

Wir bauen auf Verantwortung



Konzernzwischenbericht
zum 30. Juni 2020

Inhalt

2	KONZERNKENNZAHLEN
3	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
24	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
46	WEITERE ANGABEN

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

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		H1 2020	H1 2019	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	421,8	411,1	2,6%
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	370,7	365,1	1,5%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	5,9	23,6	-75,0%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	42,5	43,9	-3,2%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-53,6	-47,4	13,1%
EBITDA	EUR Mio.	334,2	381,9	-12,5%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	254,0	302,8	-16,1%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	312,5	791,6	-60,5%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	216,7	603,1	-64,1%
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	0,60	1,65	-63,3%
FFO I	EUR Mio.	282,9	288,2 ²	-1,8%
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,80	0,81 ²	-1,2%
FFO I (verwässert) ¹	EUR je Aktie	0,80	0,81 ²	-1,2%
FFO II	EUR Mio.	283,2	305,4	-7,3%
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	0,81	0,86	-5,8%
FFO II (verwässert) ¹	EUR je Aktie	0,81	0,86	-5,8%
Bilanz				
		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	25.441,9	25.433,3	8,6
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	3.200,9	1.975,0	1.225,9
Eigenkapital	EUR Mio.	12.634,3	13.107,3	-473,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	10.392,8	9.339,0	1.053,8
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	38,6	35,4	3,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	29.084,1	27.851,7	1.232,4
Aktie				
		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	39,95	36,42	9,7%
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	346,32	357,09	-3,0%
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	EUR Mrd.	13,8	13,0	6,2%
Adjustierter Net Asset Value (NAV)³				
		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Adjustierter NAV (unverwässert)	EUR Mio.	16.415,0	16.791,3	-376,3
Adjustierter NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	47,40	47,02	0,8%
Adjustierter NAV (verwässert)	EUR je Aktie	47,40	47,02	0,8%
Marktwerte				
		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Fair Value Immobilien ⁴	EUR Mio.	24.723	24.237	486
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴	EUR pro m ²	2.420	2.394	1,0%

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 351,50 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 357,02 Mio. 2019.

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

3 Der Adjustierte NAV entspricht dem bisher berichteten EPRA NAV.

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

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

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

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 24,7 Mrd.¹ umfasst etwa 165.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören darüber hinaus Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. und mit ca. 10.600 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 Neubauproduktion in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

Deutschland leidet unter globaler Wirtschaftskrise

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie stürzen auch die deutsche Wirtschaft in eine starke Rezession und sorgen für massive Einkommensausfälle. Maßnahmen der Bundesregierung stabilisieren zwar die Binnenwirtschaft – die Einbrüche der Auslandsnachfrage lassen sich jedoch kaum kompensieren. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht aber davon aus, dass die deutsche Wirtschaft den Tiefpunkt bereits hinter sich gelassen hat. So treiben die Lockerungen der Einschränkungen langsam den Konsum und die Produktion wieder an.

Nach Einschätzung des DIW wird die deutsche Wirtschaft den Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 9,4 % in diesem Jahr (Vorjahr: +0,6 %) durch den prognostizierten Zuwachs von 3,0 % im kommenden Jahr nicht ausgleichen können. Die Inflationsrate soll 2020 bei 0,9 % (Vorjahr: 1,4 %) liegen. Das DIW hält damit weitgehend an den Einschätzungen aus dem Frühjahr fest und korrigiert die Prognose um lediglich 0,1 Prozentpunkte nach unten.

Für das Jahr 2020 wird mit einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,0 % (Vorjahr: 5,0 %) gerechnet. Der Staat wird es nur teilweise schaffen, Lohnausfälle aufgrund von Kurzarbeit aufzufangen. Hinzu kommt die Belastung durch ausfallende Einkommen aus selbstständiger Arbeit in beträchtlicher Größenordnung und ausbleibende Neuanstellungen seitens der Unternehmen. Die verfügbaren Einkommen werden entsprechend voraussichtlich um 2,5 % sinken. Im Frühjahr ist das DIW noch von einem Anstieg um 2,0 % ausgegangen.²

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

² DIW Wochenbericht 24/2020: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Sommer 2020, DIW: Pressemitteilung vom 30. Juni 2020

Aktienmärkte erholen sich zunehmend

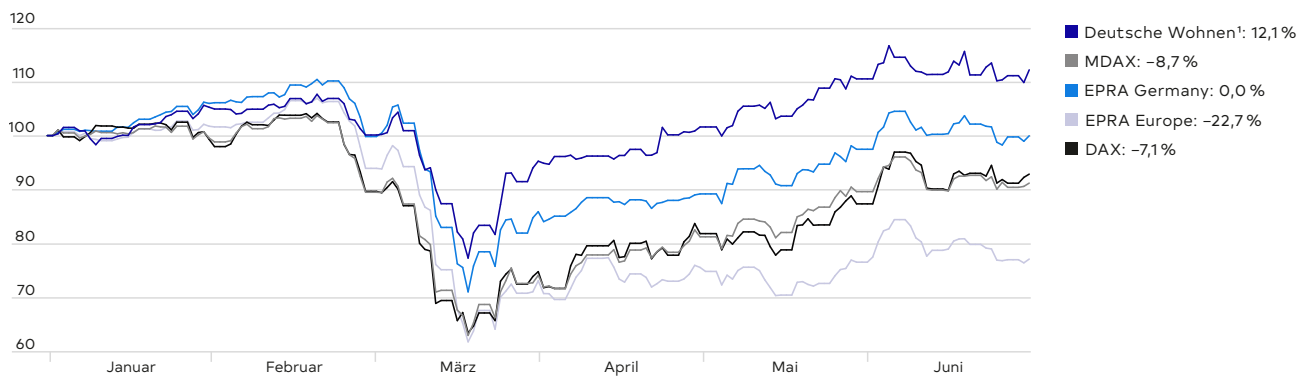
Sinkende Fallzahlen bei Corona-Infektionen in Europa und China, schnelle Lockerungen des nationalen Lockdowns und der starke Anstieg des Einkaufsmanagerindex sorgten für eine kräftige Erholung der Aktienmärkte. Zu den umfassenden stützenden nationalen und internationalen Maßnahmen zählen der Rettungsfonds Deutschlands in Höhe von EUR 130 Mrd., die Ausweitung des Anleihekaufprogramms der EZB und der vorgeschlagene EUR 750 Mrd. große Rettungsfonds der EU-Kommission.

Deutsche Wohnen-Aktie widersetzt sich erfolgreich dem negativen Trend der Indizes

Die Aktie der Deutsche Wohnen beendete das erste Halbjahr 2020 mit einem Schlusskurs von EUR 39,95 und verzeichnete so einen Kursgewinn von 12,1% gegenüber dem Jahresende 2019. Die Aktie, die Anfang Juni ein Zwischenhoch von EUR 41,53 erreichte, konnte sich damit deutlich vom Negativtrend im März lösen. Sie entwickelte sich außerdem erneut deutlich besser als die deutschen Aktienindizes DAX (-7,1%) und MDAX (-8,7%) sowie die Immobilienindizes EPRA Europe (-22,7%) und EPRA Germany (0,0%).

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Vorjahresvergleich zum Ende des ersten Halbjahres 2020 um ca. 25% auf 14,4 Mrd.³ Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel stieg von EUR 36,0 Mio. im ersten Halbjahr 2019 um ca. 27% auf EUR 45,7 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten sechs Monaten 2020 bei ca. 1,2 Mio. Aktien am Tag. Zusätzlich wurden durchschnittlich über 1 Mio. Aktien pro Tag über alternative Handelsplattformen gehandelt.

