

# Wir bauen auf Verantwortung



Konzernzwischenmitteilung  
zum 30. September 2020

# Inhalt

<b>2</b>	<b>KONZERNKENNZAHLEN</b>
<b>3</b>	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
<b>24</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
<b>31</b>	<b>WEITERE ANGABEN</b>

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

## KONZERNKENNZAHLEN

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>9M 2020</b>	<b>9M 2019</b>	<b>Veränderung</b>
Vertragsmieten	EUR Mio.	634,5	622,5	1,9%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	553,9	549,6	0,8%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	45,3	24,8	82,7%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	62,0	65,4	-5,2%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-78,4	-72,5	8,1%
EBITDA	EUR Mio.	508,0	560,6	-9,4%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	391,5	430,4 <sup>4</sup>	-9,0%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	425,9	853,1	-50,1%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	307,9	634,7	-51,5%
Ergebnis nach Steuern <sup>1</sup>	EUR je Aktie	0,86	1,73	-50,2%
FFO I	EUR Mio.	422,4	427,7 <sup>2,4</sup>	-1,2%
FFO I (unverwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,21	1,20 <sup>2,4</sup>	0,8%
FFO I (verwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,21	1,20 <sup>2,4</sup>	0,8%
FFO II	EUR Mio.	450,9	443,0 <sup>4</sup>	1,8%
FFO II (unverwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,29	1,24 <sup>4</sup>	4,0%
FFO II (verwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,29	1,24 <sup>4</sup>	4,0%
<b>Bilanz</b>				
		<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderung</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	26.259,9	25.433,3	826,6
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	2.296,0	1.975,0	321,0
Eigenkapital	EUR Mio.	12.604,1	13.107,3	-503,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	11.497,0	9.339,0	2.158,0
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	40,8	35,4	5,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	29.463,2	27.851,7	1.611,5
<b>Aktie</b>				
		<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderung</b>
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	42,69	36,42	17,2%
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	343,76	357,09	-3,7%
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	EUR Mrd.	14,7	13,0	13,1%
<b>EPRA Net Asset Value (NAV)</b>				
		<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderung</b>
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	16.463,7	16.791,3	-327,6
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	47,89	47,02	1,9%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	47,89	47,02	1,9%
<b>Marktwerte</b>				
		<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderung</b>
Fair Value Immobilien <sup>3</sup>	EUR Mio.	24.934	24.237	697
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>3</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	2.434	2.394	1,7%

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 349,22 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 357,77 Mio. 2019

2 Berechnungsweise geändert: Vertriebsinduzierte Ertragsteuern 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

4 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 24,9 Mrd.<sup>1</sup> umfasst etwa 165.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören darüber hinaus Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. und mit ca. 10.500 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 nachhaltig durch Corona-Pandemie belastet

Weltweit leiden Menschen und Volkswirtschaften unter der anhaltenden Corona-Pandemie. Auch Deutschland erlebt deshalb gerade die tiefste Rezession der Nachkriegsgeschichte. Im zweiten, besonders durch den Lockdown geprägten Quartal ist die Wirtschaftsleistung um fast 10,0% eingebrochen. Derzeit hat die deutsche Wirtschaft den Tiefpunkt hinter sich gelassen – die Pandemie ist jedoch noch nicht ausgestanden und der weitere Fortgang birgt zahlreiche Unsicherheiten.

Nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) wird das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2020 um 6,0% zurückgehen, gefolgt von einem Plus von 4,1% im Jahr 2021. Damit liegt die Prognose für dieses Jahr um 3,4 Prozentpunkte über der im Sommer veröffentlichten, da sie die Maßnahmen des inzwischen beschlossenen Konjunkturpakets berücksichtigt. Außerdem hat sich die ausländische Nachfrage nach heimischen Waren und Dienstleistungen schneller erholt als ursprünglich erwartet. Die Inflationsrate soll 2020 mit 0,6% niedrig ausfallen. Dies ist vor allem auf die im ersten Halbjahr stark eingebrochenen Ölpreise und die seit Juli 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuer zurückzuführen.

Aufgrund von Kurzarbeit konnte ein größerer Stellenabbau in Deutschland zunächst vermieden werden. Für das Jahr 2020 wird mit einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,0% (Vorjahr: 5,0%) gerechnet. Die durch die Kurzarbeit entstandenen Lohnausfälle werden durch das Kurzarbeitergeld teilweise kompensiert. Die monetären Sozialleistungen nehmen in der Folge zu. Die wegbrechenden Einkommen aus Selbstständigkeit und aus Vermögen führen jedoch dazu, dass die verfügbaren Einkommen der Haushalte in diesem Jahr sinken werden. Insgesamt erwartet das DIW für das Jahr 2020 einen Rückgang des privaten Konsums um 7,9%.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

<sup>2</sup> DIW Wochenbericht 37/2020: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Herbst 2020

## Zunehmende Erholung der Aktienmärkte

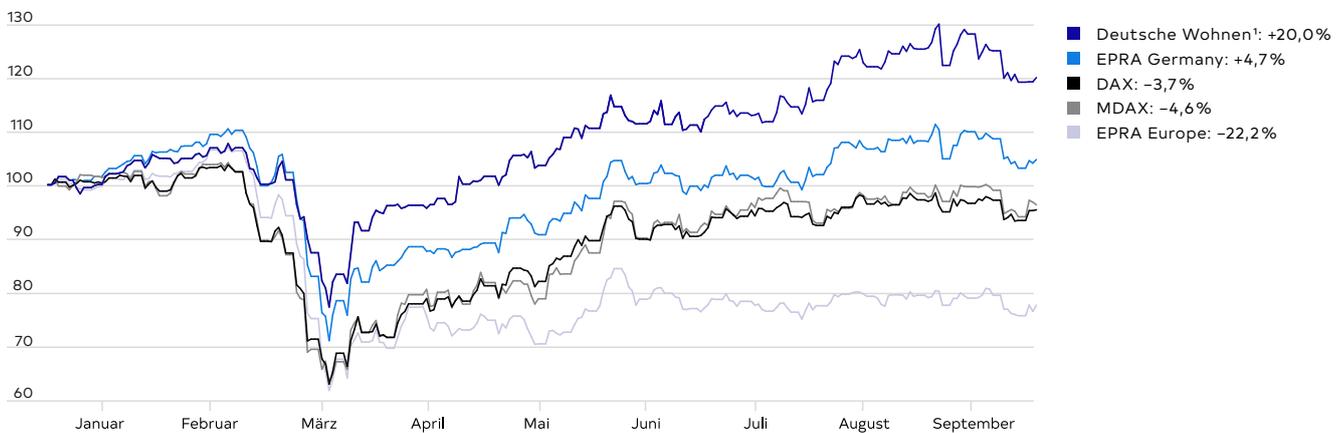
Die Aktienmärkte wurden im dritten Quartal durch zahlreiche Maßnahmen gestützt. Dazu zählten die sich fortsetzende Erholung des ifo- und des ISM-Index, die Einigung der EU auf einen EUR 750 Mrd. umfassenden Wiederaufbau-fonds, der Strategieschwenk der US-Notenbank zu einem durchschnittlichen Inflationsziel sowie die anhaltende Erholung der chinesischen Konjunktur mit steigenden Autoabsatzzahlen. Auch die stetigen Fortschritte in der Entwicklung von möglichen Corona-Impfstoffen hatten positive Effekte.

