

Konzernzwischenmitteilung
zum 30. September 2021

Für Menschen. Für morgen.

DEUTSCHE
WOHNEN



Inhalt

2	KONZERNKENNZAHLEN
3	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
32	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
39	WEITERE ANGABEN

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		9M 2021	9M 2020	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	634,2	634,5	0,0%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	560,8	553,9	1,2%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	30,5	45,3	-32,7%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	61,7	62,0	-0,5%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-84,4	-78,4	7,7%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	575,3	589,8 ⁴	-2,5%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	416,3	466,7 ^{4, 5, 6}	-10,8%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	1.471,2	455,9 ⁵	222,7%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	840,6	337,9 ⁵	148,8%
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	2,31	0,95 ⁵	144,7%
FFO I	EUR Mio.	422,2	420,7 ⁶	0,4%
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	1,22	1,20 ⁶	1,7%
FFO I (verwässert) ²	EUR je Aktie	1,12	1,20 ⁶	-6,7%
FFO II	EUR Mio.	428,3	449,2 ⁶	-4,7%
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	1,24	1,29 ⁶	-3,9%
FFO II (verwässert) ²	EUR je Aktie	1,13	1,29 ⁶	-12,4%
Bilanz		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	27.861,5	28.069,5	-208,0
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	4.671,0	1.745,9	2.925,1
Eigenkapital	EUR Mio.	15.498,0	13.841,3 ⁵	1.656,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	11.235,7	10.840,1	395,6
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	35,4	37,0	-1,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	33.504,5	30.805,9 ⁵	2.698,6
Aktie		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	52,92	43,69	21,1%
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	366,16	343,77	6,5%
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	EUR Mrd.	19,4	15,0	29,3%
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
EPRA NTA	EUR Mio.	21.169,9	17.852,9 ⁵	18,6%
EPRA NTA	EUR je Aktie	53,32	51,93 ⁵	2,7%
Marktwerte		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Fair Value Immobilien ³	EUR Mio.	27.610	26.168	1.442
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ³	EUR pro m ²	2.843	2.683	6,0%

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 346,71 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 349,22 Mio. 2020

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 377,55 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 349,22 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 Berechnungsweise hinsichtlich der verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne im FFO geändert. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

5 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

6 Berechnungsweise geändert: Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe werden nicht mehr in den FFO einbezogen und beim bereinigten EBT bereinigt. 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 Prime Standard der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 27,6 Mrd.¹ umfasst etwa 157.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören zusätzlich auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 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 weiterhin langsam

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie lassen allmählich nach, wobei ein erneuter Anstieg der Infektionen im Herbst möglich erscheint. Andere Risiken für die Konjunktur sind weiterhin Materialengpässe sowie eine schwächere Nachfrage aus China. Insgesamt wird eine Verlangsamung der konjunkturellen Entwicklung in den westlichen Ländern vorhergesagt.

Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) geht trotz dieser teilweise dämpfenden Entwicklungen davon aus, dass das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2021 bei 2,1% liegen wird.

Die Inflation ist im bisherigen Jahresverlauf, insbesondere durch gestiegene Ölpreise und die Rückkehr zur normalen Mehrwertsteuer, auf 3,0% angestiegen und liegt somit zumindest temporär über dem Inflationsziel der Notenbank. Es wird erwartet, dass die Inflation auch im kommenden Jahr mit rund 2,0% etwas erhöht bleibt, da die Unternehmen aufgrund der knappen Vorleistungen steigende Produktionskosten teilweise weiterreichen.

Der Arbeitsmarkt nimmt seit dem Sommer spürbar Fahrt auf. Die im Zuge der Lockdowns ab November 2020 zeitweilig auf weit über 3 Mio. hochgeschwellte Zahl an Kurzarbeiter:innen hat sich seit dem Frühjahr 2021 halbiert. Die Arbeitslosigkeit wird in diesem Jahr leicht zurückgehen. Die Arbeitslosenquote wird für das Jahr 2021 bei 5,8% erwartet.²

Aktienmärkte im dritten Quartal etwas schwächer

Insgesamt war die Aktienkursperformance im dritten Quartal etwas moderater, unter anderem bedingt durch steigende Energiepreise. Der starke Anstieg von Benzin- und Gaspreisen führte insbesondere zu erhöhten Inflationserwartungen. Die geringere Zahl an Coronavirus-Infektionen und das Ausbleiben neuer Virusvarianten wirkten sich auf der anderen Seite positiv aus.

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

² DIW Wochenbericht 37/2021: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Herbst 2021

Deutsche Wohnen-Aktie liegt konstant um Angebotspreis herum

Die Aktie der Deutsche Wohnen SE beendete die ersten neun Monate 2021 mit einem Schlusskurs von EUR 52,92 und verzeichnete damit einen Kursgewinn von ca. 23,6% gegenüber dem Schlusskurs 2020. 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 verbesserte Übernahmeangebot der Vonovia SE auf EUR 53,00 vom 23. August 2021 führte dazu, dass sich der Aktienkurs diesem Niveau angenähert hat. Die Aktie entwickelte sich demzufolge besser als die deutschen Aktienindizes DAX (+11,2%) und MDAX (+11,6%) sowie die Immobilienindizes EPRA Europe (+6,9%) und EPRA Germany (-3,8%).

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 32% auf EUR 19,4 Mrd.³ Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel erhöhte sich im Neunmonatszeitraum von EUR 42,23 Mio. um ca. 46% auf EUR 61,56 Mio. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten neun Monaten 2021 bei ca. 1,3 Mio. Aktien pro Tag. Aufgrund der Mehrheitsübernahme durch die Vonovia SE wurde die Deutsche Wohnen SE mit Wirkung zum 29. Oktober 2021 aus dem deutschen Leitindex DAX ausgeschlossen.

Verbessertes Übernahmeangebot der Vonovia SE erfolgreich

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. Am 23. Juli 2021 verkündete die Vonovia SE, die Mindestannahmeschwelle von 50% knapp verfehlt zu haben. Daraufhin wurde den Anleger:innen ein neues, um EUR 1,00 auf EUR 53,00 pro Aktie erhöhtes Angebot unterbreitet. Am 13. September 2021 wurde auf sämtliche Angebotsbedingungen verzichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben das Angebot der Vonovia SE unterstützt und den Aktionär:innen die Annahme empfohlen.

Der Angebotspreis von EUR 53,00 entspricht unter Berücksichtigung der Dividende für das Geschäftsjahr 2020 einer Prämie von 17,8% auf den Schlusskurs der Deutsche Wohnen-Aktie vom 21. Mai 2021 sowie von 24,8% auf Basis des gewichteten Durchschnittskurses der Deutsche Wohnen-Aktie der letzten drei Monate bis zum 21. Mai 2021. Die gemeinsame begründete Stellungnahme der Deutsche Wohnen SE ist im Internet unter <https://ir.deutsche-wohnen.com/websites/dewohnen/German/1910/uebernahmeangebot-der-vonovia-se.html> abrufbar. Am 7. Oktober 2021 gab die Vonovia SE bekannt, zum Ende der ersten Annahmefrist mehr als 60% der Stimmrechte (auf voll verwässerter Basis) an der Deutsche Wohnen SE zu halten. Die erweiterte Annahmefrist, die am 21. Oktober 2021 endete, hat zu einem Anstieg der Stimmrechte auf 87,71% (auf voll verwässerter Basis) geführt. Des Weiteren werden die Wandelschuldverschreibung 2017–2026 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio. als auch die Wandelschuldverschreibung 2017–2024 mit einem Gesamtnennbetrag von ebenfalls EUR 800 Mio. im Rahmen der Übernahme in Aktien getauscht.