Kursentwicklung der Aktie in H1 2020 (indexiert)



¹ Kursverlauf bereinigt um Dividende

³ Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. ausstehenden Aktien per 30. Juni 2020, von denen im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms bis zum selben Stichtag 13,6 Mio. Aktien zurückgekauft wurden.

Kennzahlen zur Aktie	H1 2020	H1 2019
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 359,79	rd. 357,03
Davon eigene Aktien in Mio.	rd. 13,6	0
Kurs am Ende von H1 ¹ in EUR	39,95	32,27
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 14,4 ³	rd. 11,5
Sechsmonatshöchstkurs ¹ in EUR	41,53	44,45
Sechsmonatstiefstkurs ¹ in EUR	27,62	32,23
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ²	1.231.481	873.540

1 Schlusskurs Xetra-Handel

2 Gehandelte Stücke

3 Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. ausstehenden Aktien per 30. Juni 2020, von denen im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms bis zum selben Stichtag 13,6 Mio. Aktien zurückgekauft wurden.

Quelle: Bloomberg, Stand: 1. Juli 2020

Breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit⁴ 27 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen⁴ Kursziele reichen von EUR 26,50 bis EUR 60,00 pro Aktie. Dabei gehen 16 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 40,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 40,50⁴ pro Aktie ca. 1,4 % über dem Schlusskurs zum Ende des ersten Halbjahres 2020.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	15
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	7
Sell	5

Ergebnisse der Hauptversammlung und Dividende

Am 5. Juni 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung 2020 der Deutsche Wohnen SE aufgrund der durch die Corona-Pandemie eingeführten Beschränkungen erstmals in virtueller Form statt. Die Hauptversammlung wurde für angemeldete Aktionärinnen und Aktionäre in Bild und Ton übertragen, die Stimmrechtsausübung wurde durch elektronische Kommunikation ermöglicht. 79,5 % des Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Dazu zählte etwa die Ausschüttung einer reduzierten Dividende von EUR 0,90 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2019. Die Ausschüttungsquote, basierend auf dem FFO I, wurde in diesem Jahr einmalig von 65 % auf 60 % reduziert, um die Einrichtung eines Corona-Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. zu ermöglichen.

Die Dividende von EUR 0,90 pro Aktie ergibt im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2019 von EUR 36,45 eine Dividendenrendite von 2,5 %.

Mit Ablauf der Hauptversammlung endeten die Mandate von Matthias Hünlein und Dr. Andreas Kretschmer als Mitglieder des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE. Matthias Hünlein wurde durch die Aktionäre erneut gewählt und vom Aufsichtsrat wiederholt als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Für Dr. Andreas Kretschmer, der nicht mehr zur Wahl stand, zieht Kerstin Günther als neues Mitglied in das Gremium ein.

Deutsche Wohnen steigt in den DAX auf

Seit dem 22. Juni 2020 ist die Deutsche Wohnen SE Teil des deutschen Leitindex DAX. Das entschied die Deutsche Börse auf Basis der Kriterien für einen Aufstieg im Rahmen des Fast-Entry-Verfahrens. Seit dem Börsengang im Jahr 1999 sind die Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie kontinuierlich gestiegen und erfüllen nunmehr die technischen Voraussetzungen für die Leitindex-Aufnahme.

Aktienrückkaufprogramm

Am 15. November 2019 hat der Vorstand der Deutsche Wohnen SE mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein Aktienrückkaufprogramm in Höhe von bis zu 25 Mio. Aktien und bis zu maximal EUR 750 Mio. beschlossen. Das Rückkaufprogramm wird spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020 enden. Bis zum 30. Juni 2020 hat die Deutsche Wohnen insgesamt rund 13,6 Mio. Aktien für einen Gesamtbetrag von EUR 493,1 Mio. zurückerworben. Dies entspricht rund 3,8 % des Grundkapitals. Den aktuellen Stand des Aktienrückkaufprogramms können Sie unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufen.

Intensiver Austausch mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen transparenten und umfassenden Dialog. Wir nutzen dafür insbesondere Investorenkonferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Aufgrund der Corona-Pandemie sowie der damit einhergehenden Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen wurden im ersten Halbjahr überwiegend Telefonkonferenzen abgehalten. Für die zweite Jahreshälfte ist die Teilnahme an weiteren vorerst virtuellen Konferenzen geplant.

Einen Terminüberblick gibt der Finanzkalender auf Seite 48. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Immobilienportfolio

Mit rund 162.200 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 knapp 92 % auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core⁺-Märkten.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum 30. Juni 2020 EUR 6,93 pro m² (Vorjahr: EUR 6,75 pro m²) bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 1,8 % (Vorjahr: 2,2 %).

30.06.2020					Wohnen		Gewerbe	
	Wohn-	Fläche	Anteil am	Vertrags-	Leerstand	Gewerbe-	Fläche	
	einheiten	in Tsd. m ²	Bestand	vertrags-	in %	einheiten	in Tsd. m ²	
	Anzahl		in %	EUR/m ²		Anzahl		
Core⁺	148.584	8.935	91,6	7,01	1,7	2.653	388	
Großraum Berlin	115.969	6.910	71,5	6,91	1,4	1.844	249	
Rhein-Main	10.759	646	6,6	8,69	2,2	171	32	
Dresden/Leipzig	9.753	632	6,0	6,26	4,7	504	76	
Rheinland	6.503	403	4,0	7,24	2,6	74	17	
Mannheim/ Ludwigshafen	4.657	290	2,9	6,31	1,8	43	12	
Sonstige Core ⁺	943	54	0,6	10,68	0,7	17	1	
Core	13.455	860	8,3	6,07	2,7	215	40	
Hannover/ Braunschweig	8.971	579	5,5	6,21	2,3	87	26	
Sonstige Core	4.484	281	2,8	5,77	3,6	128	14	
Non-Core	144	9	0,1	5,15	9,0	0	0	
Gesamt	162.183	9.804	100,0	6,93	1,8	2.868	428	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

Die Deutsche Wohnen hat sich mit 40 % am Leipziger Projektentwickler QUARTERBACK Immobilien AG beteiligt. Die Übernahme der Beteiligung wird voraussichtlich im dritten Quartal 2020 erfolgen. Die Projektpipeline besteht aus knapp 70 Projekten mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 2 Mrd. Die Projektstandorte, die ca. 7.700 Wohneinheiten umfassen, liegen vorrangig in den Regionen Dresden/Leipzig (62 %) und München (8 %). Die erwartete Jahresmiete beläuft sich auf rund EUR 90 Mio.

Zudem wurden im ersten Halbjahr 2020 rund 2.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 460 Mio. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core⁺-Märkten. Bei den Zukäufen handelt es sich überwiegend um Alt- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen, die die Qualität unseres Portfolios weiter erhöhen.

Verkäufe

Wir haben insgesamt 519 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2020 veräußert. Davon entfallen 157 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 362 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf.

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

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die Seiten 14 und 15.

Operative Entwicklung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten sowie des Leerstands im Like-for-like-Vergleich, das heißt nur für Wohnbestände, die in den letzten zwölf Monaten durchgehend in unserem Unternehmen bewirtschaftet wurden.

Im Berichtszeitraum belief sich das Like-for-like-Mietwachstum auf 1,7 %. Dabei waren die Mieterhöhungen für Bestandsmieter mit 0,4 % moderat. Ohne die Effekte durch den Mietendeckel liegt das Like-for-like-Mietwachstum bei 2,8 %.