## Deutsche Wohnen-Aktie setzt sich erneut positiv von den Indizes ab

Die Aktie der Deutsche Wohnen beendete die ersten neun Monate 2020 mit einem Schlusskurs von EUR 42,69 und verzeichnete so einen Kursgewinn von 20,0% gegenüber dem Jahresende 2019. Die Aktie, die Anfang September ihr Jahreshoch von EUR 46,20 erreichte, konnte sich damit deutlich vom Negativ-trend im ersten Quartal lösen. Auch gegenüber den deutschen Aktienindizes DAX (-3,7%) und MDAX (-4,6%) sowie den Immobilienindizes EPRA Europe (-22,2%) und EPRA Germany (4,7%) setzte sich die Aktie positiv ab.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Vorjahres-vergleich zum Ende des dritten Quartals 2020 um ca. 22% auf EUR 14,7 Mrd.<sup>3</sup> Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel stieg im Neunmonatszeit-raum von EUR 35,0 Mio. um ca. 22% auf EUR 42,2 Mio. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten neun Monaten 2020 bei ca. 1,1 Mio. Aktien pro Tag.

## Kursentwicklung der Aktie in 9M 2020 (indexiert)



1 Kursverlauf inklusive Dividendenzahlung

3 Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. ausstehenden Aktien per 30. September 2020 abzüglich 16,1 Mio. Aktien, die bis zur Beendigung des Aktienrückkaufprogramms zurückgekauft wurden.

Kennzahlen zur Aktie	9M 2020	9M 2019
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 359,84	rd. 359,70
Davon eigene Aktien in Mio.	rd. 16,07	0
Kurs am Ende von 9M <sup>1</sup> in EUR	42,69	33,49
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 14,7 <sup>3</sup>	rd. 12,0
Neunmonatshöchstkurs <sup>1</sup> in EUR	46,20	43,39
Neunmonatstiefstkurs <sup>1</sup> in EUR	27,62	29,19
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2</sup>	1.101.692	929.399

1 Schlusskurs Xetra-Handel

2 Gehandelte Stücke

3 Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. ausstehenden Aktien per 30. September 2020 abzüglich 16,1 Mio. Aktien, die bis zur Beendigung des Aktienrückkaufprogramms zurückgekauft wurden.

Quelle: Bloomberg, Stand: 1. Oktober 2020

### Weiterhin breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit<sup>4</sup> 27 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen<sup>4</sup> Kursziele reichen von EUR 26,50 bis EUR 60,00 pro Aktie. Dabei gehen 18 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 40,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 42,75<sup>4</sup> pro Aktie auf ähnlichem Niveau wie der Schlusskurs zum Ende des dritten Quartals 2020.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	14
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	7
Sell	6

### Aktienrückkaufprogramm vorzeitig beendet

Am 15. November 2019 hat der Vorstand der Deutsche Wohnen SE mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein Aktienrückkaufprogramm in Höhe von bis zu 25 Mio. Aktien und bis zu maximal EUR 750 Mio. beschlossen. Das Rückkaufprogramm wurde mit Bekanntmachung vom 14. September 2020 vorzeitig beendet.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen SE im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 16.070.566 Aktien zu einem Gesamtpreis von EUR 597.302.731,08 erworben. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil von 4,47 % des Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE. Der Kaufpreis je Aktie betrug durchschnittlich EUR 37,17 und lag somit ca. 29% unter dem aktuellen EPRA NAV pro Aktie von EUR 47,89.

Weitere Informationen zum Aktienrückkaufprogramm können Sie unter [www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf](http://www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf) abrufen.

### Intensiver Austausch mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen tauscht sich mit ihren Aktionären und Investoren transparent und umfassend aus. Wir nutzen dafür insbesondere Investorenkonferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Aufgrund der Corona-Pandemie sowie der damit einhergehenden Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen wurden in den vergangenen Monaten fast ausschließlich virtuelle Meetings und Telefonkonferenzen abgehalten. Für das vierte Quartal planen wir die Teilnahme an weiteren vorerst virtuellen Konferenzen.

Einen Terminüberblick enthält der Finanzkalender auf Seite 32. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

## Immobilienportfolio

Mit rund 162.700 Wohn- und ca. 3.000 Gewerbeeinheiten (ca. 4 % der Nutzfläche) bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Wohnungsanteil von knapp 92 % auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core<sup>+</sup>-Märkten.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum 30. September 2020 EUR 6,93 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 6,82 pro m<sup>2</sup>) bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 1,7 % (Vorjahr: 2,1 %).

30.09.2020					Wohnen		Gewerbe	
	Wohn-	Fläche	Anteil am	Vertrags-	Leerstand	Gewerbe-	Fläche	
	einheiten	in Tsd. m <sup>2</sup>	Bestand	miete <sup>1</sup>	in %	einheiten	in Tsd. m <sup>2</sup>	
	Anzahl		in %	EUR/m <sup>2</sup>		Anzahl		
<b>Core<sup>+</sup></b>	<b>149.456</b>	<b>8.980</b>	<b>91,9</b>	<b>7,00</b>	<b>1,6</b>	<b>2.742</b>	<b>389</b>	
Großraum Berlin	115.861	6.890	71,2	6,90	1,3	1.876	252	
Rhein-Main	10.749	645	6,6	8,71	2,4	171	32	
Dresden/Leipzig	10.587	690	6,5	6,29	3,6	562	83	
Rheinland	6.672	413	4,1	7,30	2,7	73	8	
Mannheim/ Ludwigshafen	4.644	289	2,9	6,31	2,0	43	12	
Sonstige Core <sup>+</sup>	943	54	0,6	10,70	0,9	17	1	
<b>Core</b>	<b>13.106</b>	<b>839</b>	<b>8,1</b>	<b>6,11</b>	<b>2,9</b>	<b>211</b>	<b>40</b>	
Hannover/ Braunschweig	8.718	564	5,4	6,25	2,5	86	26	
Sonstige Core	4.388	275	2,7	5,80	3,8	125	14	
<b>Non-Core</b>	<b>144</b>	<b>9</b>	<b>0,1</b>	<b>5,20</b>	<b>5,8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>162.706</b>	<b>9.828</b>	<b>100,0</b>	<b>6,93</b>	<b>1,7</b>	<b>2.953</b>	<b>428</b>	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

## Portfolioentwicklung

### Akquisitionen

In den ersten neun Monaten 2020 hat die Deutsche Wohnen das Neubaugeschäft signifikant ausgebaut. So haben wir 13 Bauprojekte vom Münchener Projektentwickler ISARIA Wohnbau AG mit insgesamt ca. 2.700 Wohneinheiten erworben. Des Weiteren hat sich die Deutsche Wohnen mit 40% an der QUARTERBACK Immobilien AG beteiligt. Die Projektpipeline des Leipziger Projektentwicklers besteht aus knapp 70 Projekten mit ca. 7.700 Wohneinheiten.

