Wir bauen auf Verantwortung

Geschäftsbericht 2019

DEUTSCHE WOHNEN

Das Magazin der Deutsche Wohnen

Wir bauen auf Verantwortung

Im Gespräch
Unser Beitrag zum fairen Wohnen

Auf der Baustelle
Von Tatkraft, Kommunikation und Kunst

Bei der Arbeit
Menschlich sein und menschlich bleiben

In Zukunft
Vision wird Wirklichkeit – nachhaltig und digital

DEUTSCHE WOHNEN

Inhalt

Im Gespräch 2
„Wir müssen reden“ – der Berlin-Dialog 4
Unser Versprechen an unsere Mieter 8
Wohnen Sie gut? Wir haben nachgefragt 10
„Wir müssen neue Wege suchen“ 12

Auf der Baustelle 14
Neues schaffen 16
Altes schützen 18
Wir lassen mit uns reden 20
Hoch, höher, 40 Meter hoch 22

Bei der Arbeit 26
Aktivität im Alter fördern 28
Nah am Kunden, nah an den Menschen 30
Viel Vertrauen und ein paar Hausaufgaben 32
Unsere Mitarbeiter denken in Chancen 33

In Zukunft 34
Gemeinsam für den Klimaschutz 36
Intelligenter wohnen, nachhaltiger wohnen 38
Das intelligente Haus 40
Was bedeutet zukunftsfähiges Wohnen für Sie? 42

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

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wer wirtschaftet, muss Verantwortung übernehmen. Für das Produkt, die Dienstleistung, die Mitarbeiter und die Wirkung des eigenen Wirtschaftens auf Umwelt und Gesellschaft. Mit diesem Magazin zeigen wir, dass wir auf unsere eigene Verantwortung bauen – in jedem Bereich. Keines der genannten Themen ist dabei für uns Neuland. Im Bereich des Klimaschutzes engagieren wir uns zum Beispiel seit Jahren. Gleiches gilt für unsere Fürsorge im Hinblick auf die älter werdende Gesellschaft, auf unsere Mitarbeiter und selbstverständlich auf unsere Kunden. Hier können wir uns zum zweiten Mal im Rahmen einer Mieterbefragung darüber freuen, dass unsere Mieter in ihrer übergroßen Zahl sehr gerne bei uns wohnen und mit uns als ihrem Vermieter zufrieden sind.

Verantwortung zu übernehmen reicht aber allein nicht. Genauso wichtig ist das Gespräch. Das galt im vergangenen Jahr 2019 besonders. Auch durch den in der Öffentlichkeit breit – und häufig auch sehr emotional – geführten Diskurs zur angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Wir haben uns in dieser Situation entschieden, den Weg des Dialogs zu gehen. Dass diese Entscheidung die richtige war, bestätigen uns zahlreiche positive Rückmeldungen. Deshalb werden wir das Gespräch mit den Beteiligten auch weiterhin suchen und befördern. Nur auf dem Weg des Dialogs können wir zu dem kommen, was wir im Rahmen unserer Verantwortung für die Menschen in unserem Land als gesellschaftlichen Konsens erreichen wollen: faires Wohnen, das den Mietern verlässliche Qualität im Quartier, in der Wohnung, im Klimaschutz und im Service bietet – und das auf diejenigen Rücksicht nimmt, die auf dem angespannten Wohnungsmarkt Unterstützung benötigen. Hier haben wir mit unserem Mieterversprechen einen konkreten Lösungsweg aufgezeigt. Faires Wohnen bedeutet für uns aber auch, dass wir im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft frei wirtschaften können. Faires Wohnen ist aber erst dann möglich, wenn die Politik drückende Aufgaben erledigt hat. Preiswertes Bauland ist hier ein Beispiel, die überbordende Bürokratie mit langwierigen Bearbeitungszeiten ein anderes.

Für uns steht auch in Zukunft fest: Wir werden den eingeschlagenen Weg weitergehen und Verantwortung übernehmen – für Mieter, Mitarbeiter, Umwelt und Gesellschaft.

Ihr

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE

faires-wohnen.berlin
DEUTSCHE
WOHNEN

Im Gespräch

Eine Wohnung ist viel mehr als ein herkömmliches Wirtschaftsgut. Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt jedes einzelnen Menschen – über das ganze Leben hinweg. Als Anbieter von Wohnraum tragen wir Verantwortung für die Menschen, die bei uns ihr Zuhause haben. Diese nehmen wir ernst und suchen daher den Austausch mit allen Beteiligten.

„Wir müssen reden" – der Berlin-Dialog

Das Thema Wohnen steht in der öffentlichen Wahrnehmung im Fokus. Kein Wunder: In den großen Städten und Metropolregionen fehlt es an Wohnraum. Die teilweise hitzigen Debatten haben auch dazu geführt, dass Wohnen grundsätzlicher betrachtet wird – im Zusammenhang mit Themen wie Klimaschutz, Gentrifizierung, Wohnungsmangel, Mietenentwicklung oder dem demografischen Wandel.

▲ **Dialog-Forum** am 5. November 2019 in Berlin-Lichtenberg

Die Deutsche Wohnen stand im Jahr 2019 im Zentrum einer Diskussion, der wir uns nicht entzogen haben: Was ist faires Wohnen und wie wollen wir morgen wohnen? Wir wollen unserer Verantwortung als größtes privates Wohnungsunternehmen in Berlin gerecht werden und unseren Beitrag zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt leisten. Dazu haben wir zum Dialog eingeladen – mit der Politik, mit Experten, aber vor allem mit den Berlinern.

Am Beginn stand ein Meilenstein, der für Aufmerksamkeit sorgte: Die Deutsche Wohnen hat ihr Versprechen an die Mieter formuliert – dazu auf den folgenden Seiten mehr. In einem weiteren Schritt wurden interessierte Bürger, Entscheidungsträger und Meinungsbildner über Anzeigen und Plakate eingeladen, sich am Berlin-Dialog für einen fairen Wohnungsmarkt zu beteiligen. Den Rahmen bildeten vier Dialogveranstaltungen und eine Online-Plattform. Die Einladung wurde angenommen: Zu den Veranstaltungen kamen nicht nur Fachpolitiker, Wissenschaftler, Journalisten und Branchenkenner, sondern auch rund 250 Berliner, um mit zu diskutieren. Und die Diskussionen waren ausgesprochen lebhaft. Oft war es so, dass noch lange nach der offiziellen Veranstaltung ein reger Austausch stattfand. Faires Wohnen ist ein Thema, zu dem es Meinungen gibt – und zwar viele.

Dabei wurden zahlreiche Gedanken, Anregungen, Ideen und – selbstverständlich – auch Kritik geäußert. Das soll nicht verloren gehen und deshalb haben wir aus dem Zusammengetragenen einen „Pakt für faires Wohnen" formuliert. Dieser fasst zusammen, wie faires Wohnen für alle gelingen kann.

Welche Bilanz lässt sich am Ende für das Jahr des Berlin-Dialogs ziehen? Manuela Damianakis, Leiterin der Unternehmenskommunikation der Deutsche Wohnen, sieht den eingeschlagenen Weg, das Gespräch zu suchen, als den einzig richtigen: „Der neue und offene Dialog, das bewusste Suchen der – manchmal auch sehr hitzigen – Diskussion zeigt sich auch in einer differenzierteren öffentlichen Wahrnehmung des gesamten Themenspektrums." Und: War es das jetzt zum Thema „Faires Wohnen"? „Nein", sagt Manuela Damianakis, „der Dialog ist für die Deutsche Wohnen damit keinesfalls beendet. Unser Ziel ist es vielmehr, uns in der Öffentlichkeit dauerhaft als offenen, jederzeit gesprächsbereiten Akteur zu verankern, der gemeinsam mit allen Beteiligten konstruktive Lösungen erarbeitet."

Pakt für faires Wohnen

#1 Neubau

In Berlin fehlen bis zu 200.000 Wohnungen. Nur durch massiven Neubau können wir den dringend benötigten Wohnraum schaffen. Und das geht nur im Schulterschluss zwischen städtischer, genossenschaftlicher und privater Wohnungswirtschaft, Gesellschaft und Politik.

#2 Individuelle Lösungen

Die Berücksichtigung der individuellen Einkommenssituation der Mieter ist fairer, als Ungleiches gleich zu machen, wie es durch politische Regulierung der Fall wäre.

#3 Klimaschutz

Klimaschutz und Mieterschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Berlin braucht energieeffiziente Wohnungen mit fairen Mieten.

#4 Bauland/Spekulation

Nötig ist ein Gesamtüberblick über sämtliche freie Flächen in der Hauptstadt. Berlin muss zudem die Kontrolle über freies Bauland zurückgewinnen und auf diese Weise unnötige Spekulationen mit Grundstücken beenden.

Stimmen aus den vier Podiumsveranstaltungen

„Wir sind in aufgeregten Zeiten. Es ist uns wichtig, ins Gespräch mit den Beteiligten zu kommen. Wir müssen Wege finden, um faires Wohnen zu gewährleisten."

Henrik Thomsen
Vorstandsmitglied Deutsche Wohnen SE

„Berlin hat Wachstumsschmerzen. Das sind gute Nachrichten, aber jetzt müssen wir beim Neubau und Ausbau der Infrastruktur nachziehen."

Andreas Tied
Investitionsbank Berlin

„Es ist dringend eine gesellschaftliche Verabredung für größere Bauleistungen nötig."

Sebastian Czaja
Vorsitzender FDP-Fraktion Berlin

„Die Deutsche Wohnen ist der einzige private Vermieter, der solche Mieterversprechen anbietet. Ich bin gespannt, wie das in der Praxis gelebt wird."

Daniel Buchholz
Sprecher für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz der SPD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus

▲ **Dialog-Forum** am 1. November 2019 in Berlin-Pankow

Der Berlin-Dialog in Zahlen

4 Dialog-Foren
im Oktober und November 2019 in Berlin

21 Podiumsgäste
aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft

246 Zuschauer
bei den Veranstaltungen

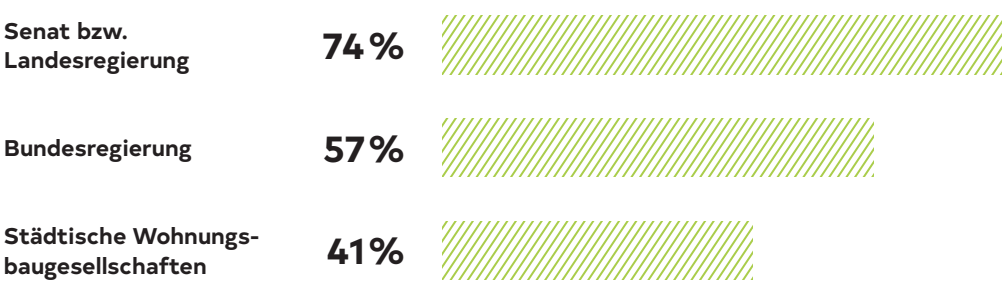
120 Beiträge
im Online-Forum faires-wohnen.berlin

28 Experten
in 6 Videos, 4 Dialog-Foren und 4 Podcasts

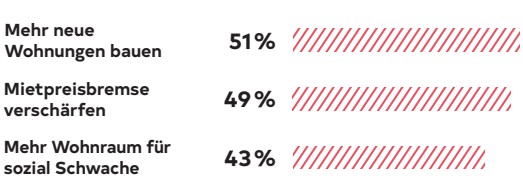
Das sagen die Berliner zur Wohnungssituation

Im Rahmen des Projekts „Faires Wohnen in Berlin" wurde im Auftrag der Deutsche Wohnen eine repräsentative Studie zur Wahrnehmung der Wohnungssituation unter Berliner Bürgern durchgeführt. Dazu hat das Meinungsforschungsinstitut Kantar TNS im September 2019 1.000 Personen befragt. Insgesamt umfasste die Umfrage 15 Fragen. Die Mehrheit der Berliner Befragten sieht den Neubau von Wohnungen als beste Lösung gegen steigende Mieten an. Gleichzeitig wird klar, dass die Berliner die Verantwortung für die Lösung der Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt eindeutig bei der Politik sehen (74% Senat, 57% Bundesregierung).

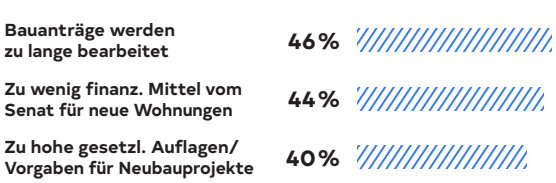
Hauptverantwortliche
Wer ist der Hauptverantwortliche für die Lösung des Problems am Berliner Wohnungsmarkt?



Maßnahmen gegen steigende Mieten
Was wären die drei wichtigsten Maßnahmen?



Gründe für Wohnungsmangel
Woran liegt es, dass es in Berlin zu wenig Wohnraum gibt?



Quelle: Kantar TS, September 2019. Bevölkerungsumfrage zur Wohnungssituation in Berlin

Unser Versprechen an unsere Mieter

Worte sind manchmal nur Worte – und manchmal sind sie viel mehr. Zum Beispiel bei einem Versprechen. Das gilt auch für unser Mieterversprechen, das wir im Juli 2019 veröffentlicht haben, um einen konkreten Beitrag für einen fairen Wohnungsmarkt zu leisten.

Das Mieterversprechen verstehen wir auch als klare Alternative zu pauschalen Regulierungen. Mit dieser freiwilligen Selbstverpflichtung leisten wir einen ganz konkreten und ganz praktischen Beitrag zur Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und erhalten gleichzeitig die dringend benötigte Investitionskraft. Dabei helfen wir besonders denen, die es auf dem Mietmarkt schwerer haben als andere. So haben wir im Jahr 2019 in rund 700 Härtefällen Mieterhöhungen ganz oder teilweise gekappt und 25 % der neu vermieteten Wohnungen an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben.

#1

Durch Modernisierungsmaßnahmen wird kein Mieter seine Wohnung aufgeben müssen.

#2

Durch Mieterhöhungen wird kein Mieter seine Wohnung aufgeben müssen.

#3

In der Neuvermietung werden wir jede vierte Wohnung an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben.

#4

Als Teil der Stadtgesellschaft fördern wir jährlich mit mehreren Millionen Euro soziale und gemeinnützige Projekte für bunte und lebendige Quartiere.

#5

Um dem Wohnungsmangel zu begegnen, wollen wir signifikant in den Neubau investieren.

Wohnen Sie gut? Wir haben nachgefragt

„Wir freuen uns, dass wir in die öffentliche Debatte der vergangenen Monate nun die Meinung derjenigen einbringen können, auf die es insbesondere ankommt: unsere Mieter. Das Ergebnis der Umfrage zeigt, dass sich unsere Mieter bei uns in guten Händen fühlen. Das ist eine sehr gute Nachricht.“ So brachte Lars Urbansky, Vorstand der Deutsche Wohnen SE, die Ergebnisse der Mieterbefragung auf den Punkt.

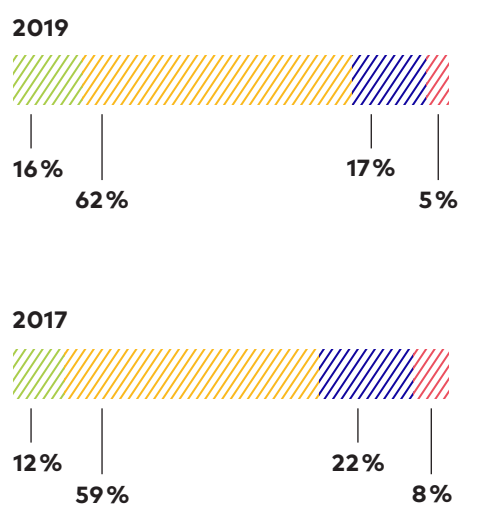
Die meisten Mieter – ganz genau 78 % – sind mit der Deutsche Wohnen als Vermieterin zufrieden oder sogar sehr zufrieden.

Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung erreicht sogar einen Anteil von 87 %. Das ist noch einmal ein Anstieg gegenüber dem Wert der Befragung im Jahr 2017. Damals waren es 81 %.

Sehr positiv bewerten unsere Mieter in diesem Zusammenhang auch das nachbarschaftliche Verhältnis in ihren Quartieren. Dazu kam die Freundlichkeit unserer Mitarbeiter und Handwerker. Hier liegt die Zufriedenheit jeweils bei rund 90 %.

Die hohe Teilnehmerquote von 36 % ist für uns ein positives Signal und bestärkt uns darin, die Befragung unserer Mieter noch weiter auszubauen.

Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen
78 % sind (sehr) zufrieden mit der Deutsche Wohnen.



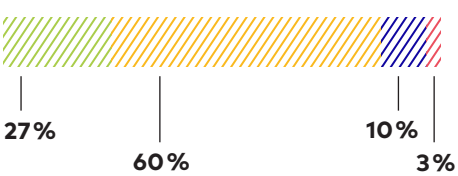
Neben dem positiven Feedback gab es auch Hinweise für Verbesserungen, und das gilt vor allem in zwei Themenfeldern: Zum einen empfinden unsere Mieter die Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Mieteranliegen und Schadensmeldungen als zu lang. Zum anderen ließe sich aus ihrer Sicht die Sauberkeit in den Quartieren noch weiter steigern. Beide Hinweise sind angekommen: Anfang 2020 wurde der Kundenservice zentral gebündelt, um die Geschwindigkeit der einzelnen Prozesse bei der Bearbeitung zu erhöhen. Dazu wird das digitale Kundenportal weiter ausgebaut, um den Service zu verbessern.

Zum Thema Ordnung und Sauberkeit in den Anlagen wurde bei der 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen FACILITA Berlin GmbH die Zahl der Hausmeister bereits auf 300 erhöht. Damit haben die Mitarbeiter vor Ort mehr Zeit – auch, um für mehr Sauberkeit zu sorgen.

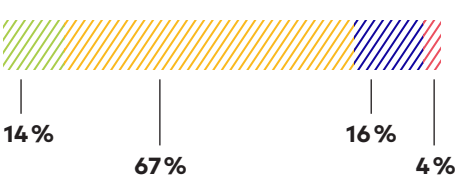
In Zukunft sollen die Befragungen der Mieter jährlich und zusätzlich zu bestimmten Anlässen, wie zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, durchgeführt werden. „Nach unserem Berlin-Dialog ist insbesondere der kontinuierliche Austausch mit unseren Mietern eine wesentliche Voraussetzung für uns, immer besser zu werden. Es ist unser Anspruch, dass sich jeder Mieter der Deutsche Wohnen wohl und fair behandelt fühlt", bekräftigt Lars Urbansky.

Zufriedenheit mit der Wohnung
87 % sind (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung.

2019

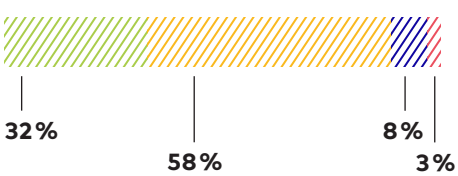


2017



Zufriedenheit mit der Nachbarschaft
90 % sind (sehr) zufrieden mit ihrer Nachbarschaft.

2019



Quelle: Mieterbefragung der Deutsche Wohnen 2019

„Wir müssen neue Wege suchen"

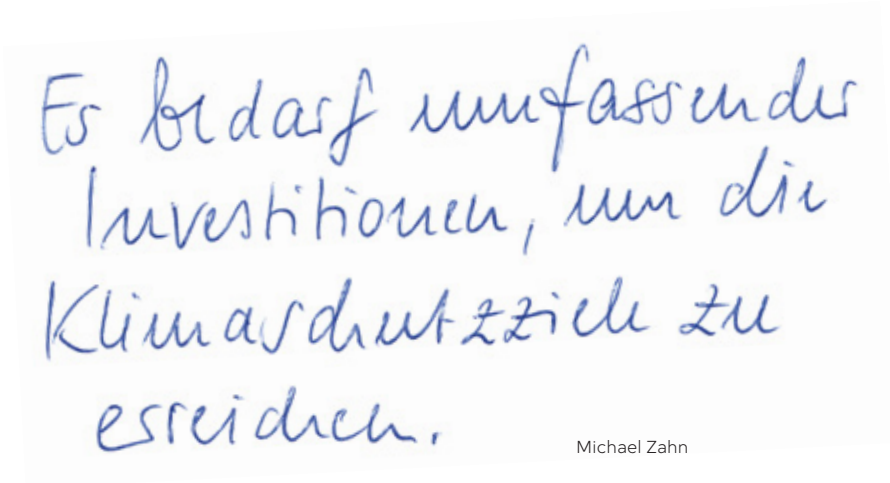
Die Deutsche Wohnen stand im vergangenen Jahr in der ersten Reihe einer Auseinandersetzung, die sich im Kern um die Frage drehte, wie bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Ein Gespräch dazu mit Michael Zahn, dem Vorstandsvorsitzenden der Deutsche Wohnen SE.

Herr Zahn, Ihr Unternehmen steht seit Monaten im Mittelpunkt einer harten gesellschaftlichen Debatte zum Thema Wohnen. Wie gehen Sie mit dem Vorwurf um, lediglich aus Profitinteresse zu handeln?

Der Vorwurf ist sehr plakativ. Die Deutsche Wohnen ist in Berlin vor Ort präsent und kein anonymer Fonds in einem Steuerparadies. Das trägt mit dazu bei, dass wir im Zentrum der Debatte stehen, bei der es meines Erachtens vor allem um vielfach vorhandene Ängste geht, die durch die Veränderungen in den Metropolen entstehen. Diese müssen wir ernst nehmen. Es hilft aber nichts, immer nur denjenigen hinterherzulaufen, die am lautesten schreien und die einfachsten Lösungen propagieren. Um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen, braucht es Mut, Willen, Gestaltungs- und Überzeugungskraft sowie Charakter. Wir müssen für eine Lösung im Sinne aller Beteiligten neue Wege suchen.

Welchen Weg schlagen Sie vor, wenn Sie im Gespräch mit den politischen Spitzen sind?

Wenn wir in Zukunft die Höhe der Miete stärker am Einkommen orientieren, würden wir ein solidarisches Miteinander in unserer Stadt fördern. Gleichzeitig müssen wir uns aber auch mit der Frage beschäftigen, wie Städte in fünfzehn bis zwanzig Jahren aussehen werden. Hier stehen wir vor massiven Herausforderungen. Klimaschutz, die älter werdende Gesellschaft, Migration, neue Lebens- und Arbeitsformen erfordern auch neue Lösungen beim Wohnen. All das muss von öffentlicher und privater Wohnungswirtschaft, Politik und kritischer Öffentlichkeit gemeinsam als Herausforderung angenommen werden. Ganz konkret können wir aber bereits heute Erfolge erzielen, wenn wir den Neubau erheblich beschleunigen. Hier könnte die Politik viel mehr tun, und damit meine ich, sie muss Bauland zur Verfügung stellen, deutlich schnellere Baugenehmigungen erteilen, Steuern und Abgaben reduzieren und Verordnungen ausdünnen.