Der Like-for-like-Leerstand reduzierte sich im Vermietungsbestand von 2,0 % auf sehr niedrige 1,6 %. Vom Gesamtleerstand entfielen 0,5 % auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Like-for-like	30.06.2020			30.06.2019		
	Wohn- einheiten	Vertrags- miete ¹	Vertrags- miete ¹	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	in %	in %
Gesamt	158.353	6,89	6,78	1,7	1,8	2,1
Vermietungsbestand ²	152.764	6,91	6,79	1,7	1,6	2,0
Core ⁺	140.214	6,99	6,87	1,6	1,5	1,9
Großraum Berlin	111.011	6,93	6,83	1,5	1,2	1,7
Rhein-Main	9.680	8,44	8,30	1,7	2,0	1,5
Dresden/Leipzig	8.523	6,23	6,00	3,8	4,6	4,8
Rheinland	5.501	6,81	6,65	2,5	2,0	2,2
Mannheim/ Ludwigshafen	4.556	6,30	6,17	2,1	1,2	1,7
Sonstige Core ⁺	943	10,68	10,56	1,2	0,7	0,5
Core	12.550	6,06	5,94	2,1	2,8	2,9
Hannover/ Braunschweig	8.921	6,21	6,06	2,3	2,3	2,7
Sonstige Core	3.629	5,68	5,61	1,3	4,3	3,5

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Portfolioinvestitionen

Im ersten Halbjahr 2020 haben wir rund EUR 163,2 Mio. beziehungsweise ca. EUR 32,00 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 117,3 Mio. entfielen rund EUR 53,9 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 63,4 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte. Aufgrund von coronabedingten Verzögerungen liegen die Aufwendungen leicht unter dem Vorjahresniveau.

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Instandhaltung	45,9	42,4
in EUR pro m ² p.a.	9,00 ¹	8,20 ¹
Sanierung	117,3	131,9
in EUR pro m ² p.a.	23,00 ¹	25,50 ¹
Instandhaltung und Sanierung	163,2	174,3
in EUR pro m ² p.a.	32,00 ¹	33,70 ¹

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

Portfoliobewertung

Die Immobilienbewertung per 30. Juni 2020 berücksichtigt die aktuellen gesetzlichen Regelungen (Berliner Mietendeckel) und hat die beizulegenden Zeitwerte per 31. Dezember 2019 bestätigt. Es fand jedoch durch Immobilienverkäufe eine Aufwertung der entsprechenden Bestände (Cluster Rheinland, Mannheim/Ludwigshafen und Hannover/Braunschweig) von rund EUR 177 Mio. statt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 30. Juni 2020:

Makro-Cluster	Region	Wohnungen	Fair Value	Anteil am Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete
		Anzahl	EUR Mio.	in %	EUR/m ²	
Core⁺		148.584	23.334	94,4	2.507	29,8
	Großraum Berlin	115.969	18.498	74,8	2.588	31,1
	Rhein-Main	10.759	1.835	7,4	2.711	26,2
	Dresden/Leipzig	9.753	1.512	6,1	2.136	29,0
	Rheinland	6.503	878	3,6	2.087	24,0
	Mannheim/Ludwigshafen	4.657	435	1,8	1.442	19,1
	Sonstige Core ⁺	943	176	0,7	3.184	24,5
Core		13.455	1.383	5,6	1.537	21,1
	Hannover/Braunschweig	8.971	948	3,8	1.567	20,8
	Sonstige Core	4.484	435	1,8	1.474	21,8
Non-Core		144	6	0,0	640	11,3
Gesamt		162.183	24.723	100,0	2.420	29,1

Fair Value	30.06.2020		31.12.2019	
	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete
	EUR Mio.		EUR Mio.	
Strategische Kern- und Wachstumsregionen				
Core ⁺	23.334	29,8	23.087	29,5
Core	1.383	21,1	1.145	19,1
Non-Core	6	11,3	6	11,0
Gesamt	24.723	29,1	24.237	28,8

Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 78 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 10.600 Pflegeplätzen (Pflegebetten sowie Einheiten des Betreuten Wohnens) erfasst. Davon befinden sich 77 Pflegeimmobilien im Eigentum der Deutsche Wohnen. Damit sind wir in Deutschland einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.340 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 40 Einrichtungen (ca. 5.240 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen besonders hoch ist. Dabei achten wir insbesondere auf eine hohe Qualität sowohl hinsichtlich der Immobilien als auch der Pflege und Betreuung. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen in Neubauprojekte sowie selektive Zukäufe in unseren strategischen Zielregionen verstärken.

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung haben wir zum Ende des Geschäftsjahres 2019 den Verkauf von insgesamt 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens beurkundet. Dabei haben wir uns insbesondere von Pflegeimmobilien getrennt, die sich nicht in unseren strategischen Zielregionen befinden sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Für zwölf Pflegeimmobilien mit rund 1.600 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens erfolgte der Vollzug der Transaktion zum Ende des ersten Halbjahres 2020.

Der deutsche Pflegemarkt wird aufgrund demografischer Entwicklungen weiter wachsen. Wir beabsichtigen, das Pflegegeschäftsfeld insbesondere durch Neubau und selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15 % des Konzern-EBITDA auszubauen.

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹	
				Gesamt	Belegung 30.06.2020 ²
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Region Hamburg	17	3.170	160	3.330	87,6
Region Berlin	12	1.070	360	1.430	98,7
Region Sachsen	9	520	60	580	99,1
Summe - Betrieb durch Beteiligungen	38	4.760	580	5.340	91,9

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

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

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹	
				Gesamt	WALT ²
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bayern	13	1.580	50	1.630	9,1
Nordrhein-Westfalen	9	1.000	240	1.240	13,1
Rheinland-Pfalz	3	390	120	510	11,5
Baden-Württemberg	4	490	10	500	8,9
Niedersachsen	1	110	0	110	10,3
Hessen	4	530	0	530	9,2
Sonstige	6	720	0	720	7,4
Summe Fremdbetreiber	40	4.820	420	5.240	10,2
Pflege gesamt	78	9.580	1.000	10.580	

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

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

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	370,7	365,1
Ergebnis aus Verkauf	-3,6	23,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	42,5	43,9
Verwaltungskosten	-53,6	-47,4
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-21,8	-3,3
Betriebsergebnis (EBITDA)	334,2	381,9
Abschreibungen	-19,0	-19,7
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	177,0	451,3
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,1	1,9
Finanzergebnis	-180,8	-23,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	312,5	791,6
Laufende Steuern	-19,1	-20,3
Latente Steuern	-76,7	-168,2
Periodenergebnis	216,7	603,1

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 386,4 Mio. auf EUR 216,7 Mio. gesunken, wozu hauptsächlich das geringere Ergebnis aus der Zeitwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und das Bewertungsergebnis der Wandelschuldverschreibungen, jeweils nach latenten Steuern, beigetragen haben.

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

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Ergebnis vor Steuern	312,5	791,6
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-177,0	-450,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	88,1	-58,6
Einmalaufwendungen und -erträge	30,4	20,5
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	254,0	302,8

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 bezieht sich hauptsächlich auf verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten. Die Immobilienbewertung per 30. Juni 2020 berücksichtigt die aktuellen gesetzlichen Regelungen (Berliner Mietendeckel) und hat die beizulegenden Zeitwerte per 31. Dezember 2019 bestätigt.

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente (Aufwand EUR 11,8 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 27,3 Mio.) und von Wandelschuldverschreibungen (Aufwand EUR 76,3 Mio.; Vorjahr: Ertrag EUR 85,9 Mio.) ist auf die Zinsentwicklung sowie die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie zurückzuführen.

Die Einmalaufwendungen und -erträge der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen, davon EUR 29,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) sonstige Aufwendungen und EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 13,9 Mio.) Finanzaufwendungen. Sie betreffen 2020 mit EUR 19,9 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuern, die als Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenszusammenschluss entstanden sind. Bei diesem Unternehmenszusammenschluss handelt es sich um die Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG, die am 1. Juli 2020 vollzogen wurde.

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,6 Mio. beziehungsweise 1,5 % auf EUR 370,7 Mio.

