun Monate des Geschäftsjahres 2019 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 14,2 Mio. Dies hat auch wesentlich zur Erhöhung der NOI-Marge um rund 3 Prozentpunkte auf 82,0 % beigetragen.

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. September 2019 wurden insgesamt 7.307 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	314	88,3	55,4	32,9	59
Institutioneller Verkauf	6.993	680,3	515,4	164,9	32
	7.307	768,6	570,8	197,8	35

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

Von den 7.307 verkauften Einheiten hatten 729 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2019 (Vorjahreszeitraum: 586) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Erlöse aus Verkäufen	122,3	78,6
Verkaufskosten	-8,0	-5,5
Nettoerlöse	114,3	73,1
Buchwertabgänge	-89,5	-59,6
Ergebnis aus Verkauf	24,8	13,5

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten neun Monaten 2019 durchschnittlich EUR 3.425 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 2.463 pro m²). Der hohe durchschnittliche Verkaufspreis je Quadratmeter ergab sich durch einen Einzelverkauf in zentraler Berliner Lage.

Von den 6.578 verkauften Einheiten ohne Nutzen- und Lastenwechsel bis zum 30. September 2019 betreffen rund 6.350 Einheiten eine Portfoliotransaktion mit dem Schwerpunkt in Kiel und Erfurt, für die der Nutzen- und Lastenwechsel Ende Dezember 2019 erwartet wird.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

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

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Erlöse		
Pflegeleistungen	110,7	40,5
Mieterträge	44,5	22,9
Pachterträge	34,1	22,1
Konzerninterne Pachterträge	19,9	11,2
Sonstige	13,6	9,6
	222,8	106,3
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-31,7 ¹	-17,3
Personalkosten	-103,9	-40,1
Pachtobjekte	-1,9	-0,1
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-19,9	-11,2
	-157,4	-68,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	65,4	37,6

¹ Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalls von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 seit 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 34,8 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2019 (Vorjahreszeitraum: EUR 17,1 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 20,6 %. Das operative EBITDA nach Pacht aufwendungen betrug EUR 14,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,6 Mio.).

Darüber hinaus befanden sich weitere 52 Pflegeeinrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen (Vorjahresstichtag: 35 Pflegeeinrichtungen), die an andere namhafte Betreiber langfristig verpachtet worden sind. Das immobilienbezogene EBITDA betrug EUR 51,3 Mio. (Vorjahr: EUR 32,0 Mio.).

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Personalkosten	-45,2	-42,1
Sachkosten	-27,3	-21,7
Summe Verwaltungskosten	-72,5	-63,8

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ohne Personal- und Sachkosten des Verkaufs ca. 11,3 % (Vorjahreszeitraum: 10,5 %).

Abschreibungen

Die Abschreibungen sind von EUR 6,0 Mio. in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 auf EUR 29,9 Mio. in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 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, 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.	9M 2019	9M 2018
Laufende Zinsaufwendungen	-96,7	-74,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-17,5	-9,5
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-14,2	-2,6
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-39,6	0,1
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	32,8	-55,3
	-135,2	-142,1
Zinserträge	4,6	3,4
Finanzergebnis	-130,6	-138,7

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens bei Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen (30. September 2019: EUR 8,4 Mrd., 30. September 2018: EUR 6,9 Mrd.).

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

Aufgrund des gesunkenen langfristigen Zinsniveaus sind die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) gestiegen. Soweit diese Finanzinstrumente nicht in einer effektiven Hedging-Beziehung 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 ist durch die höhere Verschuldung gesunken und stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	544,6 ¹	476,7 ¹
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge	93,2 ²	71,4
Interest Cover Ratio (ICR)	5,8	6,7

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 dem Finanzierungsleasing für Breitbandkabelnetze.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 218,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 261,7 Mio.) beinhalten EUR 188,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 230,3 Mio.) latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 29,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 31,4 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:

