Konzernzwischenmitteilung
zum 31. März 2021

Für Menschen.
Für morgen.

DEUTSCHE WOHNEN

Inhalt

2 KONZERNKENNZAHLEN

3 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

28 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

35 WEITERE ANGABEN

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1 2021	Q1 2020	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	218,0	210,6	3,5%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	193,1	186,4	3,6%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	17,6	4,8	266,7%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	19,6	20,6	-4,9%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-24,8	-28,2	-12,1%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	208,6	187,8	11,1%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	160,2	127,7[3]	25,5%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	225,1	124,9	80,2%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	199,7	125,4	59,3%
Ergebnis nach Steuern[1]	EUR je Aktie	0,57	0,35	64,9%
FFO I	EUR Mio.	154,8	142,3[3]	8,8%
FFO I (unverwässert)[1]	EUR je Aktie	0,45	0,40[3]	12,5%
FFO I (verwässert)[1]	EUR je Aktie	0,45	0,40[3]	12,5%
FFO II	EUR Mio.	162,4	143,5[3]	13,2%
FFO II (unverwässert)[1]	EUR je Aktie	0,47	0,40[3]	17,5%
FFO II (verwässert)[1]	EUR je Aktie	0,47	0,40[3]	17,5%

Bilanz		31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	28.243,9	28.069,5	174,4
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.493,3	1.745,9	-252,6
Eigenkapital	EUR Mio.	14.040,9	13.832,8	208,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	11.018,9	10.840,1	178,8
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	37,3	37,0	0,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	30.708,0	30.797,4	-89,4

Aktie		31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	39,78	43,69	-8,9%
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	343,77	343,77	0,0%
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	EUR Mrd.	13,7	15,0	-8,7%

EPRA Net Tangible Assets (NTA)		31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA NTA	EUR Mio.	18.054,4	17.844,4	1,2%
EPRA NTA	EUR je Aktie	52,50	51,91	1,1%

Marktwerte		31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Fair Value Immobilien[2]	EUR Mio.	26.089	26.168	-79
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[2]	EUR pro m²	2.687	2.683	0,1%

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 343,77 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 354,53 Mio. 2020
2 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden
3 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

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

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 26,1 Mrd.[1] umfasst etwa 157.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören zusätzlich auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. und ca. 10.300 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 erachten wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

Deutsche Wirtschaft steht weiterhin vor großen Herausforderungen

Sowohl die Weltwirtschaft als auch die deutsche Wirtschaft werden nach wie vor erheblich durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt. Nach Einschätzungen des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) wird für Deutschland eine annähernde Normalisierung der Geschäftstätigkeit erst ab den Sommermonaten 2021 erwartet.[2]

Der anhaltende Lockdown in Deutschland und der Anfang März 2021 beschlossene Stufenplan zur Bekämpfung der Corona-Pandemie stellen die deutsche Wirtschaft weiterhin vor große Herausforderungen. Aufgrund der damit verbundenen Auflagen verläuft die Erholung deutlich langsamer als noch zum Jahresende 2020 prognostiziert. Allerdings geht das DIW aufgrund der robusten Industriekonjunktur und des sich erholenden Auslandsgeschäfts davon aus, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland 2021 insgesamt um rund 3,0 % steigen wird. Für das Jahr 2022 wird derzeit ein Plus von 3,8 % erwartet. Dagegen soll die Inflationsrate mit 2,1% im Jahr 2021 ungewöhnlich hoch ausfallen. Haupttreiber der Inflation sind aktuell die starken Ölpreisschwankungen, die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkung zum Jahresbeginn, die Einführung der bundesweiten CO_2-Bepreisung und die zuletzt stark gestiegenen Energiepreise.[2]

Auf dem Arbeitsmarkt ist noch keine Erholung gegenüber dem Vorjahr zu erkennen. Für das Jahr 2021 wird mit einer nahezu gleichbleibenden Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,8 % gerechnet. 2022 soll sie jedoch auf 5,0 % absinken. Aufgrund von Kurzarbeit konnte ein größerer Stellenabbau in Deutschland vermieden werden. Die monetären Sozialleistungen nehmen in der Folge insbesondere durch die Auszahlungen für Kurzarbeitergeld sowie durch die verlängerte Bezugsdauer von Arbeitslosengeld im Jahresverlauf leicht zu. Die verfügbaren Einkommen der Haushalte sollen in diesem Jahr moderat um rund 2,0 % steigen. Im weiteren Jahresverlauf wird durch Lockerungen der Pandemie-Beschränkungen eine leichte Erholung der Konsumausgaben der privaten Haushalte prognostiziert; insgesamt erwartet das DIW jedoch für 2021 einen gleichbleibenden Konsum der privaten Haushalte auf niedrigem Niveau.[2]

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke
2 DIW Wochenbericht 11/2021: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2021

Aktienmärkte erholen sich Anfang 2021 deutlich

Die kräftige Erholung des Ifo- und ISM-Index, das Fortschreiten der Impfstrategien, das zusätzliche Corona-Hilfspaket in den USA sowie die Verkündung der Beibehaltung der expansiven Geldpolitik der EZB und der US-Notenbank wirkten sich sehr positiv auf die Aktienmärkte aus. Die negativen Effekte aus der Verlängerung der Lockdowns in Deutschland und Frankreich, die weltweiten Verzögerungen bei den Impfstofflieferungen sowie die höheren Inflationserwartungen für 2021 haben die Märkte nur kurzzeitig belastet.

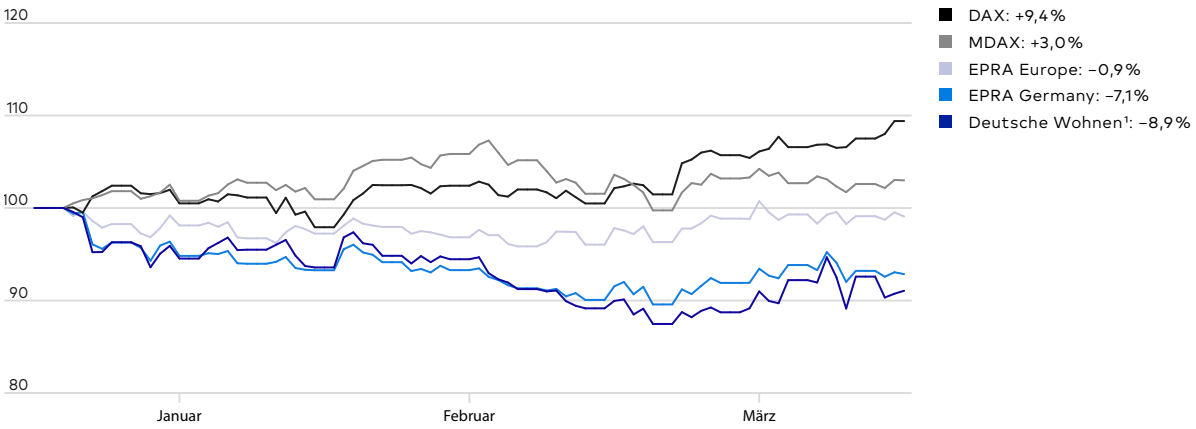
Deutsche Wohnen-Aktie leidet bis zum Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel unter regulatorischer Unsicherheit

Die Aktie der Deutsche Wohnen beendete das erste Quartal 2021 mit einem Schlusskurs von EUR 39,78 und verzeichnete damit einen Kursverlust von ca. 8,9 %. Damit entwickelte sich die Aktie schwächer als die deutschen Aktienindizes DAX (+9,4 %) und MDAX (+3,0 %). Die Immobilienindizes EPRA Europe (–0,9 %) und EPRA Germany (–7,1 %) gaben dagegen ebenfalls nach.

