

Konzernzwischenbericht
zum 30. Juni 2021

Für Menschen. Für morgen.

Inhalt

2	KONZERNKENNZAHLEN
3	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
28	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
50	WEITERE ANGABEN

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		H1 2021	H1 2020	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	425,8	421,8	0,9%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	373,3	370,7	0,7%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	25,2	5,9	327,1%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	39,7	42,5	-6,6%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-55,4	-53,6	3,4%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	387,4	373,2 ⁴	3,8%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	295,0	266,3 ^{4,6}	10,8%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	456,2	312,5	46,0%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	256,4	216,7	18,3%
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	0,70	0,60	16,5%
FFO I	EUR Mio.	291,4	285,7 ⁴	2,0%
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,85	0,81 ⁴	4,9%
FFO I (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,77	0,81 ⁴	-4,9%
FFO II	EUR Mio.	300,1	286,0 ⁴	4,9%
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,87	0,81 ⁴	7,4%
FFO II (verwässert) ²	EUR je Aktie	0,80	0,81 ⁴	-1,2%
Bilanz		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	28.551,4	28.069,5	481,9
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	2.295,3	1.745,9	549,4
Eigenkapital	EUR Mio.	13.743,4	13.841,3 ⁵	-97,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	12.279,8	10.840,1	1.439,7
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	40,2	37,0	3,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	31.828,6	30.805,9 ⁵	1.022,7
Aktie		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	51,58	43,69	18,1%
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	343,82	343,77	0,0%
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	EUR Mrd.	17,7	15,0	18,0%
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA NTA	EUR Mio.	19.873,9	17.852,9 ⁵	11,3%
EPRA NTA	EUR je Aktie	52,67	51,93 ⁵	1,4%
Marktwerte		30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Fair Value Immobilien ³	EUR Mio.	26.557	26.168	389
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ³	EUR pro m ²	2.734	2.683	1,9%

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 343,78 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 351,50 Mio. 2020

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 377,28 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 351,50 Mio. 2020

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

5 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

6 Berechnungsweise hinsichtlich der verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne im FFO geändert.
Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

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

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 26,6 Mrd.¹ umfasst etwa 157.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören zusätzlich auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. und ca. 10.300 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien erachten wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

Deutsche Wirtschaft belebt sich langsam

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die damit einhergehende Weltwirtschaftskrise beeinflussen die deutsche Wirtschaft weiterhin in erheblichem Maße. Das Fortschreiten der Impfkampagnen, die Lockerungen der Corona-Einschränkungen sowie die Aufhebung des harten Lockdowns in Deutschland führen jedoch aktuell zu einer Erholung der deutschen Wirtschaft. Auf der anderen Seite bremsen die Ausbreitung der neuartigen Coronavirus-Mutation sowie die bestehenden Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung.

Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) geht trotz dieser teilweise dämpfenden Entwicklungen davon aus, dass sich der Ausblick für die deutsche Wirtschaft etwas positiver als noch im Frühjahr erwartet darstellt. Für das Jahr 2021 rechnet das DIW nunmehr mit einem Wachstum von 3,2% gegenüber dem Vorjahr; dies entspricht einer Steigerung von 0,2% im Vergleich zur Frühjahrsprognose. Das DIW korrigiert seine Einschätzung zur Inflationsrate ebenfalls gegenüber dem Frühjahr und hebt die Inflationsrate auf 2,7% für das laufende Jahr an. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem Preissteigerungen und Lieferengpässe aufgrund der Corona-Pandemie.²

Für das Jahr 2021 wird weiterhin mit einer nahezu gleichbleibenden Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,8% gerechnet. 2022 soll sie jedoch auf rund 5,0% absinken. Somit hält das DIW an seiner bisherigen Einschätzung fest. Allerdings wird jetzt schon deutlich, dass die Auswirkungen ungleich über die Branchen und Beschäftigungsverhältnisse verteilt sein werden. Die Zahl der Selbstständigen ist deutlich gesunken und auch die Zahl der geringfügig Beschäftigten wird das Vorkrisenniveau im Jahr 2021 nicht mehr erlangen.²

Die Prognose für die Einkommen der privaten Haushalte wurde vom DIW dagegen deutlich angehoben. Insgesamt ergeben sich für die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte für 2021 sowie 2022 spürbare Zuwächse von je rund 4,0%. Ausschlaggebend dafür sind vor allem steigende Löhne und geringere Zuwächse der Lohnsteuer.²

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

² DIW Wochenbericht 11/2021: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Sommer 2021

Aktienmärkte weiter auf Erholungskurs

Der steigende Ifo-Index, die starken deutschen Exporte sowie die unverändert hohen Anleihekäufe von EZB und US-Notenbank trotz steigender Inflationsprognosen führten im Juni zu einem neuen Allzeithoch des DAX. Dagegen wirkten sich der nur leicht steigende ISM-Index, die Ausbreitung der Delta-Variante des Coronavirus, der weltweite Anstieg der Inflation sowie sich abschwächende Konjunkturdaten in China nur leicht dämpfend auf die Aktienmärkte aus.

Deutsche Wohnen-Aktie mit deutlichen Kurszuwächsen

Die Aktie der Deutsche Wohnen beendete das erste Halbjahr 2021 mit einem Schlusskurs von EUR 51,58 und verzeichnete damit einen Kursgewinn von ca. 20,4% gegenüber dem Schlusskurs 2020 und ca. 29,7% gegenüber dem Schlusskurs zum Ende von Q1 2021. Nach Bekanntgabe der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel am 15. April 2021 stieg der Kurs der Aktie deutlich gegenüber dem Schlusskurs des ersten Quartals 2021. Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der Vonovia SE und die bereits am 24. Mai 2021 veröffentlichte Vereinbarung über den Zusammenschluss der Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE haben den Kurs nochmals deutlich erhöht. Die Aktie entwickelte sich demzufolge besser als die deutschen Aktienindizes DAX (+13,2%) und MDAX (+10,6%) sowie die Immobilienindizes EPRA Europe (+7,3%) und EPRA Germany (-0,1%).

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 23% auf EUR 17,7 Mrd.³ Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel stieg im ersten Halbjahr 2021 von EUR 45,74 Mio. um ca. 26% auf EUR 57,7 Mio. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten sechs Monaten 2021 bei ca. 1,3 Mio. Aktien pro Tag.

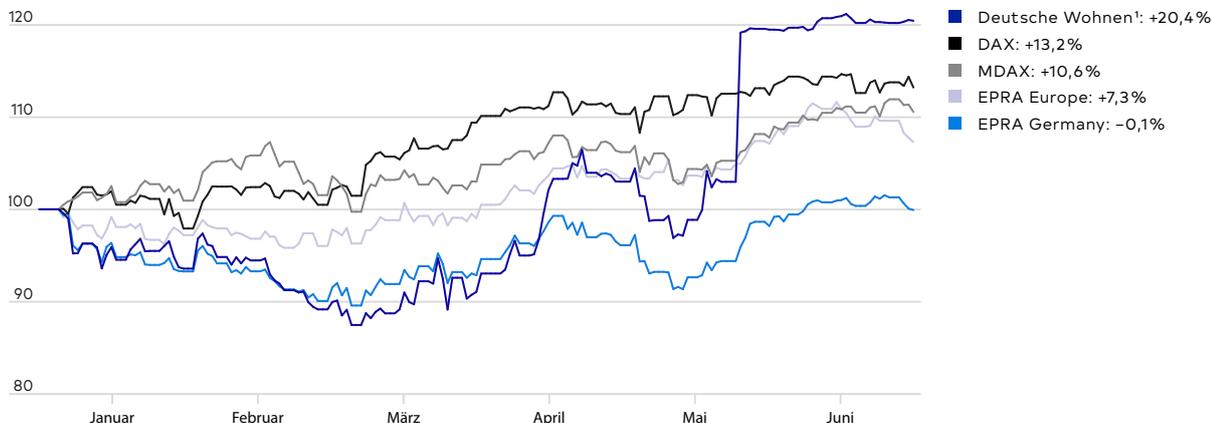
Übernahmeangebot der Vonovia SE

Die Vonovia SE hat am 23. Juni 2021 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für sämtliche ausstehenden Aktien der Deutsche Wohnen SE veröffentlicht. Die Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE erhielten ein Angebot je Aktie von insgesamt EUR 52,00 in bar. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Dividende für das Geschäftsjahr 2020 einer Prämie von 17,9% auf den Schlusskurs der Deutsche Wohnen-Aktie vom 21. Mai 2021 sowie von 25% auf Basis des gewichteten Durchschnittskurses der Deutsche Wohnen-Aktie der letzten drei Monate bis zum 21. Mai 2021. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen haben das Übernahmeangebot von Vonovia unterstützt und den Aktionär:innen die Annahme empfohlen. Mit dem Ende der ersten Angebotsphase endete die Frist für die Annahme des öffentlichen freiwilligen Übernahmeangebots der Vonovia SE am 21. Juli 2021. Am Meldestichtag betrug die Gesamtzahl der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden Deutsche Wohnen-Aktien 171.394.162 Deutsche Wohnen-Aktien, was einem Anteil von ca. 47,62% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen entspricht. Somit ist das Übernahmeangebot der Vonovia SE mit der Unterschreitung der Mindestannahmequote von 50% nicht erfolgreich gewesen.

Die Deutsche Wohnen und die Vonovia SE verfolgen weiterhin den partnerschaftlichen Zusammenschluss beider Unternehmen. Die Deutsche Wohnen ist nach wie vor von den strategischen Vorteilen überzeugt. Daher haben beide Unternehmen am 1. August 2021 eine neue Vereinbarung über den Zusammenschluss beider Unternehmen unterzeichnet. In diesem Zusammenhang plant die Vonovia SE, ein verbessertes freiwilliges Übernahmeangebot zu veröffentlichen und sämtlichen Aktionär:innen der Deutsche Wohnen 53 EUR in bar pro Aktie zu bieten. Die Kerninhalte der Vereinbarung zum kombinierten Unternehmen haben die Parteien beibehalten. Die offizielle Angebotsunterlage wird voraussichtlich Ende August vorliegen. Mit dem neuen Angebot entsprechen Deutsche Wohnen und Vonovia SE auch dem Wunsch zahlreicher Investor:innen, sich doch an der Transaktion zu beteiligen.

³ Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. ausstehenden Aktien abzüglich 16,07 Mio. eigener Aktien

Kursentwicklung der Aktie in H1 2021 (indexiert)



¹ Kursverlauf bereinigt um Dividendenzahlung

Kennzahlen zur Aktie	H1 2021	H1 2020
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 359,89	rd. 359,79
Davon eigene Aktien in Mio.	rd. 16,07	rd. 13,6
Kurs am Ende von H1 ¹ in EUR	51,58	39,95
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 17,7 ³	rd. 14,4 ³
Sechsmonatshöchstkurs ¹ in EUR	51,90	41,53
Sechsmonatstiefstkurs ¹ in EUR	37,46	27,62
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²	1.314.012	1.231.481

¹ Schlusskurs Xetra-Handel

² Gehandelte Stücke

³ Unter Berücksichtigung von 359,9 Mio. (H1 2020: 359,8 Mio.) ausstehenden Aktien abzüglich 16,07 Mio. (H1 2020: 13,6 Mio.) eigener Aktien

Quelle: Bloomberg, Stand: 30. Juni 2021

Weiterhin breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit⁴ 27 Analyst:innen die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen⁴ Kursziele reichen von EUR 38,00 bis EUR 60,00 pro Aktie. Dabei gehen 19 Analyst:innen von einem Kursziel größer/gleich EUR 52,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 52,00⁴ pro Aktie auf einem deutlich höheren Niveau als der Schlusskurs zum Ende des ersten Quartals 2021. Die Veröffentlichung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts über die Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) am 15. April 2021 wurde vom Kapitalmarkt und gleichermaßen von den Analyst:innen positiv aufgenommen. Zudem haben viele der Analyst:innen nach der Bekanntgabe des Übernahmeangebots der Vonovia SE ihr Kursziel nach oben angepasst.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	10
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	14
Sell	3

⁴ Stand: 13. Juli 2021

Ergebnisse der Hauptversammlung und Dividende

Am 1. Juni 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung 2021 der Deutsche Wohnen SE aufgrund der Corona-Pandemie zum zweiten Mal in virtueller Form statt. Die Hauptversammlung wurde für angemeldete Aktionär:innen in Bild und Ton übertragen, die Stimmrechtsausübung wurde durch elektronische Kommunikation ermöglicht. 75,86% des Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten. Die Aktionär:innen stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Dazu zählte auch die Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,03 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2020.

Darüber hinaus wurde Herr Dr. Florian Stetter von der Hauptversammlung erneut als Mitglied in den Aufsichtsrat der Deutschen Wohnen SE gewählt.

Intensiver Dialog mit dem Kapitalmarkt

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

Einen Terminüberblick gibt der Finanzkalender auf Seite 52. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick

Mit rund 154.800 Wohn- und ca. 2.900 Gewerbeeinheiten (ca. 4% der Nutzfläche) bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Wohnungsanteil von rund 93% auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core⁺-Märkten.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum 30. Juni 2021 EUR 7,15 pro m² (Vorjahr: EUR 6,93 pro m²), die Leerstandsquote war mit 1,6% (Vorjahr: 1,8%) anhaltend niedrig.

30.06.2021 Makrocluster und Regionen					Wohnen		Gewerbe	
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Bestand	Vertrags- miete ¹	Leerstand	Gewerbe- einheiten	Fläche	
	Anzahl	in Tsd. m ²	in %	EUR/m ²	in %	Anzahl	in Tsd. m ²	
Core⁺	144.175	8.632	93,2	7,22	1,6	2.695	399	
Großraum Berlin	113.620	6.746	73,4	7,11	1,1	1.831	246	
Dresden/Leipzig	10.784	700	7,0	6,44	3,2	551	81	
Frankfurt	9.449	567	6,1	8,99	3,2	149	28	
Hannover/ Braunschweig	5.910	367	3,8	6,51	2,4	70	31	
Köln/Düsseldorf	2.795	158	1,8	9,32	3,2	71	8	
Sonstige Core ⁺	1.617	95	1,0	9,18	1,3	23	5	
Core (Sonstige)	10.400	662	6,7	6,23	2,1	174	22	
Non-Core	177	11	0,1	6,07	2,8	0	0	
Gesamt	154.752	9.305	100,0	7,15	1,6	2.869	421	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

Im ersten Halbjahr 2021 wurden rund 280 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 32 Mio. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core⁺-Märkten. Bei den Zukäufen handelt es sich überwiegend um Alt- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen, die zur weiteren Qualitätsverbesserung unseres Portfolios beitragen.

Verkäufe

Im Verkauf haben wir insgesamt 1.154 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2021 für EUR 172,7 Mio. veräußert. Davon entfallen 110 Einheiten auf die Wohnungsprivatisierung und 1.044 Einheiten auf den institutionellen Verkauf.

Zudem haben wir im Rahmen der Portfoliobereinigung ein Wohnungsportfolio in Rheinland-Pfalz mit 2.215 Wohn- und Gewerbeeinheiten für insgesamt EUR 293 Mio. an die LEG Immobilien AG Gruppe veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel findet voraussichtlich im vierten Quartal 2021 statt.

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

Operative Entwicklung

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 den Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Bei möglichen Nachzahlungen von abgesenkten Mieten seitens unserer Mieter:innen wird die Deutsche Wohnen mit dem größten sozialen Verantwortungsbewusstsein vorgehen. Bei etwaigen sozialen Härtefällen werden wir gemeinsam mit den Mieter:innen individuelle Lösungen finden.

Zudem hat die Deutsche Wohnen ihr Versprechen erneuert, dass keine Mieterin und kein Mieter durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die eigene Wohnung verlieren wird.

Die flächenbasierte Like-for-like-Miete erhöhte sich in den letzten zwölf Monaten um 1,2% auf EUR 7,14 pro m², wobei die Effekte des Mietendeckels bereits nicht mehr enthalten sind. Während der andauernden Corona-Pandemie hat die Deutsche Wohnen zudem auf Mieterhöhungen verzichtet.

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

Like-for-like		30.06.2021	30.06.2020		30.06.2021	30.06.2020
Makrocluster und Regionen	Wohn- einheiten	Vertrags- miete ¹	Vertrags- miete ¹	Entwick- lung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	in %	in %
Gesamt	152.679	7,14	7,05	1,2	1,6	1,6
Core⁺	142.136	7,21	7,13	1,2	1,5	1,6
Großraum Berlin	113.014	7,10	7,02	1,1	1,1	1,2
Dresden/Leipzig	9.645	6,43	6,27	2,7	3,1	4,5
Frankfurt	9.443	8,98	8,88	1,2	3,2	2,2
Hannover/Braunschweig	5.909	6,51	6,41	1,4	2,4	2,2
Köln/Düsseldorf	2.509	9,31	9,25	0,7	3,3	3,9
Sonstige Core ⁺	1.616	9,18	9,11	0,8	1,3	1,1
Core (Sonstige)	10.366	6,23	6,15	1,2	2,1	2,2
Non-Core	177	6,07	6,01	1,0	2,8	2,7

¹ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioinvestitionen

Im ersten Halbjahr 2021 haben wir rund EUR 140,1 Mio. beziehungsweise ca. EUR 28,82 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 94,9 Mio. entfielen rund EUR 54,6 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und ca. EUR 40,3 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte.

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Instandhaltung	45,2	45,9
in EUR pro m ²	9,30 ¹	9,00 ¹
Sanierung	94,9	117,3
in EUR pro m ²	19,52 ¹	23,00 ¹
Instandhaltung und Sanierung	140,1	163,2
in EUR pro m ²	28,82 ¹	32,00 ¹

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

Portfoliobewertung

Die Immobilienbewertung per 30. Juni 2021 hat die beizulegenden Zeitwerte per 31. Dezember 2020 im Wesentlichen bestätigt. Es fand jedoch durch Immobilienverkäufe eine Aufwertung der entsprechenden Bestände (Cluster Core) statt. Zudem wurde das Portfolio durch die Aktualisierung des Bewertungsmodells aufgewertet. Für weitere Einzelheiten zur Immobilienbewertung verweisen wir auf Seite 11 und 12.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 30. Juni 2021:

Makrocluster und Regionen	Wohnungen	Fair Value	Anteil Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete ¹
	Anzahl	EUR Mio.	in %	EUR/m ²	
Core⁺	144.175	25.426	96	2.820	32,4
Großraum Berlin	113.620	20.263	76	2.903	33,7
Dresden/Leipzig	10.784	1.843	7	2.360	30,6
Frankfurt	9.449	1.793	7	3.025	28,6
Hannover/Braunschweig	5.910	686	3	1.727	21,6
Köln/Düsseldorf	2.795	569	2	3.436	31,6
Sonstige Core ⁺	1.617	272	1	2.707	24,8
Core (Sonstige)	10.400	1.119	4	1.634	22,0
Non-Core	177	12	0	1.125	15,6
Gesamt	154.752	26.557	100	2.734	31,8

¹ Effekte Mietendeckel entfernt

Fair Value	30.06.2021		31.12.2020	
	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete
	EUR Mio.		EUR Mio.	
Core ⁺	25.426	32,4	25.114	34,0
Core	1.119	22,0	1.039	20,5
Non-Core	12	15,6	15	14,9
Gesamt	26.557	31,8	26.168	33,1

Projektentwicklungen

Zum 30. Juni 2021 verfügte die Deutsche Wohnen im Eigenbestand über eine Projektpipeline mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 4,4 Mrd. mit insgesamt rund 9.500 Wohneinheiten und rund 1.100 Gewerbeeinheiten. Im ersten Halbjahr haben wir rund EUR 184 Mio. in den Neubau für den Eigenbestand investiert. Darin sind Bauleistungen und Kaufpreise für Baugrundstücke enthalten.