Michael Zahn

Sie haben gerade wichtige Themen benannt, die neben den Mieten Gewicht haben. Durch die Bewegung „Fridays for Future" ist der Klimaschutz weltweit endgültig ins Zentrum gerückt …

…und das völlig zu Recht. Uns beschäftigt das Thema seit Jahren – mehr als ein Drittel aller Emissionen in Deutschland werden durch Immobilien verursacht. Gut, man kann sagen, dass beim Neubau eine hohe Energieeffizienz mittlerweile Standard ist. Um den Gebäudebestand steht es allerdings ganz anders. Hier bedarf es umfassender Investitionen, um die Gebäude energetisch zu sanieren und die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Gerade die börsennotierten Wohnungsunternehmen können hier einen gesellschaftlichen Beitrag leisten. Sie verfügen über die Finanzkraft und den Zugang zum Kapital zur Finanzierung der Investitionen. Immer mehr Aktionäre fordern bereits, dass Firmen ihr Geschäft auf nachhaltigen Erfolg ausrichten.

Wo sehen Sie künftige Herausforderungen für die Stadtentwicklung?

In wenigen Jahrzehnten wird die große Mehrheit der Menschheit in Städten leben. 2050 sollen es laut Schätzungen um die 84 % sein. Das bedeutet nicht nur, dass in großem Umfang neue Wohnungen gebaut werden müssen. Das Leben in den Metropolregionen wird sich gravierend verändern. Daher müssen wir darüber nachdenken, wie wir unser Miteinander über das Wohnen hinaus gestalten: Wie sehen Verkehr und Logistik von morgen aus? Wie grün können Megacitys sein? Wie und wo kaufen wir ein? Als Teil der Immobilienwirtschaft sind wir gefordert, lebendige und sozial gemischte Quartiere zu schaffen, zu erhalten und zu fördern.

Auf der Baustelle

Altes erhalten, schützen und behutsam in die Zukunft führen – so gehen wir vor, wenn wir unsere Quartiere modernisieren. An den Orten, an denen wir Neues bauen, wollen wir Maßstäbe setzen, indem wir zeigen, wie zukunftsorientiert Wohnen schon heute sein kann. Denn Modernisierung und Neubau haben bei uns einen großen gemeinsamen Nenner: den Klimaschutz.

▲ **Potsdam-Krampnitz**

Neues schaffen

In Deutschland fehlen Wohnungen – in vielen Regionen, an vielen Orten. Wir helfen dabei, neuen Wohnraum zu schaffen, der sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert und nachhaltig ist. Wir gestalten die Quartiere und Städte von morgen mit – lebendig, modern und nachbarschaftlich. Dabei sind wir im Jahr 2019 wieder ein gutes Stück vorangekommen.

Smartes Quartier am Wasser
Im Leipziger Stadtteil Lindenau können im Frühjahr 2020 die ersten Mieter einziehen. Im Herbst 2019 feierte der Neubau mit 44 Mietwohnungen am Lindenauer Hafen bereits Richtfest. Bei der Planung der Wohnungen hat sich die Deutsche Wohnen am Bewertungssystem „Nachhaltiger Wohnungsbau" orientiert. Dieses Qualitätssiegel umfasst verschiedenste Kriterien aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Zudem werden die Neubauten – als Erste im Bestand der Deutsche Wohnen – komplett ohne Schlüssel auskommen, denn hier wird das schlüssellose Zugangssystem KIWI eingesetzt. Außerdem können Heizung und Rollläden über die smarte Steuerzentrale MiA – kurz für „Meine intelligente Assistenz" – in der Wohnung oder per Smartphone-App gesteuert werden.

Mit Respekt vor der Geschichte
Fußläufig von Zwinger und Semperoper entsteht in Dresden auf historischem Grund ein neues und stadtbildveränderndes Wohnquartier: der Schützengarten. Dafür wurden 2019 zwei Bürohochhäuser und ein als Kantine dienender Flachbau des VEB Energiebau Radebeul sowie der darunter befindliche Bunker abgerissen. Die bei der Grundsteinlegung dieser Bauten versenkte Zeitkapsel wurde nun genau 40 Jahre später wieder zutage gefördert. Der Inhalt war aber leider durch Wasser stark beschädigt. Stattdessen holte ein Zeitzeugengespräch im Dresdner Volkshaus die jüngere Geschichte des Ortes inklusive Erinnerungen an den Inhalt der Zeitkapsel in die Gegenwart. Um die Geschichte des Quartiers darüber hinaus bis ins Mittelalter zu verfolgen, hat die Deutsche Wohnen ein historisches Gutachten für das Grundstück erstellen lassen. Bei der Planung der Neubauten wurden die ursprünglichen Straßenverläufe und die städtebaulichen Dimensionen der kriegszerstörten gründerzeitlichen Bebauung wieder aufgegriffen. Im Herbst 2020 soll mit der

▲ **Leipzig: Lindenauer Hafen**

Errichtung der ersten Baugrube begonnen werden. Bereits 2022 sollen die ersten der 479 Wohnungen bezugsfertig sein.

Ein neuer Stadtteil vor den Toren Potsdams
Der Wohnungsmarkt in Potsdam ist so angespannt wie der in Berlin. Gemeinsam mit der brandenburgischen Landeshauptstadt und ProPotsdam schafft die Deutsche Wohnen auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz in den nächsten Jahren ein nachhaltiges Quartier mit rund 1.400 Wohnungen, als Teil eines neuen Stadtteils. In einer Mischung aus Neubauten, denkmalgeschützten Gebäuden und Natur werden hier zukünftig rund 10.000 Menschen wohnen und arbeiten. Zurzeit entsteht unter Federführung der Stadt Potsdam das notwendige Infrastrukturkonzept, denn das Quartier vor den Toren Potsdams soll möglichst autoarm gestaltet werden.

Dresden: Schützengarten ▶

Altes schützen

Mit rund 30.000 Wohneinheiten zählt die Deutsche Wohnen zu den größten Eigentümern von denkmalgeschützten Wohnimmobilien in Deutschland. Kurz: Wir wissen, wie man Verantwortung für Bewahrenswertes übernimmt. Und wir wissen auch, dass notwendige Modernisierungen nur mit den Mietern gemeinsam zu einem Erfolg werden.

◀ **Spring-Siedlung, Berlin-Kreuzberg**

Inklusiver Spielplatz inklusive
Die Spring-Siedlung liegt mitten in Berlin-Kreuzberg und ist nach dem englischen Wort für Frühling benannt. Der Grund: Das Quartier entstand nach dem Krieg mit Hilfe der USA. Zurzeit erlebt die Siedlung mit den Modernisierungsmaßnahmen, die im Jahr 2016 begonnen haben, ihren zweiten Frühling. „Seit 2016 sanieren wir die 18 Gebäude mit ihren insgesamt 1.254 Wohnungen und sind dabei im Jahr 2019 noch einmal ein gutes Stück vorangekommen", sagt der technische Projektleiter David Weinert. Wie Weinert berichtet, wurden neben der Modernisierung von Aufzügen und Eingängen sowie der letzten Strangsanierung auch Projekte ausgeführt, die im Bereich von Mietwohnungen eher ungewöhnlich sind: „Bei zwei Häusern haben wir Gründächer geschaffen, die dafür sorgen, dass das Regenwasser verdunsten kann, was zur Verbesserung des Stadtklimas und der Luftreinheit beiträgt. Zudem wird der sommerliche Wärmeschutz verbessert." Zweifellos etwas ganz Besonderes ist auch der bereits fertiggestellte inklusive Spielplatz, dem noch zwei weitere folgen sollen. Ein inklusiver Spielplatz wird so angelegt, dass ihn auch Kinder im Rollstuhl benutzen können. So gibt es zum Beispiel einen Hochsandkasten und eine Brücke, die auch mit dem Rollstuhl richtig Spaß macht. Überhaupt stechen die Außenanlagen hervor: insektenfreundliche Wildblumenwiesen, Ladestationen für vier E-Autos und es werden unter anderem Pflanzen nachgepflanzt, die auch essbar sind. Das Ende der Modernisierungsmaßnahmen ist für das Jahr 2020 geplant.

Behutsame Sanierung im Süden Berlins
Im Jahr 2019 wurden in Berlin-Zehlendorf die Instandhaltungsarbeiten an 380 Wohnungen größtenteils abgeschlossen. Im Mittelpunkt standen hier vor allem die behutsamen Sanierungsarbeiten am Dach, an der Fassade und den Hauseingängen. Die Häuser aus den 1930er-Jahren stehen selbst nicht unter Denkmalschutz, aber sie grenzen direkt an die unter anderem von Bruno Taut geschaffene Waldsiedlung entlang der Argentinischen Allee. Entsprechend wurde beim Farbkonzept Wert darauf gelegt, dass die Zusammengehörigkeit der Häuserzeilen deutlich wird. „Etwas Besonderes war dabei die energetische Aufwertung der historischen Kastendoppelfenster", erklärt der technische Projektleiter Jendrik Kruse. „Wir haben diese nicht ausgetauscht, sondern mit Fräsarbeiten dafür gesorgt, dass in die Innenflügel breiteres Isolierglas eingesetzt werden konnte – Fenster für Fenster." Das Dach wurde mittels einer zusätzlichen Bahn verstärkt und abgedichtet. So war es möglich, das alte Dach zu erhalten und erhebliche Mengen an Müll einzusparen. Zur Kellerdeckendämmung wurde Mineralwolle statt Kunststoff genutzt. Im Rahmen der Arbeiten gab es einen intensiven Austausch mit den Mietern, zu dem neben zwei Mieterversammlungen auch ein Treffen mit der Mieterinitiative und ein Mieterspaziergang gehörten. Anfang 2020 wurde mit der Sanierung der Treppenhäuser sowie der Gestaltung der Außenanlagen unter Berücksichtigung des reichen Baumbestandes begonnen.

Im Dreiklang: Sanierung, Aufstockung und Neubau
Sanierung, Aufstockung und Neubau sind in einer Stadt wie Berlin erst einmal eine gute Nachricht. Manche der Mieter vor Ort sehen die Maßnahmen aber auch mit Sorge. In der Grellstraße im Prenzlauer Berg ist die Deutsche Wohnen den Mietern auf vielen Wegen entgegengekommen. Der Bezirk und das Unternehmen haben dazu eine gemeinsame Vereinbarung getroffen. „Wir haben Einzelgespräche mit den Mietern geführt, um Verständnis für die Arbeiten geworben und Härtefälle selbstverständlich berücksichtigt", berichtet Lutz Reichert, kaufmännischer Projektleiter. Das Projekt besteht dabei aus mehreren Teilen: Zur Modernisierung von 253 Bestandswohnungen kommen 48 aufgestockte Dachgeschosswohnungen, der Neubau von 63 weiteren Wohnungen und die Gestaltung der Außenanlagen. Die Modernisierungsarbeiten sowie der Neubau haben 2019 begonnen, der Beginn der Dachaufstockung ist 2020 geplant. Die umfangreichen Arbeiten werden dann im Frühjahr 2022 abgeschlossen sein.

▲ **Argentinische Allee, Berlin-Zehlendorf**

▲ **Sylvia Reinefeld** erklärt die geplanten Baumaßnahmen.

Wir lassen mit uns reden

Baumaßnahmen sind für Mieter oft nicht nur mit Lärm und Staub verbunden, sondern dazu auch mit Unsicherheit und Ängsten behaftet. Hier hilft das offene Gespräch am besten: vor und während der Bauarbeiten. Dafür, dass bei unseren Baumaßnahmen vor Ort alles möglichst reibungslos funktioniert, sorgt Sylvia Reinefeld. Sie ist Projektleiterin für die Mieterbetreuung bei der Deutsche Wohnen und kennt beide Sichtweisen – die der Mieter und die der Bauleitung – und kann deshalb besonders gut vermitteln.

Das offene Gespräch mit den Betroffenen hilft oft am besten.

Sylvia Reinefeld

Frau Reinefeld, was macht eine Projektleiterin für die Mieterbetreuung in erster Linie?

Die Mieterbetreuung ist bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen die zentrale Schnittstelle zwischen den Mietern, dem Unternehmen und der Bauleitung. Sie hört alles, sieht alles und spricht mit allen, und das immer auch aus Sicht der Mieter. Dabei ist meine Position in dieser Form in der deutschen Immobilienwirtschaft etwas Besonderes.

Warum?

Zum einen bin ich fest angestellt und arbeite im Unternehmen selber. Das heißt, ich kenne das Unternehmen, habe einen kurzen Weg zu den Wohnungsverwaltern und zu denen, die für die Baumaßnahmen verantwortlich sind. Zum anderen habe ich – und das ist ganz im Sinne unserer Mieter – das fachliche Wissen, wenn es um das Bauen geht. Außerdem habe ich wesentlich weitreichendere Kompetenzen, als das gemeinhin üblich ist. Das heißt, ich kann auch Entscheidungen treffen, wenn es bei Baumaßnahmen um Rücksichtnahme auf die Mieter geht. Selbstverständlich in Absprache mit allen anderen Beteiligten.

Zu Ihrer Arbeit gehörte im vergangenen Jahr auch die Betreuung der Mieter bei den Modernisierungsarbeiten in der Borussiastraße in Berlin-Tempelhof mit rund 570 Wohnungen?

Ja und das war ein Projekt, bei dem es zu Beginn leider kommunikative Schwierigkeiten zwischen den Mietern und einem externen Dienstleister gab und die Mieter dem Vorhaben entsprechend skeptisch gegenüberstanden. Wir haben dann die berühmte Reißleine gezogen und noch einmal ganz von vorne begonnen zu erklären, was wir warum und wie planen. Mit Erfolg, denn die Mieter stehen heute zum allergrößten Teil hinter den Arbeiten und der Ton hat sich auch schnell wieder normalisiert – und das tut allen Beteiligten gut.

Haben Sie bei Ihrer Arbeit ein grundsätzliches Vorgehen? Jedes Modernisierungsprojekt ist doch sicher anders.

Das stimmt, aber die Mittel und Wege sind trotzdem immer ähnlich. Dazu haben wir ein detailliertes Qualitätsmanagement mit über 30 Vorlagen und Prozessbeschreibungen entwickelt und in digitaler Form zusammengestellt. Damit wissen alle Mitarbeiter im Rahmen der Mieterbetreuung genau, was wann zu tun ist und welche Werkzeuge zur Verfügung stehen. Dazu braucht es dann noch Empathie und die Freude daran, auf andere Menschen offen zuzugehen.

▲ **MadC,** Alte Hellersdorfer Straße 133, Berlin-Hellersdorf

Hoch, höher, 40 Meter hoch

Als einer der größten Wohnungsanbieter in Berlin setzen wir uns für eine lebendige Kiezkultur ein und engagieren uns für die urbane Kunst. Dieses Engagement ist in der Hauptstadt weithin in Form sogenannter Murals sichtbar. Diese überdimensionalen Wandbilder finden sich auf ausgewählten Hausfassaden der Deutsche Wohnen. Highlight der Zusammenarbeit mit der Urban-Art-Szene war das Berlin Mural Fest 2019.

Gegründet wurde das Berlin Mural Fest im Jahr 2018 vom Verein Berlin Art Bang rund um die Künstlergruppe „Die Dixons", mit der die Deutsche Wohnen seit dem gleichen Jahr zusammenarbeitet. 2019 wurde unter dem Motto „Jetzt geht's wieder bunt" erneut die internationale Elite der Urban-Art-Künstler eingeladen. Dieses Mal hat die Deutsche Wohnen als Förderer des Projekts Fassaden für die Wandgemälde bereitgestellt. Dabei war es uns wichtig, auch Kieze außerhalb des Zentrums zu berücksichtigen. „Die Dixons" unterstützten die Idee, neben Kreuzberg auch drei Standorte in Marzahn und vier in Hellersdorf miteinzubeziehen. Die riesigen Flächen der Plattenbauten eignen sich ideal für großflächige Wandgemälde und die Bezirke am Rand der Stadt sollten ein bisschen mehr in das Zentrum der Aufmerksamkeit rücken. Mit Erfolg: Das Festival hat viele Menschen nach Marzahn-Hellersdorf gelockt, die hier sonst eher selten zu Besuch sind. In den sozialen Medien wurden viele positive Eindrücke aus diesem Teil Berlins weltweit geteilt. Doch was sagen die Mieter zur Kunst am eigenen Haus? „Wir haben mit einer Ausnahme tatsächlich nur positive Rückmeldungen von unseren Mietern bekommen. Ein älterer Herr fragte sogar scherzhaft, ob wir die Wände bei ihm nicht auch noch bemalen lassen können", erzählt Petra Besch, Leiterin unserer Kundenbetreuung am Standort Hellersdorfer Promenade.

◀ **Victor Ash,** Ludwigsfelder Straße 14, Berlin-Hellersdorf

▲ **SmugOne,** Manteuffelstraße 70, Berlin-Kreuzberg

Das Berlin Mural Fest 2019

20 Künstler und Assistenten
arbeiteten an den Wandgemälden

14 Arbeitstage
wurden gebraucht

10 Hausfassaden
hat die Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt

4.000 m²
haben die Künstler Victor Ash, Boogie, MadC, Die Dixons & Oliver Latta, Adry del Rocio, Akut, Okuda San Miguel, SmugOne, PichiAvo und Aryz bemalt

1.250 Spraydosen
und acht Europaletten Streichfarbe wurden verbraucht

▲ **Adry del Rocio und Akut,** Märkische Allee 158/164, Berlin-Marzahn

Bei der Arbeit

Der Bestand der Deutsche Wohnen ist vielfältig. Ebenso vielfältig sind die Menschen, die bei uns ein Zuhause gefunden haben. Die einen sind älter, die anderen jünger. Manche leben allein, manche in der Familie und andere in Wohngemeinschaften oder Pflegeeinrichtungen. Alle eint, dass sie bestimmte Ansprüche an das Wohnen haben. Diese Ansprüche erfüllt die Deutsche Wohnen nach Kräften. Oder um es genau zu sagen: Es sind die Menschen, die bei uns arbeiten – mit ihrer Tatkraft und ihrer Motivation.

Wir möchten den sozialen Austausch stärken.

Anja Twardy

Aktivität im Alter fördern

Das Leben in Ballungsräumen ist nicht nur für junge Menschen attraktiv. Das kulturelle Angebot, ein ausgebautes Nahverkehrsnetz oder auch die gute medizinische Versorgung ziehen auch ältere Menschen in die Stadt. So nimmt dort der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen weiter zu. Die Deutsche Wohnen baut ihr Angebot im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen daher in diesen Wachstumsregionen kontinuierlich aus und hat 2019 das traditionsreiche Unternehmen PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH übernommen. Anja Twardy ist eine von rund 2.000 Mitarbeitern der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und Leiterin für den Bereich Soziale Betreuung am Standort HEIMFELD in Hamburg-Harburg.

Eigentlich wollte Anja Twardy gar nicht Altenpflegerin werden, sondern Krankenschwester. Aber manchmal laufen die Dinge anders als geplant. In ihrem Fall „zum Glück“, wie sie heute sagt. Denn mittlerweile geht sie seit 37 Jahren gerne und energiegeladen in die gepflegte Einrichtung an der Rennkoppel zu den etwas über 200 Menschen, die hier leben. „Zurzeit liegt das Alter unserer Bewohner zwischen 80 und 101 Jahren, aber wir haben hin und wieder auch Bewohner, die jünger sind und manchmal sogar das 40. Lebensjahr noch nicht überschritten haben“, erklärt sie.

▲ **Anja Twardy** sorgt dafür, dass die Bewohner in HEIMFELD fit bleiben.

Unser Pflegesegment

90 Pflegeimmobilien

mit rund 12.000 Pflegeplätzen und Apartments für Betreutes Wohnen gehören zum Portfolio der Deutsche Wohnen.

Rund 2.700 Plätze

an 13 Standorten, die sich über ganz Hamburg verteilen, bietet die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG.

120 Mio. Euro

investieren wir in den kommenden Jahren in die Standorte der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG – in Neubau und Modernisierung. Dadurch entstehen nicht nur Pflegeplätze nach neuesten Standards, sondern auch attraktive Arbeitsplätze in modernen Einrichtungen.

In der Position als Altenpflegerin arbeitet Anja Twardy heute nicht mehr, sie kümmert sich um Leistungsabsprachen, Teambesprechungen, die Betreuung der ehrenamtlichen Helfer, Dienstpläne und, und, und. Ein sehr wichtiger Bereich sind die Veranstaltungen, die in der Einrichtung durchgeführt werden. Das Freizeitprogramm, die Ausflüge und Feste fördern die soziale Interaktion der Bewohner und geben ihnen die Möglichkeit, weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Ein Höhepunkt ist das jährliche Treffen mit Triker-Fans, die zu Besuch nach HEIMFELD kommen. Triker, das sind die Motorräder mit den drei Rädern und der sehr langen Vorderradgabel. „Es ist ein herrliches Bild, wenn unsere 80-Jährigen auf den Trikes durch Harburg gefahren werden“, erzählt Anja Twardy lachend.

Andere feste Termine im HEIMFELDer Veranstaltungskalender sind der Schlagermove mit einer eigens engagierten Band oder das Oktoberfest. Dazu kommen die Jahreskulturthemen. Für das Jahr 2020 ist das Motto „Lachen ist gesund“ ausgegeben worden und Anja Twardy bereitet dafür gerade ein Foto-Event mit den Bewohnern und den Kindern aus dem benachbarten Kindergarten vor. Die Bilder, die dabei entstehen, werden dann in einer Ausstellung gezeigt – und für Lachen wird dank Anja Twardy dabei gesorgt sein.

Nah am Kunden, nah an den Menschen

Weil für uns gutes Wohnen mehr als die berühmten vier Wände bedeutet, sorgen unsere Mitarbeiter tagtäglich dafür, dass sich unsere Mieter bei uns wohlfühlen. Dazu zählen zum Beispiel Kundenbetreuer, Hausmeister, Mitarbeiter im Telefonischen Kundenservice und Wohnberater. Vier von ihnen wollen wir gerne vorstellen:

„Es ist toll, wenn Mieter mich ansprechen und ich ihnen sofort helfen kann – und wenn es sich, wie kürzlich in einem Fall, nur um ein eingeschlossenes Fahrrad handelt. Ich bin verantwortlich für die Verkehrssicherheit unserer Bestände, ich kontrolliere Leerwohnungen und melde gegebenenfalls Mängel. Dazu kontrolliere ich die Arbeit unserer Dienstleister, überprüfe die technischen Einrichtungen in den Quartieren und sorge dafür, dass es sauber und ordentlich ist."

▲ **Steve Fleischmann**
ist seit 2018 Hausmeister bei der FACILITA Berlin.

„Der Telefonische Kundenservice ist oft die erste Anlaufstelle für unsere Kunden und da macht es mir viel Freude, wenn ich direkt am Telefon helfen kann. Besonders sind Gespräche mit aufgebrachten Anrufern, bei denen ich es schaffe, sie zu beruhigen und mit ihnen gemeinsam zu einer Lösung zu kommen. Ein positives Feedback steigert die Motivation, somit ist der Kunde zufrieden und ich ebenfalls."

Franziska Hohenegger
ist Mitarbeiterin im Telefonischen Kundenservice der Deutsche Wohnen – und das seit 2017.

„Als Kundenbetreuer bin ich vor allem Ansprechpartner für unsere Bestandskunden. Dabei freut es mich besonders, wenn ich Mietern in schwierigen Situationen helfen kann und sie am Ende die Gewissheit haben, dass wir eine für sie zufriedenstellende Lösung gefunden haben."

Akin Akbulut
ist Kaufmännischer Kundenbetreuer in Berlin-Britz und arbeitet seit dem Jahr 2015 für unser Unternehmen.