Nach Bekanntgabe der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel am 15. April 2021 stieg der Kurs der Aktie noch einmal deutlich auf EUR 43,64 und notierte ca. 10 % über dem Schlusskurs des ersten Quartals 2021.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Vorjahresvergleich zum Ende des ersten Quartals 2021 um ca. 13 % auf EUR 13,7 Mrd.[3] Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel sank im Dreimonatszeitraum von EUR 44,6 Mio. um ca. 21 % auf EUR 35,1 Mio. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten drei Monaten 2021 bei ca. 0,9 Mio. Aktien pro Tag.

Kursentwicklung der Aktie in Q1 2021 (indexiert)



1 Kursverlauf inklusive Dividendenzahlung

3 Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. ausstehenden Aktien abzüglich 16,1 Mio. eigener Aktien

Kennzahlen zur Aktie	Q1 2021	Q1 2020
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 359,84	rd. 359,72
Davon eigene Aktien in Mio.	rd. 16,07	rd. 9,0
Kurs am Ende von Q1[1] in EUR	39,78	34,71
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 13,7[3]	rd. 12,2[3]
Dreimonatshöchstkurs[1] in EUR	43,69	39,19
Dreimonatstiefstkurs[1] in EUR	38,21	28,22
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen[2]	861.624	1.231.580

1 Schlusskurs Xetra-Handel
2 Gehandelte Stücke
3 Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. (Q1 2020: 359,7 Mio.) ausstehenden Aktien abzüglich 16,1 Mio. (Q1 2020: 9 Mio.) eigener Aktien
Quelle: Bloomberg, Stand: 31. März 2021

Weiterhin breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit[4] 27 Analyst:innen die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen[4] Kursziele reichen von EUR 36,00 bis EUR 60,00 pro Aktie. Dabei gehen zehn Analyst:innen von einem Kursziel größer/gleich EUR 52,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 49,50[4] pro Aktie auf einem deutlich höheren Niveau als der Schlusskurs zum Ende des ersten Quartals 2021. Die Veröffentlichung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts über die Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) am 15. April 2021 wurde vom Kapitalmarkt und gleichermaßen von den Analyst:innen positiv aufgenommen. Der Aktienkurs der Deutsche Wohnen hat sich seitdem deutlich erholt und zahlreiche Analyst:innen haben ihre Kursziele entsprechend nach oben angepasst.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	18
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	6
Sell	3

Dividendenvorschlag 2021

Für das Geschäftsjahr 2020 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 1,03 je Inhaberaktie auszuschütten. Damit kehren wir zu unserer durchschnittlichen Ausschüttungsquote von 65 % zurück. Im vergangenen Jahr hatten wir die Ausschüttungsquote, basierend auf dem FFO I, auf 60 % reduziert, um die Einrichtung eines Corona-Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. zu ermöglichen.

Deutsche Wohnen platziert erstmals grüne Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 1 Mrd.

Am 29. März hat die Deutsche Wohnen zwei grüne Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt EUR 1 Mrd. am Kapitalmarkt emittiert. Die Anleihen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 15 Jahren bei einer durchschnittlichen Verzinsung von jährlich 0,90 %. Das Orderbuch war deutlich überzeichnet, was für ein großes Vertrauen des Kapitalmarkts in die Deutsche Wohnen und ihre Nachhaltigkeitsstrategie spricht.

4 Stand: 21. April 2021

Intensiver Austausch mit dem Kapitalmarkt

Die Deutsche Wohnen tauscht sich mit ihren Aktionär:innen, Analyst:innen und Investor:innen transparent und umfassend aus. Dafür nutzen wir im nationalen und internationalen Umfeld insbesondere Investorenkonferenzen und Roadshows. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie sowie der damit einhergehenden Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen wurden im ersten Quartal weiterhin ausschließlich virtuelle Meetings und Telefonkonferenzen abgehalten.

Einen Terminüberblick enthält der Finanzkalender auf Seite 36. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick

Mit rund 154.600 Wohn- und ca. 2.900 Gewerbeeinheiten (ca. 4 % der Nutzfläche) bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Wohnungsanteil von rund 93 % auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core^{+}-Märkten.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum 31. März 2021 EUR 7,12 pro m², die Leerstandsquote war mit 1,6 % anhaltend niedrig.

31.03.2021					Wohnen		Gewerbe
Makrocluster und Regionen	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Bestand	Vertragsmiete[1]	Leerstand	Gewerbeeinheiten	Fläche
	Anzahl	in Tsd. m²	in %	EUR/m²	in %	Anzahl	in Tsd. m²
Core^{+}	**144.009**	**8.626**	**93,1**	**7,19**	**1,5**	**2.697**	**398**
Großraum Berlin	113.542	6.742	73,4	7,09	1,1	1.833	246
Dresden/Leipzig	10.580	690	6,8	6,38	3,2	552	82
Frankfurt	9.582	576	6,2	8,9	3,1	149	28
Hannover/ Braunschweig	5.913	367	3,8	6,49	2,5	70	31
Köln/Düsseldorf	2.774	156	1,8	9,26	3,2	71	8
Sonstige Core^{+}	1.618	95	1,0	9,16	1,0	20	4
Core (Sonstige)	**10.379**	**661**	**6,7**	**6,21**	**2,1**	**175**	**22**
Non-Core	**218**	**14**	**0,1**	**5,94**	**1,8**	**0**	**0**
Gesamt	**154.606**	**9.301**	**100,0**	**7,12**	**1,6**	**2.870**	**420**

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

Im ersten Quartal 2021 wurden rund 220 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 26 Mio. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core$^+$-Märkten. Bei den Zukäufen handelt es sich überwiegend um Alt- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen, die zur weiteren Qualitätsverbesserung unseres Portfolios beitragen.

Verkäufe

Im Verkauf haben wir insgesamt 940 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Quartal 2021 für EUR 142,6 Mio. veräußert. Davon entfallen 71 Einheiten auf die Wohnungsprivatisierung und 869 Einheiten auf den institutionellen Verkauf.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seiten 18 und 19.

Operative Entwicklung

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15.April 2021 den Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Bei möglichen Nachzahlungen von abgesenkten Mieten seitens unserer Mieter:innen wird die Deutsche Wohnen mit dem größten sozialen Verantwortungsbewusstsein vorgehen. Bei etwaigen sozialen Härtefällen werden wir gemeinsam mit den Mieter:innen individuelle Lösungen finden. Zudem hat die Deutsche Wohnen ihr Versprechen erneuert, dass keine Mieterin und kein Mieter durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die eigene Wohnung verlieren wird.

Die flächenbasierte Like-for-like-Miete erhöhte sich in den letzten zwölf Monaten um 1,3 % auf EUR 7,11 pro m², wobei die Effekte des Mietendeckels bereits nicht mehr enthalten sind. Während der andauernden Corona-Pandemie hat die Deutsche Wohnen zudem auf Mieterhöhungen verzichtet.

Der Like-for-like-Leerstand für das Gesamtportfolio lag zum Berichtsstichtag auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,6 %. Davon entfielen 0,5 % auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Like-for-like		31.03.2021	31.03.2020		31.03.2021	31.03.2020
	Wohneinheiten	Vertragsmiete[1]	Vertragsmiete[1]	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m²	EUR/m²	in %	in %	in %
Gesamt	**152.087**	**7,11**	**7,02**	**1,3**	**1,6**	**1,7**
Core$^+$	**141.744**	**7,18**	**7,09**	**1,3**	**1,5**	**1,7**
Großraum Berlin	112.750	7,08	6,99	1,2	1,1	1,3
Dresden/Leipzig	9.375	6,33	6,18	2,4	3,3	2,8
Frankfurt	9.577	8,9	8,8	1,2	3,1	1,5
Hannover/Braunschweig	5.912	6,49	6,38	1,7	2,4	1,1
Köln/Düsseldorf	2.513	9,3	9,21	1,0	3,4	4,4
Sonstige Core$^+$	1.617	9,16	9,07	1,0	1,0	0,4
Core (Sonstige)	**10.125**	**6,19**	**6,1**	**1,4**	**2,1**	**2,5**
Non-Core	218	5,94	5,89	1,0	1,8	2,0

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioinvestitionen

Im ersten Quartal 2021 haben wir rund EUR 61 Mio. beziehungsweise ca. EUR 25 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 40,2 Mio. entfielen rund EUR 25,8 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und ca. EUR 14,4 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte.

