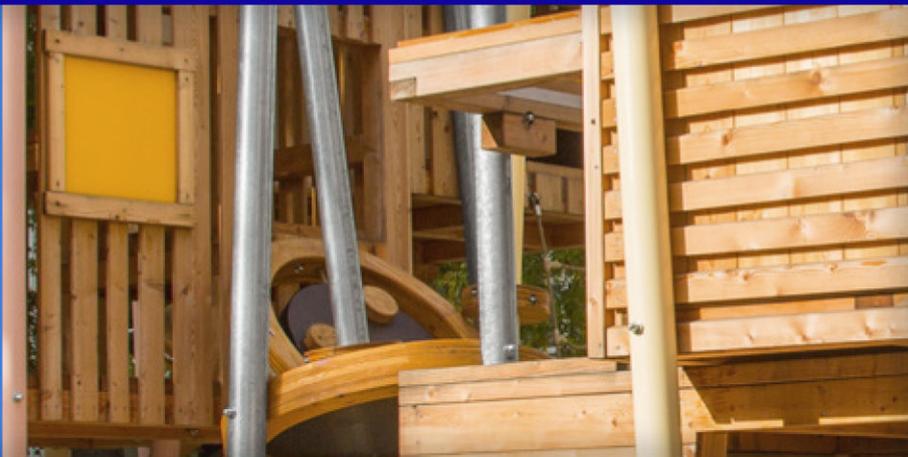


# Wir bauen auf Verantwortung



Konzernzwischenmitteilung  
zum 31. März 2020

# Inhalt

<b>2</b>	<b>KONZERNKENNZAHLEN</b>
<b>3</b>	<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>
<b>22</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
<b>29</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>Q1 2020</b>	Q1 2019	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	210,6	204,7	2,9 %
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	186,4	183,7	1,5 %
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	4,8	19,9	-75,9 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	20,6	21,3	-3,3 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-28,2	-23,2	21,6 %
EBITDA	EUR Mio.	155,9	201,5	-22,6 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	117,4	159,3	-26,3 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	124,9	134,3	-7,0 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	125,4	111,0	13,0 %
Ergebnis nach Steuern <sup>1</sup>	EUR je Aktie	0,35	0,30	15,1 %
FFO I	EUR Mio.	140,9	146,6 <sup>2</sup>	-3,9 %
FFO I <sup>1</sup>	EUR je Aktie	0,40	0,41 <sup>2</sup>	-2,4 %
FFO II	EUR Mio.	142,1	163,3	-13,0 %
FFO II <sup>1</sup>	EUR je Aktie	0,40	0,46	-13,0 %
<b>Bilanz</b>				
		<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	25.725,6	25.433,3	292,3
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.572,3	1.975,0	-402,7
Eigenkapital	EUR Mio.	13.097,4	13.107,3	-9,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	9.625,9	9.339,0	286,9
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	36,1	35,4	0,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	27.734,3	27.851,7	-117,4
<b>Aktie</b>				
		<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	34,71	36,42	-4,7 %
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	351,04	357,09	-6,05
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	12,2	13,0	-6,2 %
<b>Adjustierter Net Asset Value (NAV)<sup>3</sup></b>				
		<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	Veränderung
Adjustierter NAV (unverwässert)	EUR Mio.	16.793,4	16.791,3	2,1
Adjustierter NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	47,84	47,02	1,7 %
Adjustierter NAV (verwässert)	EUR je Aktie	47,84	47,02	1,7 %
<b>Marktwerte</b>				
		<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	Veränderung
Fair Value Immobilien <sup>4</sup>	EUR Mio.	24.328	24.237	91
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>4</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	2.396	2.394	0,1 %

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 354,53 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 357,02 Mio. 2019

2 Berechnungsweise geändert: Vertriebsinduzierte Ertragsteuern werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

3 Der Adjustierte NAV entspricht dem bisher berichteten EPRA NAV.

4 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

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

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 24,3 Mrd.<sup>1</sup> umfasst etwa 164.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören darüber hinaus Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und mit ca. 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

### Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

#### Deutsche Wirtschaft leidet im Frühjahr 2020 unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie belastet sowohl die Weltwirtschaft als auch die deutsche Wirtschaft erheblich. Starke Unsicherheiten hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Pandemie und zukünftiger politischer Reaktionen darauf erschweren die Prognosen zur Wirtschaftsentwicklung. Nach Einschätzungen des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) per Anfang April dürfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 insgesamt 4,2 % einbüßen. Im Jahr 2021 soll sich das Wachstum mit einem Plus von 5,8 % dann wieder erholen. Bis dahin sollten die Produktionsausfälle größtenteils nachgeholt worden und die Belastungsfaktoren durch das Coronavirus weggefallen sein.<sup>2</sup>

Das DIW prognostiziert für das Jahr 2020 eine Inflationsrate von 1,0 % (Vorjahr: 1,4 %), insbesondere bedingt durch die massiven Einbrüche der Rohölnotierungen und die somit vergünstigten Ölpreise. Die Kerninflationsrate, die die Auswirkungen der Energiepreisveränderungen ausschließt, soll dagegen mit 1,6 % nahezu auf Vorjahresniveau bleiben.<sup>3</sup>