„Zu meinem Alltag gehört die Unterstützung von Mietern, denen durch Mietrückstand der Verlust ihrer Wohnung droht. Ich berate sie in allen finanziellen und sozialen Belangen – immer mit dem Ziel, ihnen den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Es motiviert mich sehr, wenn ich merke, dass meine Unterstützung den betroffenen Mietern nachhaltig geholfen hat. Das gilt besonders für die, die durch Schicksalsschläge aus der Bahn geworfen wurden."

Cindy May
arbeitet als Wohnberaterin in Berlin. Sie ist seit 2017 bei der Deutsche Wohnen.

Viel Vertrauen und ein paar Hausaufgaben

Für den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens gibt es viele Gründe. Zu den wichtigsten gehören ohne Frage die Mitarbeiter. Deshalb geben wir uns viel Mühe, damit sie mit Wissen, mit Motivation und mit guter Gesundheit an die Arbeit gehen können. Um sicherzustellen, dass wir in unserer Personalarbeit auf dem richtigen Weg sind, führen wir regelmäßig Befragungen unserer Mitarbeiter durch – so auch 2019. Initiiert hat diese Umfrage Stephanie Krumnow, Director Personal- und Organisationsentwicklung im Bereich Human Resources.

Frau Krumnow, gibt es Gutes zu berichten?

Erfreulicherweise ja! 95 % der Führungskräfte und rund 70 % der Mitarbeiter insgesamt würden die Deutsche Wohnen als Arbeitgeber weiterempfehlen. Anlass zur Freude ist auch, dass die Willkommenskultur im Unternehmen von 89 % der Belegschaft als positiv bewertet wird. Und: Die Sicht auf die Führungskräfte hat sich noch einmal verbessert – und so bewerten 72 % der Befragten ihre eigenen Vorgesetzten als konfliktfähig.

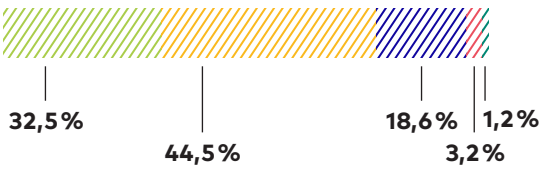
Rund 71 % der Mitarbeiter haben teilgenommen. Das ist ein sehr hoher Wert. Da wird es sicher auch Dinge gegeben haben, die noch besser werden können, oder?

Das ist tatsächlich so und betrifft vor allem unseren Informationsfluss zwischen den einzelnen Organisationseinheiten. Hier wünscht sich ein sehr großer Teil bessere und mehr Informationen. Daran werden wir weiterarbeiten.

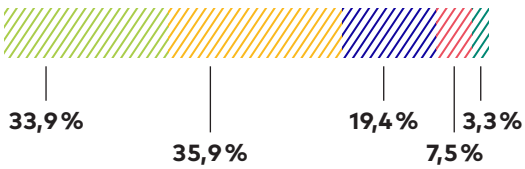
Das Jahr 2019 war geprägt von – manchmal auch heftigen – Diskussionen um den Markt der Mietwohnungen. Das bleibt sicher nicht ohne Folgen für die Mitarbeiter.

Das stimmt leider und so sorgt sich fast die Hälfte der befragten Mitarbeiter um das Image des Unternehmens. Auf der anderen Seite stützen die Mitarbeiter auch den eingeschlagenen Weg des Dialogs mit den Menschen. Mehr als 80 % der Befragten haben das Vertrauen, dass der Vorstand die Deutsche Wohnen zukunfts- und wettbewerbsfähig führt. Das ist nach den vergangenen zwölf Monaten schon ein enormer Vertrauensbeweis.

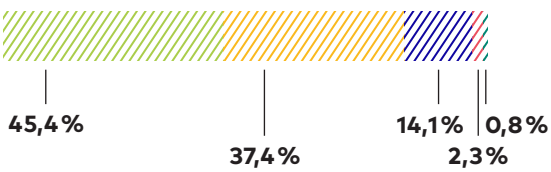
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen
77 % sind (sehr) zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber.



Weiterempfehlung als Arbeitgeber
Rund 70 % würden die Deutsche Wohnen als Arbeitgeber weiterempfehlen.



Vertrauen in den Vorstand
Rund 83 % haben Vertrauen, dass der Vorstand das Unternehmen zukunfts- und wettbewerbsfähig führt.



trifft zu | trifft eher zu | teils, teils | trifft eher nicht zu | trifft nicht zu

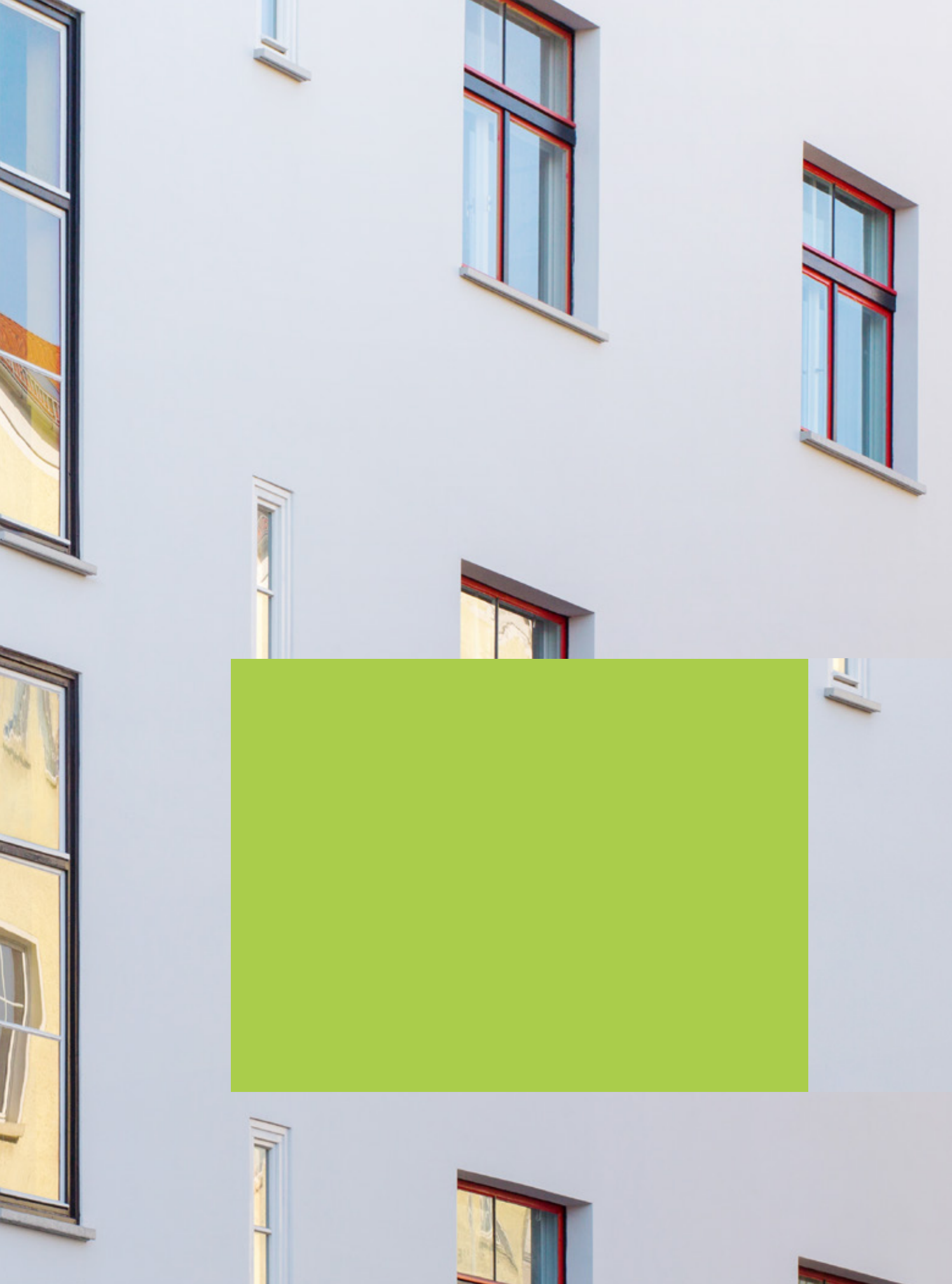
Quelle: Mitarbeiterbefragung der Deutsche Wohnen 2019

Unsere Mitarbeiter denken in Chancen

Einen Ideenwettbewerb ins Leben zu rufen ist ein spannendes Vorhaben: Was wird eingereicht? Wie viel wird eingereicht? Was kann verwirklicht werden? Der Chancendenker-Wettbewerb der Deutsche Wohnen hat eindrücklich gezeigt, dass sich unsere Mitarbeiter gerne beteiligen: Es wurden insgesamt 118 Ideen eingesandt!

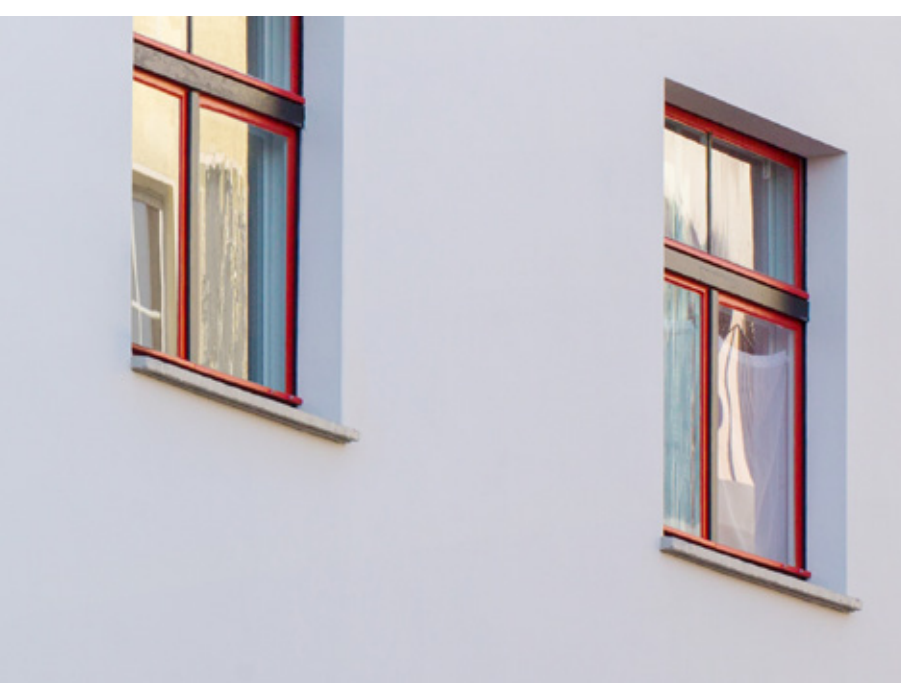
Schön, wenn ein Plan aufgeht: Der Chancendenker-Wettbewerb wurde ins Leben gerufen, um die Mitarbeiter an der Gestaltung der Zukunft ihres Unternehmens zu beteiligen. Tatsächlich waren die eingesandten Vorschläge von ganz unterschiedlicher Natur und reichten von praktischen Ideen über Pläne zum gesellschaftlichen Engagement oder zur Optimierung von Prozessen und Produkten bis hin zu strategischen Anregungen zur Verbesserung der Kunden- oder Mitarbeiterzufriedenheit. Da fiel die Wahl nicht leicht, musste aber getroffen werden. Bereits 2019 wurde eine erste Maßnahme umgesetzt, die aus einer der prämierten Ideen resultierte: In Zusammenarbeit mit dem DKMS gab es eine Typisierungsaktion, um im Kampf gegen den Blutkrebs Stammzellspender unter den Mitarbeitern zu gewinnen. Im Jahr 2020 ist daran anschließend eine Blutspende-Aktion mit dem DRK geplant – beides Vorhaben, die Menschen in großer Not helfen.

Unter den prämierten Vorschlägen gab es aber auch ganz praktische zur Optimierung von Freigabe- und Archivierungsprozessen. Diese befinden sich ebenfalls bereits in der Umsetzung und werden den Arbeitsalltag erleichtern.



In Zukunft

Die Zukunft des Wohnens ist maßgeblich verknüpft mit den Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Wir sehen uns hier in der Verantwortung und wollen diese Zukunft aktiv mitgestalten. Die Digitalisierung kann dabei eine Chance sein – für nachhaltiges, modernes und gemeinschaftliches Wohnen. Vor uns liegen jedoch Herausforderungen, denen wir nur gemeinsam mit anderen begegnen können. Um Wohnen zukunftsfähig zu machen, braucht es daher neben Weitsicht vor allem das klare Bekenntnis zur Zusammenarbeit.



Gemeinsam für den Klimaschutz

Klimaschutz geht alle an und einige in besonderer Weise. Dazu gehört auch der Gebäudesektor, weil er rund ein Drittel der Kohlendioxidemissionen in Deutschland verursacht. Die Deutsche Wohnen hat sich schon vor längerer Zeit auf den Weg gemacht, das Klima aktiv zu schützen. Dazu gehört aber auch der richtige gesetzgeberische Rahmen und dafür arbeiten wir gemeinsam mit anderen, wie der „Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz".

Die Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz ist eine Initiative verschiedener Unternehmer, die gemeinsam dazu beitragen, sinnvolle marktwirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Klimaschutz zu etablieren. Die Stiftung, mit der wir bereits seit 2017 zusammenarbeiten, unterstützen wir seit November 2019 auch als Fördermitglied.

▼ **Stiftung 2°**, Jahreskonferenz 2019 in Berlin

Gemeinsam mit anderen bekannten Partnern der Stiftung 2°, wie der Deutschen Bahn, Telekom, Otto Group und thyssenkrupp, haben wir im Vorfeld der Verabschiedung des Klimapakets der Bundesregierung mit der Stiftung eng zusammengearbeitet. Wir haben uns dabei besonders für verlässliche Rahmenbedingungen und somit für mehr Planungs- und Investitionssicherheit eingebracht.

Im Rahmen der Partnerschaft mit der Stiftung 2° bekennen wir uns noch einmal ausdrücklich zu unserem strategischen Nachhaltigkeitsprogramm und unseren eigenen CO_2-Einsparzielen. Denn die Zusammenarbeit mit anderen kann nur die eine Seite sein. Die andere sind unsere eigenen Anstrengungen, die sich in Zahlen fassen lassen: Wir reinvestieren mehr als 50 % der Mieteinnahmen in die Sanierung unserer Häuser und Quartiere. Dabei steht die möglichst hohe Energieeffizienz immer im Zentrum unserer Investitionen: Wir erreichen auf diesem Weg eine Verbesserung der Energieeffizienz um durchschnittlich 30 %. Damit liegen wir im Vergleich vorne: Die Energiebilanz von rund 64 % unserer Wohngebäude ist besser als die durchschnittliche Energiebilanz von Wohngebäuden in Deutschland. Mit einem Bestand von rund 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten haben wir so einen starken klimapolitischen Hebel, den wir auf diesem Weg wirksam nutzen.

Klimaschutz in Zahlen

128,9 kWh/m²

pro Jahr beträgt der durchschnittliche Energiebedarf unserer Immobilien und liegt damit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 135,5 kWh/m² (eigene Berechnungen auf Basis von „Techem Energiekennwerte 2018").

20.000 t

CO_2-Emissionen jährlich wollen wir durch Bezug von Grünstrom und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerken dauerhaft vermeiden.

20.000 t

CO_2-Emissionen wollen wir ab 2022 jährlich durch energetische Bestandssanierung, schrittweise Energieträgerwechsel und Investitionen in moderne Anlagentechnik einsparen.

▲ **Digitaler Interaktionspunkt** zur Steuerung verschiedener Anwendungen in der Wohnung.

Intelligenter wohnen, nachhaltiger wohnen

Digitalisierung, Vernetzung und künstliche Intelligenz sind globale Entwicklungen, die auch das Wohnen verändern werden. An vielen Orten in Haus und Haushalt und mit vielen Funktionen. Der Name unserer Lösung für dieses smarte Wohnen ist leicht zu merken: MiA – Meine intelligente Assistenz.

Entwickelt von der IOLITE IQ GmbH – einem Joint Venture der Deutsche Wohnen und eines Spin-offs der TU Berlin – fungiert MiA als digitaler Interaktionspunkt in Form eines Tablets, mit dem die unterschiedlichsten gebäudespezifischen Anwendungen gesteuert werden können. Bewohner können so zum Beispiel ihre Heizung über ein Display in der Wohnung oder per App von unterwegs individuell einstellen. Und das ist nur eine von vielen möglichen Funktionen. So lassen sich unter anderem auch Licht und elektrische Rollläden digital steuern oder die Messdaten für Heizung und Wasserverbrauch per Funk übermitteln, ohne dass der Mieter zu Hause sein muss.

Die Voraussetzung dafür schafft das intelligente Haus, das neue Services möglich macht und gleichzeitig dafür sorgt, dass das Wohnen nicht nur wesentlich komfortabler, sondern auch energieeffizienter wird.

Das intelligente Haus sorgt aber nicht nur für mehr Effizienz von Standardfunktionalitäten oder mehr Kundenservice, es unterstützt auch die Arbeit der Verwalter, Hausmeister und Dienstleister, weil unter anderem wichtige Daten zu technischen Anlagen, wie zum Beispiel dem Aufzug, oder Schadensmeldungen digital zur Verfügung stehen.

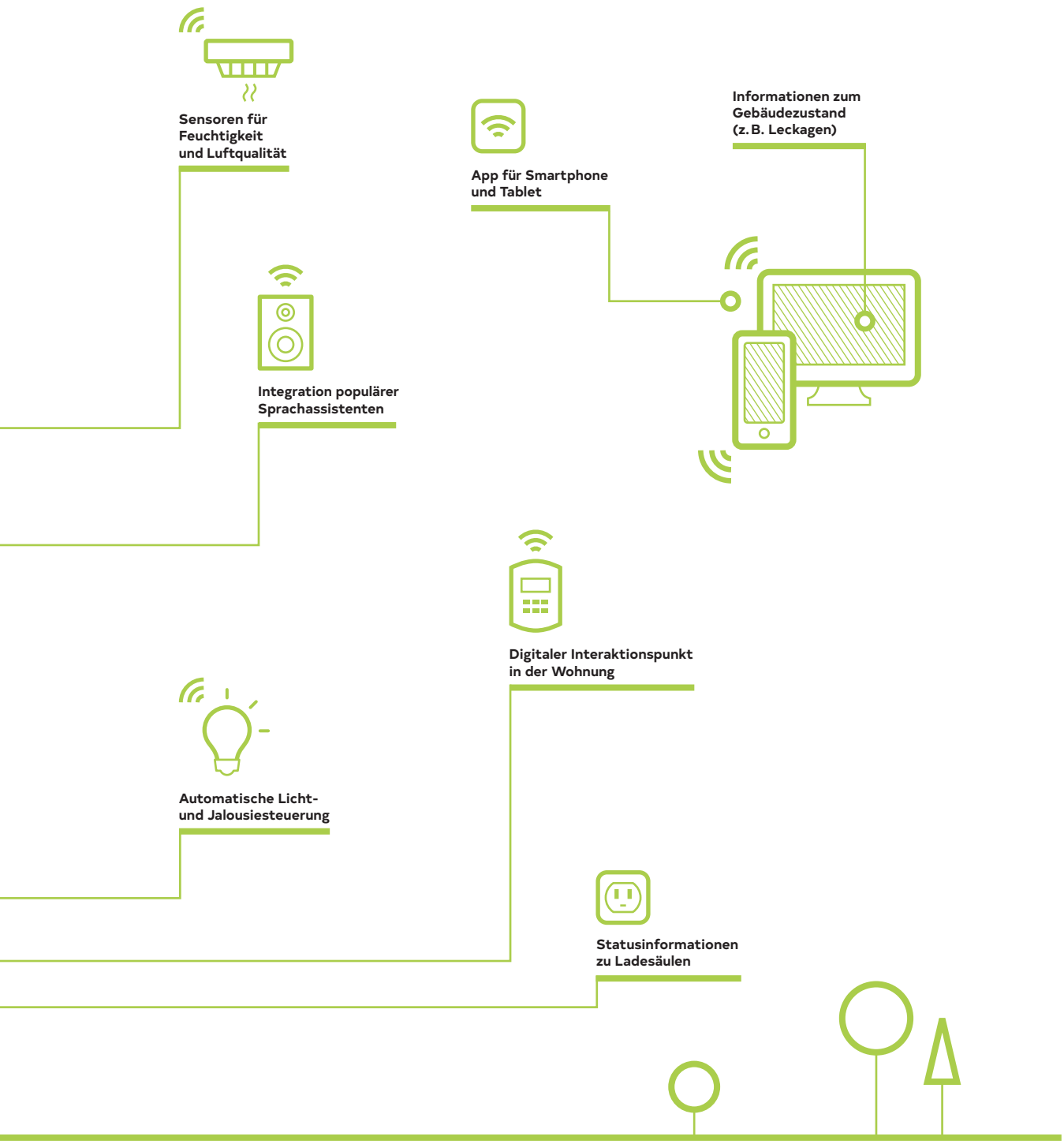
Wir verfolgen beim intelligenten Haus ein Konzept, das sehr flexibel umgesetzt werden kann, weil es auf einem Bausteinsystem beruht: Von der Ladesäule für das E-Auto über die smarte Türkommunikation und die Zutrittskontrolle bis hin zu digitalen Messdienstlösungen greifen alle Systembausteine direkt ineinander. Vieles kann, aber nicht alles muss genutzt werden.

Bausteine wie MiA, schlüsselloser digitaler Türzugang oder smartes Messwesen sind heute bereits Ausstattungsmerkmale einiger unserer Bestände und helfen dabei, das intelligente Haus Schritt für Schritt Wirklichkeit werden zu lassen.

Das intelligente Haus

Das intelligente Haus ist vor allem das Zusammenspiel unterschiedlicher digitaler Lösungen mit dem Ziel eines ganzheitlichen Konzepts anstelle von Insellösungen. Zur Verwirklichung dieses Konzepts arbeiten verschiedene Unternehmen zusammen. Bestandteil dieses Netzwerks sind beispielsweise Comgy, IOLITE IQ, KIWI und SYNVIA media, die im Rahmen von Beteiligungen oder als Teil unseres Konzerns eng mit der Deutsche Wohnen verbunden sind.

Im Zentrum des intelligenten Hauses steht ein digitaler Interaktionspunkt, über den die verschiedenen Funktionen gesteuert werden können.


Sensoren für Feuchtigkeit und Luftqualität
App für Smartphone und Tablet
Informationen zum Gebäudezustand (z. B. Leckagen)
Integration populärer Sprachassistenten
Digitaler Interaktionspunkt in der Wohnung
Automatische Licht- und Jalousiesteuerung
Statusinformationen zu Ladesäulen

Was bedeutet zukunftsfähiges Wohnen für Sie?

Henrik Thomsen ist Vorstandsmitglied der Deutsche Wohnen SE. Er trägt die Verantwortung für die Bereiche Neubau, Sanierung, Quartiersentwicklung und Technologie. Konnektivität, soziale Netzwerke, Mobilität und Energie sind für ihn die Themen der Zukunft. Im Interview skizziert er, wie wir morgen wohnen werden.