	30.09.2019		31.12.2018	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.688,3	93	23.781,7	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	444,1	2	292,2	1
Summe langfristige Vermögenswerte	25.132,4	95	24.073,9	96
Kurzfristiges Vermögen	1.165,1	4	651,2	3
Zahlungsmittel	341,6	1	332,8	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.506,7	5	984,0	4
Bilanzsumme	26.639,1	100	25.057,9	100
Eigenkapital	12.241,8	46	11.908,1	48
Finanzverbindlichkeiten	6.452,5	24	6.184,6	25
Wandelschuldverschreibungen	1.692,9	6	1.697,2	7
Unternehmensanleihen	1.908,7	7	1.200,4	5
Steuerschulden	58,6	0	36,0	0
Pensionsverpflichtungen	107,5	1	63,4	0
Passive latente Steuern	3.417,4	13	3.244,7	12
Übrige Verbindlichkeiten	759,7	3	723,5	3
Summe Verbindlichkeiten	14.397,3	54	13.149,8	52
Bilanzsumme	26.639,1	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 beurkundeten Portfoliotransaktion mit dem Schwerpunkt in Kiel und Erfurt, für die der Nutzen- und Lastenwechsel Ende Dezember 2019 erwartet wird.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2019 absolut um EUR 333,7 Mio. Durch die Bilanzverlängerung um EUR 1,6 Mrd. sank die Eigenkapitalquote auf rund 46 %. Im Berichtszeitraum wurden rund 62,7 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE an den Vorstand aufgrund der Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 11,2 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 4,7 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 EUR 581,7 Mio. in Höhe des Gesamtergebnisses für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2019 erhöht und durch die für das Geschäftsjahr 2018 beschlossene Dividende um EUR 310,6 Mio. verringert. Die Aktionäre hatten die Wahl zwischen einer Bar- oder einer Aktiendividende. Im Juli 2019 erfolgten die Auszahlung der Bardividende in Höhe von EUR 225,7 Mio. und die Ausgabe von 2.617,3 Tsd. neuen Aktien mit einem Gegenwert von EUR 84,9 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Neuaufnahme von Darlehen, welche die Tilgungen überschritten, erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen verringerten sich aufgrund von Marktwertschwankungen und erhöhten sich gleichzeitig wegen aufgelaufener 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 erhöht und durch den freiwilligen, teilweisen Rückkauf der im Juli 2020 fällig werdenden Unternehmensanleihe wieder 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.

EPRA NAV

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	11.881,0	11.559,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	79,2	14,6
Latente Steuern	3.694,2	3.514,1
EPRA NAV (unverwässert)	15.654,4	15.087,8
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	359,7	357,0
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	43,52	42,26
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
EPRA NAV (verwässert)	15.654,4	15.087,8
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	359,7	357,0
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	43,52	42,26

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 566,6 Mio. und je Aktie um EUR 1,26 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 neun Monate des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von EUR 564,6 Mio. Gegenläufig wirkte sich die Auszahlung der Bardividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 225,7 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 SE 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.	30.09.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten	6.452,5	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	1.692,9	1.697,2
Unternehmensanleihen	1.908,7	1.200,4
	10.054,1	9.082,2
Zahlungsmittel	-341,6	-332,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.712,5	8.749,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.688,3	23.781,7
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen ¹	-65,8	0,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	498,4	33,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	470,5	477,1
	25.591,4	24.291,8
Loan-to-Value Ratio in %	38,0	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 38,0 %. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 30. September 2019 auf ca. 1,3 % bei einer Hedging-Quote⁴ von rund 89 %.

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	280,2	289,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-986,2	-1.007,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	714,8	1.028,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	8,8	310,5
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	341,6	674,2

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2019 Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse in Höhe von EUR 83,2 Mio. und für Investitionen in Höhe von EUR 1.019,7 Mio. Von den Investitionen entfielen Ausgaben von EUR 738,6 Mio. auf Zukäufe und EUR 232,7 Mio. auf Sanierungen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 115,4 Mio. gegenüber.

4 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 423,1 Mio. sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 163,9 Mio. Weiterhin sind Einzahlungen aus der Ausgabe von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 1.059,5 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 in Höhe von EUR 225,7 Mio. in bar ausgezahlt. Die Differenz wurde in Aktien gezahlt, da die Aktionäre zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen konnten.

FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 12,8 % und je Aktie um ca. 11,5 % gestiegen:

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	560,6	484,4
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	0,6	0,0
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	2,9	3,5
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	2,9	0,2
EBITDA (bereinigt)	567,0	488,1
Ergebnis aus Verkauf	-24,8	-13,5
Personal- und Sachkosten Verkauf	2,4	2,1 ²
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	544,6	476,7²
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	2,1	1,7
At-Equity-Bewertung	1,7	1,2
Zinsaufwendungen/-erträge	-97,4	-72,6
Ertragsteuern	-29,5	-33,2
Minderheiten	-5,2	-4,6
FFO I	416,3	369,2²
Ergebnis aus Verkauf	24,8	13,5
Personal- und Sachkosten Verkauf	-2,4	-2,1
FFO II	438,7	380,6
FFO I je Aktie in EUR ¹	1,16	1,04 ²
FFO II je Aktie in EUR ¹	1,23	1,07

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 357,77 Mio. ausstehenden Aktien im Jahr 2019 beziehungsweise rund 355,29 Mio. im Jahr 2018

2 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

Der Senat von Berlin hat am 22. Oktober 2019 beschlossen, ein Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung einzuführen, welches vom Abgeordnetenhaus noch beschlossen werden muss. Dies kann die zukünftige Mietentwicklung in Berlin erheblich beeinflussen und teilweise sogar zu Mietreduktionen führen.