Die aktuelle Corona-Pandemie hinterlässt auch auf dem Arbeitsmarkt, der sich zuletzt positiv entwickelt hatte, Spuren. Die Produktion hatte sich zum Jahresanfang zunächst stabilisiert und der Beschäftigungsaufbau setzte sich in vielen Bereichen fort. Lediglich im verarbeitenden Gewerbe waren die Zahlen rückläufig. Der konjunkturell bedingte Einsatz von Kurzarbeit diente als Überbrückung zur Weiterbeschäftigung. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden sich erst ab dem zweiten Quartal deutlicher niederschlagen. Die Arbeitslosenquote stagnierte zuletzt, soll sich im weiteren Jahresverlauf aufgrund des zu erwartenden kräftigen Beschäftigungsaufbaus ab dem zweiten Halbjahr jedoch leicht rückläufig entwickeln. Für das Jahr 2020 wird mit einer Arbeitslosenquote von 5,0 % (Vorjahr: 5,0 %) gerechnet. Bedingt durch den nur geringen Anstieg der Nettolöhne und der Einkommen aus selbstständiger Arbeit sollen die verfügbaren Einkommen in diesem Jahr lediglich einen Zuwachs von 2,0 % verzeichnen.<sup>3</sup>

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

2 DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2020, DIW: Pressemitteilung vom 8. April 2020

3 DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2020

## Aktienmärkte kollabieren unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie

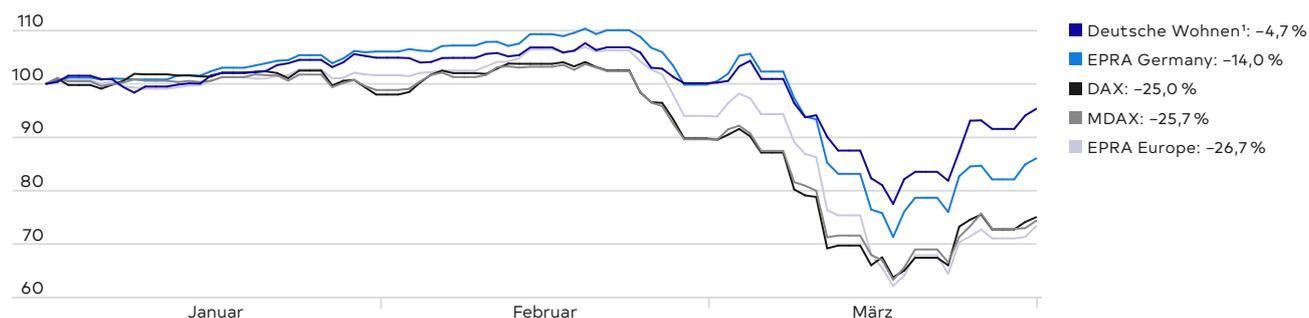
Die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie, wie der Konjunkturstillstand im Euroraum, der steile Anstieg der Infektionen in den USA, Gewinnwarnungen von großen US-Unternehmen wie Apple und Microsoft sowie das Absacken der Ölpreise, ließen die Aktienmärkte im Frühjahr 2020 einbrechen. Stützende Rettungspakete seitens Deutschlands in Höhe von EUR 750 Mrd. und der USA in Höhe von USD 2.000 Mrd. sowie das EUR 750 Mrd. umfassende Anleihekaufprogramm der EZB und Leitzinssenkungen der US-Notenbank konnten die Märkte nur kurzzeitig stabilisieren.<sup>4</sup>

## Deutsche Wohnen-Aktie kämpft gegen den negativen Trend der Indizes

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das erste Quartal 2020 mit einem Schlusskurs von EUR 34,71 und verzeichnete somit einen Kursverlust von knapp 5 % gegenüber dem Jahresende 2019. Die Aktie litt damit ebenfalls unter den weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie, auch wenn unser Geschäftsmodell relativ stabil ist. Die deutschen Aktienindizes DAX (-25 %) und MDAX (-26 %) sowie die Immobilienindizes EPRA Europe (-27 %) und EPRA Germany (-14 %) mussten sogar deutlich stärkere Einbußen hinnehmen als die Deutsche Wohnen-Aktie.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE sank im Vorjahresvergleich zum Ende des ersten Quartals 2020 um ca. 21% auf EUR 12,2 Mrd.<sup>5</sup> Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 27,8 Mio. in den ersten drei Monaten 2019 auf EUR 44,6 Mio. in den ersten drei Monaten 2020 erhöht. Dies entspricht einem Anstieg von rund 60 %. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag im ersten Quartal 2020 bei 1.231.580 Aktien am Tag. Zusätzlich wurden durchschnittlich 1.145.721 Aktien pro Tag über alternative Handelsplattformen gehandelt.

## Kursentwicklung der Aktie Q1 2020 (indexiert)



1 Kursverlauf inklusive Dividendenzahlung

<sup>4</sup> Commerzbank 2020

<sup>5</sup> Unter Berücksichtigung von 359,7 Mio. ausstehenden Aktien, von denen im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms per 31. März 2020 9 Mio. Aktien zurückgekauft wurden

Kennzahlen zur Aktie	Q1 2020	Q1 2019
Anzahl der Aktien in Mio.	rund 359,72	rund 357,02
Davon eigene Aktien in Mio.	rund 9,0	0
Kurs am Ende von Q1 <sup>1</sup> in EUR	34,71	43,23
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rund 12,2 <sup>3</sup>	rund 15,4
Dreimonatshöchstkurs <sup>1</sup> in EUR	39,19	44,45
Dreimonatstiefstkurs <sup>1</sup> in EUR	28,22	40,00
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2</sup>	1.231.580	656.667

1 Schlusskurs Xetra-Handel

2 Gehandelte Stücke

3 Unter Berücksichtigung von 359,7 Mio. ausstehenden Aktien, von denen im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms per 31. März 2020 9 Mio. Aktien zurückgekauft wurden

Quelle: Bloomberg, Stand: 1. April 2020

### Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit<sup>6</sup> 26 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen<sup>6</sup> Kursziele reichen von EUR 26,50 bis EUR 59,90 pro Aktie. Dabei gehen zwölf Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 38,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analysteneinschätzungen lag mit EUR 37,80 pro Aktie rund 9 % oberhalb des Schlusskurses zum 31. März 2020.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	16
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	8
Sell	2

### Aktienrückkaufprogramm

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 wird spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020 enden. Bis zum 31. März 2020 hat die Deutsche Wohnen insgesamt rund 9 Mio. Aktien für einen Gesamtbetrag von EUR 318,8 Mio. zurückerworben. Dies entspricht rund 2,5 % des Grundkapitals. Den aktuellen Stand des Aktienrückkaufprogramms können Sie unter [www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf](http://www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf) abrufen.