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Erlöse aus Vertragsmieten	421,8	411,1
Erlöse aus Betriebskosten	217,7	204,9
Erlöse aus Vermietung	639,5	616,0
Betriebskosten	-212,9	-201,3
Inkasso	-5,8	-4,5
Instandhaltung	-45,9	-42,4
Sonstiges	-4,2	-2,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	370,7	365,1
Personal- und Sachkosten	-27,1	-26,2
Operatives Ergebnis (NOI)	343,6	338,9
NOI-Marge in %	81,5	82,4
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,61	5,46
Veränderung des NOI in EUR pro m ² und Monat in %	2,7	6,8

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

Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten trotz Nettoabverkäufen zu einer Erhöhung der Vertragsmieten um knapp 3 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht in den Betriebskosten enthalten waren. Für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,3 % (Vorjahr: 2,3 %).

Ergebnis aus Verkauf

Bis zum 30. Juni 2020 wurden insgesamt 9.165 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2020 haben werden. Davon entfielen 2.031 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktions- volumen	IFRS-Buchwert- abgang ¹	Bruttomarge	
	Anzahl	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	184	38,6	29,3	9,3	32
Institutioneller Verkauf einschließlich Pflegeeinrichtungen	8.981	1.236,4	944,3	292,1	31
	9.165	1.275,0	973,6	301,4	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 9.165 verkauften Einheiten hatten 519 bereits Nutzen- und Lastenwechsel in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 (Vorjahreszeitraum: 620) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Erlöse aus Verkäufen	219,9	104,3
Verkaufskosten	-6,7	-6,3
Nettoerlöse	213,2	98,0
Buchwertabgänge	-216,8	-74,4
Ergebnis aus Verkauf	-3,6	23,6
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne ¹	9,5	0,0
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufs- induzierten Bewertungsgewinnen¹	5,9	23,6

¹ Vorjahresdarstellung geändert

Die Erlöse aus Verkäufen betreffen im Wesentlichen den Verkauf von 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens leicht oberhalb des Buchwertes vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen. Der Verkauf von zwölf dieser Pflegeimmobilien wurde bis zum 30. Juni 2020 vollzogen. Der Vollzug des Verkaufs der letzten Pflegeimmobilie wird im dritten Quartal 2020 erfolgen. Dabei haben wir uns insbesondere von durch externe Betreiber bewirtschafteten Pflegeimmobilien getrennt, die nicht in unseren strategischen Zielregionen angesiedelt sind sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen.

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

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen in den ersten sechs Monaten 2020 durchschnittlich EUR 2.848 pro m².

Von den 8.646 verkauften Wohneinheiten ohne Nutzen- und Lastenwechsel bis zum 30. Juni 2020 entfällt der Großteil auf zwei Portfoliotransaktionen. Es handelt sich um einen Portfolioverkauf an das landeseigene Wohnungsbauunternehmen degewo AG. Diese Portfoliotransaktion umfasst 2.143 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten in Berlin, von denen 1.578 Wohnungen ihren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 und weitere 565 Wohnungen im Jahr 2021 haben werden. Ein weiterer Portfolioverkauf betrifft 6.380 Wohn- und 38 Gewerbeeinheiten in den Regionen Braunschweig, Hannover, Köln sowie im Rhein-Neckar-Raum an die LEG Immobilien AG Gruppe, deren Nutzen- und Lastenwechsel voraussichtlich im vierten Quartal 2020 erfolgen wird.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 42,5 Mio.; Vorjahr: EUR 43,9 Mio.) setzt sich zusammen aus den Segmentergebnissen aus Pflegebetrieben (EUR 9,2 Mio.; Vorjahr: EUR 9,5 Mio.) und Pflegeimmobilien (EUR 33,3 Mio.; Vorjahr: EUR 34,4 Mio.).

Pflegebetriebe

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Erlöse		
Pflegeleistungen	74,8	73,5
Mieterträge	29,6	29,4
Sonstige	11,7	9,1
	116,1	112,0
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-22,4	-20,6
Personalkosten	-71,3	-68,9
Konzerninterne Pachtaufwendungen	-13,2	-13,0
	-106,9	-102,5
Ergebnis aus Pflegebetrieben	9,2	9,5
ohne konzerninterne Pachtaufwendungen	22,4	22,5

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

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen Pachtaufwendungen (EBITDAR⁵) EUR 22,4 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 (Vorjahreszeitraum: EUR 22,5 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 19,3 % (Vorjahreszeitraum: 20,1 %).

Während die EBITDAR-Marge der KATHARINENHOF Gruppe im ersten Halbjahr 2020 ca. 23,5 % erreichte, lag sie bei der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe wegen eines anderen Leistungsspektrums sowie des sanierungsbedingten Aufbaus von Leerstand in einigen Einrichtungen bei 17,4 %.

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

Pflegeimmobilien

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Erlöse		
Pachterträge	21,6	23,0
Konzerninterne Pachterträge	13,2	13,0
	34,8	36,0
Kosten		
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	33,3	34,4
ohne konzerninterne Pachterträge	20,1	21,4

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

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Personalkosten	-34,3	-29,1
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,2	0,0
Sachkosten	-19,5	-18,3
Summe Verwaltungskosten	-53,6	-47,4

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ohne Personal- und Sachkosten des Verkaufs (Cost Ratio) ca. 12,3 % (Vorjahreszeitraum: 11,1%). Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs blieben mit EUR 1,6 Mio. auf Vorjahresniveau. Der Anstieg der Personalkosten ist insbesondere auf die Bewertung der langfristigen Vergütungskomponente (LTI) von Vorstand und Führungskräften zurückzuführen. Die Mindestzielerreichungsgrade für die Zielkomponente Aktienkursperformance der Tranchen 2018 und 2019 waren zum 31. Dezember 2019 nicht erfüllt. Zum 30. Juni 2020 waren diese Mindestschwellen wieder überschritten, sodass im ersten Halbjahr 2020 Personalaufwendungen in Höhe von rund EUR 1,7 Mio. realisiert worden sind.

Sonstige Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 39,4 Mio. (Vorjahr: EUR 15,7 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 17,6 Mio. (Vorjahr: EUR 12,4 Mio.).

Bei der Ermittlung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern sind von den vorgenannten sonstigen Aufwendungen EUR 29,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) bereinigt worden.

Die sonstigen nicht bereinigten Aufwendungen (EUR 9,9 Mio.; Vorjahr: EUR 9,1 Mio.) entfielen hauptsächlich auf die SYNVIA Gruppe (EUR 5,3 Mio.; Vorjahr: EUR 4,3 Mio.).

Die sonstigen nicht bereinigten Erträge (EUR 17,6 Mio.; Vorjahr: EUR 12,4 Mio.) enthielten Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Sachanlagen, Erträge der SYNVIA Gruppe, Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabeln sowie aus aktivierten Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 betragen EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 19,7 Mio.). Sie enthielten hauptsächlich Abschreibungen für Nutzungsrechte, die im Rahmen der Leasingbilanzierung als Sachanlagen angesetzt werden (EUR 10,3 Mio.; Vorjahr: EUR 9,9 Mio.), sowie Abschreibungen für Breitbandkabel der Netzebene 4 und für Kundenverträge, welche im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe erworben wurden.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Laufende Zinsaufwendungen	-69,0	-62,9
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-24,7	-6,7
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-0,9	-13,9
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-11,8	-27,3
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-76,3	85,9
	-182,7	-24,9
Zinserträge	1,9	1,1
Finanzergebnis	-180,8	-23,8

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

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

Aufgrund der Veränderung des langfristigen Zinsniveaus sind die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) gestiegen. Soweit diese Finanzinstrumente nicht in einer effektiven Hedging-Beziehung stehen, ist die Zeitwertanpassung als Aufwand in das Finanzergebnis eingeflossen.