³ Unter Berücksichtigung von 369,5 Mio. ausstehenden Aktien abzüglich 3,36 Mio. eigener Aktien

Kursentwicklung der Aktie in 9M 2021 (indexiert)



¹ Kursverlauf bereinigt um Dividendenzahlung

Kennzahlen zur Aktie	9M 2021	9M 2020
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 369,52	rd. 359,84
Davon eigene Aktien in Mio. (per 30. September)	rd. 3,36	rd. 16,07
Kurs am Ende von 9M ¹ in EUR	52,92	42,69
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 19,4 ³	rd. 14,7 ³
Neunmonatshöchstkurs ¹ in EUR	53,00	46,20
Neunmonatstiefstkurs ¹ in EUR	37,46	27,62
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²	1.331	1.101.692

¹ Schlusskurs Xetra-Handel

² Gehandelte Stücke

³ Unter Berücksichtigung von 369,5 Mio. (9M 2020: 359,8 Mio.) ausstehenden Aktien abzüglich 3,36 Mio. (9M 2020: 16,07 Mio.) eigener Aktien

Quelle: Bloomberg, Stand: 30. September 2021

Weiterhin breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit⁴ 24 Analyst:innen die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen⁴ Kursziele reichen von EUR 40,10 bis EUR 58,00 pro Aktie. Dabei gehen 18 Analyst:innen von einem Kursziel größer/gleich EUR 53,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 53,00⁴ pro Aktie auf gleicher Höhe wie das Übernahmeangebot der Vonovia SE. Viele der Analyst:innen haben nach der Bekanntgabe des Übernahmeangebots der Vonovia SE ihr Kursziel entsprechend angepasst.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	8
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	13
Sell	3

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

⁴ Stand: 7. Oktober 2021

einhergehenden Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen wurden in den ersten neun Monaten weiterhin überwiegend virtuelle Meetings und Telefonkonferenzen abgehalten.

Einen Terminüberblick gibt der Finanzkalender auf unserer Investor-Relations-Homepage.

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick

Mit rund 154.700 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. September 2021 EUR 7,17 pro m² (Vorjahr: EUR 6,93 pro m²), die Leerstandsquote war mit 1,6% (Vorjahr: 1,7%) anhaltend niedrig.

30.09.2021 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⁺	144.141	8.629	93,2	7,24	1,6	2.698	399	
Großraum Berlin	113.615	6.745	73,4	7,13	1,1	1.830	246	
Dresden/Leipzig	10.804	701	7,0	6,49	3,1	552	81	
Frankfurt	9.415	564	6,1	9,03	3,4	152	27	
Hannover/ Braunschweig	5.909	367	3,8	6,53	3,0	71	31	
Köln/Düsseldorf	2.787	158	1,8	9,35	3,2	70	8	
Sonstige Core ⁺	1.611	95	1,0	9,21	0,6	23	5	
Core (Sonstige)	10.399	662	6,7	6,25	1,8	168	23	
Non-Core	177	11	0,1	6,12	3,4	0	0	
Gesamt	154.717	9.303	100,0	7,17	1,6	2.866	422	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

In den ersten neun Monaten 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 1.260 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten 2021 für EUR 197,3 Mio. veräußert. Davon entfallen 174 Einheiten auf die Wohnungsprivatisierung und 1.086 Einheiten auf den institutionellen Verkauf.

Zudem haben wir im Rahmen der Portfoliobereinigung zwei Wohnungsportfolios in Rheinland-Pfalz veräußert. Zum einen 2.212 Wohn- und Gewerbeeinheiten für insgesamt EUR 293 Mio. an die LEG Immobilien AG Gruppe und zum anderen 930 Wohn- und Gewerbeeinheiten für insgesamt EUR 144 Mio. an einen institutionellen Investor. Der Nutzen- und Lastenwechsel findet jeweils voraussichtlich im vierten Quartal 2021 statt.

Weiterhin haben wir insgesamt ca. 10.700 Wohneinheiten und gut 200 Gewerbeeinheiten in Berlin an die drei Landesgesellschaften HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH, degewo AG und Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH veräußert. Der Verkaufspreis liegt mit rund EUR 1,65 Mrd. in etwa auf dem Niveau der entsprechenden Buchwerte. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 stattfinden. Der Verkauf der Wohnungen wurde mit der Ankündigung eines partnerschaftlichen Zusammenschlusses mit der Vonovia am 24. Mai 2021 verkündet und ist Teil des von den Unternehmen und dem Senat vorgestellten „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ für Berlin.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seiten 20 und 21.

Operative Entwicklung

Nachdem der Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt wurde, wird die Deutsche Wohnen weiterhin bei möglichen Nachzahlungen von abgesenkten Mieten seitens unserer Mieter:innen mit dem größten sozialen Verantwortungsbewusstsein vorgehen. Bei etwaigen sozialen Härtefällen werden wir gemeinsam mit den Mieter:innen individuelle Lösungen finden.

Darüber hinaus bekräftigt die Deutsche Wohnen ihr Versprechen, 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 7,16 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		30.09.2021	30.09.2020		30.09.2021	30.09.2020
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	153.869	7,16	7,08	1,2	1,6	1,6
Core⁺	143.332	7,23	7,15	1,2	1,6	1,5
Großraum Berlin	113.228	7,13	7,05	1,1	1,1	1,1
Dresden/Leipzig	10.477	6,46	6,30	2,5	3,2	3,5
Frankfurt	9.412	9,03	8,91	1,4	3,4	2,6
Hannover/Braunschweig	5.909	6,53	6,44	1,3	3,0	2,5
Köln/Düsseldorf	2.696	9,29	9,20	1,0	3,4	4,2
Sonstige Core ⁺	1.610	9,21	9,14	0,8	0,6	1,5
Core (Sonstige)	10.360	6,25	6,18	1,2	1,8	2,1
Non-Core	177	6,12	6,03	1,5	3,4	2,2

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioinvestitionen

In den ersten neun Monaten 2021 haben wir rund EUR 218,1 Mio. beziehungsweise ca. EUR 29,91 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 151,0 Mio. entfielen rund EUR 79,3 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und ca. EUR 71,7 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte.

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Instandhaltung	67,1	72,6
in EUR pro m ²	9,20 ¹	9,47 ¹
Sanierung	151,0	178,2
in EUR pro m ²	20,71 ¹	23,26 ¹
Instandhaltung und Sanierung	218,1	250,8
in EUR pro m ²	29,91 ¹	32,73 ¹

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

Projektentwicklungen

Zum 30. September 2021 verfügte die Deutsche Wohnen im Eigenbestand über eine Projektpipeline mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 5,8 Mrd. und insgesamt rund 11.300 Wohneinheiten und rund 1.200 Gewerbeeinheiten. In den ersten neun Monaten haben wir rund EUR 260 Mio. in den Neubau für den Eigenbestand investiert. Darin sind Bauleistungen und Kaufpreise für Baugrundstücke enthalten.

Die Deutsche Wohnen hält zudem 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.