Zudem wurden in den ersten neun Monaten rund 2.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 460 Mio. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core<sup>+</sup>-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 1.585 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten 2020 veräußert. Davon entfallen 182 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 1.403 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf.

Zudem haben wir im Rahmen der Portfoliobereinigung ein Wohnungsportfolio mit rund 6.400 Einheiten in Westdeutschland an die LEG Immobilien AG für rund EUR 658 Mio. veräußert. Das Portfolio verteilt sich auf insgesamt 34 Standorte und liegt größtenteils in den Regionen Mannheim/Ludwigshafen, Rheinland sowie Hannover/Braunschweig. Der Nutzen- und Lastenwechsel findet zum Großteil im vierten Quartal 2020 statt.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seiten 12 und 13.

## 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.

Im Berichtszeitraum belief sich das Like-for-like-Mietwachstum auf 0,9%. Ohne die Effekte durch den Mietendeckel lag das Like-for-like-Mietwachstum bei 2,4%.

Der Like-for-like-Leerstand reduzierte sich im Gesamtbestand von 2,0% auf sehr niedrige 1,7%. Vom Gesamt leerstand entfielen 0,6% auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Like-for-like	30.09.2020		30.09.2019		30.09.2020		30.09.2019	
	Wohn- einheiten	Vertrags- miete <sup>1</sup>	Vertrags- miete <sup>1</sup>	Entwicklung	Leerstand	Leerstand		
	Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %	in %		
<b>Gesamt</b>	<b>158.665</b>	<b>6,92</b>	<b>6,86</b>	<b>0,9</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>		
Vermietungsbestand <sup>2</sup>	<b>148.030</b>	<b>6,92</b>	<b>6,86</b>	<b>0,9</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>		
Core <sup>+</sup>	<b>135.675</b>	<b>7,00</b>	<b>6,94</b>	<b>0,8</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>		
Großraum Berlin	107.630	6,90	6,87	0,5	1,3	1,8		
Rhein-Main	8.909	8,64	8,52	1,4	2,5	1,9		
Dresden/Leipzig	8.804	6,27	6,09	3,0	3,8	4,0		
Rheinland	4.810	7,52	7,36	2,2	2,8	3,3		
Mannheim/ Ludwigshafen	4.579	6,31	6,22	1,6	1,7	1,7		
Sonstige Core <sup>+</sup>	943	10,70	10,58	1,2	0,9	1,0		
Core	<b>12.355</b>	<b>6,10</b>	<b>6,00</b>	<b>1,7</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>		
Hannover/ Braunschweig	8.678	6,26	6,14	1,9	2,5	2,7		
Sonstige Core	3.677	5,71	5,64	1,2	3,8	3,4		

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

## Portfolioinvestitionen

Im Neunmonatszeitraum haben wir rund EUR 250,8 Mio. beziehungsweise ca. EUR 32,73 pro m<sup>2</sup> für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 178,2 Mio. entfielen rund EUR 75 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 103,2 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte.

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

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
<b>Instandhaltung</b>	<b>72,6</b>	<b>69,0</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	9,47 <sup>1</sup>	8,86 <sup>1</sup>
<b>Sanierung</b>	<b>178,2</b>	<b>231,1</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	23,26 <sup>1</sup>	29,68 <sup>1</sup>
<b>Instandhaltung und Sanierung</b>	<b>250,8</b>	<b>300,1</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	32,73 <sup>1</sup>	38,54 <sup>1</sup>

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

## Pflegeimmobilien

Das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen umfasst derzeit 77 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 10.500 Pflegeplätzen (Pflegebetten sowie Einheiten des Betreuten Wohnens), wovon sich 76 Pflegeimmobilien im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien in Deutschland.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.340 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 39 Einrichtungen (ca. 5.140 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 hoch ist. Dabei achten wir insbesondere auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen in Neubauprojekte sowie selektive Zukäufe in unseren strategischen Zielregionen verstärken.

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung haben wir zum Ende des Geschäftsjahres 2019 den Verkauf von insgesamt 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens beurkundet. Dabei haben wir uns insbesondere von Pflegeimmobilien getrennt, die sich nicht in unseren strategischen Zielregionen befinden sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im zweiten beziehungsweise dritten Quartal 2020.

Der deutsche Pflegemarkt wird aufgrund demografischer Entwicklungen weiter wachsen. Wir beabsichtigen, das Pflegesegment insbesondere durch Neubau und selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15% des Konzern-EBITDA auszubauen. Zum 30. September 2020 betrug der Anteil rund 11 % des EBITDA (bereinigt) vor Verkauf.

## Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

### Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze <sup>1</sup>	
				Gesamt	Belegung 30.09.2020 <sup>2</sup>
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg	17	3.170	160	3.330	88,3
Region Berlin	12	1.070	360	1.430	98,6
Region Sachsen	9	520	60	580	99,8
<b>Summe – Betrieb durch Beteiligungen</b>	<b>38</b>	<b>4.760</b>	<b>580</b>	<b>5.340</b>	<b>92,3</b>

- 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 sollen zwei Einrichtungen grundlegend saniert beziehungsweise neu gebaut werden. In diesem Zusammenhang wird die Auslastung sukzessive reduziert.

### Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze <sup>1</sup>	
				Gesamt	WALT <sup>2</sup>
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	12	1.480	50	1.530	8,8
Nordrhein-Westfalen	9	1.000	240	1.240	12,8
Rheinland-Pfalz	3	390	120	510	11,2
Baden-Württemberg	4	490	10	500	8,6
Niedersachsen	1	110	0	110	10,0
Hessen	4	530	0	530	9,0
Sonstige	6	720	0	720	7,1
<b>Summe Fremdbetreiber</b>	<b>39</b>	<b>4.720</b>	<b>420</b>	<b>5.140</b>	<b>9,9</b>
<b>Pflege gesamt</b>	<b>77</b>	<b>9.480</b>	<b>1.000</b>	<b>10.480</b>	

- 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 Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	553,9	549,6
Ergebnis aus Verkauf	-1,6	24,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	62,0	65,4
Verwaltungskosten	-78,4	-72,5
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-27,9	-6,7
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>508,0</b>	<b>560,6</b>
Abschreibungen	-29,2	-29,9
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	171,7	447,0 <sup>1</sup>
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2,1	1,7
Finanzergebnis	-226,7	-126,3 <sup>1</sup>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>425,9</b>	<b>853,1</b>
Laufende Steuern	-37,5	-29,7
Latente Steuern	-80,5	-188,7
<b>Periodenergebnis</b>	<b>307,9</b>	<b>634,7</b>

- 1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 326,8 Mio. auf EUR 307,9 Mio. gesunken, wozu hauptsächlich das geringere Ergebnis aus der Zeitwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und das Bewertungsergebnis der Wandelschuldverschreibungen infolge der positiven Aktienkursentwicklung, jeweils nach latenten Steuern, beigetragen haben.

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.	9M 2020	9M 2019
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>425,9</b>	<b>853,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-171,7	-446,4 <sup>1</sup>
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	102,1	6,8
Einmalaufwendungen und -erträge	35,2	16,9
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>391,5</b>	<b>430,4<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 bezieht sich hauptsächlich auf verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten.

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente (Aufwand EUR 13,0 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 39,6 Mio.) und von Wandelschuldverschreibungen (Aufwand EUR 89,1 Mio.; Vorjahr: Ertrag EUR 32,8 Mio.) ist auf die Zinsentwicklung sowie die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie zurückzuführen.

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen, davon EUR 34,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.) sonstige Aufwendungen, EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 14,2 Mio.) Finanzaufwendungen und EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) Finanzerträge. Sie betreffen 2020 mit EUR 20,0 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuern, die als Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenszusammenschluss entstanden sind. Bei diesem Unternehmenszusammenschluss handelt es sich um die Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden „ISARIA“), die am 1. Juli 2020 vollzogen wurde.

### Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,3 Mio. beziehungsweise 0,8% auf EUR 553,9 Mio.

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
Erlöse aus Vertragsmieten	634,5	622,5
Erlöse aus Betriebskosten	295,0	286,1
<b>Erlöse aus Vermietung</b>	<b>929,5</b>	<b>908,6</b>
Betriebskosten	-288,0	-279,5
Inkasso	-8,5	-5,8
Instandhaltung	-72,6	-69,0
Sonstiges	-6,5	-4,7
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>553,9</b>	<b>549,6</b>
Personal- und Sachkosten	-40,2	-39,4
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>513,7</b>	<b>510,2</b>
NOI-Marge in %	81,0	82,0
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1</sup>	5,59	5,46
Veränderung des NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat in %	2,4	

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (annualisiert)

Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten trotz Nettoabverkäufen zu einer Erhöhung der Vertragsmieten um knapp 1,9% im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht in den Betriebskosten enthalten waren. Für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 14,5 Mio. (Vorjahr: EUR 14,2 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,3% (Vorjahr: 2,3%).

Das Inkassoergebnis hat sich durch höhere Aufwendungen für Wertberichtigungen verschlechtert. Dies steht im Zusammenhang mit dem Anstieg der Mietforderungen.

### Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. September 2020 wurden insgesamt 9.018 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2020 haben werden. Davon entfielen 2.031 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	IFRS-Buchwertabgang <sup>1</sup>	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	224	48,9	36,7	12,2	33
Institutioneller Verkauf einschließlich Pflegeeinrichtungen	8.794	1.216,6	932,9	283,6	30
	<b>9.018</b>	<b>1.265,5</b>	<b>969,6</b>	<b>295,8</b>	<b>31</b>

<sup>1</sup> IFRS-Buchwertabgang ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne

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

Von den 9.018 verkauften Einheiten hatten 1.585 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 (Vorjahreszeitraum: 729) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
Erlöse aus Verkäufen	386,3	122,3
Verkaufskosten	-8,5	-8,0
<b>Nettoerlöse</b>	<b>377,8</b>	<b>114,3</b>
Buchwertabgänge	-379,4	-89,5
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>-1,6</b>	<b>24,8</b>
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne <sup>1</sup>	46,9	0,0
<b>Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen<sup>1</sup></b>	<b>45,3</b>	<b>24,8</b>

<sup>1</sup> Vorjahresdarstellung geändert

Die Erlöse aus Verkäufen enthalten insbesondere den Verkauf von 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens leicht oberhalb des Buchwerts vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen. Dabei haben wir uns ausschließlich von durch externe Betreiber bewirtschafteten Pflegeimmobilien getrennt, die nicht in unseren strategischen Zielregionen angesiedelt sind sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen.

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.

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten neun Monaten 2020 durchschnittlich EUR 2.893 pro m<sup>2</sup>.

Von den 7.433 verkauften Wohneinheiten ohne Nutzen- und Lastenwechsel bis zum 30. September 2020 entfällt der Großteil auf zwei Portfoliotransaktionen. Es handelt sich um einen Portfolioverkauf an das landeseigene Wohnungsbauunternehmen degewo AG. Diese Portfoliotransaktion umfasst 2.143 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten in Berlin, von denen 648 Wohnungen im dritten Quartal 2020 ihren Nutzen- und Lastenwechsel hatten und 930 Wohnungen ihren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich im vierten Quartal 2020 und weitere 565 Wohnungen im ersten Quartal 2021 haben werden. Bei der zweiten Transaktion handelt es sich um einen Portfolioverkauf von 6.380 Wohn- und 38 Gewerbeeinheiten in den Regionen Braunschweig, Hannover, Köln sowie im Rhein-Neckar-Raum an die LEG Immobilien AG Gruppe, von denen 6.216 Wohnungen ihren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich im vierten Quartal 2020 und weitere 164 Wohnungen im ersten Quartal 2021 haben werden.

#### **Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen**

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 62,0 Mio.; Vorjahr: EUR 65,4 Mio.) setzt sich zusammen aus den Segmentergebnissen aus Pflegebetrieben (EUR 14,4 Mio.; Vorjahr: EUR 14,6 Mio.) und Pflegeimmobilien (EUR 47,6 Mio.; Vorjahr: EUR 50,8 Mio.).