### Dividendenanpassung für Corona-Hilfsfonds

Nach Aufstellung und Feststellung des Jahresabschlusses 2019 am 19. März 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat am 24. März 2020 beschlossen, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,90 je Inhaberaktie vorzuschlagen und insoweit den ursprünglichen Gewinnverwendungsbeschluss anzupassen. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber der bisher geplanten Ausschüttungsquote um 5 Prozentpunkte auf rund 60 %. Diese Anpassung dient zur Finanzierung eines EUR 30 Mio. umfassenden Hilfsfonds, um insbesondere betroffenen Gewerbe- und Wohnungsmietern sowie Handwerks- und kleineren Dienstleistungsunternehmen im Rahmen der aktuellen Corona-Krise in Härtefällen schnell und unbürokratisch finanziell helfen zu können.

## Transparenter und umfassender Austausch mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog. Wir nutzen dafür insbesondere Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierten wir unser Geschäftsmodell beispielsweise in den ersten drei Monaten 2020 auf Investorenkonferenzen in New York und Frankfurt am Main. Aufgrund der Corona-Pandemie sowie der damit einhergehenden Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen wurden darüber hinaus Telefonkonferenzen abgehalten. Im Jahresverlauf ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen, Roadshows und Telefonkonferenzen – soweit möglich – geplant.

Einen Terminüberblick gibt der Finanzkalender auf Seite 30. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

## Immobilienportfolio

Mit rund 161.500 Wohn- und ca. 2.800 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 31. März 2020 EUR 6,92 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 6,68 pro m<sup>2</sup>) bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 1,9 % (Vorjahr: 2,2 %).

31.03.2020					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>148.114</b>	<b>8.901</b>	<b>91,7</b>	<b>7,01</b>	<b>1,8</b>	<b>2.618</b>	<b>381</b>	
Großraum Berlin	115.698	6.891	71,7	6,91	1,5	1.848	249	
Rhein-Main	10.787	648	6,7	8,65	2,0	171	32	
Dresden/Leipzig	9.501	613	5,9	6,18	4,5	465	69	
Rheinland	6.528	405	4,0	7,20	2,9	74	17	
Mannheim/ Ludwigshafen	4.657	290	2,9	6,26	2,1	43	12	
Sonstige Core <sup>+</sup>	943	54	0,6	10,67	0,5	17	1	
<b>Core</b>	<b>13.208</b>	<b>841</b>	<b>8,2</b>	<b>6,02</b>	<b>3,1</b>	<b>169</b>	<b>36</b>	
Hannover/ Braunschweig	8.978	580	5,6	6,17	2,7	87	26	
Sonstige Core	4.230	261	2,6	5,68	4,1	82	10	
<b>Non-Core</b>	<b>144</b>	<b>9</b>	<b>0,1</b>	<b>5,13</b>	<b>8,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>161.466</b>	<b>9.751</b>	<b>100,0</b>	<b>6,92</b>	<b>1,9</b>	<b>2.787</b>	<b>416</b>	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

## Portfolioentwicklung

### Akquisitionen

Die Deutsche Wohnen hat sich im März 2020 mit dem Münchener Projektentwickler ISARIA Wohnbau AG über den Erwerb von 13 Projekten mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 1,8 Mrd. geeinigt. Des Weiteren werden auch alle Mitarbeiter übernommen. Die Projektstandorte, die ca. 2.700 Wohneinheiten umfassen, liegen in der Region München sowie Stuttgart, Frankfurt am Main und Hamburg. Die erwartete Jahresmiete beläuft sich auf rund EUR 60 Mio. Der Kaufpreis inklusive Finanzverbindlichkeiten beträgt rund EUR 600 Mio.

Zudem wurden im ersten Quartal 2020 rund 1.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 360 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 423 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Quartal 2020 veräußert. Davon entfallen 104 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 319 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf.

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 2,3 %. Dabei waren die Mieterhöhungen für Bestandsmieter mit 0,6 % moderat.

Der Like-for-like-Leerstand blieb im Vermietungsbestand mit 1,6 % auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 2,0 %). Vom Gesamt leerstand entfielen 0,6 % auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Like-for-like	Wohn- einheiten	31.03.2020	31.03.2019	Entwicklung	31.03.2020	31.03.2019
		Vertrags- miete <sup>1</sup>	Vertrags- miete <sup>1</sup>		Leerstand	Leerstand
		Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>		EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Gesamt</b>	<b>156.829</b>	<b>6,86</b>	<b>6,71</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>
Vermietungsbestand <sup>2</sup>	<b>151.162</b>	<b>6,88</b>	<b>6,72</b>	<b>2,4</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>
<b>Core<sup>+</sup></b>	<b>138.611</b>	<b>6,96</b>	<b>6,80</b>	<b>2,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>
Großraum Berlin	110.700	6,93	6,77	2,3	1,3	1,8
Rhein-Main	9.309	8,30	8,14	1,9	1,7	1,2
Dresden/Leipzig	8.237	6,17	5,96	3,5	4,1	5,0
Rheinland	4.866	6,41	6,25	2,5	1,0	1,1
Mannheim/ Ludwigshafen	4.556	6,25	6,12	2,1	1,5	2,0
Sonstige Core <sup>+</sup>	943	10,67	10,53	1,3	0,5	0,7
<b>Core</b>	<b>12.551</b>	<b>6,03</b>	<b>5,89</b>	<b>2,4</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>
Hannover/ Braunschweig	8.922	6,17	6,01	2,8	2,7	2,6
Sonstige Core	3.629	5,66	5,58	1,4	4,3	3,3