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

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Instandhaltung	**20,8**	**21,0**
in EUR pro m²	8,56[1]	8,26[1]
Sanierung	**40,2**	**50,2**
in EUR pro m²	16,54[1]	19,75[1]
Instandhaltung und Sanierung	**61,0**	**71,2**
in EUR pro m²	25,10[1]	28,01[1]

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

Projektentwicklungen

Zum 31. März 2021 verfügt die Deutsche Wohnen im Eigenbestand über eine Projektpipeline mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von insgesamt rund EUR 4,3 Mrd. mit insgesamt rund 9.200 Wohneinheiten und rund 1.100 Gewerbeeinheiten. Im ersten Quartal haben wir rund EUR 54 Mio. für Bauleistungen in den Neubau für den Eigenbestand investiert.

Darüber hinaus hat die Deutsche Wohnen eine 40 %ige Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Die Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG werden überwiegend im Vorfeld der Fertigstellung an institutionelle Investoren veräußert. Die verstärkten Investitionen in den Wohnungsneubau reflektieren die Notwendigkeit, Wachstumspotenziale außerhalb des immer knapper werdenden Angebots von Bestandsportfolios zu erschließen. Die Deutsche Wohnen leistet somit einen zunehmenden Beitrag, um der Wohnungsknappheit in Deutschland entgegenzuwirken.

Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 77 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 10.300 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 76 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir in Deutschland einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.160 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften, die Hamburger Senioren Domizile GmbH sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 39 Einrichtungen (ca. 5.140 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Ähnlich wie im Wohnsegment fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an pflegerischen und betreuenden Angeboten (vollstationäre Pflege sowie betreute Wohnformen in Verbindung mit ambulanten und teilstationären Pflegeformen) besonders hoch ist. Dabei achten wir auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung.

Der deutsche Pflegemarkt wird aufgrund demografischer Entwicklungen auch künftig wachsen. Wir beabsichtigen, das Pflegesegment insbesondere durch Neubau und selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15 % des Konzern-EBITDA auszubauen. Zum Ende des ersten Quartals 2021 betrug der Anteil rund 10 % des EBITDA (bereinigt) vor Verkauf.

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF, Hamburger Senioren Domizile GmbH und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG

		Plätze[1]			
Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt	Belegung 31.03.2021[2]
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg	17	2.860	160	3.020	91,4
Region Berlin	12	1.070	370	1.440	92,9
Region Sachsen	9	620	80	700	83,8
Summe – Betrieb durch Beteiligungen	**38**	**4.550**	**610**	**5.160**	**90,8**

1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens zu Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.
2 In Hamburg werden zwei Einrichtungen grundlegend saniert beziehungsweise neu gebaut. In diesem Zusammenhang wurde die Auslastung sukzessive reduziert. Zum 1. Januar 2021 wurden für diese Einrichtungen sowie für fünf weitere Einrichtungen, die ebenfalls baulich verändert werden, die Kapazität sowie die Versorgungsverträge um insgesamt rund 300 Plätze angepasst.

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

		Plätze[1]			
Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt	WALT[2]
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	12	1.480	50	1.530	8,5
Nordrhein-Westfalen	9	1.000	240	1.240	12,3
Hessen	4	530	0	530	8,5
Rheinland-Pfalz	3	390	120	510	10,7
Baden-Württemberg	4	490	10	500	8,1
Niedersachsen	1	110	0	110	9,5
Sonstige	6	720	0	720	6,7
Summe Fremdbetreiber	**39**	**4.720**	**420**	**5.140**	**9,5**
Pflege gesamt	**77**	**9.270**	**1.030**	**10.300**	

1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens zu Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.
2 Weighted Average Lease Term (gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge)

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Erlöse	528,0	442,8
Materialaufwand und Buchwertabgänge	–278,5	–202,9
Personalaufwand	–56,8	–56,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–18,8	–40,0
Sonstige betriebliche Erträge	27,1	14,1
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	–3,2	–1,7
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**197,8**	**155,5**
Abschreibungen und Wertminderungen	–9,8	–9,4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	–0,5[1]
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	**188,1**	**145,6**
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	–5,8	0,5
Finanzergebnis	42,8	–21,2[1]
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**225,1**	**124,9**
Ertragsteuern	–25,4	0,5
Periodenergebnis	**199,7**	**125,4**

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 74,3 Mio. auf EUR 199,7 Mio. gestiegen.

Die Corona-Pandemie hatte bisher keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

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

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Ergebnis vor Steuern	**225,1**	**124,9**
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien[1]	–0,4	0,5[2]
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne, realisiert im Geschäftsjahr	18,8	8,9[3]
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	–75,6	–29,6
Einmalaufwendungen und -erträge	–7,7	23,0
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	**160,2**	**127,7**[2,3]

1 Einschließlich IAS 2
2 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert
3 Vorjahresdarstellung geändert

Die verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne für Immobilienverkäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel in der Berichtsperiode sind als Vertriebserfolg realisiert worden.

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten (Ertrag EUR 75,6 Mio.; Vorjahr: Ertrag EUR 29,6 Mio.) enthält die erfolgswirksam realisierten Bewertungsergebnisse aus Wandelschuldverschreibungen, Zinssicherungsgeschäften und sonstigen Derivaten. Der wesentliche, nicht liquiditätswirksame Ergebnisbeitrag betrifft die Wandelschuldverschreibungen (Ertrag EUR 70,1 Mio.; Vorjahr: Ertrag EUR 35,6 Mio.). Er ist auf die Zinsentwicklung sowie die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie zurückzuführen. Die Erträge aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten betragen EUR 5,5 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR 5,3 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 enthalten hauptsächlich den Gewinn aus der Veräußerung der Geschäftsanteile an der Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München. Im Vorjahreszeitraum betrafen sie mit EUR 19,9 Mio. im Wesentlichen Grunderwerbsteuern, die als Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenszusammenschluss entstanden sind. Dabei handelte es sich um die Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Erlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	314,1	316,7
Erlöse aus Pflegebetrieben	55,1	55,5
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	8,6	11,2
Andere Erlöse	5,1	4,7
Verkaufserlöse Immobilien	142,6	54,7
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	2,5	0,0
Erlöse	**528,0**	**442,8**

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind um rund 0,8 % auf EUR 314,1 Mio. gesunken. Sie enthielten mit rund EUR 21,9 Mio. die bis zum Stichtag aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG entstandenen Nachzahlungsansprüche, von denen sich rund EUR 11,0 Mio. auf Mietzeiträume vor dem 1. Januar 2021 beziehen. Verkaufsbedingt sind die Erlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht gesunken.

Die Erlöse aus Pflegebetrieben lagen mit EUR 55,1 Mio. auf Vorjahresniveau. In den dargestellten Zeiträumen bewirtschafteten die Pflegebetriebe eine vergleichbare Anzahl an Einrichtungen.

Die Pachterlöse aus Pflegeimmobilien sanken verkaufsbedingt von EUR 11,2 Mio. um rund 23,2 % auf EUR 8,6 Mio.

Die anderen Erlöse stiegen von EUR 4,7 Mio. um rund 8,5 % auf EUR 5,1 Mio. Sie enthielten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus Multimedia- und verwandten Dienstleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 3,2 Mio.; Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) sowie aus der Verpachtung von Breitbandkabeln (EUR 1,3 Mio.; Vorjahr: EUR 1,4 Mio.).

Die Verkaufserlöse Immobilien erhöhten sich von EUR 54,7 Mio. um EUR 87,9 Mio. auf EUR 142,6 Mio. Das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Verkaufsvolumen entfiel mit EUR 127,4 Mio. (Vorjahr: EUR 32,0 Mio.) hauptsächlich auf den institutionellen Verkauf.