Portfoliobewertung

Per 30. September 2021 wurde eine Neubewertung des Immobilienportfolios vorgenommen, da eine weiterhin starke Nachfrage nach Anlageimmobilien ersichtlich war. Dies spiegelt sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios von insgesamt rund EUR 1,0 Mrd. im dritten Quartal 2021 wider. Alle Märkte, in denen die Deutsche Wohnen vertreten ist, wurden analysiert und die Immobilienbewertung entsprechend den erkennbaren Marktbewegungen angepasst. Für weitere Einzelheiten zur Immobilienbewertung verweisen wir auf die Seiten 12 und 13.

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

Makrocluster und Regionen	Wohnungen	Fair Value	Anteil Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete ¹
	Anzahl	EUR Mio.	in %	EUR/m ²	
Core⁺	144.141	26.413	96	2.930	33,6
Großraum Berlin	113.615	21.049	76	3.016	34,9
Dresden/Leipzig	10.804	1.900	7	2.429	31,2
Frankfurt	9.415	1.883	7	3.192	30,0
Hannover/Braunschweig	5.909	716	3	1.802	22,6
Köln/Düsseldorf	2.787	593	2	3.584	32,8
Sonstige Core ⁺	1.611	274	1	2.735	24,8
Core (Sonstige)	10.399	1.183	4	1.727	23,1
Non-Core	177	14	0	1.225	16,9
Gesamt	154.717	27.610	100	2.843	32,9

¹ Effekte Mietendeckel entfernt

Fair Value	30.09.2021		31.12.2020	
	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete
	EUR Mio.		EUR Mio.	
Core ⁺	26.413	33,6	25.114	34,0
Core	1.183	23,1	1.039	20,5
Non-Core	14	16,9	15	14,9
Gesamt	27.610	32,9	26.168	33,1

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.

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung haben wir im dritten Quartal 2021 den Verkauf von insgesamt fünf Pflegeimmobilien mit rund 730 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens beurkundet. Dabei haben wir uns insbesondere von Pflegeimmobilien getrennt, die sich nicht in unseren strategischen Zielregionen befinden sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Mit einem Vollzug der Transaktion wird bis zum Ende dieses Jahres gerechnet.

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

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

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹	Belegung 30.09.2021	Fair Value 30.09.2021
				Gesamt		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %	EUR Mio.
Region Hamburg ²	17	2.860	160	3.020	96,4	383,3
Region Berlin	12	1.070	370	1.440	95,6	225,3
Region Sachsen	9	620	80	700	92,4	47,7
Summe Beteiligungsmodell	38	4.550	610	5.160	95,6	656,3^{3,4}

- 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.
- 3 Bezieht sich auf 37 Einrichtungen
- 4 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau, unbebaute Grundstücke und Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Leasing-Verhältnissen, die nach IAS 16 oder IAS 40 bewertet werden

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹	WALT ²	Fair Value 30.09.2021
				Gesamt		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		EUR Mio.
Bayern	12	1.480	50	1.530	8,5	125,5
Nordrhein-Westfalen	9	1.000	240	1.240	11,8	182,8
Rheinland-Pfalz	3	390	120	510	10,2	53,2
Baden-Württemberg	4	490	10	500	7,6	45,6
Niedersachsen	1	110	0	110	9,0	17,1
Hessen	4	530	0	530	8,0	95,1
Sonstige	6	720	0	720	7,3	83,0
Summe Fremdbetreiber	39	4.720	420	5.140	9,3	602,3³
Pflege gesamt	77	9.270	1.030	10.300		1.258,6

- 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)
- 3 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Seit dem 30. September 2021 ist die Deutsche Wohnen SE im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE, Bochum. Dies hatte verschiedene Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage per 30. September 2021.

In der Ertragslage verursachte die Übernahme einmalige Beratungs- und Personalaufwendungen, Bewertungsverluste bei den Wandelschuldverschreibungen sowie höhere Aufwendungen aus latenten und laufenden Steuern. Letztere sind hauptsächlich auf den Wegfall steuerlicher Verlustvorträge zurückzuführen.

In der Vermögenslage wirkten sich der Verkauf von eigenen Anteilen an die Vonovia SE sowie die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in Aktien der Deutsche Wohnen SE positiv auf das Konzerneigenkapital aus. Aufgrund von Sonderkündigungsmöglichkeiten im Falle eines Kontrollwechsels (Change of Control) wurden per 30. September 2021 einzelne Kreditverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen, soweit für diese zum Stichtag keine Wandlungserklärungen oder Kündigungen vorlagen, sowie alle Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen als kurzfristig ausgewiesen.

In der Finanzlage erhöhte der Verkauf von eigenen Anteilen an die Vonovia SE die Liquidität des Konzerns.

Die wesentlichen Steuerungskennzahlen des Deutsche Wohnen-Konzerns beeinflusste die Übernahme in unterschiedlichem Maße:

- Beim FFO I ergaben sich keine Auswirkungen.
- Beim EPRA NTA ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.
- Der Verschuldungsgrad (LTV) ist durch den Verkauf eigener Anteile und die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen deutlich gesunken. Die Höhe des LTV lag unverändert im Korridor zwischen 35% und 40%.

Ertragslage

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Erlöse	1.326,4	1.532,3
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-594,7	-806,4
Personalaufwand	-177,0	-173,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-124,3	-80,9
Sonstige betriebliche Erträge	59,7	39,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-4,9	-5,2
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	485,2	506,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-29,1	-29,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.484,2	171,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	1.940,3	648,6
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-16,5	32,1 ¹
Finanzergebnis	-452,6	-224,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.471,2	455,9¹
Ertragsteuern	-630,6	-118,0
Periodenergebnis	840,6	337,9¹

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Das Periodenergebnis ist insbesondere aufgrund von höheren Bewertungsgewinnen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 502,7 Mio. auf EUR 840,6 Mio. gestiegen.

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

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Ergebnis vor Steuern	1.471,2	455,9²
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien ¹	-1.484,8	-171,7
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne, realisiert im Geschäftsjahr	29,7	46,9 ³
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	347,2	102,1
Einmalaufwendungen und -erträge	53,0	33,5 ⁴
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	416,3	466,7^{2, 3, 4}

¹ Einschließlich IAS 2

² Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

³ Vorjahresdarstellung geändert

⁴ Berechnungsweise geändert: Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe werden nicht mehr in das bereinigte Ergebnis vor Steuern einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien in Höhe von EUR 1.484,8 Mio. ergab sich mit rund EUR 1.354,3 Mio. im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit rund EUR 129,9 Mio. aus verkaufsinduzierten Gewinnen aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zu vereinbarten Verkaufspreisen sowie mit rund EUR 0,6 Mio. aus Ab- und Zuschreibungen bei den Buchwerten von zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

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 347,2 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 102,1 Mio.) enthält die erfolgswirksam realisierten Bewertungsergebnisse aus Wandelschuldverschreibungen, Zinssicherungsgeschäften und sonstigen Derivaten. Der wesentliche, nicht liquiditätswirksame Ergebnisbeitrag betrifft die Wandelschuldverschreibungen (Aufwand EUR 353,7 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 89,1 Mio.). Dieser Bewertungsverlust ist auf das Übernahmeangebot durch die Vonovia SE und die damit einhergehende positive Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie zurückzuführen. Die Erträge aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten und sonstigen Derivaten betragen EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR 13,0 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 enthielten hauptsächlich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot durch die Vonovia SE, und zwar Beratungsaufwendungen in Höhe von rund EUR 53 Mio. sowie Personalaufwendungen für ursprünglich langfristige Vergütungskomponenten in Höhe von rund EUR 6 Mio. Weiterhin wurden einmalige Finanzaufwendungen von EUR 11,8 Mio. realisiert. Die einmaligen Erträge enthielten den Gewinn aus der Veräußerung der Geschäftsanteile an der Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München, in Höhe von EUR 10,2 Mio. sowie die Finanzerträge von der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von EUR 19,8 Mio.