Herr Thomsen, intelligentes Wohnen ist ein großes Thema – auch bei der Deutsche Wohnen. Warum eigentlich? Bisher ging das Wohnen analog doch eigentlich auch ganz gut …

Dafür gibt es sehr gute Gründe. Ein wichtiges Beispiel von vielen ist die soziale Nachhaltigkeit. Warum? Früher spielten im Leben fast aller Menschen die Kirchengemeinde und die Großfamilie eine entscheidende Rolle, denn beide gaben Halt. Das ist heute oft etwas anders und Menschen können vereinsamen. Das können wir nicht grundsätzlich ändern, aber wir können aktive Nachbarschaften in unseren Quartieren unterstützen. Hier können digitale soziale Plattformen sehr hilfreich sein, um das „analoge Zusammensein" zu fördern. Daneben spielt selbstverständlich auch die Energieeinsparung im Immobiliensektor eine zentrale Rolle. Hier haben wir als Wohnungsunternehmen eine besondere Verantwortung – und zwar nicht nur im Hinblick auf das Gebäude. Wir arbeiten beispielsweise bereits an energiesparenden Mobilitätskonzepten in unseren Quartieren. Dazu gehört unter anderem, die notwendige Infrastruktur für Elektrofahrzeuge zu schaffen, aber auch Partnerschaften mit Verkehrsbetrieben sind eine Möglichkeit.

Wenn die Mieter in Deutschland im Jahr 2030 auf das Jahr 2020 zurückblicken, dann wird sich wahrscheinlich allerhand verändert haben. Was meinen Sie, wird sich getan haben?

Wir denken, dass das Wohnen besser und sicherer werden wird. Das gilt zum Beispiel für Menschen, die Unterstützung im Alltag benötigen. Sensoren, wie sie in der Smartwatch schon eingesetzt werden, machen es möglich festzustellen, ob es jemandem gut geht oder nicht. Dazu muss die Privatsphäre nicht verletzt werden – schon gar nicht mit Kameras. Aber zwei Dinge sind notwendig: Zum einen müssen wir darauf hören, was unsere Mieter wünschen, und zum anderen müssen wir Neugierde und Lust auf Neues wecken. Neue Technologie muss sein wie Fahrradfahren mit Rückenwind: Plötzlich geht es viel einfacher, ohne dass ich darüber nachdenken oder etwas dafür tun muss. Genauso müssen unsere Lösungen für das Wohnen von morgen sein.

Nur Technologie muss sein
wie Fahrradfahren mit Rückenwind.

Henrik Thomsen

Im vergangenen Jahr wurden die Anstrengungen rund um das intelligente Haus vorangetrieben. Ist das der erste Schritt in die gelebte Zukunft?

Die Wohnung wird in Zukunft eine wichtige Funktion als Schnittstelle einnehmen. Dafür ist MiA schon heute sehr gut geeignet, weil sie keine fertige Lösung ist, sondern eine Plattform, die wir immer wieder mit neuen Funktionen verbinden können. Dazu haben wir uns ganz verschiedene Partner gesucht, die Module für diese Plattform zur Verfügung stellen können. Da ist KIWI mit dem schlüssellosen Zugangssystem ein gutes Beispiel – aber auch nur eines von vielen. Am Ende sind es drei Themen, die das intelligente Haus vereinen muss: Service im Alltag, Sicherheit im Gebäude und der Wohnung und mehr Nachhaltigkeit. Um auf die Frage zurückzukommen: Ja, die ersten Schritte sind erfolgreich gemacht.

Nicht jeder sieht die Digitalisierung als Chance, es gibt auch Vorbehalte – gerade wenn es um die eigene Wohnung geht. Wie begegnen Sie solchen Bedenken?

Zwei Dinge sind hier zentral: Wir dürfen unsere Mieter nicht überfordern und es geht nicht darum, neue Technologien um ihrer selbst willen einzuführen. Auch deshalb muss sich die Technik den Menschen anpassen und nicht umgekehrt. Als Wohnungsunternehmen stehen wir an der Schnittstelle zwischen Mensch und Technik. Unsere Aufgabe ist es, unsere Mieter mitzunehmen und sicherzustellen, dass sie sich wohlfühlen.

Impressum

Herausgeber
Deutsche Wohnen SE, Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon +49 30 89786-0
Telefax +49 30 89786-1000
info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

Konzept, Gestaltung und Realisation
Scholz & Friends
Realisation Hub Berlin

Bildnachweise
Andreas Pohlmann, München (Seite 1, 12, 32, 43)
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr (Seite 17 unten, 37)
Catharina Tews/gretchen GmbH, Berlin (Seite 3, 4, 6)
Felix Eisenmeier, Köln (Seite 9 unten)
Ferdinand Kühne, Berlin (Seite 24, unten)
Fotolia (Seite 9 oben)
Georgios Anastasiades, Berlin (Titel, Seite 17 oben, 34)
GETTY Images (Seite 38)
Ken Schluchtmann, Berlin (Seite 16)
Martin Diepold/GRAND VISIONS, Berlin (Seite 20, 26, 30, 31)
Million Motions, Berlin (Seite 23)
Per Jacob Blut, Berlin (Seite 36)
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG (Seite 28, 29)
Philipp Kirschner, Leipzig (Seite 8, 14, 18, 19)
Thomas Schlorke, Dresden (Seite 22, 24 oben, 25)

Dieses Magazin liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter berichterstattung.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung.

Finanzbericht

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich überwiegend in deutschen Metropolregionen befindet. Unser Bestand umfasst rund 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 24,2 Mrd. sowie Pflegeimmobilien mit 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen im Wert von EUR 1,3 Mrd.

KONZERNKENNZAHLEN DER DEUTSCHE WOHNEN SE

Gewinn- und Verlustrechnung		2019	2018	Entwicklung
Vertragsmieten	EUR Mio.	837,3	785,5	6,6%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	729,8	656,2	11,2%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	186,1	43,1	331,8%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	88,3	55,3	59,7%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	–101,4	–93,7	8,2%
EBITDA	EUR Mio.	873,1	659,1	32,5%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	703,5	539,5	30,4%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	2.104,6	2.626,8	–19,9%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.600,9	1.862,6	–14,1%
Ergebnis nach Steuern[1]	EUR je Aktie	4,27	5,15	–17,1%
FFO I	EUR Mio.	538,1	482,5[2]	11,5%
FFO I[1]	EUR je Aktie	1,50	1,36[2]	10,3%
FFO II	EUR Mio.	720,7	522,5	37,9%
FFO II[1]	EUR je Aktie	2,01	1,47	36,7%
EPRA Earnings	EUR Mio.	488,3	466,0	4,8%

Bilanz		31.12.2019	31.12.2018	Entwicklung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	25.433,3	23.781,7	1.651,6
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.975,0	984,0	991,0
Eigenkapital	EUR Mio.	13.107,3	11.908,1	1.199,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	9.339,0	8.749,4	589,6
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	35,4	36,0	–0,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	27.851,7	25.057,9	2.793,8

Aktie		31.12.2019	31.12.2018	Entwicklung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	36,42	40,00	–9,0%
Anzahl Aktien	Mio.	359,27	357,01	2,26
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	13,0	14,3	–9,1%

Net Asset Value (NAV)		31.12.2019	31.12.2018	Entwicklung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	16.791,3	15.087,8	1.703,5
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	47,02	42,26	11,3%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	47,02	42,26	11,3%

Marktwerte		31.12.2019	31.12.2018	Entwicklung
Fair Value Immobilien[3]	EUR Mio.	24.237	22.190	2.047
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[3]	EUR pro m²	2.394	2.157	11,0%

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,09 Mio. ausstehender Aktien 2019 beziehungsweise rund 355,70 Mio. 2018
2 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.
3 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden

Inhalt

2 AN UNSERE AKTIONÄRE

2 Brief an unsere Aktionäre

6 Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

11 Erklärung zur Unternehmensführung, Corporate-Governance-Bericht

22 Bericht des Aufsichtsrats

28 Zusammensetzung des Vorstands

29 Zusammensetzung des Aufsichtsrats

30 Mitarbeiter

32 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

33 Grundlagen des Konzerns

46 Wirtschaftsbericht

67 Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE

73 Risiko- und Chancenbericht

88 Prognosebericht

90 Vergütungsbericht

99 Übernahmerelevante Angaben

103 Unternehmensführung

104 Nichtfinanzielle Konzernerklärung

118 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernerklärung

121 KONZERNABSCHLUSS

122 Konzernbilanz

124 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

125 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

126 Konzern-Kapitalflussrechnung

128 Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

130 Anhang zum Konzernabschluss

196 Anlagen

202 WEITERE ANGABEN

202 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

211 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

212 Glossar

216 Quartalsübersicht

217 Mehrjahresübersicht

218 Kontakt

218 Impressum

219 Finanzkalender 2020

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

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

unsere Gesellschaft ist mit zahlreichen Umbrüchen und damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert – heute mehr denn je, so scheint es. Natürlich spüren auch Wirtschaftsunternehmen diese Tiefenströmungen des Wandels mit all ihrer Vielschichtigkeit und Komplexität. Doch wir sind auch überzeugt: Wenn ein Unternehmen die Trends frühzeitig erkennt und richtig einordnet, kann es so zum Gestalter seiner eigenen Zukunft werden und damit nachhaltig erfolgreich sein.

Gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen

Die Deutsche Wohnen befindet sich als Teil der Wohnungswirtschaft aktuell in einem Spannungsfeld mit zahlreichen gesellschaftlichen Herausforderungen, wie zum Beispiel Klimaschutz, Gentrifizierung, Wohnungsmangel, Mietenentwicklung und demografischem Wandel. Bei der Verfolgung der entsprechenden Maßnahmen treten diverse Zielkonflikte auf. Wir nehmen uns dem an – und das als Wirtschaftsunternehmen, das auch in ökonomischer Hinsicht erfolgreich agieren will und muss. Die Deutsche Wohnen ist bereit, ihre gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen positiven Beitrag für die Gesellschaft zu leisten.

Gleichzeitig stellen wir fest: Die aktuellen politischen Debatten und die daraus resultierenden Regulierungen lösen die Probleme nicht – sie verschärfen sie noch. Sehr anschaulich wird dies an dem am 30. Januar 2020 beschlossenen „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" (sogenannter „Mietendeckel") in Berlin, das unseres Erachtens den angespannten Wohnungsmarkt in keinster Weise entlastet. Wir erwarten zudem, dass dieses Gesetz keinen Bestand haben wird, insbesondere da es nach Einschätzung vieler Rechtsgutachten und Stellungnahmen verfassungswidrig ist.

Was also unternimmt die Deutsche Wohnen selbst, um einen nachhaltigen Beitrag zur Problemlösung zu leisten? Wir haben 2019 beispielsweise eine freiwillige Selbstverpflichtung „Unser Versprechen an unsere Mieter" herausgegeben. In diesem Rahmen haben wir bereits im vergangenen Jahr in rund 700 Fällen ganz oder teilweise auf eine Mieterhöhung verzichtet. Dies betrifft auch Mieterhöhungen im Bestand – damit ist die Deutsche Wohnen das einzige privatwirtschaftliche Unternehmen in Deutschland, das so weitreichende Härtefallregelungen zum Wohle seiner Mieter trifft!

Darüber hinaus fördern wir den Dialog mit Akteuren der Wohnungspolitik und der Öffentlichkeit. Hier sind beispielhaft unsere im Oktober und November 2019 durchgeführten Berlin-Dialoge zu nennen. Dabei haben wir mit Podiumsgästen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in vier Foren zum Thema „Faires Wohnen Berlin" diskutiert. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse haben wir im Dezember 2019 in einem „Pakt für faires Wohnen" veröffentlicht. Dieser enthält klare Zielsetzungen für die Wohnungswirtschaft. Die dabei erarbeiteten Lösungsvorschläge wurden bereits Ende 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Damit wird auch klar: Die Zufriedenheit unserer Kunden hat für unser Unternehmen – neben langfristigen Mietverhältnissen – höchste Priorität. Um die Kundenzufriedenheit zu ermitteln, haben wir 2019 eine weitere Mieterbefragung durchgeführt. Daraus leiten wir konkrete Optimierungspotenziale ab.

Erfreulicherweise hat sich die Deutsche Wohnen in den wesentlichen abgefragten Dimensionen im Vergleich zur vorherigen Umfrage von 2017 verbessert: 78% der befragten Mieter sind zufrieden oder sehr zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Vermieter und 87% sind mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden. Diese Ergebnisse sind für uns Motivation und Ansporn zugleich. Künftig wollen wir durch jährliche Befragungen die sich wandelnden Bedürfnisse unserer Mieter noch besser adressieren.

Fokus auf nachhaltiges Handeln und Klimaschutz

Ein wichtiger Bestandteil des „Pakts für faires Wohnen" ist unter anderem der konsequente Neubau von dringend benötigtem Wohnraum. Auch diesem Thema wendet sich die Deutsche Wohnen – basierend auf ihrer finanziellen Stärke – aktiv zu: Wir wollen in den kommenden Jahren unsere bereits geplanten umfangreichen Neubaumaßnahmen sogar noch ausweiten, um die angespannten Wohnungsmärkte weiter zu entlasten. Doch auch diese Maßnahmen können wir nur umsetzen, wenn die Rahmenbedingungen passen, die von Politik und Verwaltungen geschaffen werden müssen.

Im Bereich Klimaschutz lassen sich die erwähnten Zielkonflikte sehr anschaulich aufzeigen. Als Beispiel sei nur der Wohnraum genannt: Einerseits ist der steigende Bedarf an Wohnungen unumstritten, andererseits sollen diese unter Berücksichtigung der nationalen und internationalen klimapolitischen Anforderungen auch bezahlbar bleiben. Dies gilt gleichermaßen für Berlin, wo mit 72% der Großteil unseres Portfolios liegt, als auch für Deutschland insgesamt. Wir fordern, dass die Bezahlbarkeit von Wohnraum und der Klimaschutz nicht gegeneinander ausgespielt werden dürfen. Alle Beteiligten müssen sich gleichermaßen einbringen und fair die Lasten des Klimaschutzes teilen. Nur so können auch Akzeptanzprobleme verhindert werden.

Henrik Thomsen
Chief Development Officer (CDO)

Michael Zahn
Chief Executive Officer (CEO)

Philip Grosse
Chief Financial Officer (CFO)

Lars Urbansky
Chief Operating Officer (COO)

Das im Pariser Abkommen fixierte Zwei-Grad-Ziel und ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 bedeuten für die Wohnungswirtschaft massive Investitionen und erfordern einen deutlichen technologischen Fortschritt. Auch hier sehen wir uns langfristig in der Verantwortung und arbeiten aktiv an Lösungen. So unterstützen wir beispielsweise als Fördermitglied der „Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz" die Allianz für den unternehmerischen Klimaschutz. Damit unterstreicht die Deutsche Wohnen ihr Engagement für verlässliche Rahmenbedingungen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele.

Die Bedeutung der zunehmenden Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft haben wir ebenfalls frühzeitig erkannt und wollen die damit verbundenen Chancen bestmöglich nutzen – etwa im Bereich der intelligenten Gebäudevernetzung. Und auch hier geht es im Kern um nachhaltigeres Wirtschaften.

Portfoliostrategie setzt auf Megatrends und Metropolregionen

Unser Geschäftsmodell baut auf Megatrends wie Urbanisierung und einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung auf. Gleichzeitig legen wir einen ganz klaren Fokus auf die deutschen Metropolregionen, in denen die Chancen für weiteres Wachstum besonders gut sind. Dies gilt sowohl für unser Wohnportfolio als auch für das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen. In beiden Bereichen haben wir im Geschäftsjahr 2019 wesentliche Verbesserungen erzielt.

Unser Immobilienportfolio hat bedingt durch die anhaltenden Preissteigerungen mit EUR 1,4 Mrd. eine weitere deutliche Aufwertung erfahren. Zudem steht für die Deutsche Wohnen eine kontinuierliche Qualitätsverbesserung im Fokus. So haben wir im Berichtsjahr mehr als 7.000 Wohnungen veräußert, die nicht optimal in unser Portfolio passten. Auf der anderen Seite haben wir rund 4.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten vornehmlich in Core^{+}-Märkten zu einem Kaufpreis von rund EUR 1 Mrd. erworben. Darüber hinaus haben wir rund EUR 468 Mio. in unseren Bestand investiert. Diese Investitionen zielen auf weitere Qualitätsverbesserungen ab, darunter auch eine höhere Energieeffizienz. Im Ergebnis erreichen wir mit allen genannten Maßnahmen langfristige Bestandsoptimierungen.

Auch im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen setzen wir auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen ebenso wie auf eine hohe Qualität der Immobilien sowie der Pflege und Betreuung. Mit dem gezielten Ausbau dieses Bereichs kommen wir der wachsenden Nachfrage nach Pflegeplätzen in Deutschland nach. Ende 2019 haben wir auch hier eine Portfoliobereinigung vorgenommen und 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens beurkundet. Unser Ziel ist es, das Pflegesegment durch Neubau und selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15 % des Konzern-EBITDA auszubauen. Ende 2019 lag der Anteil bei rund 10 %.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2019

Die wesentlichen Unternehmenskennzahlen spiegeln die gute Entwicklung der Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2019 wider: Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I – Funds from Operations ohne Verkauf – ist aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen um 11% auf EUR 538 Mio. gestiegen. Auch der EPRA NAV (Nettovermögenswert) hat sich um 11% auf rund EUR 47 je Aktie verbessert. Das Mietwachstum lag im Berichtsjahr bei 3,4 %. Damit haben wir unsere Prognosen für das Geschäftsjahr 2019 bestätigt. Dies gilt ebenso für die Loan-to-Value Ratio, den Verschuldungsgrad des Konzerns, der mit 35,4 % innerhalb unseres Zielkorridors von 35 % bis 40 % liegt. Von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's wird die Deutsche Wohnen weiterhin mit A- und A3, jeweils mit negativem Ausblick, bewertet.

Unsere Aktionäre profitieren darüber hinaus von unserer kontinuierlichen Dividendenpolitik. Nach Aufstellung und Feststellung des Jahresabschlusses 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von EUR 0,90 je Inhaberaktie auszuschütten und insoweit den ursprünglichen Gewinnverwendungsbeschluss anzupassen. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber der bisher geplanten Ausschüttungsquote um 5 Prozentpunkte auf rund 60%. Diese Anpassung dient zur Finanzierung eines EUR 30 Mio. Hilfsfonds, um Mietern der Deutsche Wohnen im Rahmen der aktuellen Corona-Krise in Härtefällen schnell und unbürokratisch finanziell helfen zu können. Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat 2019 unter den Diskussionen über die Einführung eines gesetzlichen Mietendeckels in Berlin und weiteren regulatorischen Maßnahmen gelitten – dies ist dem Kurschart gut zu entnehmen. Der Aktienkurs lag zum 31. Dezember 2019 bei EUR 36,42 und damit knapp 7% unter dem Vorjahreswert. Das entspricht einem Abschlag zum EPRA NAV von 22,5%. Im November hat die Deutsche Wohnen ein Aktienrückkaufprogramm von bis zu maximal EUR 750 Mio. gestartet. Bis zum Jahresende 2019 sind in diesem Zusammenhang ca. 2,6 Mio. Aktien für etwa EUR 99,4 Mio. erworben worden.

Der Erfolg der Deutsche Wohnen beruht ganz wesentlich auf unseren Mitarbeitern, die sich auch 2019 mit hohem Engagement und großer Leidenschaft für unser Unternehmen eingesetzt haben. Dafür gebührt ihnen unser größter Dank. Uns ist bewusst, dass wir als Arbeitgeber dauerhaft attraktiv bleiben und permanent an uns arbeiten müssen. Wo wir hier stehen, zeigen unsere regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen. 77% aller Beschäftigten, die 2019 an unserer Umfrage teilgenommen haben, sind mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden – ein erfreulicher Wert. Neben den positiven Aspekten haben unsere Mitarbeiter aber auch konkrete Wünsche für Verbesserungen geäußert. Diesen nehmen wir uns an und entwickeln gemeinsam Lösungen.

Erfolgreiche Unternehmensgeschichte fortschreiben

Die Fundamentaldaten in den deutschen Metropolregionen, in denen 92% unseres Bestands liegen, sind weiterhin erfolgversprechend. Deshalb werden wir unsere Strategie des fokussierten Wachstums in den deutschen Ballungszentren auch in Zukunft fortsetzen – insbesondere auf Basis unserer nachhaltigen Investitions- und Verkaufsstrategie sowie unserer umfangreichen Neubaumaßnahmen.

Vor dem Hintergrund all der genannten Faktoren blicken wir optimistisch auf das Geschäftsjahr 2020. Unsere Prognose sieht einen FFO I von rund EUR 540 Mio. und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 710 Mio. vor.

Insgesamt sehen wir die Deutsche Wohnen sehr gut aufgestellt und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Zukunft unseres Unternehmens erfolgreich zu gestalten!

Berlin, 25. März 2020

Mit freundlichen Grüßen

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

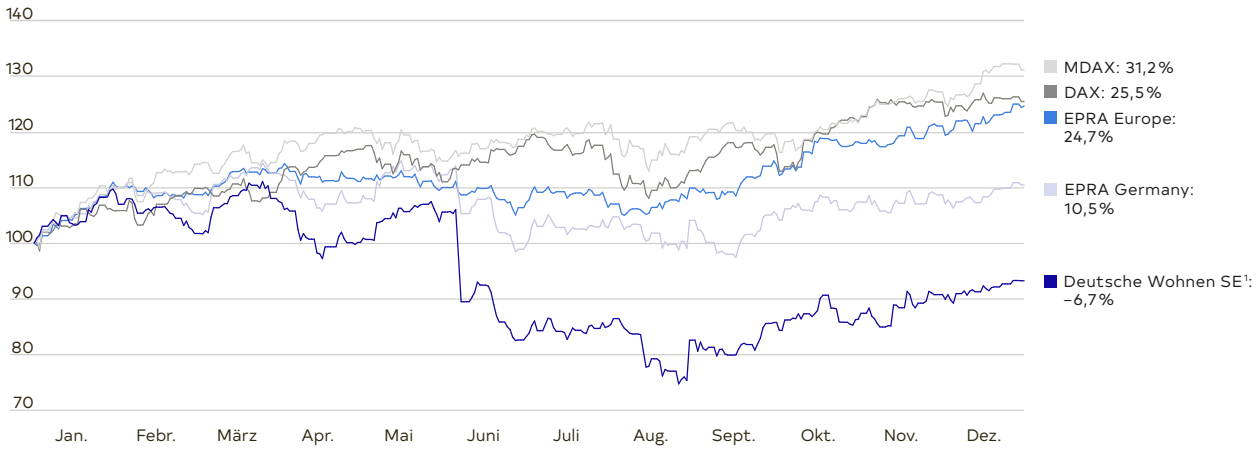
Philip Grosse
Vorstand

Lars Urbansky
Vorstand

Henrik Thomsen
Vorstand

DEUTSCHE WOHNEN AM KAPITALMARKT

Kursentwicklung der Aktie 2019 (indexiert)



1 Kursverlauf inklusive Dividendenzahlung

Weltweit expansive Geldpolitik und Handelsabkommen führen zu weiterem Anstieg der Aktienindizes

Die Aktienmärkte verzeichneten 2019 trotz eingetrübter Konjunkturdaten und diverser globaler Unsicherheiten wieder einen deutlichen Aufwärtstrend. Die Entscheidung der EZB, den Leitzins zu senken und ihr Anleihekaufprogramm wiederaufzunehmen, wirkte sich positiv auf den europäischen Aktienmarkt aus. Die drei Leitzinssenkungen der US-Notenbank, der Beschluss der US-Notenbank, die Reduzierung ihrer Bilanz zu beenden, und das für sechs Monate angelegte Fed-Programm über den Kauf von Geldmarktpapieren im Wert von USD 60 Mrd. monatlich gaben wiederum den US-Aktienindizes weiteren Auftrieb und verhalfen dem S&P 500 zu einem neuen Allzeithoch. Der Handelsstreit zwischen den USA und China war 2019 ein wichtiger Faktor für die Entwicklung der Aktienmärkte. Im Dezember einigten sich die USA und China auf ein Phase-eins-Handelsabkommen. China kündigte an, die Importe landwirtschaftlicher Güter aus den USA deutlich auszuweiten. Im Gegenzug verzichteten die USA darauf, am 15. Dezember 2019 weitere Zölle für Importe aus China einzuführen.[1]

Im Jahr 2019 legte der DAX um 25,5% zu, erreichte ein Zweijahreshoch und schloss mit einem Zählerstand von 13.249 Punkten. Der MDAX gewann 31,2% und schloss mit rund 28.313 Punkten.