Die Verkaufserlöse Immobilien (Development) enthielten ausschließlich Erlöse für laufende Projektentwicklungen, die bereits an Dritte veräußert sind.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von Materialaufwand und Buchwertabgängen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Buchwertabgang Immobilien	–142,0	–53,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	–2,2	0,0
Materialaufwand	–134,3	–149,9
Materialaufwand und Buchwertabgänge	**–278,5**	**–202,9**

Die Buchwertabgänge Immobilien erhöhten sich von EUR 53,0 Mio. um EUR 89,0 Mio. auf EUR 142,0 Mio. Sie entfielen auf den Verkauf von Immobilien mit Nutzen- und Lastenwechsel, die nach IAS 40, IAS 2 oder nach IFRS 5 bilanziert und entsprechend bewertet werden. Die Erhöhung der Buchwertabgänge im Vergleich zur Vorjahresperiode ist auf das höhere Verkaufsvolumen zurückzuführen.

Die Buchwertabgänge Immobilien (Development) bezogen sich auf die laufenden Projektentwicklungen der ISARIA-Gruppe, die bereits an Dritte veräußert sind.

Der Materialaufwand hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Betriebskosten	-96,8	-107,6
Instandhaltung	-27,4	-28,8
Sonstiger Materialaufwand	-10,1	-13,5
Materialaufwand	**-134,3**	**-149,9**

Betriebskosten und Instandhaltung betrafen die entsprechenden Aufwendungen in allen Segmenten.

Der sonstige Materialaufwand enthielt hauptsächlich Lieferungen und Leistungen für die Pflegebetriebe (EUR 7,6 Mio.; Vorjahr: EUR 6,2 Mio.), für Vertriebskosten (EUR 0,5 Mio.; Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) sowie für Eingangsleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 1,4 Mio.; Vorjahr: EUR 1,1 Mio.).

Der Personalaufwand, der in allen Segmenten und Konzernfunktionen entstand, setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Löhne und Gehälter	-46,7	-47,2
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-10,1	-9,6
Personalaufwand	**-56,8**	**-56,8**

Der Personalaufwand entsprach dem Vorjahresniveau. Der Großteil davon entfiel auf die Pflegebetriebe (EUR 35,6 Mio.; Vorjahr: EUR 33,9 Mio.). Insgesamt führten Veränderungen bei den variablen Vergütungen sowie in der Bewertung von aktienkursorientierten Vergütungen zu geringeren Löhnen und Gehältern.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Sach- und Verwaltungskosten	-13,7	-17,7
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,1	-22,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-18,8**	**-40,0**

Die Sach- und Verwaltungskosten in allen Segmenten und Konzernfunktionen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
IT-Kosten	–4,4	–5,1
Kommunikationskosten	–2,3	–2,3
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Sachversicherungen	–2,2	–4,7
Sonstige Personalsachkosten	–1,3	–1,3
Gebäudekosten	–1,1	–0,9
Sonstige Sach- und Verwaltungskosten	–2,4	–3,4
Sach- und Verwaltungskosten	**–13,7**	**–17,7**

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von EUR 14,1 Mio. um EUR 13,0 Mio. auf EUR 27,1 Mio. Sie enthielten hauptsächlich Erträge aus Entschädigungen durch die Gebäudeversicherungen der Hausbewirtschaftung sowie aktivierte Eigenleistungen für Bauprojektmanagement. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 waren zudem Gewinne aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der Isaria München Projektentwicklungs GmbH in Höhe von EUR 10,2 Mio. sowie Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 5,1 Mio. enthalten.

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Abschreibungen auf Sachanlagen	–3,0	–2,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	–1,4	–1,8
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	–5,4	–5,0
Abschreibungen und Wertminderungen	**–9,8**	**–9,4**

Die Abschreibungen enthielten hauptsächlich Abschreibungen für Nutzungsrechte, die im Rahmen der Leasingbilanzierung als Sachanlagen angesetzt werden, sowie Abschreibungen für Breitbandkabel der Netzebene 4 und für Kundenverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe erworben wurden.

Die Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten stiegen von EUR 1,7 Mio. um EUR 1,5 Mio. auf EUR 3,2 Mio. Sie entstanden hauptsächlich im Segment Hausbewirtschaftung aus der Wertberichtigung oder Ausbuchung von Mietforderungen. Der Anstieg ist auf den Ansatz der Nachzahlungsforderungen im Zusammenhang mit der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG zurückzuführen.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Laufende Zinsaufwendungen	–35,5	–33,1
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	–3,8	–20,4
Aktivierte Zinsaufwendungen	3,5	1,4[1]
Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	5,5	–6,0
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	70,1	35,6
	39,8	**–22,5[1]**
Zinserträge	3,0	0,9
Finanzergebnis	**42,8**	**–21,6[1]**

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens bei Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen.

Die Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen enthielt im ersten Quartal 2020 hauptsächlich Aufwendungen, die im Rahmen der vorzeitigen Ablösung von Darlehen entstanden sind.

Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien machte die Deutsche Wohnen erstmalig ab dem zweiten Halbjahr 2020 von dem Wahlrecht gemäß IAS 23 Gebrauch, Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu aktivieren. Hintergrund ist die zunehmende Bedeutung des Projektentwicklungsgeschäfts für den eigenen Bestand. Gemäß IAS 8 wurden die Vorjahresangaben hinsichtlich der Auswirkungen aus der Aktivierung von Fremdkapitalkosten entsprechend geändert.

Aufgrund der Veränderung des langfristigen Zinsniveaus sind die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) gesunken. Soweit diese Finanzinstrumente nicht in einer effektiven Hedging-Beziehung stehen, ist die Zeitwertanpassung als Aufwand in das Finanzergebnis eingeflossen. Darüber hinaus waren im Vergleichszeitraum 2020 Wertveränderungen sonstiger Derivate enthalten.

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Erträge aus der Zeitwertanpassung der Wandelschuldverschreibungen über einen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 1.600 Mio. zurückzuführen. Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Demzufolge ergab sich aufgrund der Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie ein Bewertungsgewinn von EUR 70,1 Mio. (Vorjahr: Bewertungsgewinn von EUR 35,6 Mio.) bei den Wandelschuldverschreibungen.

Die laufenden Zinserträge sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen, bedingt durch höhere Zinserträge von Beteiligungsgesellschaften, die hauptsächlich auf die QUARTERBACK-Gruppe entfielen.

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

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	191,8	183,8
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge[1]	32,8	32,6
Interest Cover Ratio (ICR)	**5,8**	**5,6**

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

Das Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen sank von EUR 0,5 Mio. um EUR 6,3 Mio. auf EUR -5,8 Mio. Es enthielt die auf die Deutsche Wohnen entfallenden Ergebnisbeiträge der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Laufende Ertragsteuern	-6,5	-8,9
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-4,6	-2,8
Latente Steuern	-14,3	12,2
Ertragsteuern	**-25,4**	**0,5**

Die Ertragsteuern der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 ergaben einen Aufwand in Höhe von EUR 25,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: Ertrag EUR 0,5 Mio.). Sie beinhalteten einen Aufwand von EUR 14,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: Ertrag EUR 12,2 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus laufenden und vertriebsinduzierten Ertragsteuern in Höhe von EUR 11,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 11,4 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Segmentergebnisse		
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	193,1	186,4
Ergebnis aus Verkauf	-1,2	-4,1
Ergebnis aus Pflegebetrieben	11,6	10,1
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	8,0	10,5
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-13,6	-47,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-9,9	-9,4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	-0,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	**188,1**	**145,6**

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,7 Mio. beziehungsweise 3,6% auf EUR 193,1 Mio.

