

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

EUR Mio.	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	28.069,5	25.433,3
Sachanlagen	D.3	197,0	191,5
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	357,7	188,9
Derivative Finanzinstrumente	D.7	2,3	1,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	425,0	61,8
Aktive latente Steuern	D.17	0,0	0,1
Langfristige Vermögenswerte		29.051,5	25.876,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	472,2	468,9
Andere Vorräte	C.8	12,3	6,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	35,9	25,0
Forderungen aus Ertragsteuern		125,6	112,2
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0,3	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	343,6	94,0
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	C.6	9,1	11,4
Zahlungsmittel	D.9	583,3	685,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	163,6	571,2
Kurzfristige Vermögenswerte		1.745,9	1.975,0
Summe Aktiva		30.797,4	27.851,7

EUR Mio.	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Passiva			
Auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.10	359,9	359,7
Eigene Anteile	D.10	-16,1	-2,6
Ausgegebenes Kapital		343,8	357,1
Kapitalrücklage	D.10	1.688,1	2.555,5
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		-47,8	-46,3
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	D.10	11.407,6	9.834,1
Summe des auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals		13.391,7	12.700,4
Nicht beherrschende Anteile	D.10	441,1	406,9
Summe Eigenkapital		13.832,8	13.107,3
Finanzverbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	D.11	6.444,7	6.154,4
Wandelschuldverschreibungen	D.12	1.762,8	1.676,9
Unternehmensanleihen	D.12	2.875,5	1.518,6
Pensionsverpflichtungen	D.13	109,6	107,2
Sonstige Rückstellungen	D.14	29,9	44,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		67,9	33,5 ¹
Derivative Finanzinstrumente	D.7	48,7	43,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.15	289,9	302,5
Passive latente Steuern	D.17	4.412,0	3.713,8
Summe langfristige Verbindlichkeiten		16.041,0	13.594,9¹
Finanzverbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten	D.11	80,4	173,3
Wandelschuldverschreibungen	D.12	5,9	5,9
Unternehmensanleihen	D.12	254,1	495,5
Sonstige Rückstellungen	D.14	27,5	7,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		362,0	267,0 ¹
Derivative Finanzinstrumente	D.7	8,6	8,5
Steuerschulden	D.16	60,5	26,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.15	108,7	141,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		15,9	24,4
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		923,6	1.149,5¹
Summe Passiva		30.797,4	27.851,7

1 Vorjahresangabe geändert

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1/4	1.197,8	1.191,7
Erlöse aus Pflegebetrieben	E.2/4	226,1	222,9
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	E.4	38,2	45,5
Andere Erlöse		21,7	18,6
Verkaufserlöse Immobilien		1.251,6	767,3
Buchwertabgang Immobilien		-1.221,0	-569,6
Verkaufserlöse Immobilien (Development)		6,8	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	E.3/4	-7,3	0,0
Ergebnis aus Verkauf		30,1	197,7
Materialaufwand	E.5	-540,6	-530,4
Personalaufwand	E.6	-231,8	-211,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.7	-104,0	-154,7
Sonstige betriebliche Erträge	E.8	56,3	96,5
		693,8	876,2
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3/4	-40,0	-42,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	1.856,4	1.401,1 ¹
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-7,1	-3,1
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		2.503,1	2.231,3¹
Finanzerträge		10,3	10,9
Finanzaufwendungen	E.10	-171,7	-168,9 ¹
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	D.7/12/E.11	-106,9	28,5
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.3, E.12	8,9	2,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)		2.243,7	2.104,6
Ertragsteuern	E.13	-699,1	-503,7
Periodenergebnis		1.544,6	1.600,9
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens		1.502,7	1.529,5
Nicht beherrschende Anteile		41,9	71,4
		1.544,6	1.600,9
Ergebnis je Aktie			
Unverwässert in EUR	H	4,32	4,27
Verwässert in EUR	H	4,13	3,82

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Periodenergebnis		1.544,6	1.600,9
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow Hedges	D.7	-5,9	-12,6
Ertragsteuereffekte	D.17	1,5	3,1
		-4,4	-9,5
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten	C.8	-2,0	-1,5
Ertragsteuereffekte	C.18	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	D.13	-3,4	-15,1
Ertragsteuereffekte	C.18	0,2	3,3
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	C.11	10,3	-43,6
Ertragsteuereffekte	C.18	-2,4	12,5
		2,7	-44,4
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-1,7	-53,9
Gesamtergebnis nach Steuern		1.542,9	1.547,0
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens		1.501,2	1.476,1
Nicht beherrschende Anteile		41,7	70,9