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

## Portfolioinvestitionen

Im ersten Quartal 2020 haben wir rund EUR 71,2 Mio. beziehungsweise ca. EUR 28,01 pro m<sup>2</sup> für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 50,2 Mio. entfielen rund EUR 26,7 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 23,5 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte.

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

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
<b>Instandhaltung</b>	<b>21,0</b>	<b>19,2</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	8,26 <sup>1</sup>	7,45 <sup>1</sup>
<b>Sanierung</b>	<b>50,2</b>	<b>53,7</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	19,75 <sup>1</sup>	20,84 <sup>1</sup>
<b>Instandhaltung und Sanierung</b>	<b>71,2</b>	<b>72,9</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p.a.	28,01 <sup>1</sup>	28,29 <sup>1</sup>

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

## Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 90 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 12.200 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 89 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir in Deutschland einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.300 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 52 Einrichtungen (ca. 6.900 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen besonders groß ist. Dabei achten wir auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen insbesondere 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 nicht in unseren strategischen Zielregionen angesiedelt sind sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Mit einem Vollzug der Transaktion rechnen wir im zweiten 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 Ende des Berichtsjahres 2019 betrug der Anteil rund 10 % des EBITDA.

## Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

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

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze	
				Gesamt	Belegung 31.03.2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg	17	3.140	157	3.297	90,5 <sup>1</sup>
Region Berlin	12	1.071	371	1.442	98,2
Region Sachsen	9	523	64	587	95,1
<b>Summe Beteiligungsmodell</b>	<b>38</b>	<b>4.734</b>	<b>592</b>	<b>5.326</b>	<b>93,1</b>

<sup>1</sup> 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	WALT <sup>1</sup>
				Gesamt	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	14	1.704	46	1.750	9,3
Nordrhein-Westfalen	10	1.160	242	1.402	12,2
Rheinland-Pfalz	6	669	208	877	11,2
Baden-Württemberg	6	662	16	678	9,7
Niedersachsen	5	771	0	771	8,2
Hessen	4	528	0	528	9,5
Sonstige	7	802	49	851	8,2
<b>Summe Fremdbetreiber</b>	<b>52</b>	<b>6.296</b>	<b>561</b>	<b>6.857</b>	<b>10,0</b>
<b>Pflege gesamt</b>	<b>90</b>	<b>11.030</b>	<b>1.153</b>	<b>12.183</b>	

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

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

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

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	186,4	183,7
Ergebnis aus Verkauf	-4,1	19,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	20,6	21,3
Verwaltungskosten	-28,2	-23,2
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-18,8	-0,2
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>155,9</b>	<b>201,5</b>
Abschreibungen	-9,4	-12,4
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	0,0
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	0,5	1,7
Finanzergebnis	-23,0	-56,5
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>124,9</b>	<b>134,3</b>
Laufende Steuern	-11,7	-10,1
Latente Steuern	12,2	-13,2
<b>Periodenergebnis</b>	<b>125,4</b>	<b>111,0</b>

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 14,4 Mio. auf EUR 125,4 Mio. gestiegen. Die Ergebnisentwicklung ist hauptsächlich auf Einmalaufwendungen und das Bewertungsergebnis der Wandelschuldverschreibungen nach latenten Steuern zurückzuführen.

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

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>124,9</b>	<b>134,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-0,9	0,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-29,6	22,1
Einmalaufwendungen und -erträge	23,0	2,9
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>117,4</b>	<b>159,3</b>

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 bezieht sich auf planmäßige Bewertungseffekte von Nutzungsrechten im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen aus erhaltenen Erbbaurechten, die nach IAS 40 bewertet werden, und verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zum Kaufpreis.

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente (Aufwand EUR 6,0 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 13,2 Mio.) und von Wandelschuldverschreibungen (Ertrag EUR 35,6 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 8,9 Mio.) ist auf die Zinsentwicklung sowie die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie zurückzuführen.

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen. Sie betreffen 2020 mit EUR 19,9 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, die voraussichtlich im zweiten beziehungsweise dritten Quartal 2020 vollzogen wird.

### Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,7 Mio. beziehungsweise 1,5 % auf EUR 186,4 Mio.

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
Erlöse aus Vertragsmieten	210,6	204,7
Erlöse aus Betriebskosten	107,3	104,6
<b>Erlöse aus Vermietung</b>	<b>317,9</b>	<b>309,3</b>
Betriebskosten	-105,5	-103,1
Inkasso	-2,6	-2,2
Instandhaltung	-21,0	-19,2
Sonstiges	-2,4	-1,1
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>186,4</b>	<b>183,7</b>
Personal- und Sachkosten	-14,3	-12,6
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>172,1</b>	<b>171,1</b>
NOI-Marge in %	81,7	83,6
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1</sup>	5,64	5,53
Veränderung des NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat in %	2,0	

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

Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten trotz Nettoabverkäufen im vorangegangenen Geschäftsjahr zu einer Erhöhung der Vertragsmieten um rund 3 % 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 drei Monate des Geschäftsjahres 2020 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,2 % (Vorjahr: 2,3 %).

### Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 31. März 2020 wurden insgesamt 2.117 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	171	34,9	26,0	8,9	34
Institutioneller Verkauf einschließlich Pflegeeinrichtungen	1.946	516,0	422,2	93,8	22
	<b>2.117</b>	<b>550,9</b>	<b>448,2</b>	<b>102,7</b>	<b>23</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 2.117 verkauften Einheiten hatten 423 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020 (Vorjahreszeitraum: 146) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
Erlöse aus Verkäufen	54,7	50,6
Verkaufskosten	-5,8	-3,3
<b>Nettoerlöse</b>	<b>48,9</b>	<b>47,3</b>
Buchwertabgänge	-53,0	-27,4
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>-4,1</b>	<b>19,9</b>
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne <sup>1</sup>	8,9	0,0
<b>Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen<sup>1</sup></b>	<b>4,8</b>	<b>19,9</b>

1 Vorjahresdarstellung geändert

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 drei Monaten 2020 durchschnittlich EUR 2.870 pro m<sup>2</sup>.

Von den 1.694 verkauften Wohneinheiten ohne Nutzen- und Lastenwechsel bis zum 31. März 2020 entfällt der Großteil auf einen Portfolioverkauf an das landeseigene Wohnungsbauunternehmen degewo. Diese Portfoliotransaktion umfasst 2.143 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten in Berlin, von denen 1.578 Wohnungen ihren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 und weitere 565 Wohnungen im Jahr 2021 haben werden. Zudem wurden 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens, die von externen Betreibern bewirtschaftet werden, mit einem voraussichtlichen Vollzug im zweiten Quartal 2020 verkauft.

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

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 20,6 Mio.; Vorjahr: EUR 21,3 Mio.) setzt sich zusammen aus den Segmentergebnissen aus Pflegebetrieben (EUR 3,4 Mio.; Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) und Pflegeimmobilien (EUR 17,2 Mio.; Vorjahr: EUR 16,8 Mio.).

### Pflegebetriebe

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
<b>Erlöse</b>		
Pflegeleistungen	36,7	36,5
Mieterträge	14,9	14,7
Sonstige	4,7	4,5
	<b>56,3</b>	<b>55,7</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-10,7	-10,4
Personalkosten	-35,5	-34,3
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-6,7	-6,5
	<b>-52,9</b>	<b>-51,2</b>
<b>Ergebnis aus Pflegebetrieben</b>	<b>3,4</b>	<b>4,5</b>
Ohne konzerninterne Pacht aufwendungen	10,1	11,0

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 und konzernexternen Pacht aufwendungen (EBITDAR<sup>7</sup>) EUR 10,1 Mio. für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 (Vorjahreszeitraum: EUR 11,0 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 17,9 % (Vorjahreszeitraum: 19,7 %).

Während die EBITDAR-Marge der KATHARINENHOF Gruppe 2020 ca. 24,1 % erreichte, lag sie bei der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe wegen eines anderen Leistungsspektrums sowie des sanierungsbedingten Aufbaus von Leerstand in einigen Einrichtungen bei 14,0 %.

### Pflegeimmobilien

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
<b>Erlöse</b>		
Pachterträge	11,3	11,0
Konzerninterne Pachterträge	6,7	6,5
	<b>18,0</b>	<b>17,5</b>
<b>Kosten</b>		
	<b>-0,8</b>	<b>-0,7</b>
<b>Ergebnis aus Pflegeimmobilien</b>	<b>17,2</b>	<b>16,8</b>
Ohne konzerninterne Pachterträge	10,5	10,3

<sup>7</sup> Das EBITDAR ist das EBITDA aus dem operativen Betrieb der Pflegeeinrichtungen vor internen Miet- und Pacht aufwendungen für Immobilien. Externe Miet- und Pacht aufwendungen finden gemäß IFRS 16 Leasingbilanzierung keinen Eingang in die EBITDA-Berechnung und werden somit beim EBITDAR nicht eliminiert.

### Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
Personalkosten	-17,3	-15,0
Sachkosten	-10,9	-8,2
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-28,2</b>	<b>-23,2</b>

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ohne Personal- und Sachkosten des Verkaufs (Cost Ratio) ca. 13,0 % (Vorjahreszeitraum: 10,9 %). Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs blieben mit EUR 0,8 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. Zum 31. März 2020 wurden diese Mindestschwellen wieder überschritten, sodass im ersten Quartal 2020 Personalaufwendungen, die sich auf Vorperioden beziehen, in Höhe von rund EUR 1,5 Mio. realisiert worden sind.

### Sonstige Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 29,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.).

Bei der Ermittlung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern sind von den vorgenannten sonstigen Aufwendungen EUR 23,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) bereinigt worden.

Die sonstigen nicht bereinigten Aufwendungen (EUR 6,3 Mio.; Vorjahr: EUR 4,2 Mio.) entfielen hauptsächlich auf die SYN VIA Gruppe (EUR 2,4 Mio.; Vorjahr: EUR 2,0 Mio.).

Die sonstigen nicht bereinigten Erträge (EUR 10,5 Mio.; Vorjahr: EUR 6,0 Mio.) enthielten Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Sachanlagen, Erträge der SYN VIA Gruppe, Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabeln sowie aus aktivierten Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen.