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Erlöse aus Vertragsmieten	218,0	210,6
Erlöse aus Betriebskosten	97,0	107,3
Erlöse aus Vermietung	**315,0**	**317,9**
Betriebskosten	–95,7	–105,5
Inkasso	–3,9	–2,6
Instandhaltung	–20,8	–21,0
Sonstiges	–1,5	–2,4
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	**193,1**	**186,4**
Personal- und Sachkosten	–13,4	–14,3
Operatives Ergebnis (NOI)	**179,7**	**172,1**
NOI-Marge in %	82,4	81,7
NOI in EUR pro m² und Monat[1]	6,16	5,64
Veränderung des NOI in EUR pro m² und Monat in %	9,2	

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

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss des 2. Senats vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Die Erlöse aus Vertragsmieten enthielten mit rund EUR 21,9 Mio. die bis zum Stichtag aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG entstandenen Nachzahlungsansprüche, von denen sich rund EUR 11,0 Mio. auf Mietzeiträume vor dem 1. Januar 2021 beziehen. Verkaufsbedingt sind die Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunken.

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Angaben zum Immobilienportfolio ab Seite 6.

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht in den Betriebskosten enthalten waren. Im ersten Quartal 2021 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,1% (Vorjahr: 2,2%).

Das Inkassoergebnis hat sich durch höhere Aufwendungen für Wertberichtigungen verschlechtert. Dies steht hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Anstieg der Mietforderungen aufgrund der zum Stichtag angesetzten Nachzahlungsansprüche aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG.

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 31. März 2021 wurden insgesamt 1.373 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2021 haben werden. Davon entfielen 1.119 Einheiten auf Kaufverträge, die bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	IFRS-Buchwertabgang[1]		Bruttomarge
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	138	33,1	25,8	7,3	28
Institutioneller Verkauf	1.235	167,7	138,1	29,6	21
	1.373	**200,8**	**163,9**	**36,9**	**23**

1 IFRS-Buchwertabgang ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne

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

Von den 1.373 verkauften Einheiten hatten 940 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahreszeitraum: 423) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Erlöse aus Verkäufen	142,6	54,7
Verkaufskosten	–1,8	–5,8
Nettoerlöse	**140,8**	**48,9**
Buchwertabgänge	–142,0	–53,0
Ergebnis aus Verkauf	**–1,2**	**–4,1**
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	18,8	8,9
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	**17,6**	**4,8**

Die Erlöse aus Verkäufen setzten sich zusammen aus Erlösen im Rahmen der Wohnungsprivatisierung (EUR 15,2 Mio.; Vorjahr: EUR 22,7 Mio.) und des institutionellen Verkaufs (EUR 127,4 Mio.; Vorjahr: EUR 32,0 Mio.). Das im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Transaktionsvolumen im institutionellen Verkauf ist auf zwei Portfoliotransaktionen zurückzuführen.

Dabei handelt es sich zum einen um einen Portfolioverkauf an das landeseigene Wohnungsbauunternehmen degewo AG. Diese Portfoliotransaktion umfasst 2.143 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten in Berlin, von denen 1.578 Wohnungen im zweiten Halbjahr 2020 und weitere 565 Wohnungen im ersten Quartal 2021 ihren Nutzen- und Lastenwechsel hatten. Bei der zweiten Transaktion handelt es sich um einen Portfolioverkauf von 6.379 Wohn- und 38 Gewerbeeinheiten in den Regionen Braunschweig, Hannover, Köln sowie im Rhein-Neckar-Raum an die LEG Immobilien AG Gruppe, von denen 6.066 Wohnungen ihren Nutzen- und Lastenwechsel im vierten Quartal 2020 und 164 Wohnungen im ersten Quartal 2021 hatten sowie weitere 149 Wohnungen voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 haben werden.

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betrugen in den ersten drei Monaten 2021 durchschnittlich EUR 3.271 pro m² (Vorjahreszeitraum: durchschnittlich EUR 2.870 pro m²).

Die verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne betreffen die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zum vereinbarten Verkaufspreis, soweit dieser Bewertungseffekt in den Buchwertabgängen der aktuellen Periode enthalten ist.

Ergebnis aus Pflegebetrieben

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Erlöse		
Pflegeleistungen	35,9	36,7
Mieterträge	14,3	14,9
Sonstige	10,8	4,7
	61,0	**56,3**
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	–12,0	–10,7
Personalkosten	–37,4	–35,5
Konzerninterne Pachtaufwendungen	–7,2	–6,7
	–56,6	**–52,9**
Ergebnis aus Pflegebetrieben	**4,4**	**3,4**
Ohne konzerninterne Pachtaufwendungen	11,6	10,1

38 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe, der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe sowie der Hamburger Senioren Domizile GmbH, jeweils 100%ige Töchter der Deutsche Wohnen, bewirtschaftet. Von den 38 Einrichtungen befinden sich 37 im Eigentum der Deutsche Wohnen.

Der Rückgang bei den Erlösen aus Pflegeleistungen und Mieterträgen war hauptsächlich bedingt durch geringere Belegungsquoten infolge der grundlegenden Sanierung beziehungsweise Neuerrichtung von zwei Hamburger Einrichtungen. Der Anstieg der sonstigen Erlöse enthielt Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 5,1 Mio.

Zur Entwicklung der bewirtschafteten Plätze und der Belegung der Einrichtungen verweisen wir auf unsere Portfolioangaben.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen Pachtaufwendungen (EBITDAR[1]) EUR 11,6 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahreszeitraum: EUR 10,1 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 19,0% (Vorjahreszeitraum: 17,9%).

1 Das EBITDAR ist das EBITDA aus dem operativen Betrieb der Pflegeeinrichtungen vor internen Miet- und Pachtaufwendungen für Immobilien. Externe Miet- und Pachtaufwendungen finden gemäß IFRS 16 Leasingbilanzierung keinen Eingang in die EBITDA-Berechnung und werden somit beim EBITDAR nicht eliminiert.

Pflegeimmobilien

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Erlöse		
Pachterlöse	8,7	11,3
Konzerninterne Pachterlöse	7,2	6,7
	15,9	**18,0**
Kosten	**–0,7**	**–0,8**
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	**15,2**	**17,2**
Ohne konzerninterne Pachterlöse	8,0	10,5

Der Rückgang der externen Pachterlösen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus dem Verkauf von 13 Pflegeeinrichtungen mit Nutzen- und Lastenwechsel Mitte 2020.

Ergebnis ohne Segmentzuordnung

Das Ergebnis ohne Segmentzuordnung betrug EUR –13,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR –47,4 Mio.). Es enthielt hauptsächlich Verwaltungskosten und transaktionsbedingte sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Verwaltungskosten	–24,8	–28,2
Andere Erlöse	5,1	4,7
Materialaufwand	–2,0	–3,3
Übrige Personalaufwendungen	–0,9	–0,9
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	–3,4	–25,6
Übrige sonstige betriebliche Erträge	12,4	5,9
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	**–13,6**	**–47,4**

Die Verwaltungskosten beinhalten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflegebetriebe:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Personalkosten	–15,1	–17,3
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,2	0,0
Sachkosten	–9,9	–10,9
Summe Verwaltungskosten	**–24,8**	**–28,2**

Die Entwicklung der Personalkosten ist insbesondere auf variable Vergütungen und die Bewertung der langfristigen Vergütungskomponente (LTI) von Vorstand und Führungskräften zurückzuführen.

Die langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert) betrifft ausschließlich die nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus dem Aktienoptionsprogramm AOP 2014.

Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs blieben mit EUR 0,8 Mio. auf Vorjahresniveau.

Die anderen Erlöse, der Materialaufwand und die übrigen Personalaufwendungen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit Umsätzen aus Multimedia- und verwandten Dienstleistungen der SYNVIA-Gruppe.