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		1.544,6	1.600,9
Finanzerträge		-10,3	-10,9
Finanzaufwendungen		171,7	168,9 ¹
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	D.7/12, E.11	106,9	-28,5
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.3/E.12	-8,9	-2,8
Ertragsteuern		699,1	503,7
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		2.503,1	2.231,3¹
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-1.856,4	-1.401,1 ¹
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3/4	40,0	42,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	G	-4,4	-146,1
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-11,2	-108,4
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-33,1	0,6
Operativer Cashflow		638,0	619,2
Einzahlungen aus der Veräußerung zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude	G	55,6	17,5
Investitionen in zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude		-6,9	-4,2
Gezahlte Zinsen		-155,4	-142,6 ¹
Erhaltene Zinsen		6,4	10,9
Gezahlte Steuern		-56,0	-70,6
Erhaltene Steuern		22,8	29,9
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		504,5	460,1¹
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	G	1.266,0	777,7
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien		-1.069,0	-1.348,7 ¹
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-644,5	-27,4 ²
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel		-517,1	-83,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		64,9	2,2
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		0,0	-0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-899,6	-679,8¹

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

² Vorjahresangabe geändert

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.11	571,5	508,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	D.11	-533,0	-380,5
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	D.12	1.998,2	1.159,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	D.12	-873,8	-341,2
Einmalige Finanzierungszahlungen		-21,9	-19,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		-21,8	-20,6
Auszahlungen für den Kauf und die Rückzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0,0	-7,4
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	D.10	-507,0	-93,3
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.10	0,1	0,1
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		-2,1	-1,8
Kosten der Kapitalerhöhung	D.10	0,0	-0,4
Auszahlung der Dividende an Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE	H	-312,6	-225,7
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner:innen		-4,8	-4,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		292,8	572,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-102,3	352,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		685,6	332,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode		583,3	685,6

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2020

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandelschuldverschreibungen
Eigenkapital zum 1. Januar 2019	357,0	0,0	357,0	2.918,1	10,5
Periodenergebnis					
Sonstiges Ergebnis					-44,4
Gesamtergebnis					-44,4
Kapitalerhöhung	2,7		2,7	83,0	
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt			0,0	-0,3	
Erwerb eigener Aktien		-2,6	-2,6	-96,8	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			0,0	-348,5	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0		
Dividende			0,0		
Sonstiges			0,0		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2019	359,7	-2,6	357,1	2.555,5	-33,9
Eigenkapital zum 1. Januar 2020	359,7	-2,6	357,1	2.555,5	-33,9
Periodenergebnis					
Sonstiges Ergebnis					2,7
Gesamtergebnis					2,7
Kapitalerhöhung	0,2		0,2	2,4	
Erwerb eigener Aktien		-13,5	-13,5	-484,4	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			0,0	-385,3	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,1	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0		
Dividende			0,0		
Sonstiges			0,0		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020	359,9	-16,1	343,8	1.688,1	-31,2

Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumu- liertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzerner eigen- kapital	Auf die Anteils- eigner:innen des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-3,4	7,1	8.276,9	11.559,1	349,0	11.908,1
		1.529,5	1.529,5	71,4	1.600,9
-9,0	-53,4		-53,4	-0,5	-53,9
-9,0	-53,4	1.529,5	1.476,1	70,9	1.547,0
			85,7		85,7
			-0,3		-0,3
			-99,4		-99,4
		348,5	0,0		0,0
		-0,1	-0,1	-13,0	-13,1
		-310,6	-310,6		-310,6
		-10,1	-10,1		-10,1
-12,4	-46,3	9.834,1	12.700,4	406,9	13.107,3
-12,4	-46,3	9.834,1	12.700,4	406,9	13.107,3
		1.502,7	1.502,7	41,9	1.544,6
-4,2	-1,5		-1,5	-0,2	-1,7
-4,2	-1,5	1.502,7	1.501,2	41,7	1.542,9
			2,6		2,6
			-497,9		-497,9
		385,3	0,0		0,0
			-0,1		-0,1
		0,2	0,2	-7,5	-7,3
		-312,6	-312,6		-312,6
		-2,1	-2,1		-2,1
-16,6	-47,8	11.407,6	13.391,7	441,1	13.832,8