Im Juli wurde zudem der Kauf eines Portfolios mit zwölf Projektentwicklungen von der QUARTERBACK Immobilien AG beurkundet. Das Portfolio besteht aus rund 1.400 Wohnungen und 104 Gewerbeeinheiten, die hauptsächlich im Raum Dresden/Leipzig gebaut werden sollen.

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

Pflegeimmobilien

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

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

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

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

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

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹	
				Gesamt	Belegung 30.06.2021
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg ²	17	2.860	160	3.020	93,6
Region Berlin	12	1.070	370	1.440	94,0
Region Sachsen	9	620	80	700	89,0
Summe Beteiligungsmodell	38	4.550	610	5.160	93,1

1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens zu Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.

2 In Hamburg werden zwei Einrichtungen grundlegend saniert beziehungsweise neu gebaut. In diesem Zusammenhang wurde die Auslastung sukzessive reduziert. Zum 1. Januar 2021 wurden für diese Einrichtungen sowie für fünf weitere Einrichtungen, die ebenfalls baulich verändert werden, die Kapazität sowie die Versorgungsverträge um insgesamt rund 300 Plätze angepasst.

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

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

1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens zu Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.

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

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Erlöse	950,5	1.000,8
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-463,9	-516,5
Personalaufwand	-118,9	-113,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58,0	-59,5
Sonstige betriebliche Erträge	44,3	24,8
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-4,7	-3,5
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	349,3	333,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,5	-19,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	480,7	174,2 ¹
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	810,5	488,2
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-9,0	1,1
Finanzergebnis	-345,3	-176,8 ¹
Ergebnis vor Steuern (EBT)	456,2	312,5
Ertragsteuern	-199,8	-95,8
Periodenergebnis	256,4	216,7

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 39,7 Mio. auf EUR 256,4 Mio. gestiegen.

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

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Ergebnis vor Steuern	456,2	312,5
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien ¹	-481,2	-174,2 ²
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne, realisiert im Geschäftsjahr	25,7	9,5 ³
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	282,7	88,1
Einmalaufwendungen und -erträge	11,6	30,4
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	295,0	266,3^{2,3}

¹ Einschließlich IAS 2

² Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

³ Vorjahresdarstellung geändert

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien in Höhe von rund EUR 481 Mio. ergab sich im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und mit rund EUR 100 Mio. aus verkaufsinduzierten Gewinnen aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zu vereinbarten Verkaufspreisen.

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

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten (Aufwand EUR 282,7 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 88,1 Mio.) enthält die erfolgswirksam realisierten Bewertungsergebnisse aus Wandelschuldverschreibungen, Zins-sicherungsgeschäften und sonstigen Derivaten. Der wesentliche, nicht liquiditätswirksame Ergebnisbeitrag betrifft die Wandelschuldverschreibungen (Aufwand EUR 289,9 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 76,3 Mio.). Er ist auf die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie und in geringerem Umfang auf die Zinsentwicklung zurückzuführen. Die Erträge aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten betragen EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR 10,4 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 enthielten hauptsächlich Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot durch die Vonovia SE, Bochum, in Höhe von EUR 14,1 Mio. sowie den Gewinn aus der Veräußerung der Geschäftsanteile an der Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München, in Höhe von EUR 10,2 Mio. Im Vorjahreszeitraum betrafen sie mit EUR 19,9 Mio. im Wesentlichen Grunderwerbsteuern, die als Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenszusammenschluss entstanden sind. Dabei handelte es sich um die Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG.

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	625,9	636,8
Erlöse aus Pflegebetrieben	113,0	112,5
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	16,9	21,6
Andere Erlöse	11,1	10,0
Verkaufserlöse Immobilien	172,7	219,9
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	10,9	0,0
Erlöse	950,5	1.000,8

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind um rund 1,7% auf EUR 625,9 Mio. gesunken. Sie enthielten mit rund EUR 29,5 Mio. die bis zum 31. Mai 2021 aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG entstandenen Nachzahlungsansprüche, von denen sich rund EUR 11,0 Mio. auf Mietzeiträume vor dem 1. Januar 2021 beziehen. Ab dem 1. Juni 2021 wurden von den Mieter:innen wieder die nach BGB zulässigen Mieten erhoben. Verkaufsbedingt sind die Erlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht gesunken.

Die Erlöse aus Pflegebetrieben lagen mit EUR 113,0 Mio. auf Vorjahresniveau. In den dargestellten Zeiträumen bewirtschafteten die Pflegebetriebe eine vergleichbare Anzahl an Einrichtungen.

Die Pachterlöse aus Pflegeimmobilien sanken verkaufsbedingt von EUR 21,6 Mio. um rund 21,8% auf EUR 16,9 Mio.

Die anderen Erlöse stiegen von EUR 10,0 Mio. um rund 11,0% auf EUR 11,1 Mio. Sie enthielten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus Multimedia- und verwandten Dienstleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 7,3 Mio.; Vorjahr: EUR 5,9 Mio.) sowie aus der Verpachtung von Breitbandkabeln (EUR 2,5 Mio.; Vorjahr: EUR 2,7 Mio.).

Die Verkaufserlöse Immobilien sanken von EUR 219,9 Mio. um EUR 47,2 Mio. auf EUR 172,7 Mio. Das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere Verkaufsvolumen entfiel mit EUR 146,8 Mio. (Vorjahr: EUR 187,3 Mio.) hauptsächlich auf den institutionellen Verkauf. Im Vorjahreszeitraum waren hauptsächlich Erlöse aus dem Verkauf von zwölf Pflegeimmobilien enthalten, während sich die Verkaufserlöse im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten bezogen.

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

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Buchwertabgang Immobilien	-170,3	-216,8
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-10,1	0,0
Materialaufwand	-283,5	-299,7
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-463,9	-516,5

Die Buchwertabgänge Immobilien sanken von EUR 216,8 Mio. um EUR 46,5 Mio. auf EUR 170,3 Mio. Sie entfielen auf den Verkauf von Immobilien mit Nutzen- und Lastenwechsel, die nach IAS 40, IAS 2 oder nach IFRS 5 bilanziert und entsprechend bewertet werden. Die Verringerung der Buchwertabgänge im Vergleich zur Vorjahresperiode ist auf das geringere Verkaufsvolumen zurückzuführen.

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

Der Materialaufwand hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Betriebskosten	-201,3	-217,0
Instandhaltung	-61,8	-60,2
Sonstiger Materialaufwand	-20,4	-22,5
Materialaufwand	-283,5	-299,7

Betriebskosten und Instandhaltung betrafen die entsprechenden Aufwendungen in allen Segmenten.

Der sonstige Materialaufwand enthielt hauptsächlich Lieferungen und Leistungen für die Pflegebetriebe (EUR 15,4 Mio.; Vorjahr: EUR 13,0 Mio.), für Vertriebskosten (EUR 0,9 Mio.; Vorjahr: EUR 4,4 Mio.) sowie für Eingangsleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 3,5 Mio.; Vorjahr: EUR 2,9 Mio.).

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Löhne und Gehälter	-99,0	-95,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-19,9	-18,0
Personalaufwand	-118,9	-113,1

Der Personalaufwand stieg von EUR 113,1 Mio. um 5,1% auf EUR 118,9 Mio. Der Großteil davon entfiel auf die Pflegebetriebe (EUR 71,4 Mio.; Vorjahr: EUR 68,3 Mio.). Insgesamt führten Veränderungen bei den variablen Vergütungen sowie in der Bewertung von aktienkursorientierten Vergütungen zu einem höheren Personalaufwand.

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Sach- und Verwaltungskosten	-27,2	-32,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-30,8	-27,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58,0	-59,5

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
IT-Kosten	-8,2	-9,8
Kommunikationskosten	-4,4	-4,6
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Sachversicherungen	-4,4	-7,7
Sonstige Personalsachkosten	-2,3	-2,1
Gebäudekosten	-2,5	-2,0
Sonstige Sach- und Verwaltungskosten	-5,4	-6,0
Sach- und Verwaltungskosten	-27,2	-32,2

Bei den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Einmalaufwendungen, die im bereinigten Ergebnis eliminiert und dort erläutert sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von EUR 24,8 Mio. um EUR 19,5 Mio. auf EUR 44,3 Mio. Sie enthielten hauptsächlich Erträge aus Entschädigungen durch die Gebäudeversicherungen der Hausbewirtschaftung sowie aktivierte Eigenleistungen für Bauprojektmanagement. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 waren zudem Gewinne aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der Isaria München Projektentwicklungs GmbH in Höhe von EUR 10,2 Mio. sowie Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 9,6 Mio. enthalten.

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Abschreibungen auf Sachanlagen	-6,1	-5,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-2,8	-3,5
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	-10,6	-10,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,5	-19,0

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

Die Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten stiegen von EUR 3,5 Mio. um EUR 1,2 Mio. auf EUR 4,7 Mio. Sie entstanden hauptsächlich im Segment Hausbewirtschaftung aus der Wertberichtigung oder Ausbuchung von Mietforderungen. Der Anstieg ist auf den Ansatz der Nachzahlungsforderungen im Zusammenhang mit der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG zurückzuführen.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Laufende Zinsaufwendungen	-73,2	-69,0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,7	-24,7
Aktiviert Zinsaufwendungen	7,2	2,8 ¹
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	1,2	-0,9
Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	7,2	-11,8
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-289,9	-76,3
	-356,2	-179,9¹
Zinserträge	10,9	1,9
Finanzergebnis	-345,3	-178,0¹

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

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

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

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

Die Einmalaufwendungen aus der Finanzierung enthielten im ersten Halbjahr 2021 einen positiven Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,0 Mio. aus der Rücknahme von Rückstellungen für gesetzliche Verzugszinsen im laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG.

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

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gestiegenen 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 der positiven Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie ein Bewertungsverlust von EUR 289,9 Mio. (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 76,3 Mio.) bei den Wandelschuldverschreibungen.