### Pflegebetriebe

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
<b>Erlöse</b>		
Pflegeleistungen	112,5	110,7
Mieterträge	44,4	44,5
Sonstige	20,1	13,6
	<b>177,0</b>	<b>168,8</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-32,8	-30,4
Personalkosten	-110,1	-103,9
Konzerninterne Pachtaufwendungen	-19,7	-19,9
	<b>-162,6</b>	<b>-154,2</b>
<b>Ergebnis aus Pflegebetrieben</b>	<b>14,4</b>	<b>14,6</b>
ohne konzerninterne Pachtaufwendungen	34,1	34,5

25 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe, an der wir seit Februar 2020 mit 100% (vorher mit 49%) beteiligt sind, sowie 13 Pflegeeinrichtungen von der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe, die seit dem 2. Januar 2019 eine 100%ige Tochter der Deutsche Wohnen ist, bewirtschaftet. Von den 38 Einrichtungen befinden sich 37 im Eigentum der Deutsche Wohnen.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen Pachtaufwendungen (EBITDAR<sup>5</sup>) EUR 34,1 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 (Vorjahreszeitraum: EUR 34,5 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 19,3% (Vorjahreszeitraum: 20,4%).

Während die EBITDAR-Marge der KATHARINENHOF Gruppe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 ca. 23,3% erreichte, lag sie bei der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe wegen eines anderen Leistungsspektrums sowie des sanierungsbedingten Aufbaus von Leerstand in einigen Einrichtungen bei 17,2%.

### Pflegeimmobilien

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
<b>Erlöse</b>		
Pachterträge	30,1	34,1
Konzerninterne Pachterträge	19,7	19,9
	<b>49,8</b>	<b>54,0</b>
<b>Kosten</b>		
	<b>-2,2</b>	<b>-3,2</b>
<b>Ergebnis aus Pflegeimmobilien</b>	<b>47,6</b>	<b>50,8</b>
ohne konzerninterne Pachterträge	27,9	30,9

Der Rückgang der externen Pachterträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist verkaufsbedingt.

5 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.

### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten beinhalten Personal- und Sachkosten ohne die Segmente Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien:

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
Personalkosten	-50,8	-45,2
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,2	0,0
Sachkosten	-27,8	-27,3
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-78,4</b>	<b>-72,5</b>

Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs blieben mit EUR 2,4 Mio. auf Vorjahresniveau. Der Anstieg der Personalkosten ist insbesondere auf die Bewertung der langfristigen Vergütungskomponente (LTI) von Vorstand und Führungskräften zurückzuführen. Die Mindestzielerreichungsgrade für die Zielkomponente Aktienkursperformance der Tranchen 2018 und 2019 waren zum 31. Dezember 2019 nicht erfüllt. Per 30. September 2020 waren diese Mindestschwellen wieder überschritten, sodass in den ersten neun Monaten 2020 Personalaufwendungen von rund EUR 1,7 Mio. realisiert worden sind.

### Sonstige Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 50,8 Mio. (Vorjahr: EUR 25,5 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 22,9 Mio. (Vorjahr: EUR 18,8 Mio.).

Bei der Ermittlung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern sind von den vorgenannten sonstigen Aufwendungen EUR 34,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.) bereinigt worden. Bei diesen Bereinigungen handelt es sich um projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen, darin enthalten sind für 2020 mit EUR 20,0 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuern aus der ISARIA-Übernahme.

Die sonstigen nicht bereinigten Aufwendungen (EUR 15,9 Mio.; Vorjahr: EUR 19,7 Mio.) entfielen hauptsächlich auf die SYN VIA Gruppe (EUR 8,3 Mio.; Vorjahr: EUR 6,7 Mio.).

Die sonstigen nicht bereinigten Erträge (EUR 22,9 Mio.; Vorjahr: EUR 18,8 Mio.) enthielten Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Sachanlagen, Erträge der SYN VIA Gruppe, Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabeln sowie aus aktivierte Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen.

### Abschreibungen

Die Abschreibungen der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 betragen EUR 29,2 Mio. (Vorjahr: EUR 29,9 Mio.). Sie enthielten hauptsächlich Abschreibungen für Nutzungsrechte, die im Rahmen der Leasingbilanzierung als Sachanlagen angesetzt werden (EUR 15,8 Mio.; Vorjahr: EUR 14,8 Mio.), sowie Abschreibungen für Breitbandkabel der Netzebene 4 und für 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 2020	9M 2019
Laufende Zinsaufwendungen	-106,9	-96,7
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-27,9	-17,5
Aktiviert Zinsaufwendungen	6,0	4,3 <sup>1</sup>
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-3,3	-14,2
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-13,0	-39,6
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-89,1	32,8
	<b>-234,2</b>	<b>-130,9<sup>1</sup></b>
Zinserträge	7,5	4,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-226,7</b>	<b>-126,3<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> 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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 hauptsächlich solche Aufwendungen, die im Rahmen der vorzeitigen Ablösung von Darlehen entstanden sind.

Die Deutsche Wohnen machte erstmalig von dem Wahlrecht unter IAS 23 Gebrauch, Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte, die nach IAS 40 bilanziert werden, zu aktivieren. Hintergrund ist das Projektentwicklungsgeschäft der ISARIA-Gruppe, welche seit dem 1. Juli 2020 im Deutsche Wohnen-Konzern vollkonsolidiert wird. 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) 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 gestiegenen Aufwendungen 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 des Kursanstiegs der Aktie der Deutsche Wohnen ein Bewertungsverlust von EUR 89,1 Mio. (Vorjahr: Bewertungsgewinn von EUR 32,8 Mio.) bei den Wandelschuldverschreibungen.

Der Anstieg der Zinserträge von EUR 4,6 Mio. auf EUR 7,5 Mio. ist auf höhere Zinserträge von Beteiligungsgesellschaften zurückzuführen und entfällt hauptsächlich auf die QUARTERBACK-Gruppe.

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 2020	9M 2019
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	546,9	544,6
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge <sup>1</sup>	100,5	93,2
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>	<b>5,4</b>	<b>5,8</b>

<sup>1</sup> Die laufenden Zinsaufwendungen und Zinserträge enthalten nicht die Zinserträge aus dem Finanzierungsleasing für Breitbandkabelnetze.

### Ertragsteuern

Die Ertragsteuern der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 ergaben einen Aufwand in Höhe von EUR 118,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 218,4 Mio.). Sie beinhalteten EUR 80,5 Mio. Aufwand (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 188,7 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von EUR 37,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 29,7 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen.

### Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.09.2020		31.12.2019	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	26.259,9	89	25.433,3	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	907,3	3	443,4	2
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>27.167,2</b>	<b>92</b>	<b>25.876,7</b>	<b>93</b>
Kurzfristiges Vermögen	1.967,8	7	1.289,4	5
Zahlungsmittel	328,2	1	685,6	2
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.296,0</b>	<b>8</b>	<b>1.975,0</b>	<b>7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>29.463,2</b>	<b>100</b>	<b>27.851,7</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>12.604,1</b>	<b>43</b>	<b>13.107,3</b>	<b>47</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.563,2	22	6.327,7	23
Wandelschuldverschreibungen	1.748,2	6	1.682,8	6
Unternehmensanleihen	3.513,8	13	2.014,1	7
Steuerschulden	59,9	0	26,2	0
Pensionsverpflichtungen	108,4	0	107,2	1
Passive latente Steuern	3.886,9	13	3.713,8	13
Übrige Verbindlichkeiten	978,7	3	872,6	3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>16.859,1</b>	<b>57</b>	<b>14.744,4</b>	<b>53</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>29.463,2</b>	<b>100</b>	<b>27.851,7</b>	<b>100</b>

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 2019 erhöht, die die verkaufsbedingten Abgänge oder Umgliederungen in die kurzfristigen Vermögenswerte überstiegen. Ein wesentlicher Teil der Zukäufe entfiel auf die Projektentwicklungen der ISARIA-Gruppe, die zum 1. Juli 2020 vollkonsolidiert wurde.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte haben sich durch Beteiligungen an Gesellschaften der QUARTERBACK-Gruppe (QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig, und Tochter- sowie Beteiligungsunternehmen) und den Geschäfts- oder Firmenwert, der bei der Übernahme der ISARIA-Gruppe entstanden war, erhöht.

Das Eigenkapital des Konzerns verringerte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 absolut um EUR 503,2 Mio. bei einer rückläufigen Eigenkapitalquote in Höhe von rund 43%. Im Berichtszeitraum wurden 52,5 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 67,1 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 28,4 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 in Höhe des Gesamtergebnisses für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 um EUR 316,0 Mio. erhöht. Das Eigenkapital des Konzerns reduzierte sich bis zum Abschlussstichtag durch den Erwerb eigener Anteile um EUR 499,6 Mio. und durch die Auszahlung der Dividende der Deutsche Wohnen SE um weitere EUR 312,6 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Tilgung von Darlehen in Höhe von EUR 484,1 Mio. verringert. Sie erhöhten sich durch Neuaufnahmen in Höhe von EUR 562,4 Mio. sowie durch die zahlungsunwirksame Übernahme der Finanzverbindlichkeiten der ISARIA-Gruppe um EUR 138,1 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund von Marktwertschwankungen. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen beläuft sich zum Stichtag unverändert zum Vorjahr auf insgesamt EUR 1.600 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch Rückzahlungen in Höhe von EUR 478,8 Mio. verringert und durch Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.998,2 Mio. erhöht. Die Rückzahlungen betrafen mit EUR 200,0 Mio. eine im Jahr 2019 ausgegebene Inhaberschuldverschreibung mit kurzer Laufzeit und mit EUR 278,8 Mio. den Restbetrag der im Geschäftsjahr 2015 ausgegebenen Anleihe. Die Einzahlungen aus Emissionen enthielten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 die Ausgabe von zwei langfristigen Unternehmensanleihen (Corporate Bonds) in Höhe von nominal EUR 1.190,0 Mio. sowie weitere langlaufende Inhaberschuldverschreibungen (EUR 513,0 Mio.) und kurzlaufende Commercial Papers (EUR 295,2 Mio.).

### EPRA NAV

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	12.197,0	12.700,4
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	58,3	50,8
Latente Steuern	4.208,4	4.040,1
<b>EPRA NAV (unverwässert)</b>	<b>16.463,7</b>	<b>16.791,3</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	343,8	357,1
<b>EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>47,89</b>	<b>47,02</b>
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>16.463,7</b>	<b>16.791,3</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	343,8	357,1
<b>EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>47,89</b>	<b>47,02</b>

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 327,6 Mio. gesunken und je Aktie um EUR 0,87 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Aktienrückkauf, die Ausschüttung der Dividende für 2019 in Höhe von EUR 312,6 Mio. sowie durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von EUR 308,5 Mio. Keine der beiden zum Stichtag ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen steht im Geld (die Wandlungspreise überschritten den Stichtagskurs der Deutsche Wohnen-Aktie), sodass sich für den EPRA NAV hieraus keine Verwässerungen ergeben.

Zum Abschlussstichtag bestanden Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 268,7 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 148,1 Mio.). Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus dem Unternehmenszusammenschluss der ISARIA-Gruppe, bewertet auf der Grundlage der vorläufigen Kaufpreisallokation.

### Loan-to-Value Ratio

Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
Finanzverbindlichkeiten	6.563,2	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	1.748,2	1.682,8
Unternehmensanleihen	3.513,8	2.014,1
	<b>11.825,2</b>	<b>10.024,6</b>
Zahlungsmittel	-328,2	-685,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>11.497,0</b>	<b>9.339,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	26.259,9	25.433,3
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen <sup>1</sup>	-61,2	-62,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	952,0	571,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	481,2	468,9
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	333,5	4,6 <sup>2</sup>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	224,3	0,0 <sup>2</sup>
	<b>28.189,7</b>	<b>26.415,2</b>
<b>Loan-to-Value Ratio in %</b>	<b>40,8</b>	<b>35,4</b>

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

2 Berechnungsweise geändert: Beteiligungen und Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften werden einbezogen.

Die Loan-to-Value Ratio betrug zum Stichtag rund 40,8%. Unter Einbeziehung der Kaufpreiszahlungen und der Buchwertabgänge aller Immobilienverkäufe, die per 30. September 2020 bereits vertraglich vereinbart waren, aber noch keinen Nutzen- und Lastenwechsel hatten, läge die Loan-to-Value Ratio bei rund 39,3%.

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 30. September 2020 auf ca. 1,2% bei einer Hedging-Quote<sup>6</sup> von rund 90%. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 6,9 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 7. Februar 2020) und A3 von Moody's (Stand 29. Juli 2020), aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

<sup>6</sup> Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen

## Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	258,2	284,5 <sup>1</sup>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.356,8	-990,5 <sup>1</sup>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	741,2	714,8
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-357,4</b>	<b>8,8</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	685,6	332,8
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>328,2</b>	<b>341,6</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 1.353,4 Mio. Von den Investitionen entfielen Ausgaben in Höhe von EUR 583,1 Mio. auf Zukäufe, EUR 180,1 Mio. auf Sanierungen und EUR 63,0 Mio. auf Neubauten. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 502,5 Mio. gegenüber. Für die Übernahme der ISARIA-Gruppe wurden netto nach Abzug der übernommenen Zahlungsmittel EUR 517,1 Mio. gezahlt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 1.998,2 Mio. und aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 562,4 Mio. Es wurden Darlehen in Höhe von EUR 484,1 Mio., Anleihen in Höhe von EUR 278,8 Mio. und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. getilgt. Für den Erwerb eigener Anteile wurden EUR 505,7 Mio. gezahlt. Weiterhin wurde im zweiten Quartal 2020 die Dividende der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 312,6 Mio. ausgezahlt.

## FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 1,2% gesunken und je Aktie um ca. 0,8% gestiegen:

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
<b>EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>508,0</b>	<b>560,6</b>
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	0,0	0,6
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	33,2	2,9
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	1,7	2,9
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>542,9</b>	<b>567,0</b>
Ergebnis aus Verkauf	1,6	-24,8
Personal- und Sachkosten Verkauf	2,4	2,4
<b>EBITDA (bereinigt) vor Verkauf</b>	<b>546,9</b>	<b>544,6</b>
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	0,0
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	2,3	2,1
At-Equity-Bewertung	2,1	1,7
Zinsaufwendungen/-erträge	-98,4	-93,1 <sup>3</sup>
Ertragsteuern	-23,1	-22,4 <sup>2</sup>
Minderheiten	-7,2	-5,2
<b>FFO I</b>	<b>422,4</b>	<b>427,7<sup>2,3</sup></b>
Ergebnis aus Verkauf	-1,6	24,8
Personal- und Sachkosten Verkauf	-2,4	-2,4
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	46,9	0,0
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-14,4	-7,1 <sup>2</sup>
<b>FFO II</b>	<b>450,9</b>	<b>443,0<sup>3</sup></b>
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>1</sup>	1,21	1,20 <sup>2,3</sup>
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) <sup>1</sup>	1,21	1,20 <sup>2,3</sup>
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>1</sup>	1,29	1,24 <sup>3</sup>
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) <sup>1</sup>	1,29	1,24 <sup>3</sup>

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 349,22 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 357,77 Mio. 2019

2 Berechnungsweise geändert: Vertriebsinduzierte Ertragsteuern werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. 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 cashflowwirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert wurden, als Mieterlöse angesetzt.

## Nachtragsbericht

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 2019 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

## Prognosebericht

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 verliefen für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2019 vom März 2020 fest und rechnen demzufolge mit einem FFO I auf Vorjahresniveau. Im Rahmen der Bewertung des Immobilienportfolios rechnen wir zum Jahresende mit einer Aufwertung von rund 6%, was zu einer deutlichen Steigerung des EPRA NAV beitragen wird.

Berlin, 12. November 2020

Deutsche Wohnen SE  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand



Henrik Thomsen  
Vorstand



Lars Urbansky  
Vorstand

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<b>25</b>	<b>KONZERNBILANZ</b>
<b>27</b>	<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>
<b>28</b>	<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>
<b>29</b>	<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>
<b>30</b>	<b>KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG</b>

## KONZERNBILANZ

zum 30. September 2020

EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	26.259,9	25.433,3
Sachanlagen	194,8	191,5
Immaterielle Vermögenswerte	307,5	188,9
Derivative Finanzinstrumente	2,9	1,1
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	396,7	61,8
Aktive latente Steuern	5,4	0,1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>27.167,2</b>	<b>25.876,7</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	481,2	468,9
Andere Vorräte	6,8	6,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50,5	25,0
Forderungen aus Ertragsteuern	149,0	112,2
Derivative Finanzinstrumente	0,4	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	316,3	94,0
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	11,6	11,4
Zahlungsmittel	328,2	685,6
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.344,0</b>	<b>1.403,8</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	952,0	571,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.296,0</b>	<b>1.975,0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>29.463,2</b>	<b>27.851,7</b>

EUR Mio.	30.09.2020	31.12.2019
<b>Passiva</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	359,9	359,7
Eigene Anteile	-16,1	-2,6
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>343,8</b>	<b>357,1</b>
Kapitalrücklage	2.071,4	2.555,5
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-38,0	-46,3
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	9.819,8	9.834,1
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals</b>	<b>12.197,0</b>	<b>12.700,4</b>
Nicht beherrschende Anteile	407,1	406,9
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>12.604,1</b>	<b>13.107,3</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.474,4	6.154,4
Wandelschuldverschreibungen	1.744,2	1.676,9
Unternehmensanleihen	2.883,8	1.518,6
Pensionsverpflichtungen	108,4	107,2
Derivative Finanzinstrumente	51,4	43,6
Sonstige Rückstellungen	28,9	44,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	305,9	302,5
Passive latente Steuern	3.886,9	3.713,8
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>15.483,9</b>	<b>13.561,4</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	88,8	173,3
Wandelschuldverschreibungen	4,0	5,9
Unternehmensanleihen	630,0	495,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429,8	300,5
Sonstige Rückstellungen	26,8	7,6
Derivative Finanzinstrumente	10,2	8,5
Steuerschulden	59,9	26,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	106,2	141,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	19,5	24,4
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.375,2</b>	<b>1.183,0</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>29.463,2</b>	<b>27.851,7</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	926,9	906,3	290,1	292,4
Erlöse aus Pflegebetrieben	169,6	167,0	57,1	56,2
Pachterträge aus Pflegeimmobilien	30,0	34,4	8,4	11,5
Andere Erlöse	14,8	13,0	4,8	4,4
Verkaufserlöse	386,3	122,3	166,4	18,0
Buchwertabgang	-379,4	-89,5	-162,6	-15,1
Verkaufserlöse	4,7	0,0	4,7	0,0
Buchwertabgang	-4,7	0,0	-4,7	0,0
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>6,9</b>	<b>32,8</b>	<b>3,8</b>	<b>2,9</b>
Materialaufwand	-422,3	-404,0	-122,6	-123,4
Personalaufwand	-173,1	-158,6	-60,0	-53,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-80,9	-55,2	-21,4	-20,4
Sonstige betriebliche Erträge	39,4	28,3	14,6	8,9
	<b>511,3</b>	<b>564,0</b>	<b>174,8</b>	<b>179,5</b>
Abschreibungen und Wertminderungen	-29,2	-29,8	-10,2	-10,1
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	171,7	447,0 <sup>1</sup>	-2,5	-1,4 <sup>1</sup>
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-5,2	-4,2	-1,7	-1,1
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>648,6</b>	<b>977,0<sup>1</sup></b>	<b>160,4</b>	<b>166,9<sup>1</sup></b>
Finanzerträge	7,7	4,6	5,8	3,5
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-102,1	-6,8	-14,0	-65,4
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2,1	1,7	1,0	-0,2
Finanzaufwendungen	-130,4	-123,4 <sup>1</sup>	-39,8	-43,3 <sup>1</sup>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>425,9</b>	<b>853,1</b>	<b>113,4</b>	<b>61,5</b>
Ertragsteuern	-118,0	-218,4	-22,2	-29,9
<b>Periodenergebnis</b>	<b>307,9</b>	<b>634,7</b>	<b>91,2</b>	<b>31,6</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	300,2	617,3	88,1	29,5
Nicht beherrschende Anteile	7,7	17,4	3,1	2,1
	<b>307,9</b>	<b>634,7</b>	<b>91,2</b>	<b>31,6</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässert in EUR	0,86	1,73	0,26	0,08
Verwässert in EUR	0,86	1,53	0,26	0,08