Zu den einmaligen beziehungsweise transaktionsbedingten übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen verweisen wir auf die Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis auf Seite 11.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.03.2021		31.12.2020	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.243,9	92	28.069,5	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	970,8	3	982,0	3
Summe langfristige Vermögenswerte	**29.214,7**	**95**	**29.051,5**	**94**
Kurzfristiges Vermögen	1.290,9	4	1.162,6	4
Zahlungsmittel	202,4	1	583,3	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	**1.493,3**	**5**	**1.745,9**	**6**
Bilanzsumme	**30.708,0**	**100**	**30.797,4**	**100**
Eigenkapital	**14.040,9**	**46**	**13.832,8**	**45**
Finanzverbindlichkeiten	6.439,3	21	6.525,1	21
Wandelschuldverschreibungen	1.697,4	6	1.768,7	6
Unternehmensanleihen	3.084,6	10	3.129,6	10
Steuerschulden	71,1	0	60,5	0
Pensionsverpflichtungen	102,7	0	109,6	1
Passive latente Steuern	4.427,9	14	4.412,0	14
Übrige Verbindlichkeiten	844,1	3	959,1	3
Summe Verbindlichkeiten	**16.667,1**	**54**	**16.964,6**	**55**
Bilanzsumme	**30.708,0**	**100**	**30.797,4**	**100**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch Zukäufe und aktivierte Sanierungen im Vergleich zum 31. Dezember 2020 erhöht, die die verkaufsbedingten Abgänge oder Umgliederungen in die kurzfristigen Vermögenswerte überstiegen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 hauptsächlich durch die Auszahlung von Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe und durch die zum Stichtag angesetzten Mietforderungen aus Nachzahlungsansprüchen aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG erhöht.

Zur Veränderung der Zahlungsmittel verweisen wir auf die Erläuterungen zum Cashflow auf Seite 24.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich in den ersten drei Monaten 2021 um EUR 208,1 Mio. bei einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf rund 46%. Im Berichtszeitraum wurden rund 1,7 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 0,8 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionär:innen. Darüber hinaus hat sich das Kapital der Deutsche Wohnen in Höhe des Gesamtergebnisses für das erste Quartal 2021 um EUR 207,9 Mio. erhöht.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Tilgung von Darlehen in Höhe von EUR 86,7 Mio. verringert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen verringerten sich aufgrund von Marktwertschwankungen. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen belief sich zum Stichtag unverändert zum Vorjahr auf insgesamt EUR 1.600,0 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch planmäßige Rückzahlungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. verringert und durch Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 150,0 Mio. erhöht. Die Einzahlungen aus Emissionen enthielten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 die Ausgabe von langlaufenden Inhaberschuldverschreibungen (EUR 100,0 Mio.) und kurzlaufenden Commercial Papers (EUR 50,0 Mio.).

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 31. März 2021 auf ca. 1,25% bei einer Hedging-Quote[2] von rund 90%. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 6,7 Jahre.

Die Deutsche Wohnen SE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's jeweils ein Long-term-Issuer-Rating erhalten. Die Ratings sind unverändert A- von Standard & Poor's (Stand 14. Dezember 2020) und A3 von Moody's (Stand 22. Dezember 2020), aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

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

Loan-to-Value Ratio

Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.03.2021	31.12.2020
Finanzverbindlichkeiten	6.439,3	6.525,1
Wandelschuldverschreibungen	1.697,4	1.768,7
Unternehmensanleihen	3.084,6	3.129,6
	11.221,3	**11.423,4**
Zahlungsmittel	–202,4	–583,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	**11.018,9**	**10.840,1**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.243,9	28.069,5
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	–51,4	–51,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	53,7	163,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	471,9	472,2
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	356,9	361,9
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	434,4	252,3
	29.509,4	**29.267,9**
Loan-to-Value Ratio in %	**37,3**	**37,0**

Die Loan-to-Value Ratio betrug zum Stichtag rund 37,3%.

Die in der Vermögenslage dargestellten übrigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.03.2021	31.12.2020
Derivative Finanzinstrumente	44,0	57,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334,7	429,9
Übrige	465,4	471,9
Summe übrige Verbindlichkeiten	**844,1**	**959,1**

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	92,0	65,5[1]
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–328,0	–279,5[1]
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–144,9	–174,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**–380,9**	**–388,4**
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	583,3	685,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**202,4**	**297,2**

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 Auszahlungen für Investitionen in Immobilien in Höhe von EUR 205,4 Mio. (Vorjahr: EUR 303,6 Mio.) und in sonstige Vermögenswerte in Höhe von EUR 214,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.). Von den Investitionen in Immobilien entfielen Ausgaben in Höhe von EUR 107,0 Mio. (Vorjahr: EUR 244,7 Mio.) auf Zukäufe, EUR 41,1 Mio. (Vorjahr: EUR 51,8 Mio.) auf Sanierungen und EUR 57,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio. einschließlich Änderung aus der Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23) auf Neubauten. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 49,6 Mio. gegenüber (Vorjahr: EUR 22,8 Mio.). Die sonstigen Einzahlungen aus Investitionstätigkeit enthielten hauptsächlich die Rückzahlung von gewährten Darlehen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen sämtliche Auszahlungen im Zusammenhang mit den Refinanzierungen (Tilgungen und Neuaufnahmen von Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen sowie die damit zusammenhängenden einmaligen Zahlungen), die Einzahlungen aus Kapitalmaßnahmen, die Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile sowie Dividendenzahlungen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 150,0 Mio. (Vorjahr: EUR 300,0 Mio.). Es wurden Darlehen in Höhe von EUR 86,7 Mio. (Vorjahr: EUR 54,1 Mio.) sowie Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. (Vorjahr: EUR 200,0 Mio.) getilgt. Für den Erwerb eigener Anteile wurden im Vorjahreszeitraum EUR 212,0 Mio. gezahlt.

FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl ist der Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I). Wie vorstehend in der Ertragslage bereits dargestellt, machte die Deutsche Wohnen seit dem zweiten Halbjahr 2020 von dem Wahlrecht gemäß IAS 23 Gebrauch, Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte, die als Finanzinvestition gehalten und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu aktivieren. Gemäß IAS 8 wurden die Vorjahresangaben im Konzernabschluss hinsichtlich der Auswirkungen aus der Aktivierung von Fremdkapitalkosten entsprechend geändert. Dies führte beim FFO I für das erste Quartal 2020 zu einer Erhöhung um absolut EUR 1,4 Mio. gegenüber dem ursprünglich berichteten Wert von EUR 140,9 Mio. Zu einer weiteren Veränderung der Berechnungsweise des FFO I haben wir uns aufgrund des gestiegenen Umfangs der Immobilienverkäufe und der damit zusammenhängenden vertriebsinduzierten Bewertungsgewinne entschieden.

Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr absolut um rund 8,8% und je Aktie (unverwässert) um rund 12,5% gestiegen:

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**197,8**	**155,9**
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	–0,3	0,0
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	18,8	8,9[2]
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	–7,9	22,3
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,2	0,7
EBITDA (bereinigt)	**208,6**	**187,8[2]**
Ergebnis aus Verkauf	1,2	4,1
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	–18,8	–8,9[2]
Personal- und Sachkosten Verkauf	0,8	0,8
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	**191,8**	**183,8**
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	–0,2	0,0
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	0,8	0,8
At-Equity-Bewertung	0,8	0,5
Zinsaufwendungen/-erträge	–29,5	–31,5[3]
Ertragsteuern	–6,5	–8,9
Minderheiten	–2,4	–2,4
FFO I	**154,8**	**142,3[3]**
Ergebnis aus Verkauf	–1,2	–4,1
Personal- und Sachkosten Verkauf	–0,8	–0,8
At-Equity-Bewertung	–4,6	0,0
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	18,8	8,9
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	–4,6	–2,8
FFO II	**162,4**	**143,5[3]**
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert)[1]	0,45	0,40[3]
FFO I je Aktie in EUR (verwässert)[1]	0,45	0,40[3]
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert)[1]	0,47	0,40[3]
FFO II je Aktie in EUR (verwässert)[1]	0,47	0,40[3]

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 343,77 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 354,53 Mio. 2020
2 Berechnungsweise hinsichtlich der verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne im FFO geändert. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.
3 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 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 liquiditätswirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert wurden, als Mieterlöse angesetzt.