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

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	364,0	368,9
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge ¹	63,0	67,8
Interest Cover Ratio (ICR)	5,8	5,4

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

Das Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen sank von EUR 1,1 Mio. um EUR 10,1 Mio. auf EUR -9,0 Mio. Es enthielt die auf die Deutsche Wohnen entfallenden Ergebnisbeiträge der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen.

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Laufende Ertragsteuern	-13,5	-15,1
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-7,4	-4,0
Einmaleffekte Ertragsteuern	-1,8	0,0
Latente Steuern	-177,1	-76,7
Ertragsteuern	-199,8	-95,8

Die Ertragsteuern der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 ergaben einen Aufwand in Höhe von EUR 199,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 95,8 Mio.). Sie beinhalteten einen Aufwand von EUR 177,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 76,7 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus laufenden und vertriebsinduzierten Ertragsteuern in Höhe von EUR 20,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 19,1 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Segmentergebnisse		
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	373,3	370,7
Ergebnis aus Verkauf	-0,5	-3,6
Ergebnis aus Pflegebetrieben	24,1	22,4
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	15,6	20,1
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-63,2	-76,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,5	-19,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	480,7	174,2 ¹
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	810,5	488,2

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,6 Mio. beziehungsweise 0,7% auf EUR 373,3 Mio.

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Erlöse aus Vertragsmieten	425,8	421,8
Erlöse aus Betriebskosten	202,2	217,7
Erlöse aus Vermietung	628,0	639,5
Betriebskosten	-199,0	-212,9
Inkasso	-6,8	-5,8
Instandhaltung	-45,2	-45,9
Sonstiges	-3,7	-4,2
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	373,3	370,7
Personal- und Sachkosten	-27,2	-27,1
Operatives Ergebnis (NOI)	346,1	343,6
NOI-Marge in %	81,3	81,5
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,93	5,61
Veränderung des NOI in EUR pro m ² und Monat in %	5,7	

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

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss des 2. Senats vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Die Erlöse aus Vertragsmieten enthielten mit rund EUR 29,5 Mio. die bis zum 31. Mai 2021 aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG entstandenen Nachzahlungsansprüche, von denen sich rund EUR 11,0 Mio. auf Mietzeiträume vor dem 1. Januar 2021 beziehen. Ab dem 1. Juni 2021 wurden von den Mieter:innen wieder die nach BGB zulässigen Mieten erhoben. Verkaufsbedingt sind die Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunken.

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Angaben zum Immobilienportfolio auf den Seiten 6 bis 9.

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht in den Betriebskosten enthalten waren. Im ersten Halbjahr 2021 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,2% (Vorjahr: 2,3%).

Das Inkassoergebnis hat sich durch höhere Aufwendungen für Wertberichtigungen leicht erhöht. Dies steht hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Anstieg der Mietforderungen aufgrund der zum Stichtag angesetzten Nachzahlungsansprüche infolge der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG, die teilweise über Ratenzahlungen längerfristig gestundet worden sind.

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. Juni 2021 wurden insgesamt 3.493 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2021 haben werden. Davon entfielen 1.119 Einheiten auf Kaufverträge, die bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktionsvolumen	IFRS-Buchwertabgang ¹	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	184	46,0	35,3	10,7	30
Institutioneller Verkauf	3.309	447,7	332,7	115,0	35
	3.493	493,7	368,0	125,7	34

¹ IFRS-Buchwertabgang ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne

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

Von den 3.309 Einheiten im institutionellen Verkauf entfielen 2.198 auf eine Portfoliotransaktion in Rheinland-Pfalz, die im Mai 2021 beurkundet wurde und deren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich Ende Dezember 2021 erfolgen wird.

Von den 3.493 verkauften Einheiten hatten 1.154 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahreszeitraum: 519) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Erlöse aus Verkäufen	172,7	219,9
Verkaufskosten	-2,9	-6,7
Nettoerlöse	169,8	213,2
Buchwertabgänge	-170,3	-216,8
Ergebnis aus Verkauf	-0,5	-3,6
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	25,7	9,5
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	25,2	5,9

Die Erlöse aus Verkäufen setzten sich zusammen aus Erlösen im Rahmen der Wohnungsprivatisierung (EUR 25,9 Mio.; Vorjahr: EUR 32,6 Mio.) und des institutionellen Verkaufs (EUR 146,8 Mio.; Vorjahr: EUR 187,3 Mio.). Während im ersten Halbjahr 2021 im institutionellen Verkauf zwei Portfoliotransaktionen für Wohn- und Geschäftsbauten durchgeführt wurden, war das im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich höhere Transaktionsvolumen auf den Nutzen- und Lastenwechsel von zwölf Pflegeimmobilien zurückzuführen.

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

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten sechs Monaten 2021 durchschnittlich EUR 3.480 pro m² (Vorjahreszeitraum: durchschnittlich EUR 2.848 pro m²).

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

Ergebnis aus Pflegebetrieben

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Erlöse		
Pflegeleistungen	73,4	74,8
Mieterträge	29,5	29,6
Sonstige	21,3	11,7
	124,2	116,1
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-25,0	-22,4
Personalkosten	-75,1	-71,3
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-14,4	-13,2
	-114,5	-106,9
Ergebnis aus Pflegebetrieben	9,7	9,2
Ohne konzerninterne Pacht aufwendungen	24,1	22,4

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

Der Rückgang bei den Erlösen aus Pflegeleistungen und Mieterträgen war hauptsächlich bedingt durch geringere Belegungsquoten infolge der grundlegenden Sanierung beziehungsweise Neuerrichtung von zwei Hamburger Einrichtungen. Der Anstieg der sonstigen Erlöse enthielt Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 2,3 Mio.).

Die konzerninternen Pacht aufwendungen sind bedingt durch die Umstellung von Triple-Net- auf Double-Net-Verträge, bei denen ein größerer Umfang an Instandsetzung durch den Immobilieneigentümer zu tragen ist, gestiegen.

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

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen Pacht aufwendungen (EBITDAR¹) EUR 24,1 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahreszeitraum: EUR 22,4 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 19,4 % (Vorjahreszeitraum: 19,3 %).

Pflegeimmobilien

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Erlöse		
Pachterlöse	17,3	21,6
Konzerninterne Pachterlöse	14,4	13,2
	31,7	34,8
Kosten		
	-1,7	-1,5
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	30,0	33,3
Ohne konzerninterne Pachterlöse	15,6	20,1

¹ 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.

Der Rückgang der externen Pächterlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultierte aus dem Verkauf von 13 Pflegeeinrichtungen, deren Nutzen- und Lastenwechsel für 12 Pflegeeinrichtungen im Mai 2020 und für eine Pflegeeinrichtung im Juli 2020 erfolgte.

Die konzerninternen Pächterlöse sind bedingt durch die Umstellung von Triple-Net- auf Double-Net-Verträge, bei denen ein größerer Umfang an Instandsetzung durch den Immobilieneigentümer zu tragen ist, gestiegen.

Ergebnis ohne Segmentzuordnung

Das Ergebnis ohne Segmentzuordnung betrug EUR –63,2 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR –76,6 Mio.). Es enthielt hauptsächlich Verwaltungskosten und transaktionsbedingte sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Verwaltungskosten	-55,4	-53,6
Andere Erlöse	11,0	10,0
Materialaufwand	-4,0	-5,0
Übrige Personalaufwendungen	-1,7	-3,0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-28,0	-32,7
Übrige sonstige betriebliche Erträge	14,9	7,7
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-63,2	-76,6

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

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Personalkosten	-36,4	-34,3
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,2	0,2
Sachkosten	-19,2	-19,5
Summe Verwaltungskosten	-55,4	-53,6

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

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

Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs blieben mit EUR 1,8 Mio. auf Vorjahresniveau (EUR 1,6 Mio.).

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

Zu den einmaligen beziehungsweise transaktionsbedingten übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen verweisen wir auf die Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis auf Seite 11 und 12.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.06.2021		31.12.2020	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.551,4	90	28.069,5	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	981,9	3	990,5 ¹	3
Summe langfristige Vermögenswerte	29.533,3	93	29.060,0¹	94
Kurzfristiges Vermögen	2.042,9	6	1.162,6	4
Zahlungsmittel	252,4	1	583,3	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	2.295,3	7	1.745,9	6
Bilanzsumme	31.828,6	100	30.805,9¹	100
Eigenkapital	13.743,4	43	13.841,3¹	45
Finanzverbindlichkeiten	6.419,2	20	6.525,1	21
Wandelschuldverschreibungen	2.064,4	7	1.768,7	6
Unternehmensanleihen	4.048,6	13	3.129,6	10
Steuerschulden	58,1	0	60,5	0
Pensionsverpflichtungen	103,2	0	109,6	1
Passive latente Steuern	4.590,0	14	4.412,0	14
Übrige Verbindlichkeiten	801,7	3	959,1	3
Summe Verbindlichkeiten	18.085,2	57	16.964,6	55
Bilanzsumme	31.828,6	100	30.805,9¹	100

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 hauptsächlich durch die Auszahlung von Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe zur Akquisition von Grundstücken für Projektentwicklungen erhöht.

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

Das Eigenkapital des Konzerns verringerte sich in den ersten sechs Monaten 2021 um EUR 97,9 Mio., die Eigenkapitalquote ging auf rund 43% zurück. Im Berichtszeitraum wurden 48,6 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 3,3 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 1,4 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionär:innen. Darüber hinaus ist das Kapital der Deutsche Wohnen um das Gesamtergebnis für das erste Halbjahr 2021 in Höhe von EUR 261,0 Mio. gestiegen. Das Eigenkapital des Konzerns reduzierte sich durch die Auszahlung der Dividende der Deutsche Wohnen SE um EUR 354,1 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich bedingt durch die Tilgung von Darlehen in Höhe von EUR 110,5 Mio.