Im Vorjahreszeitraum betrafen die Einmalaufwendungen mit EUR 20,0 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuern, die im Zusammenhang mit der Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG angefallen waren.

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	900,5	926,9
Erlöse aus Pflegebetrieben	172,7	169,6
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	25,3	30,0
Andere Erlöse	16,4	14,8
Verkaufserlöse Immobilien	197,3	386,3
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	14,2	4,7
Erlöse	1.326,4	1.532,3

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind um rund 2,8% auf EUR 900,5 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 172,7 Mio. auf Vorjahresniveau. In den dargestellten Zeiträumen bewirtschafteten die Pflegebetriebe eine vergleichbare Anzahl an Einrichtungen.

Die Pachterlöse aus Pflegeimmobilien sanken verkaufsbedingt von EUR 30,0 Mio. um rund 15,7% auf EUR 25,3 Mio.

Die anderen Erlöse stiegen von EUR 14,8 Mio. um rund 10,8% auf EUR 16,4 Mio. Sie enthielten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus Multimedia- und verwandten Dienstleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 10,1 Mio.; Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) sowie aus der Verpachtung von Breitbandkabeln (EUR 3,7 Mio.; Vorjahr: EUR 4,1 Mio.).

Die Verkaufserlöse Immobilien sanken von EUR 386,3 Mio. um EUR 189,0 Mio. auf EUR 197,3 Mio. Das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere Verkaufsvolumen entfiel mit EUR 152,8 Mio. (Vorjahr: EUR 348,2 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.	9M 2021	9M 2020
Buchwertabgang Immobilien	-192,6	-379,4
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-13,5	-4,7
Materialaufwand	-388,6	-422,3
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-594,7	-806,4

Die Buchwertabgänge Immobilien sanken von EUR 379,4 Mio. um EUR 186,8 Mio. auf EUR 192,6 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.	9M 2021	9M 2020
Betriebskosten	-266,7	-293,9
Instandhaltung	-91,9	-95,1
Sonstiger Materialaufwand	-30,0	-33,3
Materialaufwand	-388,6	-422,3

Betriebskosten und Instandhaltung betrafen die entsprechenden Aufwendungen in allen Segmenten.

Der sonstige Materialaufwand betraf hauptsächlich Lieferungen und Leistungen für die Pflegebetriebe (EUR 23,0 Mio.; Vorjahr: EUR 19,5 Mio.), für den Vertrieb (EUR 1,6 Mio.; Vorjahr: EUR 6,2 Mio.) sowie Eingangsleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 4,8 Mio.; Vorjahr: EUR 4,8 Mio.).

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Löhne und Gehälter	-147,3	-144,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-29,7	-29,0
Personalaufwand	-177,0	-173,1

Der Personalaufwand stieg von EUR 173,1 Mio. um 2,3% auf EUR 177,0 Mio. Der Großteil des Aufwands entfiel auf die Pflegebetriebe (EUR 106,8 Mio.; Vorjahr: EUR 105,3 Mio.). Daneben führten Veränderungen bei den variablen Vergütungen sowie in der Bewertung von aktienkursorientierten Vergütungen zu einem leicht erhöhten Personalaufwand.

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Sach- und Verwaltungskosten	-40,1	-47,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-84,2	-33,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-124,3	-80,9

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
IT-Kosten	-11,3	-14,5
Kommunikationskosten	-7,6	-6,3
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Sachversicherungen	-8,1	-11,4
Sonstige Personalsachkosten	-3,4	-3,3
Gebäudekosten	-3,8	-3,2
Sonstige Sach- und Verwaltungskosten	-5,9	-8,9
Sach- und Verwaltungskosten	-40,1	-47,6

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 39,4 Mio. um EUR 20,3 Mio. auf EUR 59,7 Mio. Sie enthielten hauptsächlich Erträge aus Entschädigungen durch die Gebäudeversicherungen der Hausbewirtschaftung sowie aktivierte Eigenleistungen für Bauprojektmanagement. In den ersten neun 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 12,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.) enthalten.

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Abschreibungen auf Sachanlagen	-9,0	-8,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-4,2	-5,3
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	-15,9	-15,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-29,1	-29,2

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 sanken von EUR 5,2 Mio. um EUR 0,3 Mio. auf EUR 4,9 Mio. Sie entstanden hauptsächlich im Segment Hausbewirtschaftung aus der Wertberichtigung oder Ausbuchung von Mietforderungen.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Laufende Zinsaufwendungen	-110,2	-106,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-16,8	-27,9
Aktivierte Zinsaufwendungen	11,0	6,0
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-11,8	-3,3
Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	6,5	-13,0
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-353,7	-89,1
	-475,0	-234,2
Zinserträge	22,4	7,5
Finanzergebnis	-452,6	-226,7

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

Die Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen enthielt 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.

Die Einmalaufwendungen aus der Finanzierung enthielten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 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. Weitere einmalige Aufwendungen in Höhe von EUR 12,8 Mio. ergaben sich aus veräußerungsbedingten Ergebnisanteilen von außenstehenden Gesellschaftern bei Tochterunternehmen in der Rechtsform von Personengesellschaften.

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 den ursprünglichen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 1.600,0 Mio. zurückzuführen. Bis zum Abschlussstichtag wurden davon nominal EUR 379,0 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt; nominal EUR 1.221,0 Mio. stehen davon noch aus. Für diese noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen lagen zum Abschlussstichtag Wandlungserklärungen für nominal EUR 894,8 Mio. vor. Für Wandelschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 326,2 Mio. lagen zum Abschlussstichtag weder Wandlungserklärungen noch Kündigungen vor.

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 353,7 Mio. (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 89,1 Mio.). Dieser ist auf das Übernahmeangebot der Vonovia SE und den dadurch verursachten Kursanstieg der Deutsche Wohnen-Aktie sowie auf die in den Anleihebedingungen geregelten Wandlungspreise im Falle eines Kontrollwechsels (Change of Control) zurückzuführen.

Die 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.	9M 2021	9M 2020
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	547,4	546,9
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge ¹	88,8	100,5
Interest Cover Ratio (ICR)	6,2	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 32,1 Mio. um EUR 48,6 Mio. auf EUR -16,5 Mio. Es enthielt die auf die Deutsche Wohnen entfallenden Ergebnisbeiträge der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen. Die Veränderung ist hauptsächlich auf Beteiligungen an Gesellschaften der QUARTERBACK-Gruppe zurückzuführen. Im Vorjahreszeitraum waren ferner Erträge enthalten, die im Rahmen der Erstbewertung einzelner QUARTERBACK-Beteiligungen angefallen waren.