1 Vgl. Commerzbank Jahresrückblick 2019

Deutsche Wohnen-Aktie gibt leicht nach

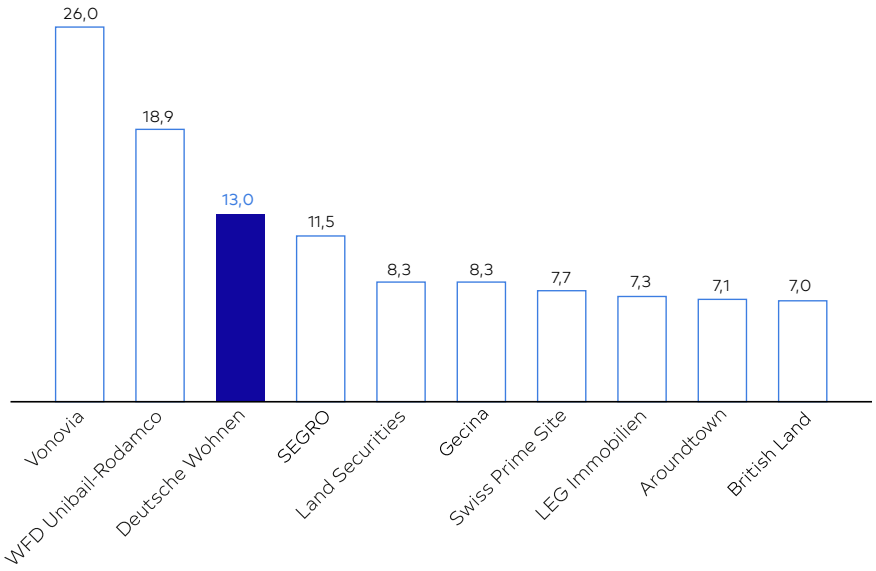
Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das Jahr 2019 mit einem Schlusskurs von EUR 36,42 und verzeichnete somit einen Kursverlust von knapp 7%. Insbesondere die Diskussionen über die Einführung eines Berliner Mietendeckels belasteten die Aktie. Ihren Höchstkurs verzeichnete die Deutsche Wohnen-Aktie am 26. März 2019 bei einem Kurs von EUR 44,45. Das Jahrestief lag am 26. August 2019 bei EUR 29,19.

Die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX sowie die Immobilienindizes EPRA Europe und EPRA Germany übertrafen die Entwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie im Berichtsjahr. Der Immobilienindex EPRA Germany legte 2019 um 10,5% zu, der EPRA Europe um 24,7%.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE reduzierte sich im Berichtsjahr um etwa 8% auf rund EUR 13 Mrd. Die Deutsche Wohnen bleibt unverändert die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangiert im europäischen Vergleich auf Platz 3.[2]

Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE zum Ende des Geschäftsjahres 2019 im europäischen Vergleich

EUR Mrd.[1]



1 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung, EPRA Europe per Dezember 2019

Die Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie entwickelte sich stabil: Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel blieb im Jahr 2019 mit EUR 33,8 Mio. relativ konstant nach EUR 33,9 Mio. im Jahr 2018. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag im Jahr 2019 bei 0,9 Mio. Aktien am Tag. Zudem wurden durchschnittlich 1,1 Mio. Aktien pro Tag über alternative Plattformen gehandelt.

Auf Basis der hohen Liquidität und der Marktkapitalisierung konnte die Deutsche Wohnen-Aktie ihre Position innerhalb des MDAX halten: Sie lag zum Jahresende, bezogen auf die Streubesitz-Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen, auf Position 2 beziehungsweise 3 der insgesamt 60 MDAX-Unternehmen.

2 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung

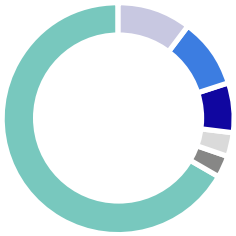
Kennzahlen zur Aktie	2019	2018
Anzahl der Aktien in Mio.	rund 359,72	rund 357,01
Jahresschlusskurs[1] in EUR	36,42	40,00
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 13,1	rd. 14,3
Jahreshöchstkurs[1] in EUR	43,39	43,75
Jahrestiefstkurs[1] in EUR	29,19	32,72
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen[2]	928.170	867.316

1 Schlusskurs Xetra-Handel zum 31. Dezember 2019
2 Gehandelte Stücke
Quelle: Bloomberg, Stand: 8. Januar 2020

Aktionärsstruktur bleibt weitgehend unverändert

MFS, BlackRock, Norges, Schroders und State Street halten derzeit[3] rund 33% der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen 67% der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von jeweils 3% nicht überschritten haben.

Aktionärsstruktur[1]	
BlackRock, Inc.[2]	10,31%
Massachusetts Financial Services Company (MFS)	9,94%
Norges Bank (Central Bank of Norway)[2]	6,93%
Schroders plc[2]	3,10%
State Street Corporation[2]	3,10%
Gesamt	**33,38%**
Sonstige[3]	66,62%



1 Prozentangaben auf Basis der letzten Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33 ff. WpHG der genannten Aktionäre. Die Veröffentlichungen der Stimmrechtsmitteilungen finden Sie auf der Investor-Relations-Website (www.deutsche-wohnen.com/stimmrechtsmitteilungen). Der gemeldete Stimmrechtsanteil bezieht sich auf die Zahl der Gesamtstimmrechte zum Zeitpunkt der Meldung. Es besteht die Möglichkeit, dass sich der gemeldete Stimmrechtsanteil seitdem, ohne Entstehen einer Meldepflicht, innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.
2 Zugerechnete Stimmrechte gemäß §34 WpHG
3 Prozentangabe für Sonstige beinhaltet 1,3% eigene Aktien per 7. Februar 2020, die im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms erworben wurden. Weitere Informationen sind auf www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf zu finden.

Stimmrechts-mitteilungen

Analysten bewerten die Deutsche Wohnen überwiegend positiv

Insgesamt beobachten derzeit[3] 25 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen Kursziele reichen von EUR 26,50 bis EUR 59,40 pro Aktie. Dabei gehen acht Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 40,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 39,00[3] pro Aktie etwa 7% oberhalb des Schlusskurses von EUR 36,42 zum Ende des Jahres 2019.

3 Stand: 7. Februar 2020

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	15
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	7
Sell	3

Ordentliche Hauptversammlung fasst Beschlüsse mit großer Mehrheit

Am 18. Juni 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung 2019 der Deutsche Wohnen SE in Frankfurt am Main statt, auf der 77,6% des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. So hat die Hauptversammlung unter anderem die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,87 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 310,6 Mio. und einem Anteil von rund 65% des im Geschäftsjahr 2018 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2018 von EUR 39,14 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,2%.

Erneut konnten die Deutsche Wohnen-Aktionäre zwischen einer Barausschüttung der Dividende und einer Aktiendividende wählen. Insgesamt haben sich die Aktionäre während der Bezugsfrist für rund 28% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende entschieden. Dementsprechend wurden 2.617.281 neue Aktien für rund 101 Mio. eingebrachte Dividendenansprüche in einem Gegenwert von rund EUR 84,9 Mio. ausgegeben.

Arwed Fischer wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrats zum neuen Aufsichtsratsmitglied der Deutsche Wohnen SE gewählt. Er folgt damit auf Claus Wisser, dessen Mandat mit Ablauf der Hauptversammlung 2019 endete.

Kontinuierliche Dividendenpolitik für unsere Aktionäre

Die Deutsche Wohnen SE verfolgt eine kontinuierliche Dividendenpolitik und möchte auf diesem Weg ihre Aktionäre über eine angemessene Ausschüttung am Unternehmenserfolg beteiligen. Nach Aufstellung und Feststellung des Jahresabschlusses 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von EUR 0,90 je Inhaberaktie auszuschütten und insoweit den ursprünglichen Gewinnverwendungsbeschluss anzupassen. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber der bisher geplanten Ausschüttungsquote um 5 Prozentpunkte auf rund 60%. Diese Anpassung dient zur Finanzierung eines EUR 30 Mio. Hilfsfonds, um Mietern der Deutsche Wohnen im Rahmen der aktuellen Corona-Krise in Härtefällen schnell und unbürokratisch finanziell helfen zu können.

Aktienrückkaufprogramm beschlossen

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 Aktienrückkaufprogramm wird auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE vom 15. Juni 2018 durchgeführt. Danach ist die Deutsche Wohnen SE ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE zu erwerben. Der Erwerb der eigenen Aktien erfolgt durch ein Kreditinstitut über die Börse und wird aus freier Liquidität und Portfolioverkäufen finanziert. Das Rückkaufprogramm hat am 15. November 2019 begonnen und wird spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020 enden. Bis zum 31. Dezember 2019 hat die Deutsche Wohnen insgesamt rund 2,7 Mio. Aktien für einen Gesamtbetrag von EUR 96,3 Mio. zurückerworben. Dies entspricht rund 0,8 % des Grundkapitals. Den aktuellen Stand des Aktienrückkaufprogramms können Sie unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufen.

Aktienrückkaufprogramm

Kapitalmarktdialog weiter intensiviert

Wir legen den Schwerpunkt unserer umfangreichen Investor-Relations-Arbeit auf eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, einen aktiven und regelmäßigen Dialog mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren sowie den Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte.

Auch im Geschäftsjahr 2019 hat die Deutsche Wohnen den intensiven Dialog fortgeführt. Der Vorstand und das Investor-Relations-Team nutzten dafür überwiegend Property-Touren, Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell und ihre Strategie im Rahmen von diversen Roadshows in Europa und den USA. Zudem nahm das Unternehmen an zahlreichen Konferenzen, unter anderem in New York, Miami, London, Paris und Amsterdam, teil. Insgesamt hat das Investor-Relations-Team im Jahr 2019 rund 500 Investoren getroffen.

Anlässlich der Veröffentlichungen ihres Geschäftsberichts und ihrer Quartalsberichte hält die Deutsche Wohnen jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten können bei dieser Gelegenheit ihre Fragen direkt an den Vorstand richten. Die Konferenzen werden als Webcast live übertragen und stehen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier werden auch aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung gestellt.

Investor Relations

Ein Überblick über die geplanten Termine im Geschäftsjahr 2020 ist unserem Finanzkalender im Geschäftsbericht zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Website aktualisiert.

Finanzkalender auf Seite 219

Finanzkalender

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS-FÜHRUNG, CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Für Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE ist gute Corporate Governance ein zentraler Bestandteil der Unternehmensführung; alle Unternehmensbereiche orientieren sich daran. Die Leitung und Kontrolle des Deutsche Wohnen-Konzerns wird deshalb nicht nur durch die Einhaltung von Gesetzen bestimmt, sondern darüber hinaus auch durch die grundsätzliche Befolgung allgemein anerkannter Standards und Empfehlungen. Im Mittelpunkt stehen für uns Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit. Der nachfolgende Bericht enthält den Corporate-Governance-Bericht und die Erklärung zur Unternehmensführung für die Deutsche Wohnen SE und die Deutsche Wohnen Gruppe gemäß §§ 289 f, 315 d HGB. Die mit dem Corporate-Governance-Bericht zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung ist im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung abrufbar.

Erklärung zur Unternehmensführung

1. Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE zum Deutschen Corporate Governance Kodex

gemäß § 161 Aktiengesetz

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE haben sich mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei den Kodex vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, berücksichtigt und im Dezember 2019 folgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des Aktiengesetzes verabschiedet.

Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung vom Dezember 2018 hat die Deutsche Wohnen SE den jeweils geltenden Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- Der Empfehlung in Ziffer 5.4.1 des Kodex, auch eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festzulegen und deren Berücksichtigung bei Wahlvorschlägen, ist nicht entsprochen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass eine pauschale Regelgrenze individuelle Faktoren, die eine längere Zugehörigkeit einzelner Aufsichtsratsmitglieder rechtfertigen, nicht berücksichtigt.

Die Deutsche Wohnen SE wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 7. Februar 2017) künftig mit folgender Ausnahme entsprechen:

- Abweichend von der Empfehlung in Ziffer 5.4.1 des Kodex ist eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat nicht festgelegt und wird mithin auch bei Wahlvorschlägen so nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass eine pauschale Regelgrenze individuelle Faktoren, die eine längere Zugehörigkeit einzelner Aufsichtsratsmitglieder rechtfertigen, nicht berücksichtigt.

Berlin, im Dezember 2019

Der Vorstand Der Aufsichtsrat

Die Entsprechenserklärung ist auch im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung abrufbar.

Entsprechens-
erklärung

2. Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die Deutsche Wohnen SE mit Sitz in Berlin unterliegt als börsennotierte Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) zusätzlich zum deutschen Aktien- und Kapitalmarktrecht den europäischen Regelungen der SE-Verordnung und dem deutschen SE-Ausführungsgesetz sowie den Bestimmungen ihrer Satzung. Mit ihren Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Gesellschaft über eine duale Führungs- und Kontrollstruktur. Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand und arbeitet mit dem Vorstand im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr. Die Hauptversammlung beschließt über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben, insbesondere über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen, Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge, Umwandlungen sowie die Vergütung des Aufsichtsrats. Nach dem Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) vom 12. Dezember 2019 beschließt die Hauptversammlung erstmals im Jahr 2021 mit beratendem Charakter über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder sowie erstmals im Jahr 2022 über die Billigung des Vergütungsberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr. Die Hauptversammlung kann nach dem mit dem ARUG II neu eingeführten § 87 Abs. 4 Aktiengesetz auf Antrag von Aktionären, deren Anteile zusammen den zwanzigsten Teil des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag von EUR 0,5 Mio. erreichen, die vom Aufsichtsrat festzulegende Maximalvergütung herabsetzen.

Unser geschäftliches Handeln richten wir an konzernweiten Standards aus, die über die Anforderungen von Gesetz und Deutschem Corporate Governance Kodex hinausgehen. Die Basis unseres Handelns ist unsere Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Wertschätzung, Vielfalt, Offenheit und ein hoher Qualitätsanspruch sind. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren.

Verhaltensrichtlinien

Die Deutsche Wohnen hat zur Umsetzung der Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und ergänzen und für alle Mitarbeiter der Deutsche Wohnen gelten. Die Verhaltensrichtlinien werden regelmäßig überprüft und fortentwickelt.

Die Deutsche Wohnen SE und ihre Konzernunternehmen sind als Vermieter und Transaktionspartner darauf angewiesen, das Vertrauen von Kunden, Käufern und Geschäftspartnern zu gewinnen und zu erhalten. Für die Deutsche Wohnen SE, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter bedeutet daher Compliance nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen. Die Verankerung der Verhaltensrichtlinien der Deutsche Wohnen in der Unternehmensorganisation ist umso wichtiger, als das Unternehmen zur Erfüllung seiner Aufgaben auf die Eigenverantwortlichkeit und Eigeninitiative seiner Führungskräfte und Mitarbeiter setzt.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Verhaltensrichtlinien sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Die Mitarbeiter werden ermutigt, das Unternehmen über Verstöße zu informieren. Hierfür steht sowohl Mitarbeitern als auch Geschäftspartnern ein Hinweisgebersystem zur Verfügung, das auf Wunsch auch anonym genutzt werden kann. Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken.

Erwartungen an unsere Geschäftspartner

Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen SE beruht auf den Verhaltensrichtlinien für unsere Mitarbeiter. Das Ziel der Deutsche Wohnen ist es, durch soziales und verantwortungsvolles Handeln das Vertrauen ihrer Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu gewinnen und zu erhalten. Unsere Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern ist partnerschaftlich und von gegenseitigem Respekt geprägt. Der Kodex legt Anforderungen an unsere Geschäftspartner im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethische Standards fest. Wir respektieren die Menschenrechte und sind davon überzeugt, dass es unserer sozialen Verantwortung obliegt, dass unsere Geschäftsbeziehungen auf den Menschenrechten und international anerkannten Arbeits- und Umweltschutznormen aufbauen. Die Grundsätze und Mindestanforderungen, die in unserem Geschäftspartnerkodex beschrieben werden, beruhen dementsprechend auf den anwendbaren Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Die Deutsche Wohnen erwartet von ihren Geschäftspartnern, dass sie die im Verhaltenskodex festgelegten Grundsätze und Regeln einhalten und sich dafür einsetzen, dass ihre eigenen Geschäftspartner, Nachunternehmer oder Dienstleister dies ebenfalls tun.

Chancen- und Risikomanagement

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Chancen und Risiken ist eine zentrale Aufgabe des Vorstands, der Führungskräfte und aller Mitarbeiter und damit zugleich Ausdruck guter Corporate Governance. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, sie zu begrenzen und gegebenenfalls sich daraus ergebende unternehmerische Chancen zu nutzen.

Am Anfang des gestuften Risikomanagementprozesses der Deutsche Wohnen SE steht die Risikoidentifikation des operativ tätigen Managements gemeinsam mit dem zentralen Risikomanager. Es werden die jeweiligen Einzelrisiken identifiziert und diese anhand der maximalen Schadenshöhe, der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Effektivität möglicher Abwehrmaßnahmen bewertet. Diese Prüfung führt zur Einschätzung des Risikopotenzials, der Risikobewertung und der anschließenden Steuerung. Dabei werden die Bereiche des Risikomanagements fortlaufend weiterentwickelt, um sie an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

Für den Vorstand selbst ist das zentrale Instrument des gesamten Risikomanagements eine regelmäßige Risikoberichterstattung aus den Fachbereichen (in Form der Risikoinventur). Darüber hinaus informiert der Risikomanager oder der zuständige Leiter des Fachbereichs den Vorstand jeweils sofort über unerwartet auftretende Risiken oder Veränderungen. Es könnten Risiken eintreten, die außerhalb des Einflussbereichs des Vorstands liegen. Daher kann auch ein funktionierendes Risikomanagement nicht vollumfänglich sicherstellen, dass alle Risiken ausgeschlossen werden. Es können sich stets Entwicklungen ergeben, die von der Planung des Vorstands abweichen.

Transparenz

Die einheitliche, umfassende, zeitnahe und zeitgleiche Information der Aktionäre und der interessierten Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage und neue Tatsachen hat bei der Deutsche Wohnen besondere Bedeutung. Aktionäre und Dritte werden insbesondere durch den Geschäftsbericht, die Zwischenberichte und -mitteilungen, den Nachhaltigkeitsbericht sowie auf Analysten-Präsenz- und -Telefonkonferenzen informiert.

Ferner werden wesentliche aktuelle Informationen über Pressemitteilungen, Corporate News und Ad-hoc-Meldungen veröffentlicht. All diese Informationen werden auf der Internetseite der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt, die darüber hinaus umfangreiche Informationen über das Unternehmen und zur Aktie der Deutsche Wohnen umfasst.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE sowie diesen nahestehende Personen sind nach Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Aktien oder Schuldtiteln der Deutsche Wohnen SE oder mit sich darauf beziehenden Derivaten und Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied oder ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von EUR 5.000 (ab 1. Januar 2020: EUR 20.000) erreicht oder übersteigt. Die der Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2019 gemeldeten Geschäfte wurden ordnungsgemäß veröffentlicht und sind auf der Internetseite des Unternehmens verfügbar unter www.deutsche-wohnen.com/directors-dealings.

Directors' Dealings

Sofern die Voraussetzungen vorliegen, führt die Deutsche Wohnen SE gemäß Art. 18 EU-Marktmissbrauchsverordnung vorgeschriebene Insiderlisten. Die in den Insiderlisten aufgeführten Personen wurden und werden über die sich für sie daraus ergebenden gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

Die Deutsche Wohnen stellt die geplanten Termine wesentlicher wiederkehrender Ereignisse und Veröffentlichungen in einem Finanzkalender zusammen, der auf der Website des Unternehmens veröffentlicht und regelmäßig aktualisiert wird.

Finanzkalender auf Seite 219

Finanzkalender

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss, der Konzernzwischenabschluss und die Konzernzwischenmitteilungen der Deutsche Wohnen SE werden nach Maßgabe der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer sowie dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats geprüft und vom Aufsichtsrat nach Prüfung gebilligt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Konzernabschluss entsprechend dem Deutschen Corporate Governance Kodex binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende zu veröffentlichen. Zwischenmitteilungen sowie der Halbjahresfinanzbericht werden vor der Veröffentlichung vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats mit dem Vorstand erörtert.

Die ordentliche Hauptversammlung 2019 hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Die Prüfungen der KPMG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses werden vom Abschlussprüfer über Ausschluss- oder Befreiungsgründe sowie etwaige Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung aufgetreten sind, unverzüglich informiert. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses und ist verpflichtet, den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe zu unterrichten.

3. Vorstand

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt die Zahl der Mitglieder, aus denen sich der Vorstand insgesamt zusammensetzt. Der Aufsichtsrat kann ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE besteht derzeit aus vier Personen. Der Vorstandsvorsitzende (CEO) Michael Zahn verantwortet die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen Gruppe. Er steuert die Bereiche Strategy, Asset Management, M&A/Disposals, Corporate Communication, Human Resources, Marketing, IT, Procurement und Nursing & Assisted Living.

Philip Grosse betreut als Chief Financial Officer (CFO) die Bereiche Corporate Finance & Treasury, Accounting, Tax, Risk Management, Investor Relations, Sustainability Management/CSR Reporting, Legal/Compliance und Controlling.

Henrik Thomsen trägt als Chief Development Officer (CDO) die Verantwortung für die Bereiche Property Developments & Technical Maintenance, Technology Investments und Neighbourhood Development.

Lars Urbansky verantwortet als Chief Operating Officer (COO) die Bereiche Property Management, Rent Development und Customer Service.

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung und entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sich mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden.

Der Vorstand verantwortet die Zwischenfinanzberichte des Unternehmens, den Jahresabschuss der Deutsche Wohnen SE, den Konzernabschluss und den Zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Nichtfinanziellen Konzernerklärung.

Für einen verantwortungsvollen Umgang mit den Risiken der Geschäftstätigkeit hat der Vorstand ein internes Kontrollsystem sowie angemessene an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtete Maßnahmen, insbesondere ein Compliance-Management-System, Risikomanagementsystem und Risikocontrolling, eingerichtet. Er sorgt für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin.

Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die Unternehmensleitung. Vorstandsausschüsse bestehen nicht. Die Aufgabenverteilung innerhalb des Vorstands regelt der Gesamtvorstand in einem Geschäftsverteilungsplan. Der Vorstandsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Geschäftsordnung erlassen. Diese enthält unter anderem Regelungen zu Sitzungen und Beschlussfassungen sowie zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat. Zudem beinhaltet die Geschäftsordnung einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäfte.

Kein Vorstandsmitglied hält 1% oder mehr der ausgegebenen Aktien der Deutsche Wohnen SE. Eine detaillierte Übersicht des Aktienbestands der Vorstandsmitglieder sowie Informationen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten (www.deutsche-wohnen.com/verguetungsbericht).

Vergütungsbericht ab Seite 90

Vergütungsbericht

4. Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE besteht derzeit aus sechs Mitgliedern. Alle sechs Mitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre.

Der Aufsichtsrat ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder in ihrer Gesamtheit über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, insbesondere am Kapitalmarkt und im deutschen Immobilienmarkt, verfügen. Das für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats maßgebliche Anforderungsprofil, das ein Kompetenzprofil und ein Diversitätskonzept beinhaltet, ist nachstehend unter 6. dargestellt.

Die Lebensläufe der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/vorstand-aufsichtsrat abrufbar.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und stimmt mit dem Vorstand die Unternehmensstrategie und deren Umsetzung ab. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Angelegenheiten,

insbesondere die Strategie, die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die Rentabilität, die Risikolage des Unternehmens sowie über das Risiko- und Compliance-Management. Dabei geht er auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und den vereinbarten Zielen unter Angabe von Gründen ein. Der Aufsichtsrat erörtert die Geschäftsentwicklung, Planung und Strategie sowie deren Umsetzung regelmäßig mit dem Vorstand. Für Geschäfte von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen haben Satzung und Aufsichtsrat Zustimmungsvorbehalte festgelegt.

Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE fest und billigt den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Bericht über die Lage der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durch den Prüfungsausschuss vorgenommenen Vorprüfung sowie der Prüfberichte des Abschlussprüfers. Darüber hinaus prüft der Aufsichtsrat die Nichtfinanzielle Konzernerklärung. Er beschließt über den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns und den Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sowie über die der Hauptversammlung zu unterbreitenden Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats beziehungsweise der Verwaltung.

Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, die Mitglieder des Vorstands zu bestellen und abzuberufen. Dabei achtet der Aufsichtsrat im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands auf Diversität und auf eine gemeinsam mit dem Vorstand entwickelte langfristige Nachfolgeplanung. Das für die Zusammensetzung des Vorstands maßgebliche Anforderungsprofil, das ein Kompetenzprofil und ein Diversitätskonzept beinhaltet, ist nachstehend unter 6. dargestellt.

Ferner beschließt der Aufsichtsrat ein Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder und bestimmt auf dessen Basis die konkrete Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Er legt die Zielvorgaben für die variable Vergütung für die einzelnen Vorstandsmitglieder fest und überprüft die Angemessenheit der Gesamtvergütung.

Weitere Informationen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten, der unter www.deutsche-wohnen.com/verguetungsbericht zu finden ist.

Vergütungsbericht ab Seite 90

Vergütungsbericht

Der Aufsichtsrat hat zur Steigerung der Effizienz seiner Arbeit drei Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse bereiten bestimmte Arten von Geschäften sowie Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Ausschusssitzungen. Die Auswahl der Ausschussmitglieder richtet sich primär nach den beruflichen Erfahrungen der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Folgende drei Ausschüsse des Aufsichtsrats bestehen derzeit:

- Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** ist für die kontinuierliche Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig. Außerdem bereitet er Aufsichtsratssitzungen vor, soweit dies mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Der Ausschuss ist nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Die Beratung und – soweit zulässig – die Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zählen ebenfalls zu seinen Aufgaben. Der Ausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Personen vor.

Mitglieder:
Matthias Hünlein (Vorsitzender),
Jürgen Fenk,
Dr. Andreas Kretschmer

- Dem **Prüfungsausschuss** obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahres- und Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Prüfungsausschuss erörtert die Quartalsmitteilungen und Halbjahresfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung. Zudem erörtert er mit dem Vorstand die Grundsätze der Rechnungslegung, der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Der Prüfungsausschuss bereitet zudem den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers vor und unterbreitet dem Aufsichtsrat nach Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit des vorgesehenen Abschlussprüfers eine entsprechende Empfehlung. Der Prüfungsausschuss erteilt nach der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer und legt die Prüfungsschwerpunkte fest, was die vorherige Zustimmung zu den vom Abschlussprüfer zusätzlich zu erbringenden Leistungen einschließt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Mitglieder:
Dr. Florian Stetter (Vorsitzender),
Jürgen Fenk,
Matthias Hünlein

- Der **Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss** erörtert mit dem Vorstand mögliche Ziele und Bedingungen von Erwerben oder Veräußerungen von Grundstücken oder Beteiligungen und bereitet die diesbezüglichen Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er ist vom Aufsichtsrat ermächtigt, die Zustimmung zu bestimmten Geschäften zu erteilen. Zudem erörtert der Ausschuss wesentliche Kapitalmarktthemen sowie die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur der Gesellschaft.

Mitglieder:
Dr. Andreas Kretschmer (Vorsitzender),
Matthias Hünlein,
Tina Kleingarn

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind im Bericht des Aufsichtsrats enthalten, der unter www.deutsche-wohnen.com/aufsichtsratsbericht zu finden ist.

Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 22

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Die wesentlichen Grundzüge der Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse bestimmen sich nach dieser Geschäftsordnung.

Der Vorstand nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Er berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Darüber hinaus steht der Vorstand in regelmäßigem Kontakt zum Aufsichtsratsvorsitzenden. Dabei findet ein Austausch über jeweils aktuelle Fragen und Entwicklungen statt.

Beschlussanträge sowie Unterlagen zu den Beratungsgegenständen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestellt. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse im Einzelfall außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Von dieser Möglichkeit wird in dringenden Fällen gelegentlich Gebrauch gemacht. Kommt es bei Beschlussfassungen zu Stimmengleichheit, entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden. Beides gilt entsprechend für Entscheidungen in den Ausschüssen des Aufsichtsrats.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erläutert jährlich die Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse in dem im Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen enthaltenen Bericht des Aufsichtsrats sowie mündlich auf der Hauptversammlung.

Die an den Kriterien Organisation, Arbeitsweise, Kompetenz und Leistung orientierte Selbstbeurteilung der Mitglieder des Aufsichtsrats erfolgt in regelmäßigen Gesprächen innerhalb des Aufsichtsrats. Im Geschäftsjahr 2019 haben weder Vorstand noch Aufsichtsrat die Notwendigkeit konkreter Änderungen gesehen. Maßnahmen zur Fortbildung oder Auffrischung von Fähigkeiten und Kenntnissen werden nicht kollektiv organisiert, sondern liegen in der Selbstverantwortung jedes einzelnen Organmitglieds.

Kein Aufsichtsratsmitglied hält 1% oder mehr der ausgegebenen Aktien der Deutsche Wohnen SE. Informationen zur Vergütung des Aufsichtsrats sind im Vergütungsbericht enthalten (www.deutsche-wohnen.com/verguetungsbericht).

Vergütungsbericht ab Seite 90

Vergütungsbericht

5. Festlegungen nach § 76 Abs. 4 AktG und § 111 Abs. 5 AktG

Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst hat der Aufsichtsrat einer börsennotierten – nicht der Mitbestimmung unterliegenden – Gesellschaft für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand eine Zielgröße festzulegen. Der Vorstand einer solchen Gesellschaft hat seinerseits Zielgrößen für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen. Liegt der Frauenanteil zur Zeit der Festlegungen von Vorstand und Aufsichtsrat unter 30 %, so dürfen die Zielgrößen den jeweils bereits erreichten Anteil nicht mehr unterschreiten. Gleichzeitig mit der Festlegung der Zielgrößen sind Fristen für deren Erreichung zu bestimmen, die nicht länger als fünf Jahre sein dürfen.

Für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2022 ist der Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67 % festgelegt. Zum Berichtsstichtag entsprach die Besetzung des Aufsichtsrats diesem Ziel.

Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2020 wurde auf null festgelegt. Die Besetzung im Geschäftsjahr 2019 entsprach diesem Wert zum Berichtsstichtag.

Für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2020 hat der Vorstand für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 20 % und für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30 % für den Frauenanteil festgelegt. Der Frauenanteil entsprach zum Berichtsstichtag diesen Zielgrößen.

6. Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat (Diversitätskonzept)

Die Deutsche Wohnen verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat ein Diversitätskonzept, das nachfolgend dargestellt wird. Das Diversitätskonzept ist neben dem Kompetenzprofil wesentlicher Bestandteil des Anforderungsprofils für die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat. Es entspricht den gesetzlichen Vorgaben sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Diversitätskonzept und Nachfolgeplanung für den Vorstand

Ziel des Diversitätskonzepts ist es, eine an der unternehmensspezifischen Situation ausgerichtete, möglichst vielfältige und sich wechselseitig ergänzende Zusammensetzung des Vorstands sicherzustellen. Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsrat entscheidet über die Besetzung einer konkreten Vorstandsposition nach Maßgabe des Unternehmensinteresses unter Berücksichtigung aller Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Dabei berücksichtigt der Aufsichtsrat unter anderem folgende Aspekte:

- Neben den erforderlichen spezifischen Kenntnissen und fachlichen Fähigkeiten sowie Management- und Führungserfahrungen für die jeweilige Aufgabe sollen die Vorstandsmitglieder ein möglichst breites Spektrum von Kenntnissen und Erfahrungen sowie Bildungs- und Berufshintergrund abdecken.

- Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über langjährige Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt und im Kapitalmarkt verfügen.

- Ziel ist es, dass im Vorstand unterschiedliche Altersgruppen vertreten sind. Der Aufsichtsrat achtet darauf, dass die festgelegte Altersgrenze für Vorstandsmitglieder, die sich nach dem jeweils geltenden gesetzlichen Renteneintrittsalter bestimmt, eingehalten wird.

Die amtierenden Mitglieder des Vorstands haben 2019 diese Kriterien erfüllt. In Umsetzung dieses Konzepts werden die Vorschläge für etwaige Neubesetzungen im Vorstand erarbeitet.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es folgende personellen Änderungen im Vorstand der Deutsche Wohnen: Lars Wittan ist aus dem Vorstand ausgeschieden. Lars Urbansky und Henrik Thomsen wurden zu Vorstandsmitgliedern bestellt.

Diversitätskonzept für den Aufsichtsrat

Das für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats verfolgte Diversitätskonzept gründet sich auf die unternehmensspezifischen Ziele für seine Zusammensetzung und sein Kompetenzprofil, die im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex festgelegt wurden.

Diese Ziele berücksichtigen potenzielle Interessenkonflikte, die festgelegte Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder sowie eine angemessene Beteiligung von Frauen. Ziel ist es außerdem, dass dem Aufsichtsrat jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen vielfältigen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, insbesondere im Kapitalmarkt und im deutschen Immobilienmarkt, verfügen und unabhängig sind. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss außerdem über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem

Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat sämtliche Ziele für seine Zusammensetzung und die Anforderungen seines Kompetenzprofils erfüllt. Vorschläge für etwaige Neubesetzungen im Aufsichtsrat werden auf Grundlage dieses Konzepts erarbeitet.

Der Aufsichtsrat ist nach sorgfältiger Prüfung zu der Einschätzung gelangt, dass alle Aufsichtsratsmitglieder als unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats anzusehen sind. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Erwägungen: Die Aufsichtsratsmitglieder sind ungeachtet des Umstands, dass sie teilweise dem Aufsichtsrat seit mehr als zwölf Jahren angehören, namentlich Matthias Hünlein, Dr. Andreas Kretschmer und Dr. Florian Stetter, als unabhängig von der Gesellschaft und dem Vorstand anzusehen, da sie in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dem Vorstand stehen, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Die Zugehörigkeitsdauer allein ist nur einer von vier Indikatoren, die nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der am 16. Dezember 2019 beschlossenen Fassung bei der Beurteilung der Unabhängigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen sind und nicht allein ausschlaggebend. Für die Einschätzung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds sind nach Ansicht des Aufsichtsrats alle relevanten Umstände in einer Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Die anderen drei ausdrücklich im Kodex in der am 16. Dezember 2019 beschlossenen Fassung genannten Indikatoren, die bei der Einschätzung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds zu beurteilen sind, sind in Bezug auf die angegebenen Aufsichtsratsmitglieder Matthias Hünlein, Dr. Andreas Kretschmer und Dr. Florian Stetter nicht erfüllt. Diese Indikatoren sind namentlich, ob das Aufsichtsratsmitglied selbst oder ein naher Familienangehöriger des Aufsichtsratsmitglieds

- in den zwei Jahren vor der Ernennung Mitglied des Vorstands war,
- aktuell oder in dem Jahr bis zu seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von diesem abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat,
- ein naher Familienangehöriger eines Vorstandsmitglieds ist.

Es liegt im Unternehmensinteresse, die langjährigen Erfahrungen der vorgenannten Aufsichtsratsmitglieder im Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen zu nutzen. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass ein automatisches Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitglieds nach einer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat von zwölf Jahren unabhängig von einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder und der jeweiligen Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht geeignet ist, die Arbeit des Aufsichtsrats zu verbessern oder zu professionalisieren. Nach Ansicht des Aufsichtsrats kann es im Einzelfall im Hinblick auf Kontinuität und eine nachhaltige langfristige Ausrichtung des Unternehmens deshalb im Unternehmensinteresse liegen, dass ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat länger als zwölf Jahre angehört.

Berlin, März 2020

Der Vorstand Der Aufsichtsrat

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

die Deutsche Wohnen SE hat im Geschäftsjahr 2019 ihre Erfolgsgeschichte fortschreiben können und von einer hohen Nachfrage vor allem nach den in Core+- und Core-Regionen gelegenen Immobilien profitiert. Das Unternehmen hat gezielt in die Instandhaltung und Sanierung seines Portfolios investiert, mit dem Ziel einer langfristig nachhaltigen Wertentwicklung. Das Portfolio wurde zudem durch An- und Verkäufe unter Nutzung der positiven Marktsituation weiter optimiert.

Matthias Hünlein
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Konzerngewinn belief sich auf EUR 1,6 Mrd. insbesondere aufgrund der Wertsteigerung des auf Metropolregionen und Ballungsräume fokussierten Portfolios. Der Verschuldungsgrad des Konzerns verblieb als Ausdruck der konservativen Finanzierungspolitik mit 35,4% auf niedrigem Niveau.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Die Deutsche Wohnen SE schreibt auch 2019 ihre Erfolgsgeschichte fort.

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftspolitik, der Unternehmensplanung und -strategie, der Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, des Gangs der Geschäfte, des Risikomanagements sowie der Compliance. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2019 erörterte der Aufsichtsrat in neun Sitzungen, davon drei in Form von Telefonkonferenzen, die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen.

Im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens wurde am 29. Januar 2019 der Beschluss zur Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von Aktien der Gesellschaft an außenstehende Aktionäre der GSW Immobilien AG sowie an Mitglieder des Vorstands gefasst. Ebenfalls in Form eines schriftlichen Umlaufverfahrens erfolgte am 23. September 2019 die Anpassung der Bestellung von Henrik Thomsen zum neuen Mitglied des Vorstands an einen früheren Eintrittstermin. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 96,8%.

Individualisierte Sitzungsteilnahme im Geschäftsjahr 2019

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungs-ausschuss	Prüfungsausschuss	Kapitalmarkt- und Akquisitions-ausschuss
Matthias Hünlein	9/9	3/3	5/5	6/6
	100%	100%	100%	100%
Dr. Andreas Kretschmer	9/9	3/3	–	6/6
	100%	100%	–	100%
Jürgen Fenk	7/9	3/3	4/5	–
	78%	100%	80%	–
Arwed Fischer (seit 18. Juni 2019)	4/4	–	–	–
	100%	–	–	–
Tina Kleingarn	9/9	–	–	5/5
	100%	–	–	100%
Dr. Florian Stetter	9/9	–	5/5	–
	100%	–	100%	–
Claus Wisser (bis 18. Juni 2019)	5/5	–	–	1/1
	100%	–	–	100%

Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen SE, Vorstandsangelegenheiten, die Unternehmensstrategie, An- und Verkaufsvorhaben sowie die Integration der Zukäufe.

Regelmäßig und intensiv beriet der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung in den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns. Zudem standen die Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen Gruppe im Fokus der Aufsichtsratstätigkeit.

In der als Telefonkonferenz abgehaltenen **Sitzung am 15. März 2019** beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit einem Erwerbsprojekt über ca. 3.000 Einheiten.

Lars Urbansky wurde zum neuen Vorstandsmitglied bestellt.

In seiner **Sitzung am 18. März 2019** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Sitzungen der Ausschüsse, dem Jahres- und Konzernabschluss 2018 sowie Vorstandsthemen, insbesondere der Vergütung, der Geschäftsverteilung und der Bestellung von Lars Urbansky zum weiteren Mitglied des Vorstands, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend; sie erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kernthemen waren der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats und des Corporate-Governance-Berichts sowie aktuelle Projekte.

Schwerpunkte der **Sitzung des Aufsichtsrats am 7. Mai 2019** bildeten die Berichterstattung aus den Ausschüssen, Aufsichtsratsangelegenheiten, Vorstandsangelegenheiten, insbesondere die Erweiterung des Vorstands durch die Bestellung von Henrik Thomsen und Vertragsangelegenheiten, die Verabschiedung der Tagesordnung und der Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung, der Bericht zur Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2019 sowie aktuelle politische Entwicklungen.

Die **Sitzung des Aufsichtsrats am 17. Mai 2019** fand als Telefonkonferenz statt und hatte Vorstandsangelegenheiten zum Thema.

In der in Form einer Telefonkonferenz **am 11. Juni 2019 abgehaltenen Sitzung** befasste sich der Aufsichtsrat mit den aktuellen politischen Entwicklungen in Berlin, insbesondere mit dem geplanten Mietendeckel und seinen Auswirkungen.

In der **Sitzung am 18. Juni 2019**, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand und damit nach dem Ausscheiden von Claus Wisser und der Wahl von Arwed Fischer, erfolgte eine Neubesetzung des Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschusses des Aufsichtsrats. Darüber hinaus wurde unter anderem zur Umsetzung des Aktiendividendenwahlrechts der Durchführung einer Kapitalerhöhung und der damit verbundenen Veröffentlichung des Bezugsangebots zugestimmt sowie eine Delegation der weiteren Durchführung an den Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss beschlossen. Außerdem wurden Akquisitionsvorhaben und weitere aktuelle Themen erörtert.

Kerninhalte der **Sitzung am 7. August 2019** bildeten Berichte aus den Ausschüssen sowie die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2019, ein Verkaufsportfolio und Aufsichtsratsangelegenheiten.

In der Sitzung am **5. November 2019** standen im Wesentlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens insbesondere auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2019, Datenschutzthemen, Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten sowie ein möglicher Aktienrückkauf im Mittelpunkt.

In seiner Sitzung am **13. Dezember 2019** befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem Bericht aus dem Präsidial- und Nominierungsausschuss, der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2020, verschiedenen Erwerbs- und Verkaufsprojekten, den Neuerungen des ARUG II und der Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Außerdem verabschiedete er die gemeinsam mit dem Vorstand abzugebende Entsprechenserklärung. Weitere Themen waren Aspekte der Vorstandsvergütung sowie die Effizienzprüfung des Aufsichtsrats.

Effiziente Arbeit in Ausschüssen des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, die jeweils mit drei Mitgliedern besetzt sind und deren Bedarf und Tätigkeit er im Berichtsjahr laufend bewertet.

Drei Ausschüsse sorgen für die effiziente Arbeit im Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:
- Präsidial- und Nominierungsausschuss,
- Prüfungsausschuss sowie
- Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss.

Ihre Zusammensetzung und Aufgaben werden detaillierter in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellt.

Erklärung zur Unternehmensführung ab Seite 11

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Soweit gesetzlich zulässig, wurden einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschlüsse des Aufsichtsrats Entscheidungsbefugnisse übertragen. Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** tagte dreimal im Berichtsjahr. Inhalt der beiden als Telefonkonferenzen durchgeführten Sitzungen im Januar und Februar 2019 waren die Vorstandsvergütung, insbesondere die variablen Vergütungsbestandteile STI 2018 und 2019 sowie das AOP 2014, und die Nachfolgeplanung für die Besetzung des Vorstands. In der Sitzung im April 2019 befasste sich der Ausschuss mit Empfehlungen zur Vorstandsbesetzung und zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen SE sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und legte die Prüfungsschwerpunkte fest. Ein Beschluss wurde zudem schriftlich gefasst; dieser betraf die Beauftragung einer Nichtprüfungsleistung an die Prüfungsgesellschaft. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

Der **Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss** tagte sechsmal im Berichtsjahr. Im Januar 2019 befasste sich der Ausschuss in erster Linie mit Kapitalmarktthemen, der Aktionärsstruktur, Investor-Relations-Aktivitäten und der Dividendenfähigkeit der Gesellschaft. Gegenstand der beiden Sitzungen im Juli 2019, die als Telefonkonferenzen abgehalten wurden, waren insbesondere die Details der Durchführung der Aktiendividende (Kapitalerhöhung, Bezugsangebot, prospektbefreiendes Dokument und Satzungsänderung). Im November beschloss der Ausschuss aufgrund der durch den Aufsichtsrat erfolgten Delegation die Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms. In den beiden Sitzungen im August und Dezember 2019 befasste sich der Ausschuss mit Akquisitionsthemen.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und erörtert. In der Erklärung zur Unternehmensführung in diesem Geschäftsbericht werden umfassende Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen und im Vergütungsbericht zu der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung dargelegt.

Erklärung zur Unternehmensführung ab Seite 11

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und die Umsetzung dieser Anforderungen erörtert. Sie haben ihre aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im Dezember 2019 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht (www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung).

Entsprechenserklärung

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2019 und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 18. Juni 2019 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk durch KPMG erteilt

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Bericht über die Lage der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an den vorbereitenden Sitzungen des Prüfungsausschusses für die Bilanz-Aufsichtsratssitzung am 24. Februar 2020 und 19. März 2020 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts der Gesellschaft hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 19. März 2020 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht, die Nichtfinanzielle Konzernerklärung, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2020 wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 1,00 je gewinnberechtigte Aktie vorsehen.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Da die Amtszeit von Claus Wisser als Mitglied des Aufsichtsrats mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2019 endete, wurde von der Hauptversammlung am 18. Juni 2019 Arwed Fischer in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat wählte in seinen Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss Tina Kleingarn als Nachfolgerin von Claus Wisser.

Vorstand auf vier Mitglieder erweitert

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Vorstand von drei auf vier Mitglieder erweitert. Zum 1. April 2019 wurde Lars Urbansky zum weiteren Mitglied des Vorstands bestellt. Lars Wittan schied zum 30. September 2019 aus dem Vorstand aus. Zum 1. Oktober 2019 erfolgte die Bestellung von Henrik Thomsen zum weiteren Mitglied des Vorstands.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen SE und aller Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre im Geschäftsjahr 2019 erbrachten Leistungen.