EPRA NAV-Kennzahlen

Die von der EPRA überarbeiteten NAV-Kennzahlen (Net Tangible Assets (NTA), Net Reinstatement Value (NRV) und Net Disposal Value (NDV)) wurden erstmals für das Geschäftsjahr 2020 berichtet.

Der EPRA NTA reflektiert den aktuellen Nettovermögenswert unter Berücksichtigung von An- und Verkäufen. Die latenten Steuern für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden entsprechend angepasst. Der NTA entspricht in weiten Teilen der Berechnungsweise des bisher kommunizierten EPRA NAVs, bereinigt um Goodwill (Geschäfts- oder Firmenwert), und ist für die Deutsche Wohnen von besonderer Relevanz. Die Deutsche Wohnen hat von der Option der Hinzurechnung der Grunderwerbsteuer keinen Gebrauch gemacht und entsprechend auf die bilanzierten IFRS-(Netto-)Werte aufgesetzt.

EUR Mio.		EPRA NTA 31.03.2021	EPRA NTA 31.03.2020
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)		13.596,3	13.391,7
i)	Hybridanleihen und Verwässerungseffekte aus der Umwandlung von im Geld befindlichen Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0
Verwässerter NAV		**13.596,3**	**13.391,7**
Zuzüglich			
iv)	Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	39,2	43,9
Verwässerter NAV zu Marktwerten		**13.635,5**	**13.435,6**
Abzüglich			
v)	latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.733,2	4.711,8
vi)	Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	42,0	54,7
viii.a)	Geschäfts- oder Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	–319,6	–319,7
viii.b)	Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	–36,7	–38,0
NAV		**18.054,4**	**17.844,4**
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)		343,87	343,77
NAV in EUR je Aktie		**52,50**	**51,91**

Der EPRA NTA ist absolut um EUR 210,0 Mio. und je Aktie um EUR 0,59 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzern-Gesamtergebnis für das erste Quartal 2021 in Höhe von EUR 204,4 Mio. Keine der beiden zum Stichtag ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen steht im Geld (die Wandlungspreise überschritten den Stichtagskurs der Deutsche Wohnen-Aktie), sodass sich für die EPRA NTA-Kennzahlen hieraus keine Verwässerungen ergeben.

Der bisher berichtete EPRA NAV hat sich von EUR 52,80 je Aktie per 31. Dezember 2020 um EUR 0,60 je Aktie auf EUR 53,40 je Aktie per 31. März 2021 erhöht.

Nachtragsbericht

Die Deutsche Wohnen hat am 29. März 2021 erstmals zwei grüne Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt EUR 1,0 Mrd. am Kapitalmarkt emittiert. Die Emissionserlöse sind am 7. April 2021 eingegangen. Die Anleihen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 15 Jahren bei einer durchschnittlichen Verzinsung von jährlich 0,90 %.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben.

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss des 2. Senats vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Die bisher als wesentlich eingestuften Risiken aus möglichen Mietobergrenzen für Neuvermietungen und üblichen Mieterhöhungen sowie negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung betroffener Immobilien sind damit entfallen.

Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Prognosebericht

Die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 verliefen für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2020 vom März 2021 fest und rechnen demzufolge mit einem FFO I auf Vorjahresniveau.

Berlin, 4. Mai 2021

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
Vorstand

Henrik Thomsen
Vorstand

Lars Urbansky
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

29 KONZERNBILANZ

31 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

32 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

33 KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

34 KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2021

EUR Mio.	31.03.2021	31.12.2020
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.243,9	28.069,5
Sachanlagen	193,6	197,0
Immaterielle Vermögenswerte	356,3	357,7
Derivative Finanzinstrumente	1,8	2,3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	419,1	425,0
Langfristige Vermögenswerte	**29.214,7**	**29.051,5**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	471,9	472,2
Andere Vorräte	11,0	12,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	76,1	35,9
Forderungen aus Ertragsteuern	134,7	125,6
Derivative Finanzinstrumente	0,2	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	534,0	343,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	9,3	9,1
Zahlungsmittel	202,4	583,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	53,7	163,6
Kurzfristige Vermögenswerte	**1.493,3**	**1.745,9**
Summe Aktiva	**30.708,0**	**30.797,4**

EUR Mio.	31.03.2021	31.12.2020
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	359,9	359,9
Eigene Anteile	–16,1	–16,1
Ausgegebenes Kapital	**343,8**	**343,8**
Kapitalrücklage	1.688,3	1.688,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	–39,7	–47,8
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	11.603,9	11.407,6
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	**13.596,3**	**13.391,7**
Nicht beherrschende Anteile	444,6	441,1
Summe Eigenkapital	**14.040,9**	**13.832,8**
Finanzverbindlichkeiten	6.373,4	6.444,7
Wandelschuldverschreibungen	1.694,5	1.762,8
Unternehmensanleihen	2.904,0	2.875,5
Pensionsverpflichtungen	102,7	109,6
Sonstige Rückstellungen	29,9	29,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70,6	67,9
Derivative Finanzinstrumente	35,4	48,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	286,4	289,9
Passive latente Steuern	4.427,9	4.412,0
Summe langfristige Verbindlichkeiten	**15.924,8**	**16.041,0**
Finanzverbindlichkeiten	65,9	80,4
Wandelschuldverschreibungen	2,9	5,9
Unternehmensanleihen	180,6	254,1
Sonstige Rückstellungen	27,3	27,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264,1	362,0
Derivative Finanzinstrumente	8,6	8,6
Steuerschulden	71,1	60,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	103,3	108,7
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	18,5	15,9
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	**742,3**	**923,6**
Summe Passiva	**30.708,0**	**30.797,4**

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	314,1	316,7
Erlöse aus Pflegebetrieben	55,1	55,5[2]
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	8,6	11,2[2]
Andere Erlöse	5,1	4,7
Verkaufserlöse Immobilien	142,6	54,7
Buchwertabgang Immobilien	–142,0	–53,0
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	2,5	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	–2,2	0,0
Ergebnis aus Verkauf	**0,9**	**1,7**
Materialaufwand	–134,3	–149,9
Personalaufwand	–56,8	–56,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–18,8	–40,0
Sonstige betriebliche Erträge	27,1	14,1
	201,0	**157,2**
Abschreibungen und Wertminderungen	–9,8	–9,4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	–0,5[1]
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	–3,2	–1,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	**188,1**	**145,6[1]**
Finanzerträge	3,0	0,9
Finanzaufwendungen	–35,8	–51,7[1]
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	75,6	29,6
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	–5,8	0,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**225,1**	**124,9**
Ertragsteuern	–25,4	0,5
Periodenergebnis	**199,7**	**125,4**
Davon entfallen auf:	196,3	122,8
Anteilseigner des Mutterunternehmens	3,4	2,6
Nicht beherrschende Anteile	199,7	125,4
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert in EUR	0,57	0,35
Verwässert in EUR	0,39	0,26

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert
2 Vorjahresangabe geändert

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Periodenergebnis	**199,7**	**125,4**
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow Hedges	4,5	–3,2
Ertragsteuereffekte	–1,1	1,0
	3,4	**–2,2**
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	6,9	2,3
Ertragsteuereffekte	–0,9	–0,5
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	–1,7	126,4
Ertragsteuereffekte	0,5	–37,5
	4,8	**90,7**
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	**8,2**	**88,5**
Gesamtergebnis nach Steuern	**207,9**	**213,9**
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	204,4	211,4
Nicht beherrschende Anteile	3,5	2,5