### Abschreibungen

Die Abschreibungen der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 betragen EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 12,4 Mio.). Sie enthielten hauptsächlich Abschreibungen für Nutzungsrechte, die im Rahmen der Leasingbilanzierung als Sachanlagen angesetzt werden (EUR 5,0 Mio.; Vorjahr: EUR 5,0 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.	Q1 2020	Q1 2019
Laufende Zinsaufwendungen	-33,1	-30,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-20,4	-3,3
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	0,0	-0,8
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-6,0	-13,2
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	35,6	-8,9
	<b>-23,9</b>	<b>-57,1</b>
Zinserträge	0,9	0,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-23,0</b>	<b>-56,5</b>

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

Die Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen enthielt in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020 hauptsächlich solche Aufwendungen, die im Rahmen der vorzeitigen Ablösung von Darlehen entstanden sind.

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 gesunkenen 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 Kursrückgangs der Aktie der Deutsche Wohnen ein Bewertungsgewinn (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 8,9 Mio.) bei den Wandelschuldverschreibungen.

Der Deckungsgrad der laufenden Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträgen im Verhältnis zum EBITDA (bereinigt) vor Verkauf ist durch die höhere Verschuldung gesunken und stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	183,8	184,5
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge <sup>1</sup>	32,6	30,7
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>	<b>5,6</b>	<b>6,0</b>

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

### Ertragsteuern

Die Ertragsteuern der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 ergaben einen Ertrag in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 23,3 Mio.). Sie beinhalteten EUR 12,2 Mio. Erträge (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 13,2 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von EUR 11,7 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 10,1 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen.

### Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.03.2020		31.12.2019	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.725,6	93	25.433,3	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	436,4	1	443,4	2
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>26.162,0</b>	<b>94</b>	<b>25.876,7</b>	<b>93</b>
Kurzfristiges Vermögen	1.275,1	5	1.289,4	5
Zahlungsmittel	297,2	1	685,6	2
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.572,3</b>	<b>6</b>	<b>1.975,0</b>	<b>7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.734,3</b>	<b>100</b>	<b>27.851,7</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>13.097,4</b>	<b>47</b>	<b>13.107,3</b>	<b>47</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.291,1	23	6.327,7	23
Wandelschuldverschreibungen	1.517,9	5	1.682,8	6
Unternehmensanleihen	2.114,1	8	2.014,1	7
Steuerschulden	36,6	0	26,2	0
Pensionsverpflichtungen	104,9	1	107,2	1
Passive latente Steuern	3.738,5	13	3.713,8	13
Übrige Verbindlichkeiten	833,8	3	872,6	3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>14.636,9</b>	<b>53</b>	<b>14.744,4</b>	<b>53</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.734,3</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.

Das Eigenkapital des Konzerns verringerte sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020 absolut um EUR 9,9 Mio. bei einer stabilen Eigenkapitalquote in Höhe von rund 47 %. Im Berichtszeitraum wurden rund 50,8 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 21,5 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Darüber hinaus hat sich das Kapital der Deutsche Wohnen um EUR 213,9 Mio. in Höhe des Gesamtergebnisses für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 erhöht. Durch den Erwerb eigener Anteile reduzierte sich das Eigenkapital des Konzerns bis zum Abschlussstichtag um EUR 223,8 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Tilgung von Darlehen verringert. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020 wurden keine neuen Darlehen aufgenommen.

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

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch die Rückzahlung einer Inhaberschuldverschreibung mit kurzer Laufzeit in Höhe von EUR 200,0 Mio. und die Ausgabe von langlaufenden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 300,0 Mio. verändert.

### Adjustierter NAV

Der Adjustierte NAV (ehemals EPRA NAV) hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.03.2020	31.12.2019
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	12.689,9	12.700,4
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	56,9	50,8
Latente Steuern	4.046,6	4.040,1
<b>Adjustierter NAV (unverwässert)</b>	<b>16.793,4</b>	<b>16.791,3</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	351,0	357,1
<b>Adjustierter NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>47,84</b>	<b>47,02</b>
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
<b>Adjustierter NAV (verwässert)</b>	<b>16.793,4</b>	<b>16.791,3</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	351,0	357,1
<b>Adjustierter NAV (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>47,84</b>	<b>47,02</b>

Der Adjustierte NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 2,1 Mio. und je Aktie um EUR 0,82 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Aktienrückkauf sowie durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von EUR 211,4 Mio. Keine der beiden zum Stichtag ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen steht im Geld (die Wandlungspreise überschritten den Stichtagskurs der Deutsche Wohnen-Aktie), sodass sich für den Adjustierten NAV hieraus keine Verwässerungen ergeben.

Zum Abschlussstichtag bestanden Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 148,1 Mio. (31. Dezember 2019: EUR 148,1 Mio.). Diese Geschäfts- oder Firmenwerte sind nicht bei Zusammenschlüssen mit Immobilien haltenden Unternehmen entstanden, sondern bei Unternehmenszusammenschlüssen mit Dienstleistungsunternehmen, hierbei hauptsächlich Pflegeunternehmen (EUR 140,0 Mio.).

### Loan-to-Value Ratio

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

EUR Mio.	31.03.2020	31.12.2019
Finanzverbindlichkeiten	6.291,1	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	1.517,9	1.682,8
Unternehmensanleihen	2.114,1	2.014,1
	<b>9.923,1</b>	<b>10.024,6</b>
Zahlungsmittel	-297,2	-685,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>9.625,9</b>	<b>9.339,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.725,6	25.433,3
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen <sup>1</sup>	-61,4	-62,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	531,7	571,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	465,5	468,9
	<b>26.661,4</b>	<b>26.410,6</b>
<b>Loan-to-Value Ratio in %</b>	<b>36,1</b>	<b>35,4</b>

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

Die Loan-to-Value Ratio betrug zum Stichtag rund 36,1%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 31. März 2020 auf ca. 1,3 % bei einer Hedging-Quote<sup>8</sup> von rund 89 %. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 7,3 Jahre.