Berlin, März 2020

Für den Aufsichtsrat

Matthias Hünlein

ZUSAMMENSETZUNG DES VORSTANDS

Michael Zahn ist seit dem 1. September 2007 Vorstand der Deutsche Wohnen SE. Im Dezember 2008 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. In dieser Position verantwortet er die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen Gruppe und steuert die Bereiche Strategy, Asset Management, M&A/Disposals, Corporate Communication, Human Resources, Marketing, IT, Procurement und Nursing & Assisted Living. Michael Zahn erwarb 1992 sein Diplom als Volkswirt an der Albert-Ludwig-Universität in Freiburg im Breisgau. Parallel zu seiner beruflichen Tätigkeit absolvierte er an der European Business School in Oestrich-Winkel die Aufbaustudiengänge Corporate Real Estate Manager und Chartered Surveyor. Michael Zahn war in der Zeit von 1997 bis 2007 in verschiedenen Geschäftsführungspositionen für die GEHAG Gruppe tätig.

Michael Zahn
Chief Executive Officer (CEO), bestellt bis 31. Dezember 2023

Philip Grosse wurde am 1. September 2016 zum Mitglied des Vorstands und Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE bestellt. Er verantwortet die Bereiche Corporate Finance & Treasury, Accounting, Tax, Risk Management, Investor Relations, Sustainability Management/CSR Reporting, Legal/Compliance und Controlling. Philip Grosse schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Banking & Finance an der Universität Würzburg im Jahr 1996 als Diplom-Kaufmann ab. Im Rahmen des Studiums absolvierte er von 1993 bis 1994 ein einjähriges Stipendiat an der European Business Management School in Swansea, Großbritannien. In der Zeit von 1997 bis 2012 war Philip Grosse in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig – zuletzt als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse. Seit 2013 ist er in führenden Positionen mit den Schwerpunkten Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig.

Philip Grosse
Chief Financial Officer (CFO), bestellt bis 31. August 2024

Henrik Thomsen wurde am 1. Oktober 2019 zum Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE bestellt. Er verantwortet die Bereiche Property Development & Technical Maintenance, Technology Investments und Neighbourhood Development. Henrik Thomsen schloss 1991 sein Studium des Ingenieurwesens als Diplomingenieur ab und 2002 sein Studium an der European Business School in Berlin als Immobilienökonom. Er verfügt über langjährige Management-Erfahrung im Bereich der Quartiers- und Projektentwicklung. So war er zwischen 1992 und 2008 unter anderem für die Drees & Sommer GmbH und die DB Station & Service AG tätig. Von 2008 bis 2014 leitete Henrik Thomsen den Standort Berlin für die CA Immo Deutschland GmbH und verantwortete ab 2013 die konzernweite Projektentwicklungstätigkeit des Konzerns. 2014 bis 2019 war Henrik Thomsen Geschäftsführer der Groth Development GmbH & Co. KG und dort verantwortlich für Quartiers- und Projektentwicklung, Projektsteuerung, Unternehmenskommunikation und Unternehmensentwicklung.

Henrik Thomsen
Chief Development Officer (CDO), bestellt bis 31. Dezember 2023

Lars Urbansky wurde zum 1. April 2019 zum Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE bestellt. Er trägt die Verantwortung für die Bereiche Property Management, Rent Development und Customer Service. Lars Urbansky beendete 2006 sein Studium der Immobilienwirtschaft an der Fachhochschule Gelsenkirchen. Er war von 1996 bis 2008 bei der GEHAG GmbH in Berlin tätig und führte dort auch den Bereich Controlling. Seit 2008 ist er in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. Von 2008 bis 2013 war er Leiter Portfoliomanagement. Dies beinhaltete in der Zeit von 2009 bis 2012 auch den Akquisitions- und Verkaufsbereich. Seit 2014 ist er auch Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH und verantwortet das bundesweite Service-Netz der Deutsche Wohnen Gruppe. In diesem wird der gesamte Vermietungsprozess und der kaufmännische und technische Quartiersservice abgebildet.

Lars Urbansky
Chief Operating Officer (COO), bestellt bis 31. März 2023

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Zum 31. Dezember 2019

Weitere Informationen auf Seite 194

	Matthias Hünlein Vorsitzender	**Dr. Andreas Kretschmer** Stellvertretender Vorsitzender	**Jürgen Fenk**
	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Unternehmensberater, Düsseldorf	Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien, Österreich
Gewählt bis	Hauptversammlung 2020	Hauptversammlung 2020	Hauptversammlung 2022

	Arwed Fischer (seit 18.06.2019)	**Tina Kleingarn**	**Dr. Florian Stetter**
	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld
Gewählt bis	Hauptversammlung 2022	Hauptversammlung 2023	Hauptversammlung 2021

MITARBEITER

Die Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Wandel vollzogen, unter anderem bedingt durch das starke Unternehmenswachstum. Dabei ist es uns gelungen, das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber in der Immobilienbranche zu etablieren. Mit unserem Fokus auf eine strategische Personalentwicklung gewinnen und sichern wir für unseren langfristigen Unternehmenserfolg Fachkräfte, die unseren hohen Ansprüchen an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice gerecht werden. Die Digitalisierung betrachten wir als Chance und nutzen sie, um eine ergebnisorientierte Ablauforganisation sämtlicher Personalprozesse zu implementieren. Dazu zählt beispielsweise die digitale Erfassung von Personalakten oder Reisekostenabrechnungen unserer Mitarbeiter. Darüber hinaus können unsere Mitarbeiter auch zahlreiche Lernformate zur Wissensvermittlung in digitaler Form nutzen (Webinare).

3.549
Mitarbeiter beschäftigten wir zum 31. Dezember 2019.

Zum 31. Dezember 2019 waren insgesamt 3.549 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 1.280) in unserem Unternehmen beschäftigt. Die höhere Mitarbeiterzahl ist insbesondere auf die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH zurückzuführen, die seit Januar 2019 mit 2.005 Mitarbeitern und 94 Auszubildenden eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen ist.

In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE mit 49% beteiligt ist, waren zum Jahresende 1.965 Mitarbeiter sowie 112 Auszubildende/Praktikanten beschäftigt (31. Dezember 2018: 1.946 Mitarbeiter und 98 Auszubildende/Praktikanten).

Aufgrund von Datenschutzrichtlinien sind in den nachfolgenden Mitarbeiterkennzahlen die SYNVIA media GmbH und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH nicht berücksichtigt.

Mit rund 76% ist die Mehrheit der gesamten Belegschaft in der Deutsche Wohnen Gruppe für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung unserer Mieter zuständig. Insgesamt waren zum Geschäftsjahresende knapp 51% unserer Beschäftigten weiblich, der Anteil von Frauen in Führungspositionen betrug 48%. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist mit 6,8 Jahren im Vergleich zu den Vorjahren annähernd konstant geblieben.

Fokussierte Aus- und Weiterbildung sichert langfristigen Unternehmenserfolg

Eine strukturierte und bedarfsgerechte Mitarbeiterentwicklung, die Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit sowie Vielfalt und Chancengleichheit bilden die Eckpfeiler unserer Personalpolitik. Unseren künftigen Bedarf an fachlich versierten Mitarbeitern decken wir in hohem Maße mit unseren anspruchsvollen Ausbildungs-, Trainee- und Führungskräfteentwicklungsprogrammen sowie dualen Studiengängen ab. Im vergangenen Jahr nahmen Mitarbeiter und Führungskräfte erneut an einer Vielzahl von Bildungsmaßnahmen teil. Diese orientieren sich an zielgruppenspezifischen Anforderungen sowie

Unsere Mitarbeiter nahmen an einer Vielzahl von Bildungsmaßnahmen teil.

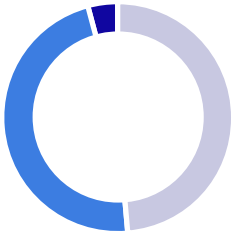
dem individuellen Bedarf unserer Mitarbeiter und beinhalten zunehmend digitale Lernkonzepte. Unsere Führungskräfte werden dabei insbesondere hinsichtlich der sich verändernden Führungsrolle durch die Digitalisierung der Arbeitswelt sowie hinsichtlich der Herausforderungen einer generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen unterstützt.

Strukturierte Jahresmitarbeitergespräche sowie die systematische Mitarbeiterbefragung, die wir seit 2014 regelmäßig durchführen, haben uns auch im Jahr 2019 wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter geliefert. Beides bildet die Basis für unsere bedarfsgerechte Personalarbeit. Daneben haben wir im vergangenen Jahr unsere strukturierte Fluktuationsanalyse ausgebaut und diese um ein umfassendes Feedbacksystem ergänzt. Auf dieser Grundlage können wir zusätzliche Erkenntnisse hinsichtlich der spezifischen Bedürfnisse unserer Mitarbeiter gewinnen.

Die Deutsche Wohnen fördert Vielfalt und duldet keine Diskriminierung, beispielsweise aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Um ihre berufliche Tätigkeit mit dem Familienleben besser vereinbaren zu können, bieten wir Müttern und Vätern in unserem Unternehmen flexible Arbeitszeitmodelle, wie beispielsweise Homeoffice und Teilzeit, an. Im Berichtsjahr waren knapp 10 % unserer Angestellten in Teilzeit für uns tätig, 2 % aller Mitarbeiter befanden sich in Elternzeit.

Mitarbeiter	31.12.2019	31.12.2018
Deutsche Wohnen gesamt	**1.409**	**1.280**
Anzahl Frauen (in %)	717 (50,9)	672 (52,5)
Anzahl Männer (in %)	692 (49,1)	608 (47,5)
Anzahl Auszubildende (in %)	60 (4,3)	57 (4,5)
Altersdurchschnitt in Jahren	41,2	41,2[1]

1 Zahl für 2018 nachträglich korrigiert



Flexible Arbeitszeitmodelle und Frauen in Führungspositionen	31.12.2019	31.12.2018
in %		
Frauen in Führungspositionen	48,3	45,8
Inanspruchnahme Teilzeit	10,2	9,7
Inanspruchnahme Elternzeit	1,9	2,2

Zusammengefasster Lagebericht

33 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

33 Geschäftsmodell des Konzerns
33 Organisation und Konzernstruktur
34 Konzernstrategie
36 Konzernsteuerung
38 Immobilienportfolio

46 WIRTSCHAFTSBERICHT

46 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
50 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
51 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63 EPRA-Performance-Kennzahlen

67 BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE

67 Grundlagen der Deutsche Wohnen SE
67 Mitarbeiter
67 Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf
68 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE
72 Prognose für das Geschäftsjahr 2020

73 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

73 Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen
73 Risikopolitische Grundsätze
74 Verantwortlichkeit
74 Instrumente des Risikomanagementsystems
77 Risikobericht
86 Chancen der künftigen Entwicklung

88 PROGNOSEBERICHT

88 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
88 Deutscher Wohnungsmarkt
89 Prognose für das Geschäftsjahr 2020

90 VERGÜTUNGSBERICHT

90 Vergütungssystem des Vorstands
95 Gesamtvergütung des Vorstands
98 Vergütungssystem des Aufsichtsrats

99 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

103 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

104 NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

104 Geschäftsmodell
105 Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
109 Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien
112 Verantwortung für unsere Mitarbeiter
114 Verantwortung für Umwelt und Klima
116 Verantwortung für die Gesellschaft

118 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHTFINANZIELLEN KONZERNERKLÄRUNG

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell des Konzerns

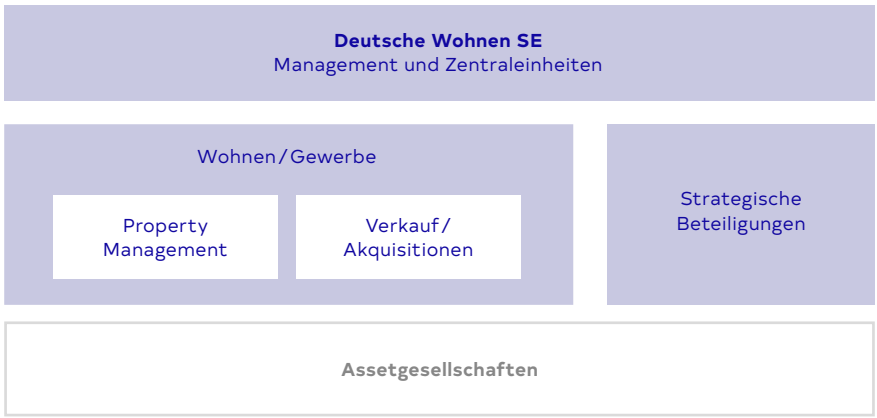
Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen" oder „Konzern" bezeichnet), gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig die drittgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 24,2 Mrd.[1] umfasst etwa 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und ca. 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

EUR 24,2 Mrd.
Der Fair Value ist auch 2019 gestiegen.

Organisation und Konzernstruktur

Organisatorisch trennen wir zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen SE eine klassische Holdingfunktion wahr.



Property Management

Unsere Bestände werden überwiegend durch unsere 100 %igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Zu deren Tätigkeiten zählen das Management von Mietverträgen, die Kundenbetreuung, die technische Instandhaltung der Bestände sowie die Entwicklung unseres Portfolios einschließlich des Neubaus. Die infrastrukturellen Facility-Management-Leistungen umfassen neben dem Qualitätsmanagement vor Ort mit eigenen Mitarbeitern vor allem die klassischen Hausmeisterleistungen, wie Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung der Ordnung und Sauberkeit im Quartier, Verwaltungshilfsleistungen und Leerstandsbegehungen.

Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung eigener Immobilien.

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Verkauf / Akquisitionen

Insbesondere im Rahmen der Wohnungsprivatisierung in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen setzen wir Kapital frei und verstärken somit unsere Liquiditätsposition. Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen positiven Marktumfelds nehmen wir auch opportunistische Blockverkäufe aus unseren Core^{+}- und Core-Regionen im Rahmen des institutionellen Verkaufs vor.

Parallel prüfen wir kontinuierlich geeignete Akquisitionsmöglichkeiten von Immobilienbeständen in Metropolregionen und Ballungszentren.

Strategische Beteiligungen und immobilienbezogene Dienstleistungen

Über unsere Kerngeschäftsfelder hinaus bieten wir über Tochtergesellschaften und strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen an. So verstärken wir den Kontakt zu unseren Kunden und sichern die Qualität der Dienstleistungen.

Wir erschließen uns durch strategische Beteiligungen zusätzliche Geschäftsfelder.

Pflege und Betreutes Wohnen

Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Im Fall von KATHARINENHOF erfolgt dies über eine Beteiligung. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten.

Immobilienbezogene Dienstleistungen

Über unsere Beteiligungen und Tochterunternehmen sind wir in der Lage, eine kundenorientierte Bestandsbewirtschaftung zu gewährleisten sowie immobilienbezogene Dienstleistungen anzubieten. Gleichzeitig können wir die Wertschöpfungskette erweitern und uns den Zugang zu innovativen Technologien sichern. Diese Geschäftsfelder umfassen unter anderem die energetische Bewirtschaftung unserer Liegenschaften, das Multimediageschäft und das Technische Facility Management.

Konzernstrategie

Der deutsche Immobilienmarkt ist von einer anhaltend hohen Dynamik geprägt. Metropolen und Ballungsräume weisen als prosperierende Wirtschaftsregionen eine enorme Anziehungskraft auf und entwickeln sich zu Bevölkerungsschwerpunkten mit einer hohen Einwohnerdichte. Zuwanderung, Wirtschaftskraft und Einkommen steigen hier ebenso wie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien, die derzeit in vielen Städten nicht durch eine entsprechende Neubautätigkeit gedeckt wird.

Der Gebäudesektor steht im Bereich der Energieeinsparung vor einer großen Aufgabe.

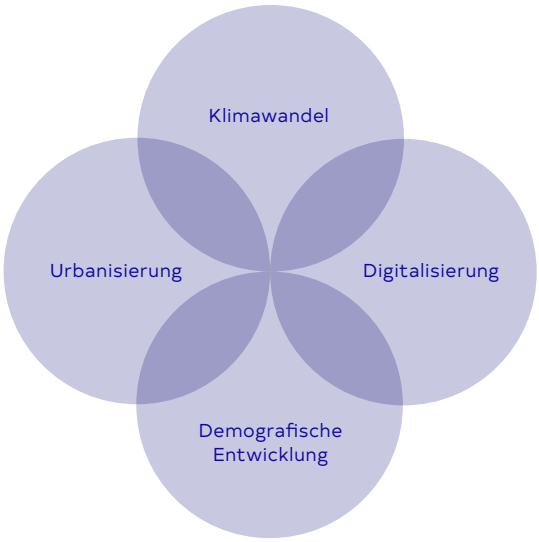
Wir beobachten außerdem die steigenden Ansprüche unserer Kunden: Moderne Ausstattung, neue Technologien und Dienstleistungen rund um die Immobilie gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Auch das unmittelbare Wohn- und Arbeitsumfeld ist für viele Menschen entscheidend. Verkehrsanbindung, Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Freizeitangebote, Schulen, Kitas, kulturelle Angebote, medizinische Versorgung etc. tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Die demografische Entwicklung und eine damit einhergehende alternde Gesellschaft sind eine weitere Herausforderung für die Immobilienmärkte. Dabei gilt es, das Wohnangebot entsprechend dem wachsenden Bedarf auszubauen sowie Wohnkomfort und Pflege bestmöglich zu verbinden.

Nicht zuletzt steht der Gebäudesektor im Bereich der Energieeinsparung vor einer großen Aufgabe. Denn hier liegt ein wesentlicher Hebel zur Erreichung der globalen Klimaschutzziele. Hier kann die Deutsche Wohnen durch energetische Sanierungen einen wichtigen Beitrag leisten.

Herausforderungen für den Immobilienmarkt



Unser Anspruch:
Zukunftsorientierte und lebenswerte Wohn- und Quartierskonzepte für die Menschen in Metropolregionen zur Verfügung zu stellen

Mit der klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen und Ballungszentren konzentriert die Deutsche Wohnen ihr Portfolio seit Jahren in wachstumsstarken Märkten und stellt dort Wohnraum zur Verfügung, wo er benötigt wird. In unseren Core^{+}-Regionen befinden sich, gemessen an der Gesamtzahl, rund 92 % unserer Immobilien. Rund 8 % unserer Bestände liegen in Core-Regionen.

Durch Investitionen in den Immobilienbestand verbessern wir kontinuierlich die Qualität und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Vor dem Hintergrund klimapolitischer Ziele sehen wir uns in der Verantwortung, die Energieeffizienz unserer Gebäude zu erhöhen und somit unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Dabei sind wir jedoch in hohem Maße von den regulatorischen Rahmenbedingungen abhängig.

Unsere Investitionen hören nicht an der Haustür auf. Wir wissen, wie wichtig unseren Kunden ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld ist, und denken die Quartiere daher ganzheitlich – von den Außenanlagen über die Infrastruktur bis hin zur Energieversorgung. Wir entwickeln zielgruppengerechte Konzepte und arbeiten daran, unsere Servicequalität stetig zu verbessern.

Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau die angespannten Immobilienmärkte entlasten kann. Deshalb planen wir in den kommenden Jahren zusätzliche Investitionen in den Neubau und schaffen damit zusätzlichen Wohnraum in unseren Kernregionen. Unser Ziel ist es dabei, nachhaltige und qualitativ hochwertige Immobilien zu entwickeln, die zukunftsfähig und auf die Bedürfnisse ihrer Nutzer zugeschnitten sind.

Wir wachsen organisch und verbessern die Qualität unseres Portfolios durch aktives Portfoliomanagement. Dazu zählen selektive An- und Verkäufe von Beständen. Beim Ankauf konzentrieren wir uns auf qualitativ hochwertige Immobilien, bei denen wir Entwicklungspotenzial sehen. Zusätzlich können wir bei Ankäufen durch unsere Plattform Skaleneffekte erzielen. Beim Verkauf liegt der Fokus auf Immobilienbeständen, bei denen wir geringes Entwicklungspotenzial sehen, sowie mit unterdurchschnittlicher Qualität und/oder Lage. Die daraus resultierende Liquidität steht uns für Investitionen in das Unternehmen und insbesondere in den Immobilienbestand zur Verfügung.

Vorausschauend agieren

Mit Blick auf die langen Investitions- und vergleichsweise kurzen Innovationszyklen im Immobilienbereich ist es wichtig, die Herausforderungen und Chancen von morgen frühzeitig zu erkennen und anzugehen.

Daher beabsichtigen wir auch zukünftig, die Wertschöpfungskette durch den Ausbau der immobilienbezogenen Dienstleistungen weiter auszubauen. Dabei erschließen wir uns im Rahmen von strategischen Beteiligungen zusätzliche Geschäftsfelder mit Immobilienbezug.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des zunehmenden Bedarfs an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen investieren wir auch weiterhin in das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen. Dabei liegt der Fokus auf der Qualität der Immobilien sowie der Pflege und Betreuung. Auch unser Pflegegeschäft fokussieren wir auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen.

Unsere Dividendenpolitik ist maßvoll und nachhaltig ausgerichtet und belässt die Mittel im Unternehmen, die für die Werterhaltung und -erhöhung unseres Portfolios benötigt werden.

Im Wettbewerbsvergleich verfügen wir über eine solide Kapitalstruktur und eine konservative Verschuldungsrate. Unsere Kreditwürdigkeit wird seitens der Ratingagenturen mit A3 (Moody's) beziehungsweise A- (Standard & Poor's), jeweils mit Ausblick negativ, bewertet. Über eine nachhaltige Investitions- und Dividendenpolitik wollen wir unsere Stellung im Markt auch künftig weiter festigen.

Konzernsteuerung

Die Steuerung des Unternehmens erfolgt über mehrere Ebenen:

Auf **Konzernebene** werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme quartalsweise auf die primären Steuerungsgrößen FFO I (Funds from Operations vor Verkauf), EPRA NAV (Net Asset Value) und LTV (Loan to Value) aggregiert und bewertet. Die Steuerung der Segmente erfolgt anhand der primären Steuerungsgröße Segmentergebnis. Alle primären Steuerungsgrößen werden vierteljährlich einer Benchmark-Analyse unterzogen und fließen in eine SWOT-Analyse ein, die der Überprüfung der Wettbewerbssituation der Deutsche Wohnen dient.

Alle primären Steuerungsgrößen werden vierteljährlich einer Benchmark-Analyse unterzogen.

Die operative Steuerung der Segmente erfolgt darüber hinaus anhand weiterer segmentspezifischer Steuerungskennzahlen:

Im **Segment Wohnungsbewirtschaftung** sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios und/oder Regionen, die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden monatlich ausgewertet und mit entsprechenden Budgetansätzen verglichen.

Das **Segment Verkauf** wird über die Verkaufspreise pro Quadratmeter sowie die Marge als Differenz zwischen IFRS-Buchwert und Verkaufspreis gesteuert. Dabei werden die ermittelten Werte mit den Planzahlen und mit dem Markt abgeglichen und bei Bedarf angepasst.

Im **Segment Pflegebetriebe** generieren die KATHARINENHOF und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG internes Wachstum, vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen. Für die Bewertung der operativen Ertragskraft in der Bewirtschaftung der Pflegeimmobilien erfolgt die Steuerung des Segments vornehmlich über das EBITDA vor Pachteinnahmen.

Im **Segment Pflegeimmobilien** werden hauptsächlich Pachterträge erwirtschaftet. Die Profitabilität der Pflegeimmobilien wird hauptsächlich mittels des EBITDA gesteuert.