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021

EUR Mio.	Q1 2021	Q1 2020
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	199,7	125,4
Finanzerträge	–3,0	–0,9
Finanzaufwendungen	35,8	52,1[1]
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung Finanzinstrumente	–75,6	–29,6
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	5,8	–0,5
Ertragsteuern	25,4	–0,5
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	**188,1**	**146,0[1]**
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–0,1	0,5[1]
Abschreibungen und Wertminderungen	9,8	9,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	–6,3	–0,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	–56,8	–30,2
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	0,8	–15,4
Operativer Cashflow	**135,5**	**109,7**
Einzahlungen aus der Veräußerung zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	1,4	5,6
Investitionen in zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude	–2,5	–0,5
Gezahlte Zinsen	–32,6	–37,5[1]
Erhaltene Zinsen	0,6	0,9
Gezahlte Steuern	–11,2	–15,3
Erhaltene Steuern	0,8	2,6
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	**92,0**	**65,5[1]**
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	49,6	22,8
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	–205,4	–303,6[1,2]
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	–214,7	–2,6[2]
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich abgegebener Zahlungsmittel	9,7	0,0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	32,8	3,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**–328,0**	**–279,5[1]**
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	–86,7	–54,1
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	150,0	300,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	–200,0	–200,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	–2,7	–3,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	–5,5	–5,2
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	0,0	–212,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**–144,9**	**–174,4**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**–380,9**	**–388,4**
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	**583,3**	**685,6**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**202,4**	**297,2**

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert
2 Vorjahresdarstellung geändert

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2021

EUR Mio.	Grund-kapital	Eigene Anteile	Ausge-gebenes Kapital	Kapital-rücklage	Pensionen und Finanzins-trumente	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumu-liertes sonstiges Konzern-ergebnis	Erwirt-schaftetes Konzern-eigen-kapital	Auf die Anteilseigner des Mutter-unternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr-schende Anteile	Summe Eigen-kapital
Eigenkapital zum 1. Januar 2020	**359,7**	**–2,6**	**357,1**	**2.555,5**	**–33,9**	**–12,4**	**–46,3**	**9.834,1**	**12.700,4**	**406,9**	**13.107,3**
Perioden-ergebnis								122,8	122,8	2,6	125,4
Sonstiges Ergebnis					90,7	–2,1	88,6		88,6	–0,1	88,5
Gesamt-ergebnis					**90,7**	**–2,1**	**88,6**	**122,8**	**211,4**	**2,5**	**213,9**
Kapital-erhöhung	0,1		0,1	1,6					1,7		1,7
Erwerb eigener Aktien		–6,1	–6,1	–217,7					–223,8		–223,8
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					0,1	0,1	–1,9	–1,8
Sonstiges			0,0					0,1	0,1		0,1
Eigenkapital zum 31. März 2020	**359,8**	**–8,7**	**351,1**	**2.339,4**	**56,8**	**–14,5**	**42,3**	**9.957,1**	**12.689,9**	**407,5**	**13.097,4**
Eigenkapital zum 1. Januar 2021	**359,9**	**–16,1**	**343,8**	**1.688,1**	**–31,2**	**–16,6**	**–47,8**	**11.407,6**	**13.391,7**	**441,1**	**13.832,8**
Perioden-ergebnis								196,3	196,3	3,4	199,7
Sonstiges Ergebnis					4,8	3,3	8,1		8,1	0,1	8,2
Gesamt-ergebnis					**4,8**	**3,3**	**8,1**	**196,3**	**204,4**	**3,5**	**207,9**
Kapital-erhöhung	0,0		0,0	0,1					0,1		0,1
Einlage im Zusammen-hang mit Vorstands-vergütungen			0,0	0,1					0,1		0,1
Eigenkapital zum 31. März 2021	**359,9**	**–16,1**	**343,8**	**1.688,3**	**–26,4**	**–13,3**	**–39,7**	**11.603,9**	**13.596,3**	**444,6**	**14.040,9**

KONTAKT

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon +49 30 89786-5413
Telefax +49 30 89786-5419

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon +49 30 89786-0
Telefax +49 30 89786-1000

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

IMPRESSUM

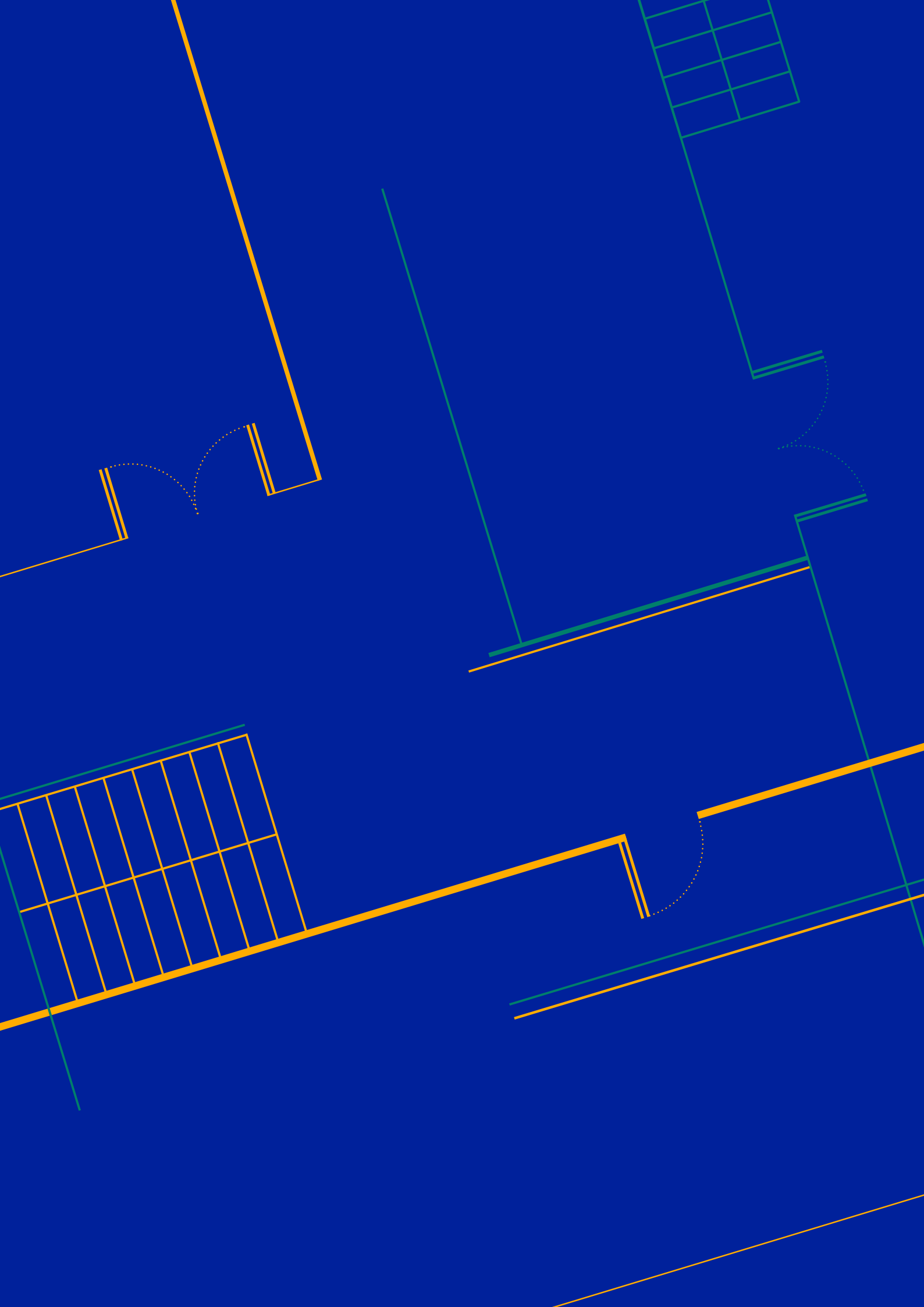
Herausgeber
Deutsche Wohnen SE, Berlin

Konzept, Gestaltung und Realisation
Silvester Group, Hamburg
www.silvestergroup.com

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

FINANZKALENDER 2021

01.06.2021	Ordentliche Hauptversammlung 2021, virtuell
13.08.2021	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2021/Halbjahresergebnisse
12.11.2021	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2021/1.–3. Quartal

Disclaimer

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