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019
<b>Periodenergebnis</b>	<b>307,9</b>	<b>634,7</b>	<b>91,2</b>	<b>31,6</b>
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-6,2	-25,1	-0,3	-7,6
Ertragsteuereffekte	1,5	6,3	0,1	1,9
	<b>-4,7</b>	<b>-18,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-5,7</b>
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwertes von Eigenkapitalinstrumenten	-2,0	0,0	0,0	0,0
Ertragsteuereffekte	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	-1,3	-17,0	-7,8	-6,0
Ertragsteuereffekte	0,2	4,0	1,7	1,4
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	21,8	-30,3	-13,9	10,3
Ertragsteuereffekte	-5,9	9,1	4,2	-3,0
	<b>12,8</b>	<b>-34,2</b>	<b>-15,8</b>	<b>2,7</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8,1</b>	<b>-53,0</b>	<b>-16,0</b>	<b>-3,0</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>316,0</b>	<b>581,7</b>	<b>75,2</b>	<b>28,6</b>
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	308,5	564,6	72,1	26,5
Nicht beherrschende Anteile	7,5	17,1	3,1	2,1

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

EUR Mio.	9M 2020	9M 2019
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	307,9	634,7
Finanzerträge	-7,5	-4,6
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	102,1	6,8
Finanzaufwendungen	132,1	124,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-2,1	-1,7
Ertragsteuern	118,0	218,4
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>650,5</b>	<b>977,7</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-171,6	-447,0
Abschreibungen	29,2	29,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1,2	-21,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-46,5	-56,0
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-62,0	-73,7
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>398,4</b>	<b>409,5</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	20,9	10,7
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-10,0	-1,5
Gezahlte Zinsen	-131,2	-111,6 <sup>1</sup>
Erhaltene Zinsen	3,7	4,6
Gezahlte Steuern	-45,8	-54,8
Erhaltene Steuern	22,2	27,6
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>258,2</b>	<b>284,5<sup>1</sup></b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	502,5	115,4
Auszahlungen für Investitionen	-1.353,4	-1.024,0
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-517,1	-83,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	11,1	1,6
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	0,0	-0,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.356,8</b>	<b>-990,5<sup>1</sup></b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	562,4	423,1
Tilgung von Darlehen	-484,1	-163,9
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	1.998,2	1.059,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-478,8	-341,2
Einmalige Finanzierungszahlungen	-15,3	-14,7
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-16,1	-15,4
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	-505,7	0,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0,1	0,1
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-2,1	-1,8
Kosten der Kapitalerhöhung	0,0	-0,4
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	-312,6	-225,7
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-4,8	-4,8
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>741,2</b>	<b>714,8</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-357,4</b>	<b>8,8</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>	<b>685,6</b>	<b>332,8</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>328,2</b>	<b>341,6</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2020

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	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
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2019</b>	<b>357,0</b>	<b>0,0</b>	<b>357,0</b>	<b>2.918,1</b>	<b>10,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>7,1</b>	<b>8.276,9</b>	<b>11.559,1</b>	<b>349,0</b>	<b>11.908,1</b>
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
<b>Gesamtergebnis</b>					<b>-34,2</b>	<b>-18,5</b>	<b>-52,7</b>	<b>617,3</b>	<b>564,6</b>	<b>17,1</b>	<b>581,7</b>
Kapitalerhöhung	2,7		2,7	82,8					85,5		85,5
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt			0,0	-0,3					-0,3		-0,3
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					-0,1	-0,1	-5,3	-5,4
Dividende			0,0					-310,6	-310,6		-310,6
Sonstiges			0,0					-17,2	-17,2		-17,2
<b>Eigenkapital zum 30. September 2019</b>	<b>359,7</b>	<b>0,0</b>	<b>359,7</b>	<b>3.000,6</b>	<b>-23,7</b>	<b>-21,9</b>	<b>-45,6</b>	<b>8.566,3</b>	<b>11.881,0</b>	<b>360,8</b>	<b>12.241,8</b>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2020</b>	<b>359,7</b>	<b>-2,6</b>	<b>357,1</b>	<b>2.555,5</b>	<b>-33,9</b>	<b>-12,4</b>	<b>-46,3</b>	<b>9.834,1</b>	<b>12.700,4</b>	<b>406,9</b>	<b>13.107,3</b>
Periodenergebnis								300,2	300,2	7,7	307,9
Sonstiges Ergebnis					12,8	-4,5	8,3		8,3	-0,2	8,1
<b>Gesamtergebnis</b>					<b>12,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>8,3</b>	<b>300,2</b>	<b>308,5</b>	<b>7,5</b>	<b>316,0</b>
Kapitalerhöhung	0,2		0,2	2,2					2,4		2,4
Erwerb eigener Aktien		-13,4	-13,4	-486,1					-499,6		-499,6
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,2					-0,2		-0,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					0,2	0,2	-7,3	-7,1
Dividende			0,0					-312,6	-312,6		-312,6
Sonstiges			0,0					-2,1	-2,1		-2,1
<b>Eigenkapital zum 30. September 2020</b>	<b>359,9</b>	<b>-16,1</b>	<b>343,8</b>	<b>2.071,4</b>	<b>-21,1</b>	<b>-16,9</b>	<b>-38,0</b>	<b>9.819,8</b>	<b>12.197,0</b>	<b>407,1</b>	<b>12.604,1</b>

## KONTAKT

Sebastian Jacob  
Leiter Investor Relations

Telefon +49 30 897 86 5413  
Telefax +49 30 897 86 5419

### **Deutsche Wohnen SE**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon +49 30 897 86 0  
Telefax +49 30 897 86 1000

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

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen SE, Berlin

### **Konzept, Gestaltung und Realisation**

Silvester Group, Hamburg

Dieser Konzernzwischenbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.

## FINANZKALENDER 2021

25.03.2021	Veröffentlichung Konzern-/ Jahresabschluss 2020 – Geschäftsbericht 2020
12.05.2021	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2021/1. Quartal
01.06.2021	Ordentliche Hauptversammlung 2021
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.