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Laufende Ertragsteuern	-23,0	-23,1
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-9,6	-14,4
Einmaleffekte Ertragsteuern	-12,2	0,0
Latente Steuern	-585,8	-80,5
Ertragsteuern	-630,6	-118,0

Die Ertragsteuern der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 ergaben einen Aufwand in Höhe von EUR 630,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 118,0 Mio.). Sie beinhalteten einen Aufwand von EUR 585,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 80,5 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus laufenden und vertriebsinduzierten Ertragsteuern in Höhe von EUR 32,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 37,5 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen sowie auf den Wegfall von steuerlichen Verlustvorträgen im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE. In geringerem Umfang waren auch die laufenden Ertragsteuern von der Übernahme betroffen, indem die im laufenden Geschäftsjahr 2021 bis zur Übernahme entstandenen Verluste bei ertragsteuerlichen Organträgern untergegangen sind.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente:

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Segmentergebnisse		
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	560,8	553,9
Ergebnis aus Verkauf	0,8	-1,6
Ergebnis aus Pflegebetrieben	38,4	34,1
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	23,3	27,9
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-138,1	-108,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-29,1	-29,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.484,2	171,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	1.940,3	648,6

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,9 Mio. beziehungsweise 1,2% auf EUR 560,8 Mio.

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Erlöse aus Vertragsmieten	634,2	634,5
Erlöse aus Betriebskosten	268,7	295,0
Erlöse aus Vermietung	902,9	929,5
Betriebskosten	-263,2	-288,0
Inkasso	-7,9	-8,5
Instandhaltung	-67,1	-72,6
Sonstiges	-3,9	-6,5
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	560,8	553,9
Personal- und Sachkosten	-41,4	-40,2
Operatives Ergebnis (NOI)	519,4	513,7
NOI-Marge in %	81,9	81,0
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,93	5,59
Veränderung des NOI in EUR pro m ² und Monat in %	6,1	

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 weisen 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. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 13,8 Mio. (Vorjahr: EUR 14,5 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,2% (Vorjahr: 2,3%).

Die Höhe des Inkassoergebnisses steht hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Anstieg der Mietforderungen aufgrund der zum Stichtag bilanzierten Nachzahlungsansprüche infolge der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG, die teilweise über Ratenzahlungen längerfristig gestundet worden sind.

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. September 2021 wurden insgesamt 4.729 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	225	62,4	44,8	17,6	39
Institutioneller Verkauf einschließlich Pflegeeinrichtungen	4.504	720,9	553,3	167,6	30
	4.729	783,3	598,1	185,2	31

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 4.729 Einheiten im institutionellen Verkauf entfielen 2.212 auf eine Portfoliotransaktion in Rheinland-Pfalz, die im Mai 2021 beurkundet wurde und deren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich Ende Dezember 2021 erfolgen wird. Bei dieser Portfoliotransaktion mit einem Volumen von EUR 293 Mio. wird eine Bruttomarge von rund EUR 90 Mio. entstehen. Diese Bruttomarge ist als verkaufsinduzierter Bewertungsgewinn im Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der ersten neun Monate des Geschäftsjahres realisiert worden. Weiterhin ist im institutionellen Verkauf eine im August 2021 beurkundete Portfoliotransaktion über den Verkauf von 914 Wohnungen als Streubestand in Rheinland-Pfalz zu einem Kaufpreis von EUR 144 Mio. enthalten, deren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich Ende Dezember 2021 erfolgen wird. Dabei wird eine Bruttomarge von rund EUR 49 Mio. erwartet. Diese Bruttomarge ist größtenteils, soweit es sich nicht um nach IAS 2 im Umlaufvermögen bilanzierte Immobilien handelt, bereits als verkaufsinduzierter Bewertungsgewinn im Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der ersten neun Monate des Geschäftsjahres realisiert worden.

Der institutionelle Verkauf enthält den im dritten Quartal 2021 beurkundeten Verkauf von fünf von Dritten bewirtschafteten Pflegeeinrichtungen, deren voraussichtlicher Nutzen- und Lastenwechsel am 31. Dezember 2021 erfolgen soll.

Im dritten Quartal 2021 wurde der Verkauf von rund 10.700 Wohneinheiten und rund 200 Gewerbeeinheiten an Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin zu einem Kaufpreis von rund EUR 1,65 Mrd. beurkundet, deren Nutzen- und Lastenwechsel fast vollständig im Januar 2022 erfolgen soll und die in der auf Seite 20 angegebenen Tabelle für 2021 daher größtenteils nicht enthalten sind.

Von den 4.729 verkauften Einheiten hatten 1.260 bereits ihren Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahreszeitraum: 1.585) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Erlöse aus Verkäufen	197,3	386,3
Verkaufskosten	-3,9	-8,5
Nettoerlöse	193,4	377,8
Buchwertabgänge	-192,6	-379,4
Ergebnis aus Verkauf	0,8	-1,6
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	29,7	46,9
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	30,5	45,3

Die Erlöse aus Verkäufen setzten sich zusammen aus Erlösen im Rahmen der Wohnungsprivatisierung (EUR 44,5 Mio.; Vorjahr: EUR 38,1 Mio.) und des institutionellen Verkaufs (EUR 152,8 Mio.; Vorjahr: EUR 348,2 Mio.). Während in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 im institutionellen Verkauf zwei Portfoliotransaktionen für Wohn- und Geschäftsbauten durchgeführt wurden, war das höhere Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 auf den Nutzen- und Lastenwechsel von 13 Pflegeimmobilien zurückzuführen.

Bei den beiden Portfoliotransaktionen der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 handelte 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 und 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 Anfang 2022 haben werden.

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten neun Monaten 2021 durchschnittlich EUR 3.683 pro m² (Vorjahreszeitraum: durchschnittlich EUR 2.893 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.	9M 2021	9M 2020
Erlöse		
Pflegeleistungen	111,9	112,5
Mieterträge	45,3	44,4
Sonstige	30,8	20,1
	188,0	177,0
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-36,9	-32,8
Personalkosten	-112,7	-110,1
Konzerninterne Pachtaufwendungen	-21,8	-19,7
	-171,4	-162,6
Ergebnis aus Pflegebetrieben	16,6	14,4
Ohne konzerninterne Pachtaufwendungen	38,4	34,1

25 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe sowie 13 Pflegeeinrichtungen von der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe, beide jeweils 100%ige Töchter der Deutsche Wohnen, bewirtschaftet. Von den 38 Einrichtungen befinden sich 37 im Eigentum der Deutsche Wohnen.

Der leichte Rückgang bei den Erlösen aus Pflegeleistungen 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 12,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 5,7 Mio.).

Die konzerninternen Pachtaufwendungen 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 Pachtaufwendungen (EBITDAR¹) EUR 38,4 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 (Vorjahreszeitraum: EUR 34,1 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 20,4% (Vorjahreszeitraum: 19,3%).

Ergebnis aus Pflegeimmobilien

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Erlöse		
Pachterlöse	25,9	30,1
Konzerninterne Pachterlöse	21,8	19,7
	47,7	49,8
Kosten		
	-2,6	-2,2
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	45,1	47,6
Ohne konzerninterne Pachterlöse	23,3	27,9

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

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

Die konzerninternen Pachterlöse 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 -138,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -108,2 Mio.). Es enthielt hauptsächlich Verwaltungskosten und transaktionsbedingte sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge:

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Verwaltungskosten	-84,4	-78,4
Andere Erlöse	16,4	14,8
Materialaufwand	-5,1	-7,5
Übrige Personalaufwendungen	-2,6	-4,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-80,0	-41,4
Übrige sonstige betriebliche Erträge	17,6	8,5
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-138,1	-108,2

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Personalkosten	-54,4	-50,8
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,2	0,2
Sachkosten	-30,2	-27,8
Summe Verwaltungskosten	-84,4	-78,4

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 014.

Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs blieben mit EUR 2,6 Mio. auf Vorjahresniveau (EUR 2,4 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 den Seiten 12 und 13.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.09.2021		31.12.2020	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27.861,5	83	28.069,5	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	972,0	3	990,5 ¹	3
Summe langfristige Vermögenswerte	28.833,5	86	29.060,0¹	94
Kurzfristiges Vermögen	3.923,0	12	1.162,6	4
Zahlungsmittel	748,0	2	583,3	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	4.671,0	14	1.745,9	6
Bilanzsumme	33.504,5	100	30.805,9¹	100
Eigenkapital	15.498,0	46	13.841,3¹	45
Finanzverbindlichkeiten	6.308,8	19	6.525,1	21
Wandelschuldverschreibungen	1.619,1	5	1.768,7	6
Unternehmensanleihen	4.055,8	12	3.129,6	10
Steuerschulden	62,1	0	60,5	0
Pensionsverpflichtungen	102,7	0	109,6	1
Passive latente Steuern	4.998,3	15	4.412,0	14
Übrige Verbindlichkeiten	859,7	3	959,1	3
Summe Verbindlichkeiten	18.006,5	54	16.964,6	55
Bilanzsumme	33.504,5	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, wobei verkaufsbedingte Abgänge oder Umgliederungen in die kurzfristigen Vermögenswerte gegenläufig wirkten.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 hauptsächlich durch den verkaufsbedingten Ausweis von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten erhöht (EUR 2.197,0 Mio.; Vorjahr: EUR 163,6 Mio.). Darüber hinaus ist es durch die Auszahlung von weiteren Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe zur Akquisition von Grundstücken für Projektentwicklungen gestiegen.

Zur Veränderung der Zahlungsmittel verweisen wir auf die Erläuterungen zum Cashflow auf Seite 27.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 erhöhte sich das Eigenkapital des Konzerns um EUR 1.656,7 Mio. Die Eigenkapitalquote stieg auf rund 46%. Im Berichtszeitraum wurden 9.580,8 Tsd. Inhaberaktien im Austausch gegen Wandelschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 379,0 Mio. bei einem Gegenwert von rund EUR 507,2 Mio. ausgegeben. Zusätzlich wurden 48,6 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 47,6 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 20,2 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. Im dritten Quartal verkaufte die Deutsche Wohnen SE 12.708,6 Tsd. eigene Anteile zu einem

Kaufpreis von EUR 660,8 Mio. an die Vonovia SE. Darüber hinaus ist das Kapital der Deutsche Wohnen um das Gesamtergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von EUR 849,9 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 229,3 Mio. In einzelnen Kreditverträgen sind Sonderkündigungsmöglichkeiten bei Kontrollwechsel (Change of Control) geregelt, sodass eigentlich langfristige Finanzverbindlichkeiten in einem nominalen Umfang von EUR 730,8 Mio. in der Konzernbilanz per 30. September 2021 als kurzfristig ausgewiesen worden sind. Die Deutsche Wohnen konnte zum Abschlussstichtag aufgrund von Gesprächen mit den Gläubigern davon ausgehen, dass diese von ihrer Kündigungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen werden.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen veränderten sich aufgrund von Wandlungen und Marktwertschwankungen. Im Berichtszeitraum wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 379,0 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen belief sich zum Stichtag auf EUR 1.221,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.600,0 Mio.). Für die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen lagen zum Abschlussstichtag Wandlungserklärungen für nominal EUR 894,8 Mio. vor, die zum Marktwert in der Konzernbilanz als langfristig ausgewiesen worden sind. Für Wandelschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 326,2 Mio. lagen zum Abschlussstichtag weder Wandlungserklärungen noch Kündigungen vor, sodass diese aufgrund von Sonderkündigungsrechten bei Kontrollwechsel (Change of Control) in der Konzernbilanz zum Marktwert als kurzfristig ausgewiesen worden sind.

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 neun 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.).

In den Anleihebedingungen aller von der Deutsche Wohnen SE ausgegebenen Unternehmensanleihen sind Sonderkündigungsmöglichkeiten bei Kontrollwechsel (Change of Control) geregelt, sodass die Unternehmensanleihen in der Konzernbilanz per 30. September 2021 insgesamt als kurzfristig ausgewiesen worden sind. Zum Abschlussstichtag lagen keine Kündigungen vor. Die jeweiligen Marktwerte dieser Unternehmensanleihen im Vergleich zum Rückzahlungsbetrag bei Kündigung führen nach Einschätzung der Deutsche Wohnen dazu, dass in den meisten Fällen eine Kündigung durch die Anleihegläubiger wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 30. September 2021 auf ca. 1,25% p.a. bei einer Hedging-Quote² von rund 91%.

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

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 BBB+ von Standard&Poor's (Stand 25. Oktober 2021) mit stabilem Ausblick und A3 von Moody's (Stand 22. Dezember 2020) mit negativem Ausblick.

Die passiven latenten Steuern stiegen ausgehend von EUR 4.412,0 Mio. am 31. Dezember 2020 um EUR 586,3 Mio. auf EUR 4.998,3 Mio. Dies war hauptsächlich auf Bewertungsgewinne sowie den Wegfall von Verlustvorträgen im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE zurückzuführen.

Loan-to-Value Ratio

Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) betrug zum Stichtag 35,4%. Er hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2021	31.12.2020
Finanzverbindlichkeiten	6.308,8	6.525,1
Wandelschuldverschreibungen	1.619,1	1.768,7
Unternehmensanleihen	4.055,8	3.129,6
	11.983,7	11.423,4
Zahlungsmittel	-748,0	-583,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	11.235,7	10.840,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27.861,5	28.069,5
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	-48,7	-51,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.197,0	163,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	462,9	472,2
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	365,4	370,4 ¹
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	926,9	252,3
	31.765,0	29.276,4¹
Loan-to-Value Ratio in %	35,4	37,0

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

EUR Mio.	30.09.2021	31.12.2020
Derivative Finanzinstrumente	30,7	57,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	340,0	429,9
Übrige	489,0	471,9
Summe übrige Verbindlichkeiten	859,7	959,1

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	307,8	258,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.130,2	-1.356,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	987,1	741,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	164,7	-357,4
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	583,3	685,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	748,0	328,2

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 Auszahlungen für Investitionen in Immobilien in Höhe von EUR 529,1 Mio. (Vorjahr: EUR 826,1 Mio.) und in sonstige Vermögenswerte in Höhe von EUR 755,1 Mio. (Vorjahr: EUR 527,3 Mio.). Von den Investitionen in Immobilien entfielen Ausgaben in Höhe von EUR 195,6 Mio. (Vorjahr: EUR 583,1 Mio.) auf Zukäufe, EUR 153,5 Mio. (Vorjahr: EUR 180,1 Mio.) auf Sanierungen und EUR 180,0 Mio. (Vorjahr: EUR 62,9 Mio.) auf Neubauten. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 92,9 Mio. (Vorjahr: EUR 502,5 Mio.) gegenüber. Die sonstigen Einzahlungen aus Investitionstätigkeit enthielten hauptsächlich die Rückzahlung von gewährten Darlehen. Für die Übernahme der ISARIA-Gruppe wurden im Vorjahreszeitraum netto nach Abzug der übernommenen Zahlungsmittel EUR 517,1 Mio. gezahlt.