Die Deutsche Wohnen hat nach dem Abschlussstichtag einen Bußgeldbescheid der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit erhalten, den sie gerichtlich überprüfen lassen wird.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Prognosebericht

Die ersten neun Monate 2019 verliefen 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, 5. November 2019

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand

Konzernzwischenabschluss

21	KONZERNBILANZ
23	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
24	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
25	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
26	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2019

EUR Mio.	30.09.2019	31.12.2018
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.688,3	23.781,7
Sachanlagen	185,9	146,5
Immaterielle Vermögenswerte	192,6	31,4
Derivative Finanzinstrumente	2,5	0,9
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	63,0	113,3
Aktive latente Steuern	0,1	0,1
Langfristige Vermögenswerte	25.132,4	24.073,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	470,5	477,1
Andere Vorräte	5,9	4,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27,0	22,4
Forderungen aus Ertragsteuern	117,8	83,1
Derivative Finanzinstrumente	0,3	0,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	33,4	22,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	11,8	9,0
Zahlungsmittel	341,6	332,8
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	1.008,3	951,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	498,4	33,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.506,7	984,0
Summe Aktiva	26.639,1	25.057,9

EUR Mio.	30.09.2019	31.12.2018
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	359,7	357,0
Kapitalrücklage	3.000,6	2.918,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-45,6	7,1
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	8.566,3	8.276,9
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	11.881,0	11.559,1
Nicht beherrschende Anteile	360,8	349,0
Summe Eigenkapital	12.241,8	11.908,1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.292,6	6.112,3
Wandelschuldverschreibungen	1.688,9	1.691,3
Unternehmensanleihen	1.420,7	1.130,3
Pensionsverpflichtungen	107,5	63,4
Derivative Finanzinstrumente	72,2	7,3
Sonstige Rückstellungen	15,7	15,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	332,5	296,7
Passive latente Steuern	3.417,4	3.244,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten	13.347,5	12.561,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	159,9	72,3
Wandelschuldverschreibungen	4,0	5,9
Unternehmensanleihen	488,0	70,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227,2	302,4
Sonstige Rückstellungen	9,7	9,4
Derivative Finanzinstrumente	9,8	8,3
Steuerschulden	58,6	36,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	59,4	54,9
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	33,2	29,3
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	1.049,8	588,6
Summe Passiva	26.639,1	25.057,9

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018
Erlöse aus Vertragsmieten	622,5	585,0	211,4	197,7
Erlöse aus Betriebskosten	286,1	266,7	81,2	104,4
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-359,0	-351,5	-108,1	-133,2
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	549,6	500,2	184,5	168,9
Verkaufserlöse	122,3	78,6	18,0	18,0
Davon Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten	10,7	24,3	1,7	6,4
Verkaufskosten	-8,0	-5,5	-1,7	-1,9
Buchwertabgang	-89,5	-59,6	-15,1	-11,6
Davon für Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten	-7,5	-17,5	-1,3	-3,1
Ergebnis aus Verkauf	24,8	13,5	1,2	4,5
Erlöse aus Pflegeleistungen	124,3	50,1	41,7	17,3
Erlöse aus Mieten und Pachten	78,6	45,0	26,2	15,5
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-137,5	-57,5	-46,4	-19,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	65,4	37,6	21,5	13,8
Verwaltungskosten	-72,5	-63,8	-25,1	-22,7
Sonstige Aufwendungen	-25,5	-11,9	-9,8	-5,4
Sonstige Erträge	18,8	8,8	6,4	2,8
Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	560,6	484,4	178,7	161,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	451,3	677,5	0,0	0,0
Abschreibungen	-29,9	-6,0	-10,2	-2,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	982,0	1.155,9	168,5	159,9
Finanzerträge	4,6	3,4	3,5	0,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-6,8	-55,2	-65,4	8,6
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,7	1,2	-0,2	0,1
Finanzaufwendungen	-128,4	-86,9	-44,9	-31,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	853,1	1.018,4	61,5	138,0
Ertragsteuern	-218,4	-261,7	-29,9	-34,0
Periodenergebnis	634,7	756,7	31,6	104,0
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	617,3	731,6	29,5	101,8
Nicht beherrschende Anteile	17,4	25,1	2,1	2,2
	634,7	756,7	31,6	104,0
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	1,73	2,06	0,08	0,28
Verwässert in EUR	1,53	2,00	0,08	0,25