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Aufwendungen aus der Zeitwertanpassung der Wandelschuldverschreibungen über einen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 1.600 Mio. zurückzuführen. Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Demzufolge ergab sich aufgrund des Kursanstiegs der Aktie der Deutsche Wohnen ein Bewertungsverlust (Vorjahr: Bewertungsgewinn von EUR 85,9 Mio.) bei den Wandelschuldverschreibungen.

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	368,9	367,1
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge ¹	67,8	62,5
Interest Cover Ratio (ICR)	5,4	5,9

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

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 ergaben einen Aufwand in Höhe von EUR 95,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 188,5 Mio.). Sie beinhalteten EUR 76,7 Mio. Aufwand (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 168,2 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von EUR 19,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 20,3 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.06.2020		31.12.2019	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.441,9	87	25.433,3	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	441,3	2	443,4	2
Summe langfristige Vermögenswerte	25.883,2	89	25.876,7	93
Kurzfristiges Vermögen	1.881,2	6	1.289,4	5
Zahlungsmittel	1.319,7	5	685,6	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	3.200,9	11	1.975,0	7
Bilanzsumme	29.084,1	100	27.851,7	100
Eigenkapital	12.634,3	43	13.107,3	47
Finanzverbindlichkeiten	6.424,3	22	6.327,7	23
Wandelschuldverschreibungen	1.722,3	6	1.682,8	6
Unternehmensanleihen	3.565,9	13	2.014,1	7
Steuerschulden	42,4	0	26,2	0
Pensionsverpflichtungen	100,9	0	107,2	1
Passive latente Steuern	3.800,6	13	3.713,8	13
Übrige Verbindlichkeiten	793,4	3	872,6	3
Summe Verbindlichkeiten	16.449,8	57	14.744,4	53
Bilanzsumme	29.084,1	100	27.851,7	100

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch Zukäufe und aktivierte Sanierungen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 erhöht, die die verkaufsbedingten Abgänge oder Umgliederungen in die kurzfristigen Vermögenswerte leicht überstiegen.

Das Eigenkapital des Konzerns verringerte sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 absolut um EUR 473,0 Mio. bei einer rückläufigen Eigenkapitalquote in Höhe von rund 43 %. Im Berichtszeitraum wurden 13,5 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 60,2 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 25,5 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Darüber hinaus hat sich das Kapital der Deutsche Wohnen in Höhe des Gesamtergebnisses für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 um EUR 240,8 Mio. erhöht. Das Eigenkapital des Konzerns reduzierte sich bis zum Abschlussstichtag durch den Erwerb eigener Anteile um EUR 396,3 Mio. und durch die Auszahlung der Dividende der Deutsche Wohnen SE um weitere EUR 312,6 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Tilgung von Darlehen in Höhe von EUR 88,1 Mio. verringert und durch Neuaufnahmen in Höhe von EUR 165,0 Mio. erhöht.

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

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch Rückzahlungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. verringert und durch Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.773,1 Mio. erhöht. Die Rückzahlung betraf eine im Jahr 2019 ausgegebene Inhaberschuldverschreibung mit kurzer Laufzeit. Die Einzahlungen aus Emissionen enthielten im ersten Halbjahr 2020 die Ausgabe von zwei langfristigen Unternehmensanleihen (Corporate Bonds) in Höhe von nominal EUR 1.190,0 Mio. sowie weitere langlaufende Inhaberschuldverschreibungen (EUR 363,0 Mio.) und kurzlaufende Commercial Papers (EUR 220,1 Mio.).

Adjustierter NAV

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

EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	12.230,0	12.700,4
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	62,6	50,8
Latente Steuern	4.122,4	4.040,1
Adjustierter NAV (unverwässert)	16.415,0	16.791,3
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	346,3	357,1
Adjustierter NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	47,40	47,02
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
Adjustierter NAV (verwässert)	16.415,0	16.791,3
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	346,3	357,1
Adjustierter NAV (verwässert) in EUR je Aktie	47,40	47,02

Der Adjustierte NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 376,3 Mio. gesunken und je Aktie um EUR 0,38 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Aktienrückkauf, die Ausschüttung der Dividende für 2019 in Höhe von EUR 312,6 Mio. sowie durch das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Konzerngesamtergebnis für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von EUR 236,4 Mio. Keine der beiden zum Stichtag ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen steht im Geld (die Wandlungspreise überschritten den Stichtagskurs der Deutsche Wohnen-Aktie), sodass sich für den Adjustierten NAV hieraus keine Verwässerungen ergeben.

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

Loan-to-Value Ratio

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

EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Finanzverbindlichkeiten	6.424,3	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	1.722,3	1.682,8
Unternehmensanleihen	3.565,9	2.014,1
	11.712,5	10.024,6
Zahlungsmittel	-1.319,7	-685,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	10.392,8	9.339,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.441,9	25.433,3
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen ¹	-61,4	-62,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.083,9	571,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	463,4	468,9
	26.927,8	26.410,6
Loan-to-Value Ratio in %	38,6	35,4

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

Die Loan-to-Value Ratio betrug zum Stichtag rund 38,6 %. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen belief sich per 30. Juni 2020 auf ca. 1,2 % bei einer Hedging-Quote⁶ von rund 89 %. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 7,0 Jahre.

Die Deutsche Wohnen SE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard&Poor's und Moody's jeweils ein Long-term-Issuer-Rating erhalten. Die Ratings sind unverändert A- von Standard&Poor's (Stand 7. Februar 2020) und A3 von Moody's (Stand 29. Juli 2020), aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	121,4	139,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-416,0	-780,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	928,7	803,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	634,1	162,9
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	685,6	332,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode	1.319,7	495,7

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 608,2 Mio. Von den Investitionen entfielen Ausgaben in Höhe von EUR 408,9 Mio. auf Zukäufe, EUR 119,3 Mio. auf Sanierungen und EUR 27,2 Mio. auf Neubauten. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 181,6 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 1.773,1 Mio. und aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 165,0 Mio. Es wurden Darlehen in Höhe von EUR 88,1 Mio. und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. getilgt. Für den Erwerb eigener Anteile wurden EUR 386,4 Mio. gezahlt. Weiterhin wurde im ersten Halbjahr 2020 die Dividende der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 312,6 Mio. ausgezahlt.

FFO

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	334,2	381,9
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	28,1	3,7
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	1,4	2,9
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	0	0,6
EBITDA (bereinigt)	363,7	389,1
Ergebnis aus Verkauf	3,6	-23,6
Personal- und Sachkosten Verkauf	1,6	1,6
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	368,9	367,1
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	0,0
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	1,5	1,4
At-Equity-Bewertung	1,1	1,9
Zinsaufwendungen/-erträge	-68,5	-63,2
Ertragsteuern	-15,1	-15,5 ²
Minderheiten	-4,8	-3,5
FFO I	282,9	288,2²
Ergebnis aus Verkauf	-3,6	23,6
Personal- und Sachkosten Verkauf	-1,6	-1,6
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	9,5	0,0
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-4,0	-4,8 ²
FFO II	283,2	305,4
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,80	0,81 ²
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ¹	0,80	0,81 ²
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	0,81	0,86
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ¹	0,81	0,86

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 351,50 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 357,02 Mio. 2019.

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

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

Nachtragsbericht

Zum Nachtragsbericht verweisen wir auf die Anhangangaben.

Risikobericht

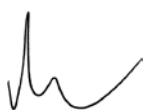
Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Konkrete Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Prognosebericht

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 verliefen für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2019 vom März 2020 fest.