Wie im Vorjahr hat die Deutsche Wohnen SE 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 und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

### Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	64,1	68,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-278,1	-174,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-174,4	226,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-388,4</b>	<b>120,5</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	685,6	332,8
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>297,2</b>	<b>453,3</b>

<sup>8</sup> Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2020 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 304,8 Mio. Von den Investitionen entfielen Ausgaben von EUR 244,7 Mio. auf Zukäufe und EUR 25,2 Mio. auf Sanierungen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 22,8 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Einzahlungen aus der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 300,0 Mio. sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 54,1 Mio. und von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. Für den Erwerb eigener Anteile wurden EUR 212,0 Mio. gezahlt.

### FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum absolut um ca. 3,9 % und je Aktie um ca. 2,4 % gesunken:

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
<b>EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>155,9</b>	<b>201,5</b>
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	22,3	1,4
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,7	0,7
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>178,9</b>	<b>203,6</b>
Ergebnis aus Verkauf	4,1	-19,9
Personal- und Sachkosten Verkauf	0,8	0,8
<b>EBITDA (bereinigt) vor Verkauf</b>	<b>183,8</b>	<b>184,5</b>
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	0,8	0,7
At-Equity-Bewertung	0,5	1,7
Zinsaufwendungen/-erträge	-32,9	-31,0
Ertragsteuern	-8,9	-7,7 <sup>2</sup>
Minderheiten	-2,4	-1,6
<b>FFO I</b>	<b>140,9</b>	<b>146,6<sup>2</sup></b>
Ergebnis aus Verkauf	-4,1	19,9
Personal- und Sachkosten Verkauf	-0,8	-0,8
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	8,9	0,0
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-2,8	-2,4 <sup>2</sup>
<b>FFO II</b>	<b>142,1</b>	<b>163,3</b>
FFO I je Aktie in EUR <sup>1</sup>	0,40	0,41 <sup>2</sup>
FFO II je Aktie in EUR <sup>1</sup>	0,40	0,46

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 354,53 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 357,02 Mio. 2019

2 Berechnungsweise geändert: Vertriebsinduzierte Ertragsteuern werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

Für die Ermittlung des FFO werden alle Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabelnetzen einbezogen, unabhängig davon, ob sie im IFRS-Konzernabschluss als Finanzierungsleasing oder als operatives Leasing mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber klassifiziert worden sind. Insoweit werden die zivilrechtlich vereinbarten und cashflowwirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert wurden, als Mieterlöse angesetzt.

## Nachtragsbericht

Im April 2020 hat die Deutsche Wohnen SE festverzinsliche Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von knapp EUR 1,2 Mrd. bei institutionellen Anlegern in Europa platziert. Die Anleihen mit einer Laufzeit von fünf und zehn Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,25 % werden zur Refinanzierung bestehender Verschuldung, zur Finanzierung jüngster Ankäufe sowie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## Prognosebericht

Die ersten drei 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.

Berlin, 6. Mai 2020

Deutsche Wohnen SE  
Der Vorstand



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand



Henrik Thomsen  
Vorstand



Lars Urbansky  
Vorstand

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<b>23</b>	<b>KONZERNBILANZ</b>
<b>25</b>	<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>
<b>26</b>	<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>
<b>27</b>	<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>
<b>28</b>	<b>KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG</b>

## KONZERNBILANZ

zum 31. März 2020

EUR Mio.	31.03.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.725,6	25.433,3
Sachanlagen	188,4	191,5
Immaterielle Vermögenswerte	187,5	188,9
Derivative Finanzinstrumente	2,2	1,1
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	58,3	61,8
Aktive latente Steuern	0,0	0,1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>26.162,0</b>	<b>25.876,7</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	465,5	468,9
Andere Vorräte	6,2	6,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43,5	25,0
Forderungen aus Ertragsteuern	124,5	112,2
Derivative Finanzinstrumente	0,3	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	93,7	94,0
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	9,7	11,4
Zahlungsmittel	297,2	685,6
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.040,6</b>	<b>1.403,8</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	531,7	571,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.572,3</b>	<b>1.975,0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>27.734,3</b>	<b>27.851,7</b>

EUR Mio.	31.03.2020	31.12.2019
<b>Passiva</b>		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	359,8	359,7
Eigene Anteile	-8,7	-2,6
Ausgegebenes Kapital	351,1	357,1
Kapitalrücklage	2.339,4	2.555,5
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	42,3	-46,3
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	9.957,1	9.834,1
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals</b>	<b>12.689,9</b>	<b>12.700,4</b>
Nicht beherrschende Anteile	407,5	406,9
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>13.097,4</b>	<b>13.107,3</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.158,2	6.154,4
Wandelschuldverschreibungen	1.515,0	1.676,9
Unternehmensanleihen	1.618,1	1.518,6
Pensionsverpflichtungen	104,9	107,2
Derivative Finanzinstrumente	49,1	43,6
Sonstige Rückstellungen	44,6	44,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	296,1	302,5
Passive latente Steuern	3.738,5	3.713,8
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>13.524,5</b>	<b>13.561,4</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	132,9	173,3
Wandelschuldverschreibungen	2,9	5,9
Unternehmensanleihen	496,0	495,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	280,3	300,5
Sonstige Rückstellungen	7,9	7,6
Derivative Finanzinstrumente	10,3	8,5
Steuerschulden	36,6	26,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	126,7	141,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	18,8	24,4
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.112,4</b>	<b>1.183,0</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>27.734,3</b>	<b>27.851,7</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	316,7	308,5
Erlöse aus der Pflege	66,7	66,4
Andere Erlöse	4,7	4,6
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>54,7</b>	<b>50,6</b>
Buchwertabgang	-53,0	-27,4
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>1,7</b>	<b>23,2</b>
Materialaufwand	-149,9	-140,6
Personalaufwand	-56,8	-52,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40,0	-15,6
Sonstige betriebliche Erträge	14,1	9,4
	<b>157,2</b>	<b>203,4</b>
Abschreibungen und Wertminderungen	-9,4	-12,4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	0,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-1,7	-2,1
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>147,0</b>	<b>188,9</b>
Finanzerträge	0,9	0,6
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	29,6	-22,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	0,5	1,7
Finanzaufwendungen	-53,1	-34,8
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>124,9</b>	<b>134,3</b>
Ertragsteuern	0,5	-23,3
<b>Periodenergebnis</b>	<b>125,4</b>	<b>111,0</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	122,8	107,4
Nicht beherrschende Anteile	2,6	3,6
	<b>125,4</b>	<b>111,0</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
Unverwässert in EUR	0,35	0,30
Verwässert in EUR	0,26	0,29