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

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch planmäßige Rückzahlungen in Höhe von EUR 250,0 Mio. verringert und durch Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.200,1 Mio. erhöht. Die Einzahlungen aus Emissionen umfassten in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 die Ausgabe von zwei langlaufenden, grünen Anleihen (jeweils EUR 500,0 Mio.), von kurzlaufenden Inhaberschuldverschreibungen (EUR 100,0 Mio.) und kurzlaufenden Commercial Papers (EUR 100,1 Mio.).

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 30. Juni 2021 auf ca. 1,22% p.a. bei einer Hedging-Quote² von rund 91%. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 7,1 Jahre.

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

Loan-to-Value Ratio

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

EUR Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Finanzverbindlichkeiten	6.419,2	6.525,1
Wandelschuldverschreibungen	2.064,4	1.768,7
Unternehmensanleihen	4.048,6	3.129,6
	12.532,2	11.423,4
Zahlungsmittel	-252,4	-583,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	12.279,8	10.840,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.551,4	28.069,5
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	-51,5	-51,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	353,2	163,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	465,7	472,2
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	373,3	370,4 ¹
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	869,9	252,3
	30.562,0	29.276,4¹
Loan-to-Value Ratio in %	40,2	37,0

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Die Loan-to-Value Ratio betrug zum Stichtag rund 40,2%.

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

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

EUR Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Derivative Finanzinstrumente	36,4	57,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294,6	429,9
Übrige	470,7	471,9
Summe übrige Verbindlichkeiten	801,7	959,1

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	104,8	124,2 ¹
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-899,8	-418,8 ¹
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	464,1	928,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-330,9	634,1
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	583,3	685,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	252,4	1.319,7

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 Auszahlungen für Investitionen in Immobilien in Höhe von EUR 357,8 Mio. (Vorjahr: EUR 558,1 Mio.) und in sonstige Vermögenswerte in Höhe von EUR 668,2 Mio. (Vorjahr: EUR 52,9 Mio.). Von den Investitionen in Immobilien entfielen Ausgaben in Höhe von EUR 159,2 Mio. (Vorjahr: EUR 408,9 Mio.) auf Zukäufe, EUR 96,4 Mio. (Vorjahr: EUR 119,3 Mio.) auf Sanierungen und EUR 102,2 Mio. (Vorjahr: EUR 30,0 Mio. einschließlich Änderung aus der Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23) auf Neubauten. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 82,9 Mio. (Vorjahr: EUR 181,6 Mio.) gegenüber. Die sonstigen Einzahlungen aus Investitionstätigkeit enthielten hauptsächlich die Rückzahlung von gewährten Darlehen.

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 1.200,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.773,1 Mio.). Es wurden Darlehen in Höhe von EUR 110,5 Mio. (Vorjahr: EUR 88,1 Mio.), Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. (Vorjahr: EUR 200,0 Mio.) und Commercial Papers in Höhe von EUR 50,0 Mio. (Vorjahr: keine) getilgt. Für den Erwerb eigener Anteile wurden im Vorjahreszeitraum EUR 386,4 Mio. gezahlt. Weiterhin wurde im ersten Halbjahr 2021 die Dividende der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 354,1 Mio. (Vorjahr: EUR 312,6 Mio.) ausgezahlt.

FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl ist der Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I). Wie vorstehend in der Ertragslage bereits dargestellt, machte die Deutsche Wohnen seit dem zweiten Halbjahr 2020 von dem Wahlrecht gemäß IAS 23 Gebrauch, Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte, die als Finanzinvestition gehalten und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu aktivieren. Gemäß IAS 8 wurden die Vorjahresangaben im Konzernabschluss hinsichtlich der Auswirkungen aus der Aktivierung von Fremdkapitalkosten entsprechend geändert. Dies führte beim FFO I für das erste Halbjahr 2020 zu einer Erhöhung um absolut EUR 2,8 Mio. gegenüber dem ursprünglich berichteten Wert von EUR 282,9 Mio. Zu einer weiteren Veränderung der Berechnungsweise des FFO I haben wir uns aufgrund des gestiegenen Umfangs der Immobilienverkäufe und der damit zusammenhängenden vertriebsinduzierten Bewertungsgewinne entschieden.

Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr absolut um rund 2,0% und je Aktie (unverwässert) um rund 4,9% gestiegen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	349,3	334,2
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	-0,5	0,0
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	25,7	9,5 ⁴
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	11,8	28,1
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	1,1	1,4
EBITDA (bereinigt)	387,4	373,2⁴
Ergebnis aus Verkauf	0,5	3,6
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-25,7	-9,5 ⁴
Personal- und Sachkosten Verkauf	1,8	1,6
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	364,0	368,9
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	-0,2
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	1,6	1,5
At-Equity-Bewertung	0,5	1,1
Zinsaufwendungen/-erträge	-56,3	-65,7 ³
Ertragsteuern	-13,5	-15,1
Minderheiten	-4,7	-4,8
FFO I	291,4	285,7³
Ergebnis aus Verkauf	-0,5	-3,6
Personal- und Sachkosten Verkauf	-1,8	-1,6
At-Equity-Bewertung	-7,3	0,0
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	25,7	9,5
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-7,4	-4,0
FFO II	300,1	286,0³
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,85	0,81 ³
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,77	0,81 ³
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,87	0,81 ³
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	0,80	0,81 ³

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 343,78 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 351,50 Mio. 2020

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 377,28 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 351,50 Mio. 2020

3 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

4 Berechnungsweise hinsichtlich der verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne im FFO geändert. 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 liquiditätswirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert wurden, als Mieterlöse angesetzt.

EPRA NTA

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

EUR Mio.	EPRA NTA 30.06.2021	EPRA NTA 31.12.2020
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	13.292,2	13.400,2 ¹
i) Hybridanleihen und Verwässerungseffekte aus der Umwandlung von im Geld befindlichen Wandelschuldverschreibungen	2.012,8	0,0
Verwässerter NAV	15.305,0	13.400,2¹
Zuzüglich		
iv) Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	38,9	43,9
Verwässerter NAV zu Marktwerten	15.343,9	13.444,1¹
Abzüglich		
v) Latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.850,7	4.711,8
vi) Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	34,5	54,7
viii.a) Geschäfts- oder Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-319,6	-319,7
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-35,6	-38,0
NAV	19.873,9	17.852,9¹
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	377,32	343,77
NAV in EUR je Aktie	52,67	51,93¹

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Der EPRA NTA ist absolut um EUR 2.021,0 Mio. und je Aktie (verwässert) um EUR 0,74 gestiegen. Das Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen) erhöhte sich um das den Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für das erste Halbjahr 2021 in Höhe von EUR 246,0 Mio., während die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2020 zu einer Verringerung um EUR 354,1 Mio. führte. Die beiden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen befinden sich zum Stichtag im Geld (die Wandlungspreise überschritten den Stichtagskurs der Deutsche Wohnen-Aktie), sodass sich hieraus Verwässerungen ergeben.

Der bisher berichtete EPRA NAV hat sich von EUR 52,82 je Aktie per 31. Dezember 2020 um EUR 0,81 je Aktie auf EUR 53,63 je Aktie (verwässert) per 30. Juni 2021 erhöht.

Nachtragsbericht

Zum Nachtragsbericht verweisen wir auf die Anhangangaben.

Risikobericht

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

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss des 2. Senats vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Die zum 31. Dezember 2020 als wesentlich eingestufteten Risiken aus möglichen Mietobergrenzen für Neuvermietungen und üblichen Mieterhöhungen sowie negativen Auswirkungen auf die Wertentwicklung betroffener Immobilien sind damit entfallen.

Materialkosten bei Neubau- und Instandhaltungsprojekten steigen aufgrund konjunkturell bedingter höherer Nachfrage bei gleichzeitig eingeschränktem Angebot insbesondere bedingt durch Corona-Pandemie, Handelsrestriktionen, Containerknappheit und aktuelle Naturereignisse. Die damit verbundenen Investitionsrisiken werden als wesentlich betrachtet. Unter der Annahme einer Verbesserung der Angebotssituation werden diese Risiken als temporär betrachtet.

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

Berlin, 5. August 2021

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

29	KONZERNBILANZ
31	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
32	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
33	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
34	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
35	ANHANGANGABEN

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2021

EUR Mio.	30.06.2021	31.12.2020 angepasst	31.12.2020 wie berichtet
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.551,4	28.069,5	28.069,5
Sachanlagen	191,4	197,0	197,0
Immaterielle Vermögenswerte	355,2	357,7	357,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,8	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente	1,7	2,3	2,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	430,8	433,5 ¹	425,0
Aktive latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Langfristige Vermögenswerte	29.533,3	29.060,0¹	29.051,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	465,7	472,2	472,2
Andere Vorräte	12,2	12,3	12,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77,3	35,9	35,9
Forderungen aus Ertragsteuern	153,7	125,6	125,6
Derivative Finanzinstrumente	0,2	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	967,6	343,6	343,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	13,0	9,1	9,1
Zahlungsmittel	252,4	583,3	583,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	353,2	163,6	163,6
Kurzfristige Vermögenswerte	2.295,3	1.745,9	1.745,9
Summe Aktiva	31.828,6	30.805,9¹	30.797,4

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

EUR Mio.	30.06.2021	31.12.2020 angepasst	31.12.2020 wie berichtet
Passiva			
Auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	359,9	359,9	359,9
Eigene Anteile	-16,1	-16,1	-16,1
Ausgegebenes Kapital	343,8	343,8	343,8
Kapitalrücklage	1.688,4	1.688,1	1.688,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-43,4	-47,8	-47,8
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	11.303,4	11.416,1 ¹	11.407,6
Summe des auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	13.292,2	13.400,2¹	13.391,7
Nicht beherrschende Anteile	451,2	441,1	441,1
Summe Eigenkapital	13.743,4	13.841,3¹	13.832,8
Finanzverbindlichkeiten	6.330,4	6.444,7	6.444,7
Wandelschuldverschreibungen	2.059,7	1.762,8	1.762,8
Unternehmensanleihen	3.882,1	2.875,5	2.875,5
Pensionsverpflichtungen	103,2	109,6	109,6
Sonstige Rückstellungen	30,0	29,9	29,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67,1	67,9	67,9
Derivative Finanzinstrumente	28,2	48,7	48,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	284,8	289,9	289,9
Passive latente Steuern	4.590,0	4.412,0	4.412,0
Summe langfristige Verbindlichkeiten	17.375,5	16.041,0	16.041,0
Finanzverbindlichkeiten	88,8	80,4	80,4
Wandelschuldverschreibungen	4,7	5,9	5,9
Unternehmensanleihen	166,5	254,1	254,1
Sonstige Rückstellungen	29,4	27,5	27,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227,5	362,0	362,0
Derivative Finanzinstrumente	8,2	8,6	8,6
Steuerschulden	58,1	60,5	60,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	109,3	108,7	108,7
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	17,2	15,9	15,9
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	709,7	923,6	923,6
Summe Passiva	31.828,6	30.805,9¹	30.797,4