Berlin, 7. August 2020

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

25	KONZERNBILANZ
27	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
28	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
29	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
30	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
31	ANHANGANGABEN

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2020

EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.441,9	25.433,3
Sachanlagen	188,3	191,5
Immaterielle Vermögenswerte	185,9	188,9
Derivative Finanzinstrumente	2,9	1,1
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	64,2	61,8
Aktive latente Steuern	0,0	0,1
Langfristige Vermögenswerte	25.883,2	25.876,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	463,4	468,9
Andere Vorräte	6,2	6,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46,7	25,0
Forderungen aus Ertragsteuern	139,6	112,2
Derivative Finanzinstrumente	0,4	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	131,0	94,0
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	10,0	11,4
Zahlungsmittel	1.319,7	685,6
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	2.117,0	1.403,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.083,9	571,2
Kurzfristige Vermögenswerte	3.200,9	1.975,0
Summe Aktiva	29.084,1	27.851,7

EUR Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Passiva		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	359,8	359,7
Eigene Anteile	-13,5	-2,6
Ausgegebenes Kapital	346,3	357,1
Kapitalrücklage	2.171,8	2.555,5
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-22,0	-46,3
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	9.733,9	9.834,1
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	12.230,0	12.700,4
Nicht beherrschende Anteile	404,3	406,9
Summe Eigenkapital	12.634,3	13.107,3
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.213,6	6.154,4
Wandelschuldverschreibungen	1.712,8	1.676,9
Unternehmensanleihen	2.833,6	1.518,6
Pensionsverpflichtungen	100,9	107,2
Derivative Finanzinstrumente	55,2	43,6
Sonstige Rückstellungen	29,4	44,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	305,9	302,5
Passive latente Steuern	3.800,6	3.713,8
Summe langfristige Verbindlichkeiten	15.052,0	13.561,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	210,7	173,3
Wandelschuldverschreibungen	9,5	5,9
Unternehmensanleihen	732,3	495,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231,4	300,5
Sonstige Rückstellungen	25,2	7,6
Derivative Finanzinstrumente	10,7	8,5
Steuerschulden	42,4	26,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	110,7	141,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	24,9	24,4
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	1.397,8	1.183,0
Summe Passiva	29.084,1	27.851,7

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019	Q2 2020	Q2 2019
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	636,8	613,9	320,1	305,4
Erlöse aus Pflegebetrieben	112,6	110,8	57,1	55,8
Pachterträge aus Pflegeimmobilien	21,6	22,9	10,3	11,5
Andere Erlöse	10,0	8,6	5,3	4,0
Verkaufserlöse	219,9	104,3	165,2	53,7
Buchwertabgang	-216,8	-74,4	-163,8	-47,0
Ergebnis aus Verkauf	3,1	29,9	1,4	6,7
Materialaufwand	-299,7	-280,6	-149,8	-140,0
Personalaufwand	-113,1	-105,6	-56,3	-53,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-59,5	-34,8	-19,5	-19,2
Sonstige betriebliche Erträge	24,8	19,4	10,7	10,0
	336,5	384,5	179,3	181,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,0	-19,7	-9,6	-7,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	177,0	451,3	176,1	451,3
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-3,5	-3,1	-1,8	-1,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	491,0	813,0	344,0	624,1
Finanzerträge	1,9	1,1	1,0	0,5
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-88,1	58,6	-117,7	80,7
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,1	1,9	0,6	0,2
Finanzaufwendungen	-93,4	-83,0	-40,3	-48,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	312,5	791,6	187,6	657,3
Ertragsteuern	-95,8	-188,5	-96,3	-165,2
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	216,7	603,1	91,3	492,1
Periodenergebnis	216,7	603,1	91,3	492,1
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	212,1	587,8	89,3	480,4
Nicht beherrschende Anteile	4,6	15,3	2,0	11,7
	216,7	603,1	91,3	492,1
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	0,60	1,65	0,26	1,35
Verwässert in EUR	0,60	1,36	0,26	1,07

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019	Q2 2020	Q2 2019
Periodenergebnis	216,7	603,1	91,3	492,1
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	-5,9	-17,5	-2,7	-7,7
Ertragsteuereffekte	1,4	4,4	0,4	1,9
	-4,5	-13,1	-2,3	-5,8
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwertes von Eigenkapitalinstrumenten	-2,0	0,0	-2,0	0,0
Ertragsteuereffekte	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	6,5	-11,0	4,2	-5,6
Ertragsteuereffekte	-1,5	2,6	-1,0	1,3
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	35,7	-40,6	-90,7	-2,7
Ertragsteuereffekte	-10,1	12,1	27,4	0,7
	28,6	-36,9	-62,1	-6,3
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	24,1	-50,0	-64,4	-12,1
Gesamtergebnis nach Steuern	240,8	553,1	26,9	480,0
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	236,4	538,0	24,9	468,3
Nicht beherrschende Anteile	4,4	15,1	2,0	11,7

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	216,7	603,1
Finanzerträge	-1,9	-1,1
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandschuldverschreibungen	88,1	-58,6
Finanzaufwendungen	94,6	83,5
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-1,1	-1,9
Ertragsteuern	95,8	188,5
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	492,2	813,5
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-177,0	-451,3
Abschreibungen	19,0	19,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-0,4	-20,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-53,2	-71,7
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-67,3	-51,8
Operativer Cashflow	213,3	238,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	9,9	9,0
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-1,3	-0,7
Gezahlte Zinsen	-95,5	-78,9
Erhaltene Zinsen	1,8	1,0
Gezahlte Steuern	-29,0	-30,4
Erhaltene Steuern	22,2	1,8
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	121,4	139,9
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	181,6	101,6
Auszahlungen für Investitionen	-608,2	-799,6
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	0,0	-83,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	10,5	1,2
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	0,0	-0,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-416,0	-780,3
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	165,0	321,1
Tilgung von Darlehen	-88,1	-105,7
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	1.773,1	959,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-200,0	-341,2
Einmalige Finanzierungszahlungen	-6,9	-14,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-10,6	-10,3
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	-386,4	0,0
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,0	-0,9
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	-312,6	0,0
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-4,8	-4,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	928,7	803,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	634,1	162,9
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	685,6	332,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode	1.319,7	495,7

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. Juni 2020

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandelverschreibungen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Eigenkapital zum											
1. Januar 2019	357,0	0,0	357,0	2.918,1	10,5	-3,4	7,1	8.276,9	11.559,1	349,0	11.908,1
Periodenergebnis								603,1	603,1		603,1
Davon nicht beherrschende Anteile								-15,3	-15,3	15,3	0,0
Sonstiges Ergebnis					-36,9	-13,1	-50,0		-50,0		-50,0
Davon nicht beherrschende Anteile					0,0	0,2	0,2		0,2	-0,2	0,0
Gesamtergebnis					-36,9	-12,9	-49,8	587,8	538,0	15,1	553,1
Kapitalerhöhung	0,0		0,0	0,5					0,5		0,5
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0					-0,1	-0,1	-5,2	-5,3
Dividende			0,0					-310,6	-310,6		-310,6
Sonstiges			0,0					-16,6	-16,6		-16,6
Eigenkapital zum											
30. Juni 2019	357,0	0,0	357,0	2.918,6	-26,4	-16,3	-42,7	8.537,4	11.770,3	358,9	12.129,2
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

ANHANGANGABEN

Allgemeine Informationen

Die Deutsche Wohnen SE ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Straße 57, 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, immobilienbezogene Dienstleistungen sowie Pflegedienstleistungen.

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 2020 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 2019 zu lesen.

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2020. 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 Konjunktoreinflüssen.