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018
Periodenergebnis	634,7	756,7	31,6	104,0
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-25,1	1,2	-7,6	0,4
Ertragsteuereffekte	6,3	-0,4	1,9	-0,2
	-18,8	0,8	-5,7	0,2
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	-17,0	1,0	-6,0	1,0
Ertragsteuereffekte	4,0	0,2	1,4	-0,3
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuld- verschreibungen	-30,3	12,2	10,3	-2,6
Ertragsteuereffekte	9,1	-3,7	-3,0	0,8
	-34,2	9,7	2,7	-1,1
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-53,0	10,5	-3,0	-0,9
Gesamtergebnis nach Steuern	581,7	767,2	28,6	103,1
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	564,6	742,1	26,5	100,9
Nicht beherrschende Anteile	17,1	25,1	2,1	2,2

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

EUR Mio.	9M 2019	9M 2018
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	634,7	756,7
Finanzerträge	-4,6	-3,4
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	6,8	55,2
Finanzaufwendungen	128,4	86,9
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-1,7	-1,2
Ertragsteuern	218,4	261,7
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	982,0	1.155,9
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-451,3	-677,5
Abschreibungen	29,9	6,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-21,4	-11,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-56,0	-72,8
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-73,7	77,9
Operativer Cashflow	409,5	478,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	10,7	24,3
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-1,5	-82,7
Gezahlte Zinsen	-115,9	-84,2
Erhaltene Zinsen	4,6	3,4
Gezahlte Steuern	-54,8	-60,1
Erhaltene Steuern	27,6	10,4
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	280,2	289,2
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	115,4	57,5
Auszahlungen für Investitionen	-1.019,7	-1.064,9
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen	0,0	0,8
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	1,6	2,7
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	-0,4	-0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-986,2	-1.007,6
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	423,1	973,1
Tilgung von Darlehen	-163,9	-52,4
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	1.059,5	465,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-341,2	-150,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-14,7	-2,6
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-15,4	0,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0,1	0,0
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1,8	-1,4
Kosten der Kapitalerhöhung	-0,4	-0,5
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	-225,7	-194,8
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-4,8	-7,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	714,8	1.028,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	8,8	310,5
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	341,6	674,2

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2019

EUR Mio.	Grundkapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandel-schuld-verschreibungen	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						756,7	756,7		756,7
Davon nicht beherrschende Anteile						-25,1	-25,1	25,1	0,0
Sonstiges Ergebnis			9,7	0,8	10,5		10,5		10,5
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis			9,7	0,8	10,5	731,6	742,1	25,1	767,2
Kapitalerhöhung	2,2	87,1					89,3		89,3
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-0,3					-0,3		-0,3
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-0,1	-0,1	-5,5	-5,6
Dividende						-283,7	-283,7		-283,7
Sonstiges						-1,5	-1,5		-1,5
Eigenkapital zum 30. September 2018	356,9	3.165,4	-8,0	-1,2	-9,2	6.920,9	10.434,0	342,4	10.776,4
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						634,7	634,7		634,7
Davon nicht beherrschende Anteile						-17,4	-17,4	17,4	0,0
Sonstiges Ergebnis			-34,2	-18,8	-53,0		-53,0		-53,0
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,3	0,3		0,3	-0,3	0,0
Gesamtergebnis			-34,2	-18,5	-52,7	617,3	564,6	17,1	581,7
Kapitalerhöhung	2,7	82,8					85,5		85,5
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-0,3					-0,3		-0,3
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-0,1	-0,1	-5,3	-5,4
Dividende						-310,6	-310,6		-310,6
Sonstiges						-17,2	-17,2		-17,2
Eigenkapital zum 30. September 2019	359,7	3.000,6	-23,7	-21,9	-45,6	8.566,3	11.881,0	360,8	12.241,8

KONTAKT

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5413
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

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

FINANZKALENDER

25. – 28.11.2019	Roadshow, Asien
02.12.2019	Morgan Stanley ESG Conference, London
03. – 04.12.2019	UBS Global Real Estate Conference, London
05.12.2019	Berenberg European Corporate Conference, Pennyhill
14. – 15.01.2020	Commerzbank German Investment Seminar, New York
21. – 22.01.2020	UniCredit/Kepler German Corporate Conference, Frankfurt
25.03.2020	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2019 – Geschäftsbericht 2019
13.05.2020	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2020/1. Quartal
05.06.2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020

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 zu den Zwischensummen auf.