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 1.998,2 Mio.). Es wurden Darlehen in Höhe von EUR 229,3 Mio. (Vorjahr: EUR 484,1 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. Aus dem Verkauf eigener Anteile folgten Einzahlungen in Höhe von EUR 660,8 Mio., während im Vorjahreszeitraum für den Erwerb eigener Anteile EUR 505,7 Mio. gezahlt worden waren. 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). Die Deutsche Wohnen hat sich zum 30. September 2021 entschlossen, die Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe nicht mehr in den FFO einzubeziehen. Gemäß IAS 8 wurden die Vorjahresangaben im Konzernabschluss geändert. Dies führte beim FFO I für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 zu einer Reduzierung um absolut EUR 1,7 Mio. gegenüber dem ursprünglich berichteten Wert von EUR 422,4 Mio.

Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr absolut um rund 0,4% und je Aktie (unverwässert) um rund 1,7% gestiegen:

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	485,2	508,0
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	-0,6	0,0
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	29,7	46,9 ³
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	52,9	33,2
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	8,1	1,7
EBITDA (bereinigt)	575,3	589,8³
Ergebnis aus Verkauf	-0,8	1,6
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-29,7	-46,9 ³
Personal- und Sachkosten Verkauf	2,6	2,4
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	547,4	546,9
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	-0,2
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	2,3	2,3
At-Equity-Bewertung	1,0	2,1
Zinsaufwendungen/-erträge	-98,3	-100,1 ⁴
Ertragsteuern	-23,0	-23,1
Minderheiten	-7,0	-7,2
FFO I	422,2	420,7⁴
Ergebnis aus Verkauf	0,8	-1,6
Personal- und Sachkosten Verkauf	-2,6	-2,4
At-Equity-Bewertung	-12,2	0,0
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	29,7	46,9
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-9,6	-14,4
FFO II	428,3	449,2⁴
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,22	1,20 ⁴
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,12	1,20 ⁴
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,24	1,29 ⁴
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,13	1,29 ⁴

- 1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 346,71 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 349,22 Mio. 2020
- 2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 377,55 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 349,22 Mio. 2020
- 3 Berechnungsweise hinsichtlich der verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne im FFO geändert. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.
- 4 Berechnungsweise geändert: Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe werden nicht mehr in den FFO einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

Für die Ermittlung des FFO werden alle Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabelnetzen einbezogen, unabhängig davon, ob sie im IFRS-Konzernabschluss als Finanzierungsleasing oder als operatives Leasing mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber klassifiziert worden sind. Insoweit werden die zivilrechtlich vereinbarten und 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 30.09.2021	EPRA NTA 31.12.2020
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	15.025,0	13.400,2 ¹
i) Verwässerungseffekte aus der Umwandlung von im Geld befindlichen Wandelschuldverschreibungen	1.587,2	0,0
Verwässerter NAV	16.612,2	13.400,2¹
Zuzüglich		
iv) Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	62,2	43,9
Verwässerter NAV zu Marktwerten	16.674,4	13.444,1¹
Abzüglich		
v) Latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.820,7	4.711,8
vi) Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	29,0	54,7
viii.a) Geschäfts- oder Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-319,6	-319,7
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-34,6	-38,0
NAV	21.169,9	17.852,9¹
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	397,00	343,77
NAV in EUR je Aktie	53,32	51,93¹

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Der EPRA NTA ist absolut um EUR 3.317,0 Mio. und je Aktie (verwässert) um EUR 1,39 gestiegen. Das Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen) erhöhte sich im Rahmen der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen um EUR 507,2 Mio., durch den Verkauf eigener Anteile um EUR 660,8 Mio. und durch das den Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 um EUR 811,3 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 2,21 je Aktie auf EUR 55,03 je Aktie (verwässert) per 30. September 2021 erhöht.

Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag erhielt die Deutsche Wohnen SE bis zum 2. November 2021 Wandlungserklärungen für die beiden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in einem Umfang von nominal EUR 323,1 Mio. Nach dem Abschlussstichtag hat die Deutsche Wohnen SE bis zum 2. November 2021 im Rahmen der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen 30.763 Tsd. Inhaberaktien ausgegeben.

Wandelschuldverschreibungen	Stand	Stand
	30.09.2021	02.11.2021
	nominal EUR Mio.	nominal EUR Mio.
Wandlungserklärung und Aktienaussgabe	379,0	1.596,9
Wandlungserklärung, aber noch keine Aktienaussgabe	894,8	0,0
ungewandelt, ungekündigt	326,2	3,1
Summe	1.600,0	1.600,0
	in Stück	in Stück
Anzahl der ausgegebenen Aktien	9.580.782	40.344.203

Die Ratingagentur Standard&Poor's hat am 25. Oktober 2021 das Long-term-Issuer-Rating der Deutsche Wohnen SE von A- mit negativem Ausblick auf BBB+ mit stabilem Ausblick angepasst. Dies geschah aufgrund des erfolgreichen Abschlusses des freiwilligen Übernahmeangebots seitens der Vonovia SE. Durch die Eingliederung in den Konzern der Vonovia SE wurde das Rating der Deutsche Wohnen SE an jenes der Vonovia SE angeglichen. Das SACP („stand-alone credit profile“) der Deutsche Wohnen SE beurteilt Standard&Poor's mit a-.

Aufgrund der Mehrheitsübernahme durch die Vonovia SE wurde die Deutsche Wohnen SE mit Wirkung zum 29. Oktober 2021 aus dem deutschen Leitindex DAX ausgeschlossen.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risikobericht

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

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss des 2. Senats vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Die 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 neun 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, 2. November 2021

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

33	KONZERNBILANZ
35	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
36	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
37	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
38	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2021

EUR Mio.	30.09.2021	31.12.2020 angepasst	31.12.2020 wie berichtet
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27.861,5	28.069,5	28.069,5
Sachanlagen	190,5	197,0	197,0
Immaterielle Vermögenswerte	354,2	357,7	357,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,2	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente	1,6	2,3	2,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	423,5	433,5 ¹	425,0
Aktive latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Langfristige Vermögenswerte	28.833,5	29.060,0¹	29.051,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	462,9	472,2	472,2
Andere Vorräte	12,4	12,3	12,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63,6	35,9	35,9
Forderungen aus Ertragsteuern	142,5	125,6	125,6
Derivative Finanzinstrumente	0,1	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.033,9	343,6	343,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	10,6	9,1	9,1
Zahlungsmittel	748,0	583,3	583,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.197,0	163,6	163,6
Kurzfristige Vermögenswerte	4.671,0	1.745,9	1.745,9
Summe Aktiva	33.504,5	30.805,9¹	30.797,4