Änderungen des Konsolidierungskreises

Im Rahmen konzerninterner Verschmelzungen wurden zwei Tochtergesellschaften auf andere Tochtergesellschaften verschmolzen.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

Unternehmenszusammenschlüsse nach dem Bilanzstichtag

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat im Rahmen eines Unternehmenserwerbs das Projektgeschäft von der Münchener ISARIA Wohnbau AG erworben. Der erworbene Geschäftsbetrieb besteht im Wesentlichen aus zehn Projektgesellschaften, einer personalhaltenden Gesellschaft sowie zwei Projektimmobilien. Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Deutsche Wohnen SE die Beherrschung über den erworbenen Geschäftsbetrieb erlangte, ist der 1. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt hielt die Deutsche Wohnen SE 100 % der Anteile der erworbenen Gesellschaften beziehungsweise hat der Nutzen- und Lastenwechsel der Projektimmobilien stattgefunden. ISARIA ist auf die Umwandlung von Gewerbeflächen in urbane und nachhaltige Stadtquartiere mit zeitgemäßem Wohnraum spezialisiert.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der ISARIA basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen vorläufigen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

EUR Mio.	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	487
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	45
Immaterielle Vermögenswerte	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7
Zahlungsmittel	31
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	5
Summe Vermögenswerte	577
Finanzverbindlichkeiten	143
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6
Latente Steuerschulden	62
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	2
Summe Schulden	213
Nettovermögen zu Zeitwerten	364
Gesamtgegenleistung	542
Geschäfts- oder Firmenwert	178

Die Allokation und Analyse des Geschäfts- oder Firmenwerts war zum Aufstellungsdatum noch nicht abgeschlossen.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren grundsätzlich auf denselben, die dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 zugrunde lagen.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Das Vermögen des Deutsche Wohnen Konzerns besteht zu ca. 87% aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2020 wurden die Wohn- und Geschäftsbauten, die als 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 2019.

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 2020 vorgenommen. Dafür hat sich JLL auf die Ergebnisse je Geschäftsbereichscluster konzentriert. Eine detaillierte Plausibilisierung auf Ebene der einzelnen Bewertungsobjekte/ Mikrolagen 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 2019.

Insgesamt sieht JLL den Portfoliowert zum 30. Juni 2020 als plausibel und marktkonform an.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 30. Juni 2020 wurden die Grundsätze stetig wie zum 31. Dezember 2019 angewandt.

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

30.06.2020	Core*			Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m ²)	6,92	7,34	7,02	6,13	5,15	6,95
Marktmietwachstum p.a. in %	1,2	2,3	1,3	1,9	0,9	1,4
Leerstandsrate in %	2,1	4,0	2,6	3,1	8,9	2,6
Multiplikator	31,4	25,8	30,0	21,1	11,3	29,4
Diskontierungszins in %	4,1	5,0	4,3	5,6	6,8	4,3
Kapitalisierungszins in %	3,0	4,0	3,2	4,6	6,4	3,3

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:

30.06.2020			Core ⁺	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Marktmietwachstum	-6,49	-6,61	-6,60	-4,88	-6,52
Diskontierungszins	-0,87	-0,79	-0,86	-0,72	-0,85
Kapitalisierungszins	-0,97	-1,73	-2,31	-1,15	-2,26

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

Zum 31. Dezember 2019 sind folgende Inputparameter verwendet worden:

31.12.2019			Core ⁺	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Ist-Miete (EUR/m ²)	6,96	7,13	7,00	6,01	5,15	6,92
Marktmietwachstum p.a. in %	2,43	2,28	2,40	1,96	0,90	2,40
Leerstandsrate in %	2,4	3,6	2,7	3,5	6,7	2,8
Multiplikator	31,0	24,9	29,5	19,1	11,0	28,7
Diskontierungszins in %	4,7	5,2	4,8	5,8	6,9	4,9
Kapitalisierungszins in %	3,4	4,2	3,6	4,7	6,5	3,6
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	13,62	13,57	13,61	14,15	15,17	13,66

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 2019 folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

31.12.2019			Core ⁺	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Marktmietwachstum	-8,20	-5,85	-7,68	-4,80	-7,55
Diskontierungszins	-1,44	-0,87	-1,32	-0,26	-1,27
Kapitalisierungszins	-2,78	-1,60	-2,52	-0,63	-2,43

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 148,1 Mio. (Vorjahresstichtag: EUR 148,1 Mio.). Zum Bilanzstichtag ergaben sich keine Hinweise einer Wertminderung.

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 Vermögenswerte betrifft die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, jedoch ein Eigentumsübergang noch nicht stattfand.

Alle sonstigen 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 des Geschäftsjahres 2020 absolut um EUR 473,0 Mio. bei einer rückläufigen Eigenkapitalquote in Höhe von rund 43 %. Im Berichtszeitraum wurden 13,5 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 60,2 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 25,5 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Darüber hinaus hat sich das Kapital der Deutsche Wohnen in Höhe des Gesamtergebnisses für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 um EUR 240,8 Mio. erhöht. Das Eigenkapital des Konzerns reduzierte sich bis zum Abschlussstichtag durch den Erwerb eigener Anteile um EUR 396,3 Mio. und durch die Auszahlung der Dividende der Deutsche Wohnen SE um weitere EUR 312,6 Mio.

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

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch Rückzahlungen in Höhe von EUR 200,0 Mio. verringert und durch Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.773,1 Mio. erhöht. Die Rückzahlung betraf eine im Geschäftsjahr 2019 ausgegebene Inhaberschuldverschreibung mit kurzer Laufzeit. Die Einzahlungen aus Emissionen enthielten im ersten Halbjahr 2020 die Ausgabe von zwei langfristigen Unternehmensanleihen (Corporate Bonds) in Höhe von nominal EUR 1.190,0 Mio. sowie weitere langlaufende Inhaberschuldverschreibungen (EUR 363,0 Mio.) und kurzlaufende Commercial Papers (EUR 220,1 Mio.).

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag mit einem gewichteten Abzinsungsfaktor von 1,1% p. a. (Stichtag 31. Dezember 2019: 0,75 % p. a.) bewertet. Dieser leitet sich aus einer Rendite festverzinslicher Industriefinanzen zum Bilanzstichtag ab. Die Datenbasis dieser zugrunde liegenden festverzinslichen Industriefinanzen wurde verbessert, was zu einer Schätzänderung des Abzinsungsfaktors geführt hat. Wäre die Schätzänderung nicht vollzogen worden, wären die Pensionsverpflichtungen um ca. EUR 12 Mio. höher ausgefallen.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Sollmieten	432,8	422,7
Zuschüsse	0,4	0,4
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-11,4	-12,0
Mietminderungen	-3,3	-3,0
Betriebskosten	217,7	205,6
Sonstiges	0,6	0,2
	636,8	613,9

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 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 IFRS 15						
Betriebskosten	163,5	-	-	0,7	-	164,2
Wohnungs- privatisierung	-	32,6	-	-	-	32,6
Institutioneller Verkauf	-	187,3	-	-	-	187,3
Pflegeleistungen	-	-	82,9	-	-	82,9
Sonstige Umsatz- erlöse aus Verträgen mit Kunden	0,6	-	-	-	7,1	7,7
	164,1	219,9	82,9	0,7	7,1	474,7
Zeitpunkt der Umsatz- realisierung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	219,9	-	-	5,9	225,8
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	164,1	-	82,9	0,7	1,2	248,9
	164,1	219,9	82,9	0,7	7,1	474,7

EUR Mio.						H1 2019
	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16						
Mieten und Pachten	408,1	-	29,4	22,1	2,5	462,1
Betriebskosten	53,7	-	-	-	-	53,7
	461,8	0,0	29,4	22,1	2,5	515,8
Erlöse gemäß IFRS 15						
Betriebskosten	151,9	-	-	0,8	-	152,7
Wohnungs- privatisierung	-	60,0	-	-	-	60,0
Institutioneller Verkauf	-	44,3	-	-	-	44,3
Pflegeleistungen	-	-	81,4	-	-	81,4
Sonstige Umsatz- erlöse aus Verträgen mit Kunden	0,2	-	-	-	6,1	6,3
	152,1	104,3	81,4	0,8	6,1	344,7
Zeitpunkt der Umsatz- realisierung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	104,3	-	-	4,9	109,2
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	152,1	-	81,4	0,8	1,2	235,5
	152,1	104,3	81,4	0,8	6,1	344,7

Die Erlöse aus Pflegebetrieben setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Erlöse aus Pflegeleistungen	82,9	81,4
Mieterlöse aus Pflegeeinrichtungen	29,6	29,4
	112,5	110,8

Das Ergebnis aus dem Verkauf berücksichtigt die Verkaufserlöse und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude. Das Verkaufsergebnis enthält Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (IAS 2) in Höhe von EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) und korrespondierende Buchwertabgänge von Immobilienvorräten (IAS 2) in Höhe von EUR 6,8 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.).