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020	Q2 2021	Q2 2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	625,9	636,8	311,8	320,1
Erlöse aus Pflegebetrieben	113,0	112,5	57,9	57,1
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	16,9	21,6	8,3	10,3
Andere Erlöse	11,1	10,0	6,0	5,3
Verkaufserlöse Immobilien	172,7	219,9	30,1	165,2
Buchwertabgang Immobilien	-170,3	-216,8	-28,3	-163,8
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	10,9	0,0	8,4	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-10,1	0,0	-7,9	0,0
Ergebnis aus Verkauf	3,2	3,1	2,3	1,4
Materialaufwand	-283,5	-299,7	-149,2	-149,8
Personalaufwand	-118,9	-113,1	-62,1	-56,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58,0	-59,5	-39,2	-19,5
Sonstige betriebliche Erträge	44,3	24,8	17,2	10,7
	354,0	336,5	153,0	179,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,5	-19,0	-9,7	-9,6
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	480,7	174,2 ¹	480,6	174,7 ¹
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-4,7	-3,5	-1,5	-1,8
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	810,5	488,2¹	622,4	342,6¹
Finanzerträge	10,9	1,9	7,9	1,0
Finanzaufwendungen	-73,5	-90,6 ¹	-37,7	-38,9 ¹
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-282,7	-88,1	-358,3	-117,7
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-9,0	1,1	-3,3 ²	0,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	456,2	312,5	231,0	187,6
Ertragsteuern	-199,8	-95,8	-174,4	-96,3
Periodenergebnis	256,4	216,7	56,6	91,3
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens	241,6	212,1	45,2	89,3
Nicht beherrschende Anteile	14,8	4,6	11,4	2,0
	256,4	216,7	56,6	91,3
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	0,70	0,60	0,13	0,26
Verwässert in EUR	0,70	0,60	0,13	0,26

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

2 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020	Q2 2021	Q2 2020
Periodenergebnis	256,4	216,7	56,6¹	91,3
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow Hedges	6,0	-5,9	1,5	-2,7
Ertragsteuereffekte	-1,6	1,4	-0,5	0,4
	4,4	-4,5	1,0	-2,3
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten	0,0	-2,0	0,0	-2,0
Ertragsteuereffekte	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	6,3	6,5	-0,6	4,2
Ertragsteuereffekte	-1,2	-1,5	-0,3	-1,0
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	-6,9	35,7	-5,2	-90,7
Ertragsteuereffekte	2,0	-10,1	1,5	27,4
	0,2	28,6	-4,6	-62,1
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	4,6	24,1	-3,6	-64,4
Gesamtergebnis nach Steuern	261,0	240,8	53,0	26,9
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens	246,0	236,4	41,6	24,9
Nicht beherrschende Anteile	15,0	4,4	11,4	2,0

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	256,4	216,7
Finanzerträge	-10,9	-1,9
Finanzaufwendungen	73,5	91,8 ¹
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung Finanzinstrumente	282,7	88,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	9,0	-1,1
Ertragsteuern	199,8	95,8
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	810,5	489,4¹
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-480,7	-174,2 ¹
Abschreibungen und Wertminderungen	19,5	19,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-6,1	-0,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-63,7	-53,2
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-40,5	-67,3
Operativer Cashflow	239,0	213,3
Einzahlungen aus der Veräußerung zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude	5,6	9,9
Investitionen in zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	-6,4	-1,3
Gezahlte Zinsen	-101,8	-92,7 ¹
Erhaltene Zinsen	1,8	1,8
Gezahlte Steuern	-44,3	-29,0
Erhaltene Steuern	10,9	22,2
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	104,8	124,2¹
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	82,9	181,6
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-357,8	-558,1 ^{1,2}
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-668,2	-52,9 ²
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich abgegebener Zahlungsmittel	9,7	0,0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	33,5	10,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-899,8	-418,8¹
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0,1	165,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-110,5	-88,1
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	1.200,1	1.773,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-250,0	-200,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-5,9	-6,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-10,8	-10,6
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	0,0	-386,4
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0,1	0,0
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-0,1	0,0
Auszahlung der Dividende an Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE	-354,1	-312,6
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner:innen	-4,8	-4,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	464,1	928,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-330,9	634,1
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	583,3	685,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	252,4	1.319,7

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

2 Vorjahresdarstellung geändert

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. Juni 2021

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Finanzinstrumente	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Auf die Anteils-eigner:innen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Eigenkapital zum 1. Januar 2020	359,7	-2,6	357,1	2.555,5	-33,9	-12,4	-46,3	9.834,1	12.700,4	406,9	13.107,3
Periodenergebnis								212,1	212,1	4,6	216,7
Sonstiges Ergebnis					28,6	-4,3	24,3		24,3	-0,2	24,1
Gesamtergebnis					28,6	-4,3	24,3	212,1	236,4	4,4	240,8
Kapitalerhöhung	0,1		0,1	2,0					2,1		2,1
Erwerb eigener Aktien		-10,8	-10,8	-385,5					-396,3		-396,3
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,2					-0,2		-0,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					0,2	0,2	-7,0	-6,8
Dividende			0,0					-312,6	-312,6		-312,6
Sonstiges			0,0					0,1	0,1		0,1
Eigenkapital zum 30. Juni 2020	359,8	-13,5	346,3	2.171,8	-5,3	-16,7	-22,0	9.733,9	12.230,0	404,3	12.634,3
Eigenkapital zum 1. Januar 2021 wie berichtet	359,9	-16,1	343,8	1.688,1	-31,2	-16,6	-47,8	11.407,6	13.391,7	441,1	13.832,8
Vorjahresan-gabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert			0,0					8,5		8,5	8,5
Eigenkapital zum 1. Januar 2021 angepasst	359,9	-16,1	343,8	1.688,1	-31,2	-16,6	-47,8	11.416,1	13.400,2	441,1	13.841,3
Periodenergebnis								241,6	241,6	14,8	256,4
Sonstiges Ergebnis					0,2	4,2	4,4		4,4	0,2	4,6
Gesamtergebnis					0,2	4,2	4,4	241,6	246,0	15,0	261,0
Kapitalerhöhung	0,0		0,0	0,2					0,2		0,2
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	0,1					0,1		0,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					0,0	0,0	-4,9	-4,9
Dividende			0,0					-354,1	-354,1		-354,1
Sonstiges			0,0					-0,2	-0,2		-0,2
Eigenkapital zum 30. Juni 2021	359,9	-16,1	343,8	1.688,4	-31,0	-12,4	-43,4	11.303,4	13.292,2	451,2	13.743,4

ANHANGANGABEN

Allgemeine Informationen

Der Konzernzwischenabschluss der Deutsche Wohnen SE (die „Deutsche Wohnen“) zum 30. Juni 2021 wurde am 5. August 2021 durch den Vorstand aufgestellt. Die Deutsche Wohnen SE ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, HRB 190322 B.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen SE beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen und beinhaltet alle wesentlichen Zentralfunktionen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf Property Management, Verkauf/Akquisitionen, Projektentwicklungen, Pflegedienstleistungen sowie immobilienbezogene Dienstleistungen.

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

Grundlagen und Methoden des Konzernzwischenabschlusses

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2021. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

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

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

Änderungen des Konsolidierungskreises

Im Zuge der Weiterentwicklung der Neubauaktivitäten wurde im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe für EUR 12,5 Mio. mit einem Gewinn in Höhe von EUR 10,1 Mio. veräußert und damit die vorhandenen Neubaukompetenzen der Deutsche Wohnen Gruppe in der QUARTERBACK Immobilien Gruppe zusammengeführt. Zudem wurden im Segment Wohnen vier neue Gesellschaften ohne eigenständiges Geschäft in der Rechtsform einer deutschen GmbH erworben. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Deutsche Wohnen 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG und jeweils zwischen 44 % bis 50 % an elf nicht börsennotierten Objektgesellschaften der QUARTERBACK Immobilien AG erworben, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Da zum Zeitpunkt der Genehmigung zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Deutsche Wohnen die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien Gruppe zum Erwerbszeitpunkt noch nicht final vorlagen und damit die erstmalige Bilanzierung des Anteilserwerbs noch nicht abgeschlossen war, umfasste die Kaufpreisallokation im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr vorläufige Angaben.

Im Wesentlichen wurde die vorläufige Kaufpreisallokation im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2021 um die Bewertung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angepasst, sodass sich der Geschäfts- oder Firmenwert bei der QUARTERBACK Immobilien AG entsprechend um rund EUR 23,4 Mio. erhöht hat. Die beizulegenden Zeitwerte des Nettovermögenswerts der elf Objektgesellschaften haben sich um EUR 28,4 Mio. erhöht.

Auf Basis der finalen Kaufpreisallokation wurde die vorläufige at-Equity-Bilanzierung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien Gruppe zum 31. Dezember 2020 angepasst. Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Buchwert der QUARTERBACK Immobilien AG somit EUR 239,1 Mio. (vorläufige at-Equity-Bilanzierung per 31. Dezember 2020 EUR 220,4 Mio.) und für die QUARTERBACK-Objektgesellschaften EUR 103,8 Mio. (vorläufige at-Equity-Bilanzierung per 31. Dezember 2020 EUR 113,9 Mio.).