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

EUR Mio.	30.09.2021	31.12.2020	31.12.2020
		angepasst	wie berichtet
Passiva			
Auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	369,6	359,9	359,9
Eigene Anteile	-3,4	-16,1	-16,1
Ausgegebenes Kapital	366,2	343,8	343,8
Kapitalrücklage	2.836,0	1.688,1	1.688,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-38,7	-47,8	-47,8
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	11.861,5	11.416,1 ¹	11.407,6
Summe des auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	15.025,0	13.400,2¹	13.391,7
Nicht beherrschende Anteile	473,0	441,1	441,1
Summe Eigenkapital	15.498,0	13.841,3¹	13.832,8
Finanzverbindlichkeiten	5.226,2	6.444,7	6.444,7
Wandelschuldverschreibungen	1.183,0	1.762,8	1.762,8
Unternehmensanleihen	0,0	2.875,5	2.875,5
Pensionsverpflichtungen	102,7	109,6	109,6
Sonstige Rückstellungen	37,0	29,9	29,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,2	67,9	67,9
Derivative Finanzinstrumente	23,1	48,7	48,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	313,4	289,9	289,9
Passive latente Steuern	4.998,3	4.412,0	4.412,0
Summe langfristige Verbindlichkeiten	11.902,9	16.041,0	16.041,0
Finanzverbindlichkeiten	1.005,1	80,4	80,4
Wandelschuldverschreibungen	436,1	5,9	5,9
Unternehmensanleihen	4.055,8	254,1	254,1
Sonstige Rückstellungen	26,7	27,5	27,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320,8	362,0	362,0
Derivative Finanzinstrumente	7,6	8,6	8,6
Steuerschulden	62,1	60,5	60,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	98,3	108,7	108,7
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	13,6	15,9	15,9
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	77,5	0,0	0,0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	6.103,6	923,6	923,6
Summe Passiva	33.504,5	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. September 2021

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	900,5	926,9	274,6	290,1
Erlöse aus Pflegebetrieben	172,7	169,6	59,7	57,1
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	25,3	30,0	8,4	8,4
Andere Erlöse	16,4	14,8	5,3	4,8
Verkaufserlöse Immobilien	197,3	386,3	24,6	166,4
Buchwertabgang Immobilien	-192,6	-379,4	-22,3	-162,6
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	14,2	4,7	3,3	4,7
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-13,5	-4,7	-3,4	-4,7
Ergebnis aus Verkauf	5,4	6,9	2,2	3,8
Materialaufwand	-388,6	-422,3	-105,1	-122,6
Personalaufwand	-177,0	-173,1	-58,1	-60,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-124,3	-80,9	-66,3	-21,4
Sonstige betriebliche Erträge	59,7	39,4	15,4	14,6
	490,1	511,3	136,1	174,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-29,1	-29,2	-9,6	-10,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.484,2	171,7	1.003,5	-2,5
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-4,9	-5,2	-0,2	-1,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	1.940,3	648,6	1.129,8	160,4
Finanzerträge	22,4	7,7	11,5	5,8
Finanzaufwendungen	-127,8	-130,4	-54,3	-39,8
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-347,2	-102,1	-64,5	-14,0
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-16,5	32,1 ¹	-7,5	31,0 ¹
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.471,2	455,9¹	1.015,0	143,4¹
Ertragsteuern	-630,6	-118,0	-430,8	-22,2
Periodenergebnis	840,6	337,9¹	584,2	121,2¹
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens	802,3	330,2 ¹	560,7	118,1 ¹
Nicht beherrschende Anteile	38,3	7,7	23,5	3,1
	840,6	337,9¹	584,2	121,2¹
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	2,31	0,95 ¹	1,61	0,34 ¹
Verwässert in EUR	2,31	0,95 ¹	1,61	0,34 ¹

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020
Periodenergebnis	840,6	337,9¹	584,2	121,2¹
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow Hedges	9,7	-6,2	3,7	-0,3
Ertragsteuereffekte	-1,8	1,5	-0,2	0,1
	7,9	-4,7	3,5	-0,2
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten	0,0	-2,0	0,0	0,0
Ertragsteuereffekte	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	6,9	-1,3	0,6	-7,8
Ertragsteuereffekte	-0,6	0,2	0,6	1,7
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	-6,9	21,8	0,0	-13,9
Ertragsteuereffekte	2,0	-5,9	0,0	4,2
	1,4	12,8	1,2	-15,8
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	9,3	8,1	4,7	-16,0
Gesamtergebnis nach Steuern	849,9	346,0¹	588,9	105,2¹
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens	811,3	338,5 ¹	565,3	102,1 ¹
Nicht beherrschende Anteile	38,6	7,5	23,6	3,1

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

EUR Mio.	9M 2021	9M 2020
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	840,6	337,9 ¹
Finanzerträge	-22,4	-7,5
Finanzaufwendungen	127,8	132,1
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung Finanzinstrumente	347,2	102,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	16,5	-32,1 ¹
Ertragsteuern	630,6	118,0
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	1.940,3	650,5
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.484,2	-171,6
Abschreibungen und Wertminderungen	29,1	29,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-6,0	-1,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-24,5	-46,5
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	10,6	-62,0
Operativer Cashflow	465,3	398,4
Einzahlungen aus der Veräußerung zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude	12,2	20,9
Investitionen in zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	-10,7	-10,0
Gezahlte Zinsen	-121,0	-131,2
Erhaltene Zinsen	2,7	3,7
Gezahlte Steuern	-52,2	-45,8
Erhaltene Steuern	11,5	22,2
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	307,8	258,2
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	92,9	502,5
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien	-529,1	-826,1 ²
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-755,1	-527,3 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
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	0,0	-517,1
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	51,3	11,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.130,2	-1.356,8
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	4,0	562,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-229,3	-484,1
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	1.200,1	1.998,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-250,0	-478,8
Einmalige Finanzierungszahlungen	-21,3	-15,3
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-16,1	-16,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von eigenen Anteilen	660,8	0,0
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	0,0	-505,7
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0,0	0,1
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-2,2	-2,1
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	987,1	741,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	164,7	-357,4
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	583,3	685,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	748,0	328,2

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

2 Vorjahresdarstellung geändert

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2021

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Finanzinstrumente	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Auf die Anteilseigner: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								330,2 ¹	330,2 ¹	7,7	337,9 ¹
Sonstiges Ergebnis					12,8	-4,5	8,3		8,3	-0,2	8,1
Gesamtergebnis					12,8	-4,5	8,3	330,2¹	338,5¹	7,5	346,0¹
Kapitalerhöhung	0,2		0,2	2,2					2,4		2,4
Erwerb eigener Aktien		-13,4	-13,4	-486,1					-499,6		-499,6
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,2					-0,2		-0,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					0,2	0,2	-7,3	-7,1
Dividende			0,0					-312,6	-312,6		-312,6
Sonstiges			0,0					-2,1	-2,1		-2,1
Eigenkapital zum 30. September 2020	359,9	-16,1	343,8	2.071,4	-21,1	-16,9	-38,0	9.849,8¹	12.227,0¹	407,1	12.634,1¹
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
Vorjahresangabe 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								802,3	802,3	38,3	840,6
Sonstiges Ergebnis					1,4	7,6	9,0		9,0	0,3	9,3
Gesamtergebnis					1,4	7,6	9,0	802,3	811,3	38,6	849,9
Kapitalerhöhung	9,7		9,7	500,1	0,1		0,1	-0,1	509,8		509,8
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt			0,0	-0,1					-0,1		-0,1
Verkauf eigener Aktien		12,7	12,7	648,1					660,8		660,8
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,2					-0,2		-0,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					-0,5	-0,5	-6,7	-7,2
Dividende			0,0					-354,1	-354,1		-354,1
Sonstiges			0,0					-2,2	-2,2		-2,2
Eigenkapital zum 30. September 2021	369,6	-3,4	366,2	2.836,0	-29,7	-9,0	-38,7	11.861,5	15.025,0	473,0	15.498,0

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

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

Disclaimer

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