Die Materialaufwendungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Betriebskosten	-217,0	-204,1
Instandhaltung	-60,2	-57,3
Sonstiges	-22,5	-19,2
	-299,7	-280,6

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	H1 2020	H1 2019
Laufende Zinsen	-67,7	-62,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-24,8	-6,7
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-0,9	-13,9
	-93,4	-83,0

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 2020	H1 2019	H1 2020	H1 2019	H1 2020	H1 2019	H1 2020	H1 2019
Segmente								
Wohnungs- bewirtschaftung	639,5	616,0	15,6	15,5	655,1	631,5	370,7	365,1
Verkauf	219,9	104,3	4,8	4,6	224,7	108,9	-3,6	23,6
Pflegebetriebe	116,1	112,0 ¹	0,0	0,0	116,1	112,0 ¹	22,4	22,5 ¹
Pflegeimmobilien	21,6	23,0 ¹	13,2	13,0 ¹	34,8	36,0 ¹	20,1	21,4 ¹
Überleitung Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,0	0,0	62,5	59,1	62,5	59,1	-75,4	-50,7
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	-96,1	-92,2 ¹	-96,1	-92,2 ¹	0,0	0,0
	997,1	855,3	0,0	0,0	997,1	855,3	334,2	381,9

1 Vorjahresangabe geändert

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

EUR Mio.	H1 2020					
	Konzern	Wohnungsbe- wirtschaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	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
Pachterträge 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	219,9	0,0	219,9	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang	-216,8	0,0	-216,8	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	177,0	0,0	0,0	0,0	0,0	177,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-3,5	-3,3	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) / Segmentergebnisse	491,0	370,7	-3,6	22,4	20,1	81,4
Finanzerträge	1,9					
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-88,1					
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	1,1					
Finanzaufwendungen	-93,4					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	312,5					
Ertragsteuern	-95,8					
Periodenergebnis	216,7					

EUR Mio.	H1 2019					
	Konzern	Wohnungsbe- wirtschaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungs- bewirtschaftung	613,9	613,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Pflegebetrieben	110,8	0,0	0,0	110,8	0,0	0,0
Pachterträge aus Pflegeimmobilien	22,9	0,0	0,0	0,0	22,9	0,0
Andere Erlöse	8,6	0,0	0,0	0,0	0,0	8,6
Verkaufserlöse	104,3	0,0	104,3	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang	-74,4	0,0	-74,4	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Verkauf	29,9	0,0	29,9	0,0	0,0	0,0
Materialaufwand	-280,6	-251,6	-5,1	-20,5	-1,4	-2,0
Personalaufwand	-105,6	-6,1	-1,1	-65,0	0,0	-33,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34,8	-1,2	-0,1	-5,0	0,0	-28,5
Sonstige betriebliche Erträge	19,4	12,7	0,0	2,5	0,1	4,1
	384,5	367,7	23,6	22,8	21,6	-51,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,7
Ergebnis aus der Fair- Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	451,3	0,0	0,0	0,0	0,0	451,3
Wertminderungsaufwen- dungen aus finanziellen Vermögenswerten	-3,1	-2,6	0,0	-0,3	-0,2	0,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	813,0	365,1	23,6	22,5	21,4	380,4
Finanzerträge	1,1					
Ergebnis aus der Zeitwert- anpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuld- verschreibungen	58,6					
Ergebnis aus at-Equity- bewerteten Unternehmen	1,9					
Finanzaufwendungen	-83,0					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	791,6					
Ertragsteuern	-188,5					
Periodenergebnis	603,1					

Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE hat sich geändert. Das Mandat von Dr. Andreas Kretschmer endete mit Ablauf der Hauptversammlung 2020. Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung Kerstin Günther als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Gegenüber den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen bestehen Darlehensforderungen in Höhe von EUR 8,5 Mio.

Darüber hinaus haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Finanzinstrumente

Die folgenden Tabellen zeigen die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

30.06.2020						
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	46,7	46,7	-	-	46,7
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	1,0	-	1,0
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemein- schaftsunternehmen	n/a	-	-	-	27,7	27,7
Ausleihungen	AC	3,2	3,2	-	-	3,2
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	29,8	29,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	133,5	133,5	-	-	133,5
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	3,3	-	3,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	1.319,7	1.319,7	-	-	1.319,7
Summe finanzielle Vermögenswerte		1.503,1	1.503,1	4,3	57,5	1.564,9
Finanzverbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.424,3	6.689,0	-	-	6.424,3
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	-	-	1.722,3	-	1.722,3
Unternehmensanleihen	AC	3.565,8	3.752,2	-	-	3.565,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	231,4	231,4	-	-	231,4
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing- verhältnissen	n/a	-	-	-	164,7	164,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	251,9	251,9	-	-	251,9
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	39,9	-	41,2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	24,7	-	24,7
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		10.473,4	10.924,5	1.786,9	164,7	12.426,3

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)

31.12.2019						
EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	24,9	24,9	-	-	24,9
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	2,3	-	2,3
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemein- schaftsunternehmen	n/a	-	-	-	22,6	22,6
Ausleihungen	AC	4,1	4,1	-	-	4,1
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	28,7	28,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	98,2	98,2	-	-	98,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	1,3	-	1,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	685,6	685,6	-	-	685,6
Summe finanzielle Vermögenswerte		812,8	812,8	3,6	51,3	867,6
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.327,7	6.604,8	-	-	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	-	-	1.682,8	-	1.682,8
Unternehmensanleihe	AC	2.014,1	2.117,4	-	-	2.014,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	300,5	300,5	-	-	300,5
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing- verhältnissen	n/a	-	-	-	169,4	169,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	281,3	281,3	-	-	281,3
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	33,2	-	33,2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	18,9	-	18,9
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		8.923,6	9.304,0	1.734,9	169,4	10.827,9

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 2019 gemachten Angaben nach IFRS 7 und IFRS 9.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Deutsche Wohnen hat sich mit 40 % am Leipziger Projektentwickler QUARTERBACK Immobilien AG für einen Anteilskaufpreis in Höhe von EUR 210 Mio. beteiligt. Die Übernahme der Beteiligung wird voraussichtlich im dritten Quartal 2020 erfolgen.

Weiterhin hat sich die Deutsche Wohnen an zwölf mittelbaren Tochterunternehmen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 6 % bis 50 % für die Gesamtgegenleistung aus Anteilskaufpreisen und Gesellschafterfinanzierungen in Höhe von EUR 191 Mio. beteiligt. Die Abtretung der Geschäftsanteile (Closing) und die Auszahlung der Gesellschafterfinanzierungen erfolgten im Juli 2020.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Berlin, 7. August 2020

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 2020 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 sind, 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, 7. August 2020

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 30 897 86 5413
Telefax +49 30 897 86 5419

Deutsche Wohnen SE

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

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

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

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen SE, Berlin

Konzept, Gestaltung und Realisation

Silvester Group, Hamburg

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

FINANZKALENDER

13.11.2020

Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2020/1.-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 in diesem Zwischenbericht aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100 % beziehungsweise zu den Zwischensummen auf.