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
<b>Periodenergebnis</b>	<b>125,4</b>	<b>111,0</b>
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-3,2	-9,8
Ertragsteuereffekte	1,0	2,5
	<b>-2,2</b>	<b>-7,3</b>
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	2,3	-5,4
Ertragsteuereffekte	-0,5	1,3
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	126,4	-37,9
Ertragsteuereffekte	-37,5	11,4
	<b>90,7</b>	<b>-30,6</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>88,5</b>	<b>-37,9</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>213,9</b>	<b>73,1</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	211,4	69,6
Nicht beherrschende Anteile	2,5	3,5

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

EUR Mio.	Q1 2020	Q1 2019
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>		
Periodenergebnis	125,4	111,0
Finanzerträge	-0,9	-0,6
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandschuldverschreibungen	-29,6	22,1
Finanzaufwendungen	53,5	35,0
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-0,5	-1,7
Ertragsteuern	-0,5	23,3
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>147,4</b>	<b>189,1</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	0,0
Abschreibungen	9,4	12,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-0,6	-14,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-30,2	-42,2
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-15,4	-28,9
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>109,7</b>	<b>116,1</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,6	5,9
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-0,5	-0,2
Gezahlte Zinsen	-38,9	-40,2
Erhaltene Zinsen	0,9	0,6
Gezahlte Steuern	-15,3	-13,6
Erhaltene Steuern	2,6	0,2
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>64,1</b>	<b>68,8</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Verkäufen	22,8	49,9
Auszahlungen für Investitionen	-304,8	-141,3
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	0,0	-83,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	3,9	0,6
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	0,0	-0,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-278,1</b>	<b>-174,4</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0,0	65,6
Tilgung von Darlehen	-54,1	-33,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	300,0	260,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-200,0	-60,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-3,1	-0,8
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-5,2	-5,1
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	-212,0	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-174,4</b>	<b>226,1</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-388,4</b>	<b>120,5</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	685,6	332,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode	297,2	453,3

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2020

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandel-schuld-verschreibungen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern-ergebnis	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Eigenkapital zum</b>											
<b>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								111,0	111,0		111,0
Davon nicht beherrschende Anteile								-3,6	-3,6	3,6	0,0
Sonstiges Ergebnis					-30,6	-7,3	-37,9		-37,9		-37,9
Davon nicht beherrschende Anteile					0,0	0,1	0,1		0,1	-0,1	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>					<b>-30,6</b>	<b>-7,2</b>	<b>-37,8</b>	<b>107,4</b>	<b>69,6</b>	<b>3,5</b>	<b>73,1</b>
Kapitalerhöhung	0,0		0,0	0,1					0,1		0,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					0,0	0,0	-0,1	-0,1
Sonstiges			0,0					-0,6	-0,6		-0,6
<b>Eigenkapital zum</b>											
<b>31. März 2019</b>	<b>357,0</b>	<b>0,0</b>	<b>357,0</b>	<b>2.918,2</b>	<b>-20,1</b>	<b>-10,6</b>	<b>-30,7</b>	<b>8.383,7</b>	<b>11.628,2</b>	<b>352,4</b>	<b>11.980,6</b>
<b>Eigenkapital zum</b>											
<b>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								122,8	122,8	2,6	125,4
Sonstiges Ergebnis					90,7	-2,1	88,6		88,6	-0,1	88,5
<b>Gesamtergebnis</b>					<b>90,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>88,6</b>	<b>122,8</b>	<b>211,4</b>	<b>2,5</b>	<b>213,9</b>
Kapitalerhöhung	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
<b>Eigenkapital zum</b>											
<b>31. März 2020</b>	<b>359,8</b>	<b>-8,7</b>	<b>351,1</b>	<b>2.339,4</b>	<b>56,8</b>	<b>-14,5</b>	<b>42,3</b>	<b>9.957,1</b>	<b>12.689,9</b>	<b>407,5</b>	<b>13.097,4</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  
deutsche-wohnen.com

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen SE, Berlin

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

Silvester Group, Hamburg

Diese Konzernzwischenmitteilung  
liegt in deutscher und englischer  
Sprache vor. Beide Versionen stehen  
unter [deutsche-wohnen.com](https://deutsche-wohnen.com) zum  
Download zur Verfügung.

## FINANZKALENDER 2020

05.06.2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020 (virtuell)
13.08.2020	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2020/Halbjahresergebnisse
13.11.2020	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2020/1.–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.