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren grundsätzlich auf denselben, die dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 zugrunde lagen.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen-Konzerns besteht zu ca. 90 % aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2021 wurden die Wohn- und Geschäftsbauten, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert werden, einer detaillierten internen Bewertung unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

Die Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, (JLL) hat eine überschlägige Wertplausibilisierung auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten der Bewertung der Deutsche Wohnen SE zum 30. Juni 2021 vorgenommen. Dafür hat sich JLL auf die Ergebnisse je Geschäftsberichtscluster konzentriert. Eine detaillierte Plausibilisierung auf Ebene der einzelnen Bewertungsobjekte/Mikroanlagen erfolgte dabei nicht. Der Fokus lag bei der Analyse auf den Punkten: Veränderung Wert, Ist-Miete, Wert (EUR/m²), Vervielfältiger „Ist“ und Vervielfältiger „Markt“ gegenüber der durchgeführten Bewertung zum 31. Dezember 2020.

Insgesamt sieht JLL den Portfoliowert zum 30. Juni 2021 als plausibel und marktkonform an.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2021 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2020 angewandt.

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

30.06.2021	Core ⁺			Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m ²)	7,12	7,46	7,20	6,18	6,07	7,14
Marktmietwachstum p.a. in %	2,3	2,6	2,3	1,2	0,6	2,3
Leerstandsrate in %	1,7	4,3	2,4	2,6	3,1	2,4
Multiplikator	33,9	28,2	32,5	21,4	15,6	31,9
Diskontierungszins in %	4,3	4,8	4,4	5,2	5,5	4,4
Kapitalisierungszins in %	3,1	3,6	3,2	4,0	4,7	3,3
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	14,05	13,50	13,81	13,98	16,31	13,82

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

30.06.2021	Core ⁺			Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
in %					
Marktmietwachstum	-4,78	-4,92	-4,81	-4,35	-4,80
Diskontierungszins	-0,87	-0,87	-0,87	-0,81	-0,86
Kapitalisierungszins	-2,50	-2,05	-2,40	-1,80	-2,38

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

Zum 31. Dezember 2020 sind folgende Inputparameter verwendet worden:

31.12.2020	Core ⁺			Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m ²)	6,53	7,39	6,73	6,20	5,93	6,69
Marktmietwachstum p.a. in %	1,1	2,6	1,5	1,8	2,1	1,5
Leerstandsrate in %	1,3	3,5	1,9	2,3	3,0	1,9
Multiplikator	36,2	28,0	34,0	20,5	14,9	33,1
Diskontierungszins in %	3,7	4,9	4,0	5,6	6,7	4,1
Kapitalisierungszins in %	2,9	3,8	3,1	4,9	5,9	3,1
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	13,70	13,42	13,63	13,33	15,46	13,61

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 20 % geringer als geplant, Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1% und Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergaben sich am 31. Dezember 2020 folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

31.12.2020	Core ⁺			Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Marktmietwachstum	-4,97	-7,47	-5,53	-4,90	-5,50
Diskontierungszins	-0,85	-0,79	-0,84	-0,72	-0,83
Kapitalisierungszins	-2,79	-1,83	-2,58	-1,28	-2,53

Wohnprojektimmobilien

Die Bewertung der Wohnprojektimmobilien zum 31. Dezember 2019, 31. Dezember 2020 und zum 30. Juni 2021 erfolgte durch die Jones Lang LaSalle SE gemäß Residualwertmethode. Als wesentliche Inputfaktoren fließen die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten in die Bewertung mit ein:

EUR Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	4.350	4.153
Projektentwicklungskosten	3.261	3.108

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung des Nettokapitalwerts nach Fertigstellung um 10 %, Erhöhung der Projektentwicklungskosten um 10 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Projektimmobilien:

in %	30.06.2021	31.12.2020
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	-29,74	-30,84
Projektentwicklungskosten	-21,58	-22,45

Pflegeeinrichtungen

Die Bewertung der Pflegeeinrichtungen zum 31. Dezember 2019, 31. Dezember 2020 und zum 30. Juni 2021 erfolgte durch die W&P Immobilienberatung GmbH. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende durchschnittliche Marktmieten, Diskontierungszinssätze und Instandhaltungsaufwendungen in die Bewertung mit ein:

	30.06.2021	31.12.2020
Marktmiete (EUR/m ²)	8,47	8,16
Diskontierungszins in %	4,36	4,67
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	11,31	11,14

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung der Marktmiete um 5%, Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,1%, Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen:

in %	30.06.2021	31.12.2020
Marktmiete	-5,0	-5,0
Diskontierungszins	-2,0	-2,0
Instandhaltungskosten	-1,0	-1,0

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus selbstgenutzten Immobilien (IAS 16), technischen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Nutzungsrechten (IFRS 16) zusammen.

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 319,6 Mio., die wie folgt allokiert sind: EUR 171,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 171,6 Mio.) sind dem Segment Wohnen zugeordnet, EUR 140,0 Mio. sind dem Segment Pflegebetriebe zugeordnet und EUR 8,1 Mio. wurden der SYN VIA-Gruppe zugeordnet. Der Geschäfts- oder Firmenwert des Segments Wohnen hat sich durch den Verkauf der Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe im ersten Quartal 2021 um EUR 0,1 Mio. reduziert.

Die Prüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts des Segments Wohnen wurde zum 30. Juni 2021 durchgeführt. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wurde durch Ermittlung des Nutzungswerts im Einklang mit den zum 31. Dezember 2020 verwendeten Methoden unter Aktualisierung der Planungsprämissen und marktgestützten Parameter durchgeführt. Die Zahlungsströme nach der zehnjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0% extrapoliert. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 2,58% vor Steuern verwendet. Der Werthaltigkeitstest führte zu keiner Wertminderung. Zum Bilanzstichtag ergaben sich keine Hinweise einer fehlenden Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte des Segments Pflegebetriebe und der SYN VIA-Gruppe.

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

Der Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrifft die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, jedoch ein Eigentumsübergang noch nicht stattfand.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen die Finanzbeteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie Forderungen gegenüber diesen Beteiligungen.

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

Das Eigenkapital des Konzerns verringerte sich in den ersten sechs Monaten 2021 um EUR 97,9 Mio., die Eigenkapitalquote ging auf rund 43% zurück. Im Berichtszeitraum wurden 48,6 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 3,3 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 1,4 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionär:innen. Darüber hinaus ist das Kapital der Deutsche Wohnen um das Gesamtergebnis für das erste Halbjahr 2021 in Höhe von EUR 261,0 Mio. gestiegen. Das Eigenkapital des Konzerns reduzierte sich durch die Auszahlung der Dividende der Deutsche Wohnen SE um EUR 354,1 Mio.

Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhte sich um EUR 295,7 Mio. auf EUR 2.064,4 Mio. (Stichtag 31. Dezember 2020: EUR 1.768,7 Mio.) aufgrund des Aktienkursanstiegs durch das Übernahmeangebot der Vonovia SE. 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 planmäßige Rückzahlungen in Höhe von EUR 250,0 Mio. verringert und durch Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.200,1 Mio. erhöht. Die Einzahlungen aus Emissionen umfassten in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2021 die Ausgabe von zwei langlaufenden, grünen Anleihen (jeweils EUR 500,0 Mio.), von kurzlaufenden Inhaberschuldverschreibungen (EUR 100,0 Mio.) und kurzlaufenden Commercial Papers (EUR 100,1 Mio.).

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem gewichteten Abzinsungsfaktor von 0,96% p.a. (Stichtag 31. Dezember 2020: 0,62% p.a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industrieanleihen zum Bilanzstichtag ab.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Sollmieten	435,2	432,8
Zuschüsse	0,4	0,4
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-9,9	-11,4
Mietminderungen	-3,1	-3,3
Betriebskosten	202,6	217,7
Sonstiges	0,7	0,6
	625,9	636,8

Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

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

EUR Mio.						H1 2021
	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16						
Mieten und Pachten	422,9	-	29,5	16,4	2,8	471,6
Betriebskosten	57,2	-	-	-	-	57,2
	480,1	0,0	29,5	16,4	2,8	528,8
Erlöse gemäß IAS 40						
Wohnungs- privatisierung	-	20,3	-	-	-	20,3
Institutioneller Verkauf	-	146,8	-	-	-	146,8
	0,0	167,1	0,0	0,0	0,0	167,1
Erlöse gemäß IFRS 15						
Betriebskosten	145,4	-	-	0,5	-	145,9
Wohnungs- privatisierung	-	5,6	-	-	-	5,6
Institutioneller Verkauf	-	-	-	-	-	0,0
Verkaufserlöse Development cost-to-cost	10,9	-	-	-	-	10,9
Pflegeleistungen	-	-	83,5	-	-	83,5
Sonstige Umsatz- erlöse aus Verträgen mit Kund:innen	0,4	-	-	-	8,3	8,7
	156,7	5,6	83,5	0,5	8,3	254,6
Zeitpunkt der Umsatz- realisierung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	5,6	-	-	6,8	12,4
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	156,7	-	83,5	0,5	1,5	242,2
	156,7	5,6	83,5	0,5	8,3	254,6

EUR Mio.						H1 2020
	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16						
Mieten und Pachten	418,5	-	29,6	20,9	2,9	471,9
Betriebskosten	54,2	-	-	-	-	54,2
	472,7	0,0	29,6	20,9	2,9	526,1
Erlöse gemäß IAS 40						
Wohnungs- privatisierung	-	25,0	-	-	-	25,0
Institutioneller Verkauf	-	185,0	-	-	-	185,0
	0,0	210,0	0,0	0,0	0,0	210,0
Erlöse gemäß IFRS 15						
Betriebskosten	163,5	-	-	0,7	-	164,2
Wohnungs- privatisierung	-	7,6	-	-	-	7,6
Institutioneller Verkauf	-	2,3	-	-	-	2,3
Verkaufserlöse Development cost-to-cost	-	-	-	-	-	0,0
Pflegeleistungen	-	-	82,9	-	-	82,9
Sonstige Umsatz- erlöse aus Verträgen mit Kund:innen	0,6	-	-	-	7,1	7,7
	164,1	9,9	82,9	0,7	7,1	264,7
Zeitpunkt der Umsatz- realisierung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	9,9	-	-	5,9	15,8
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	164,1	-	82,9	0,7	1,2	248,9
	164,1	9,9	82,9	0,7	7,1	264,7

Die Erlöse aus Pflegebetrieben setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Erlöse aus Pflegeleistungen	83,5	82,9
Mieterlöse aus Pflegeeinrichtungen	29,5	29,6
	113,0	112,5

Das Ergebnis aus dem Verkauf berücksichtigt die Verkaufserlöse und Buchwert-
abgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf
bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Die Materialaufwendungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Betriebskosten	-201,3	-217,0
Instandhaltung	-61,8	-60,2
Sonstiges	-20,4	-22,5
	-283,5	-299,7

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Löhne und Gehälter	-99,0	-95,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-19,9	-18,0
	-118,9	-113,1

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2021	H1 2020
Laufende Zinsen	-73,2	-67,7
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-8,7	-24,8
Aktiviert Zinsaufwendungen	7,2	2,8 ¹
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	1,2	-0,9
	-73,5	-90,6¹

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

Angaben zur Segmentberichterstattung

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

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	H1 2021	H1 2020	H1 2021	H1 2020	H1 2021	H1 2020	H1 2021	H1 2020
Segmente								
Wohnungs- bewirtschaftung	628,0	639,5	2,2	2,1 ¹	630,2	641,6 ¹	373,3	370,7
Verkauf	172,7	219,9	3,2	4,8	175,9	224,7	-0,5	-3,6
Pflegebetriebe	124,2	116,1	0,0	0,0	124,2	116,1	24,1	22,4
Pflegeimmobilien	17,3	21,6	14,4	13,2	31,7	34,8	15,6	20,1
Überleitung Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,0	0,0	60,3	62,5	60,3	62,5	-63,2	-75,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	-80,1	-82,6 ¹	-80,1	-82,6 ¹	0,0	0,0
	942,2	997,1	0,0	0,0	942,2	997,1	349,3	334,2

¹ Vorjahresangabe geändert

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

EUR Mio.	H1 2021					
	Konzern	Wohnungsbe- wirtschaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungs- bewirtschaftung	625,9	625,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Pflegebetrieben	113,0	0,0	0,0	113,0	0,0	0,0
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	16,9	0,0	0,0	0,0	16,9	0,0
Andere Erlöse	11,1	0,1	0,0	0,0	0,0	11,0
Verkaufserlöse Immobilien	172,7	0,0	172,7	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien	-170,3	0,0	-170,3	0,0	0,0	0,0
Verkaufserlöse Immo- bilien (Development)	10,9	10,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immo- bilien (Development)	-10,1	-10,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Verkauf	3,2	0,8	2,4	0,0	0,0	0,0
Materialaufwand	-283,5	-253,5	-1,8	-22,9	-1,5	-3,8
Personalaufwand	-118,9	-8,2	-1,1	-71,4	0,0	-38,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58,0	-3,5	0,0	-7,1	0,0	-47,4
Sonstige betriebliche Erträge	44,3	16,2	0,0	12,5	0,4	15,2
	354,0	377,8	-0,5	24,1	15,8	-63,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,5
Ergebnis aus der Fair- Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	480,7	0,0	0,0	0,0	0,0	480,7
Wertminderungsaufwen- dungen aus finanziellen Vermögenswerten	-4,7	-4,5	0,0	0,0	-0,2	0,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) / Segmentergebnisse	810,5	373,3	-0,5	24,1	15,6	398,0
Finanzerträge	10,9					
Finanzaufwendungen	-73,5					
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-282,7					
Ergebnis aus at- Equity-bewerteten Unternehmen	-9,0					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	456,2					
Ertragsteuern	-199,8					
Periodenergebnis	256,4					

EUR Mio.	H1 2020					
	Konzern	Wohnungsbe- wirtschaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungs- bewirtschaftung	636,8	636,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Pflegebetrieben	112,5	0,0	0,0	112,5	0,0	0,0
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	21,6	0,0	0,0	0,0	21,6	0,0
Andere Erlöse	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0
Verkaufserlöse Immobilien	219,9	0,0	219,9	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien	-216,8	0,0	-216,8	0,0	0,0	0,0
Verkaufserlöse Immo- bilien (Development)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immo- bilien (Development)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Verkauf	3,1	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0
Materialaufwand	-299,7	-266,8	-5,9	-20,6	-1,4	-5,0
Personalaufwand	-113,1	-6,6	-0,8	-68,3	0,0	-37,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-59,5	-1,7	0,0	-5,7	0,0	-52,1
Sonstige betriebliche Erträge	24,8	12,3	0,0	4,6	0,0	7,9
	336,5	374,0	-3,6	22,5	20,2	-76,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,0
Ergebnis aus der Fair- Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	174,2 ¹	0,0	0,0	0,0	0,0	174,2 ¹
Wertminderungsaufwen- dungen aus finanziellen Vermögenswerten	-3,5	-3,3	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) / Segmentergebnisse	488,2	370,7	-3,6	22,4	20,1	78,6
Finanzerträge	1,9					
Finanzaufwendungen	-90,6 ¹					
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-88,1					
Ergebnis aus at- Equity-bewerteten Unternehmen	1,1					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	312,5					
Ertragsteuern	-95,8					
Periodenergebnis	216,7					

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Gegenüber den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen bestehen Darlehensforderungen in Höhe von EUR 884,1 Mio. Im Wesentlichen bestehen die marktüblichen Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien Gruppe in Höhe von EUR 869,9 Mio., die maximal zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag rückzahlbar sind. Zum 30. Juni 2021 bestehen offene Salden an Forderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. Garantien wurden weder gewährt noch erhalten. Zudem wurde im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe für EUR 12,5 Mio. veräußert.

Finanzinstrumente

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

30.06.2021						
EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/ IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	80,1	80,1	0,0	-	80,1
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	33,9	-	33,9
Eigenkapitalinstrumente	FVtPL	-	-	-	-	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemein- schaftsunternehmern	n/a	-	-	-	366,0	366,0
Ausleihungen	AC	0,7	0,7	-	-	0,7
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	27,5	27,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	970,2	970,2	-	-	970,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	2,0	-	2,0
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	252,4	252,4	-	-	252,4
Summe finanzielle Vermögenswerte		1.303,4	1.303,4	35,9	393,5	1.732,8
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.419,2	6.605,8	-	-	6.419,2
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	-	-	2.064,4	-	2.064,4
Unternehmensanleihe	AC	4.048,6	4.336,2	-	-	4.048,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	294,6	294,6	-	-	294,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	n/a	-	-	-	140,2	140,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	254,0	254,0	-	-	254,0
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	17,7	-	17,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	18,7	-	18,7
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		11.016,4	11.490,6	2.100,8	140,2	13.257,4

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

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

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

31.12.2020						
EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum	Wertansatz	Summe
		Buchwert	Fair Value	Fair Value bewertet	Bilanz nach IAS 17/ IAS 28	Bilanzposten
				Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	35,9	35,9	-	-	35,9
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	0,5	-	0,5
Eigenkapitalinstrumente	FVtPL	-	-	22,6	-	22,6
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemein- schaftsunternehmen	n/a	-	-	-	374,3 ¹	374,3 ¹
Ausleihungen	AC	0,8	0,8	-	-	0,8
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	28,7	28,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	350,2	350,2	-	-	350,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	2,6	-	2,6
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	583,3	583,3	-	-	583,3
Summe finanzielle Vermögenswerte		970,2	970,2	25,7	403,0¹	1.398,9¹
Finanzverbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.525,1	6.798,7	-	-	6.525,1
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	-	-	1.768,7	-	1.768,7
Unternehmensanleihe	AC	3.129,6	3.486,5	-	-	3.129,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	429,9	429,9	-	-	429,9
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing- verhältnissen	n/a	-	-	-	148,7	148,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	249,9	249,9	-	-	249,9
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	32,5	-	32,5
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	24,8	-	24,8
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		10.334,5	10.965,0	1.826,0	148,7	12.309,2

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

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

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

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IFRS 9.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat im Juli 2021 zwölf Projektimmobilien der QUARTERBACK Immobilien AG zu einem Kaufpreis von EUR 583,5 Mio. erworben. Die Fertigstellung der Immobilien wird zwischen 2023 und 2025 erwartet. Die Projektimmobilien befinden sich vornehmlich in den Core⁺-Standorten Dresden und Leipzig.

Am 1. August 2021 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE eine neue Grundsatzvereinbarung über den Zusammenschluss beider Unternehmen unterzeichnet. In diesem Zusammenhang haben beide Unternehmen den zuvor vereinbarten Verkauf von 12.708.563 eigenen Aktien der Deutsche Wohnen zum Preis von EUR 52,00 je Aktie an die Vonovia geregelt, der am 3. August 2021 vollzogen wurde.

Nach Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Vonovia SE am 5. August 2021 gemäß §10 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§29 Abs. 1, 34 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes die Entscheidung zur Abgabe eines erneuten freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines Barangebots an auf die Inhaber:innen lautenden Stückaktien der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 53,00 je Deutsche Wohnen-Aktie veröffentlicht. Der Vollzug der Transaktion wird Ende September oder Anfang Oktober 2021 erwartet und unter bestimmten Bedingungen, insbesondere das Erreichen einer Mindestannahmequote von mehr als 50% der Deutsche Wohnen-Aktien, stehen.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Berlin, 5. August 2021

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss für das erste Halbjahr 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 5. August 2021

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

KONTAKT

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

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

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

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

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

IMPRESSUM

Herausgeber
Deutsche Wohnen SE, Berlin

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

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

FINANZKALENDER 2021

12.11.2021

Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2021/1.-3. Quartal

Disclaimer

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