Die weiteren operativen Aufwendungen wie Personal- und Sachkosten sowie die nicht operativen Größen wie Finanzaufwendungen und Steuern sind ebenfalls Bestandteil des zentralen Planungs- und Steuerungssystems sowie des monatlichen Berichts an den Vorstand. Auch hier wird die laufende Entwicklung auf Konzernebene aufgezeigt und den Planwerten gegenübergestellt.

Den laufenden Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung wesentlich beeinflussen. Unser aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios hat zum Ziel, die Kapitalstruktur und das Finanzergebnis langfristig zu optimieren.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, verwenden wir als Kenngröße den FFO I. Dabei stellt das EBITDA ohne Verkaufsergebnis den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO I dar, der im Wesentlichen um Sondereffekte, liquiditätswirksame Finanzaufwendungen beziehungsweise -erträge und Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge reduziert oder ergänzt wird.

Mit Hilfe des regelmäßigen Reportings können Vorstand und Fachabteilungen die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns bewerten und mit den Vormonats-, Vorjahres- und Planwerten vergleichen. Außerdem wird so die voraussichtliche Entwicklung anhand eines fortgeschriebenen Budgets ermittelt. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen abgeleitet werden, um diese zu nutzen beziehungsweise ihnen entgegenzusteuern.

Die Entwicklung des Konzerns wird anhand regelmäßiger Reportings bewertet.

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick und -strategie Wohnen

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet rund 161.300 Wohn- und ca. 2.800 Gewerbeeinheiten (ca. 4% der Nutzfläche) mit einer annualisierten Vertragsmiete von rund EUR 842 Mio. – und damit eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Anteil von rund 92% (Vorjahr: 90%) auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core^{+}-Märkten.

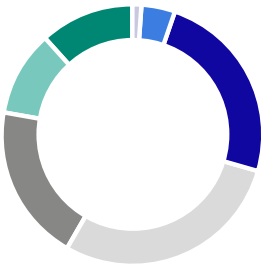
Unser Fokus liegt auf deutschen Metropolen und Ballungszentren.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Jahresende 2019 EUR 6,94 pro m², die Leerstandsquote war mit 1,8% anhaltend niedrig. Mit Zukäufen in Höhe von rund EUR 1 Mrd. haben wir unser Portfolio im Jahr 2019 weiter gestärkt.

Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentrieren wir unseren Bestand im Wesentlichen auf prosperierende Metropolen und Ballungsräume ab 500.000 Einwohner. Den Kernmarkt bildet dabei der Großraum Berlin mit ca. 115.700 Wohnungen und rund 1.900 Gewerbeeinheiten. Dies entspricht einem Anteil von rund 72% aller Wohneinheiten beziehungsweise rund 76% des gesamten Fair Value (Marktwert). Die Bestandsmieten von knapp 60% unserer Wohnungen liegen unter EUR 7,00 pro m². Damit sind wir ein Anbieter im mittleren Marktsegment. Rund 55% unseres Bestands sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

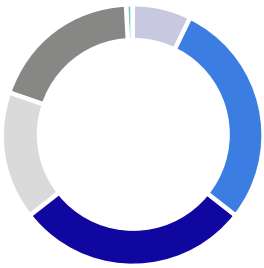
Die nachfolgende Grafik bietet einen Überblick über die Struktur wesentlicher Portfoliomerkmale.

Vertragsmiete EUR/m²



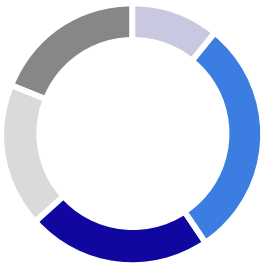
- <= 4,00: **1,2%**
- 4,01 – 5,00: **4,1%**
- 5,01 – 6,00: **24,3%**
- 6,01 – 7,00: **28,9%**
- 7,01 – 8,00: **19,3%**
- 8,01 – 9,00: **10,7%**
- >= 9,01: **11,4%**

Baujahr



- <=1918: **7,4%**
- 1919 – 1949: **28,3%**
- 1950 – 1969: **28,9%**
- 1970 – 1979: **15,8%**
- 1980 – 1999: **18,9%**
- >=2000: **0,6%**

Wohnungsgröße



- < 40 m²: **11%**
- 40 m² bis < 55 m²: **30%**
- 55 m² bis < 65 m²: **23%**
- 65 m² bis < 75 m²: **18%**
- > 75 m²: **19%**

Ausgangspunkt für unser Portfolio Management ist die Segmentierung des Immobilienbestands: Im Rahmen einer Makroanalyse clustern wir das Portfolio mit Hilfe eines Scoring-Modells in Core+-, Core- und Non-Core-Standorte. Dieses bewertet die Attraktivität und Zukunftsperspektive der Standorte auf Basis makroökonomischer, soziodemografischer und immobilienspezifischer Daten. Dabei werden unter anderem Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, lokale Arbeitsmärkte, Kaufkraft und Infrastrukturdaten analysiert.

31.12.2019					Wohnen		Gewerbe
	Wohn-einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt-bestand	Vertrags-miete[1]	Leerstand	Gewerbe-einheiten	Fläche
	Anzahl	in Tsd. m²	in %	EUR/m²	in %	Anzahl	in Tsd. m²
Core+	**148.168**	**8.905**	**91,9**	**7,02**	**1,7**	**2.621**	**381**
Großraum Berlin	115.740	6.893	71,8	6,95	1,4	1.856	249
Rhein-Main	10.832	651	6,7	8,61	1,8	171	32
Dresden/Leipzig	9.294	601	5,8	6,11	4,0	455	67
Rheinland	6.694	416	4,2	7,13	3,0	82	19
Mannheim/Ludwigshafen	4.665	290	2,9	6,24	1,8	43	12
Sonstige Core+	943	54	0,6	10,65	0,6	14	1
Core	**12.949**	**820**	**8,0**	**6,00**	**3,0**	**162**	**23**
Hannover/ Braunschweig	9.109	588	5,6	6,14	2,8	85	14
Sonstige Core	3.840	233	2,4	5,66	3,7	77	9
Non-Core	**144**	**9**	**0,1**	**5,15**	**6,7**	**0**	**0**
Gesamt	**161.261**	**9.735**	**100,0**	**6,94**	**1,8**	**2.783**	**404**

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Ergänzend kategorisieren wir unsere Standorte auf Basis einer Mikroanalyse in drei Lagequalitäten: „Hotspot", „Growth" und „Stable". In die Analyse fließen insbesondere Informationen zur Miet- und Preisentwicklung, Soziodemografie und Infrastruktur ein. Bei „Hotspot"-Lagen handelt es sich um dynamisch wachsende Standorte mit dem größten Entwicklungspotenzial. „Growth"-Lagen wachsen stetig, jedoch weniger dynamisch. „Stable"-Lagen weisen lediglich ein moderates Wachstum auf.

Im Rahmen der Immobilienkäufe und -verkäufe hat sich der Anteil am „Hotspot"- und „Growth"-Cluster von rund 71 % im Jahr 2016 auf rund 79 % im Jahr 2019 verbessert.

Immobilienbestand nach Standort/Mikro-Clusterung

31.12.2019

Cluster	Mikrolage	Wohnungen	Anteil Fair Value	Vertragsmiete	Fair Value	Leerstand
		Anzahl	in %	EUR/m²	EUR/m²	in %
Core+		**148.168**	**95,3**	**7,02**	**2.490**	**1,7**
	Hotspot	39.608	31,8	7,63	3.105	2,3
	Growth	72.205	44,5	7,09	2.441	1,7
	Stable	36.355	19,0	6,29	1.939	1,2
Core		**12.949**	**4,7**	**6,00**	**1.356**	**3,0**
	Hotspot	259	0,2	6,62	1.694	2,9
	Growth	6.766	2,6	6,18	1.549	3,3
	Stable	5.924	1,9	5,81	1.146	2,7
Non-Core		**144**	**0,0**	**5,15**	**638**	**6,7**
Gesamt		**161.261**	**100,0**	**6,94**	**2.394**	**1,8**

Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir unser Portfolio konsequent durch selektive An- und Verkäufe optimiert. Neben dem Zukauf von Immobilien in Core+-Regionen wurden größtenteils Verkäufe in Core-Lagen vorgenommen. Demzufolge konnte die regionale Fokussierung des Gesamtportfolios auf Core+-Lagen auf 95,3% (Vorjahr: 93,3%) des Fair Value verbessert werden.

Akquisitionen

Im Jahr 2019 haben wir rund 4.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 1 Mrd. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core+-Märkten wie Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf sowie in Dresden und Leipzig. Bei den Zukäufen handelt es sich im Wesentlichen um Alt- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen.

Verkäufe

Im Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nutzen und insgesamt 7.181 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2019 veräußern. Davon entfallen 314 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 6.867 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf. Den größten Anteil hatte dabei der Verkauf von rund 6.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten, der im dritten Quartal 2019 zu einem Preis von EUR 615 Mio. beurkundet wurde und im vierten Quartal Nutzen- und Lastenwechsel hatte. Die Wohneinheiten befinden sich überwiegend in Kiel, Lübeck, Erfurt und Chemnitz und somit außerhalb der Metropolregionen Deutschlands.

Darüber hinaus haben wir im Dezember 2019 ein Portfolio mit 2.175 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin für rund EUR 358 Mio. veräußert. Dabei handelte es sich überwiegend um Objekte mit öffentlicher Förderung und in unterdurchschnittlichem technischen Zustand. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird für Ende 2020 erwartet.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf den Zusammengefassten Lagebericht.

Segment Verkauf ab Seite 54

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.

Like-for-like		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
	Wohneinheiten	Vertragsmiete[1]	Vertragsmiete[1]	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m²	EUR/m²	in %	in %	in %
Gesamt	**156.750**	**6,87**	**6,64**	**3,4**	**1,7**	**2,0**
Vermietungsbestand[2]	**150.789**	**6,89**	**6,66**	**3,5**	**1,5**	**1,9**
Core+	**138.264**	**6,97**	**6,74**	**3,5**	**1,4**	**1,9**
Großraum Berlin	110.656	6,97	6,72	3,7	1,3	1,8
Rhein-Main	9.229	8,22	7,98	3,0	1,3	1,2
Dresden/Leipzig	8.086	6,10	5,93	2,8	3,7	4,3
Rheinland	4.845	6,31	6,19	1,8	0,9	1,0
Mannheim/ Ludwigshafen	4.556	6,23	6,09	2,3	1,2	2,5
Sonstige Core+	892	10,69	10,48	2,1	0,6	0,3
Core	**12.525**	**6,01**	**5,85**	**2,8**	**2,9**	**2,5**
Hannover/ Braunschweig	8.922	6,14	5,95	3,2	2,6	2,3
Sonstige Core	3.603	5,65	5,56	1,6	3,6	2,8

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Im Berichtsjahr belief sich das Like-for-like-Mietwachstum auf 3,4%, was einer annualisierten Mietsteigerung von rund EUR 24,6 Mio. entspricht. Die Mieterhöhungen für Bestandsmieter lagen mit 1,5% auf einem moderaten Niveau.

Der Like-for-like-Leerstand konnte im Vermietungsbestand auf 1,5% reduziert werden (Vorjahr: 1,9%). Der sanierungsbedingte Leerstand blieb mit 0,6% Anteil am Gesamtleerstand etwa gleich.

Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir rund EUR 469 Mio. beziehungsweise ca. EUR 45 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet, was einer Steigerung von rund 13% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Mit EUR 102 Mio. entfielen etwa ein Viertel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund drei Viertel auf Sanierungen, die insbesondere auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen einschließen. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 367 Mio. entfallen rund EUR 136 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 231 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte. In der Regel beinhalten komplexe Sanierungsprojekte ca. 70% aktivierte Instandhaltungs- und ca. 30% umlagefähige Modernisierungsaufwendungen.

2019 haben wir rund EUR 45 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet.

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir in den letzten drei Jahren etwa EUR 1,2 Mrd. für die Bestandssanierung und -erhaltung aufgewendet.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Instandhaltungsaufwendungen sowie Sanierungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Vorjahresvergleich dar:

EUR Mio.	2019	2018
Instandhaltung	**102,4**	**102,9**
in EUR pro m²	9,92[1]	10,14[1]
Sanierung	**366,7**	**313,5**
in EUR pro m²	35,53[1]	30,91
Instandhaltung und Sanierung	**469,1**	**416,4**
in EUR pro m²	45,45[1]	41,05[1]

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

Bei komplexen Investitionen gehen wir sozialverträglich vor.

Bei komplexen Investitionen ist es uns wichtig, sozialverträglich vorzugehen und uns mit unseren Mietern direkt auszutauschen. Wir haben bereits mehrere Vereinbarungen mit Berliner Stadtbezirken erfolgreich abschließen können, die umfassende Konzepte zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beinhalten. Darüber hinaus verpflichtet sich die Deutsche Wohnen im Rahmen des Mieterversprechens seit dem 1. Juli 2019 dazu, dass die Bruttowarmmiete nach Modernisierungen (§559 BGB) maximal 30% des Haushaltsnettoeinkommens beträgt.

Portfoliobewertung

Die starke Immobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2019 fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. zum 31. Dezember 2019 wider, wobei in Berlin gegenüber den Vorjahren eine verlangsamte Preisdynamik zu beobachten war.

Das Bewertungsergebnis wurde durch ein externes Gutachten von Jones Lang LaSalle bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 31. Dezember 2019:

Makro-Cluster	Region	Wohnungen	Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Multiplikator Marktmiete
		Anzahl	EUR Mio.	EUR/m²		
Core⁺		**148.168**	**23.087**	**2.490**	**29,5**	**22,8**
	Großraum Berlin	115.740	18.428	2.584	30,9	23,5
	Rhein-Main	10.832	1.842	2.702	26,3	21,1
	Dresden/Leipzig	9.294	1.404	2.104	28,8	23,1
	Rheinland	6.694	867	1.992	23,4	19,4
	Mannheim/ Ludwigshafen	4.665	370	1.223	16,4	13,8
	Sonstige Core⁺	943	176	3.184	24,6	20,4
Core		**12.949**	**1.145**	**1.356**	**19,1**	**15,8**
	Hannover/ Braunschweig	9.109	825	1.370	18,8	15,4
	Sonstige Core	3.840	320	1.323	19,9	17,2
Non-Core		**144**	**6**	**638**	**11,0**	**9,7**
Gesamt		**161.261**	**24.237**	**2.394**	**28,8**	**22,4**

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit EUR 1,3 Mrd. das Core⁺-Segment und hier in erster Linie den Großraum Berlin mit rund EUR 1,1 Mrd.

Das Abgeordnetenhaus Berlin hat am 30. Januar 2020 ein Gesetz zur Begrenzung des Mietwachstums für die Dauer von fünf Jahren beschlossen. Dabei greift das Gesetz zum sogenannten Mietendeckel sowohl in bestehende Mietverhältnisse als auch in die Neuvermietung von Wohnungen ein. Bislang konnte kein Einfluss des Gesetzentwurfs auf die Preisgestaltung am Transaktionsmarkt beobachtet werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ab Seite 190

Fair Value	31.12.2019		31.12.2018	
	Fair Value EUR Mio.	Multiplikator Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiplikator Vertragsmiete
Core⁺	23.087	29,5	20.711	28,4
Core	1.145	19,1	1.474	17,4
Non-Core	6	11,0	5	9,7
Gesamt	**24.237**	**28,8**	**22.190**	**27,2**

Energieeffizienz im Bestand

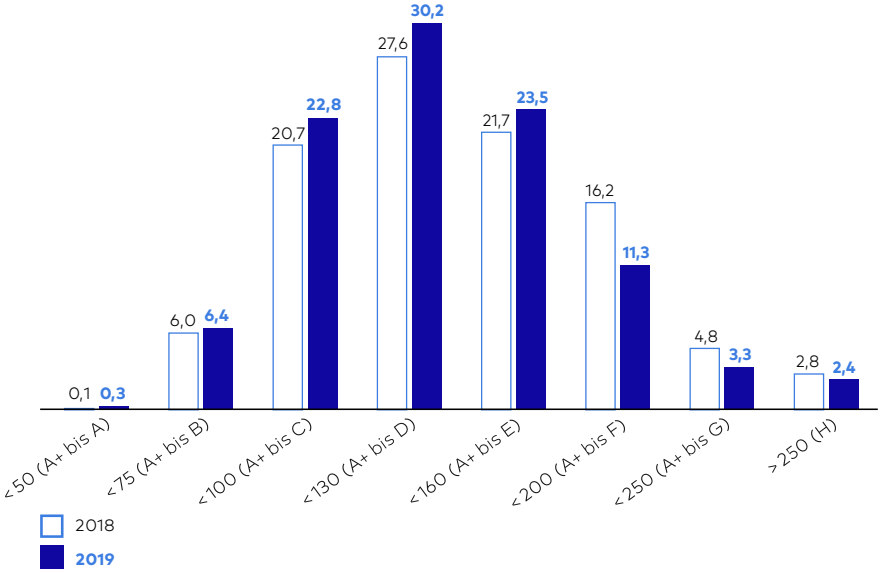
Ein Großteil des europaweiten Energieverbrauchs entfällt auf den Gebäudebestand. Mit unseren umfassenden Sanierungsmaßnahmen erhöhen wir sukzessive die Energieeffizienz unserer Immobilien.

Die Energiebilanz von ca. 64 % unserer Wohneinheiten ist besser als der Durchschnittsverbrauch deutscher Wohngebäude.

Aktuell ist die Energiebilanz von rund 64 % unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (135,5 kWh/m² pro Jahr[2]). Etwa 29 % unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 128,9 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2018: 132,3 kWh/m²).

Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen[1] nach Endenergiebedarf in kWh/m² pro Jahr in %



1 Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien. Aufgrund der fehlenden Bestimmung der Heizungsart können Abweichungen von rund 20 kWh im Endenergiebedarf vorkommen. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt daher nur in Anlehnung an die EnEV-Klassifizierung. Unter Berücksichtigung von rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten, für die kein Energieausweis erforderlich ist, umfassen die Daten rund 100 % unseres Gesamtbestands.

Pflegeimmobilien

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

Die Deutsche Wohnen ist in Deutschland einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.300 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir zum Abschlussstichtag mit 49 % beteiligt waren, gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 52 Einrichtungen (ca. 6.900 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

2 Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von „Techem Energiekennwerte 2018“

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

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung haben wir zum Ende des Geschäftsjahres 2019 den Verkauf von insgesamt 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens beurkundet. Dabei haben wir uns insbesondere von Pflegeimmobilien getrennt, die nicht in unseren strategischen Zielregionen liegen sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Mit einem Vollzug der Transaktion rechnen wir im ersten Halbjahr 2020.

Der deutsche Pflegemarkt wird aufgrund demografischer Entwicklungen weiter wachsen. Wir beabsichtigen, das Pflegesegment insbesondere durch Neubau und selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15 % des Konzern-EBITDA auszubauen. Zum Ende des Berichtsjahres 2019 betrug der Anteil rund 10 % des EBITDA.

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG 2019

		Plätze				
Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt	Belegung 31.12.2019	Fair Value 31.12.2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %	EUR Mio.
Region Hamburg	17	3.163	157	3.320	91,3	
Region Berlin	12	1.071	371	1.442	98,0	
Region Sachsen	9	523	71	594	96,9	
Summe Beteiligungsmodell	**38**	**4.757**	**599**	**5.356**	**93,7**	**576,5**[1,2]

1 Bezieht sich auf 36 Einrichtungen
2 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau, unbebaute Grundstücke und Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, die nach IAS 16 oder IAS 40 bewertet werden

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern 2019

		Plätze				
Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt	WALT	Fair Value 31.12.2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		EUR Mio.
Bayern	14	1.704	46	1.750	9,6	140,2
Nordrhein-Westfalen	10	1.185	242	1.427	12,5	193,2
Rheinland-Pfalz	6	669	208	877	11,5	93,3
Niedersachsen	5	771	0	771	8,5	56,0
Baden-Württemberg	6	662	16	678	10,0	89,7
Hessen	4	528	0	528	9,7	92,4
Sonstige	7	788	48	836	8,4	92,2
Summe Fremdbetreiber	**52**	**6.307**	**560**	**6.867**	**10,3**	**756,9**[1]
Pflege gesamt	**90**	**11.064**	**1.159**	**12.223**		**1.333,4**

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

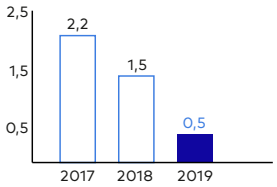
WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst moderater

Deutsche Wirtschaft legt um 0,5% zu: Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Schwächephase. Zwischenzeitlich hat die Abkühlung der Weltkonjunktur die deutsche Exportindustrie relativ stark belastet. So ging die Industrieproduktion, insbesondere bei den Automobilherstellern und Maschinenbauern, deutlich zurück. Der Dienstleistungssektor und die Bauwirtschaft hingegen profitieren von der kräftigen Nachfrage der privaten Haushalte, angeregt durch die weiterhin gute Arbeitsmarktlage und finanzpolitische Stimuli.[1]

Entwicklung des Wirtschaftswachstums (BIP)
im 3-Jahres-Vergleich in %[1]



Arbeitsmarkt weiterhin robust: Trotz der schwachen Konjunktur entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt auch im Jahr 2019 solide. Sowohl die Arbeitslosigkeit als auch die Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 abgenommen, die Beschäftigung ist erneut gestiegen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 bei 4,9% und damit auf Vorjahresniveau. Die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) ist im Vorjahresvergleich um 304.000 Personen auf 45,62 Mio. Personen im November 2019 gestiegen.[2]

Höhere Bruttolöhne und -gehälter: Die Bruttolöhne und -gehälter sind 2019 in Deutschland erneut deutlich um 4,2% gestiegen. Hierzu hat insbesondere der Beschäftigungsaufbau beigetragen. Der Anstieg der Nettolöhne und -gehälter lag sogar bei 4,6%, da die Bundesregierung eine Reihe von Entlastungen auf den Weg gebracht hat.[1]

Niedrigzinsumfeld bleibt bestehen: Auch 2019 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0% und setzt damit ihre expansive Geldpolitik fort. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld, insbesondere auch in der Immobilienbranche. So haben die Zinsen für Baugeld in den Sommermonaten des vergangenen Jahres neue Tiefststände erreicht. Über alle Laufzeiten hinweg müssen Haushalte einen durchschnittlichen Zinssatz von rund 1,28% bezahlen.[1]

Neuer Bevölkerungshöchststand erreicht: Nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Einwohnerzahl Deutschlands Ende 2019 mit 83,2 Mio. Menschen einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings wuchs die Bevölkerung mit einem Plus von 200.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr deutlich schwächer als in den Jahren zuvor. Die Zunahme ist allein auf die Nettozuwanderung zurückzuführen, die das Geburtendefizit überkompensiert. Damit schreitet die demografische Alterung weiter voran.[3]

Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur: Die realen Bauinvestitionen haben im deutschen Wohnungsbau 2019 um etwa 4,3% zugelegt. Dazu haben die weiterhin vorteilhaften Bedingungen wie die niedrigen Zinsen für Baugeld sowie die Entlastungen durch die Finanzpolitik, die teilweise für Investitionen in den Wohnungsbestand genutzt werden, beigetragen.[1]

Aufschwung in Berlin setzt sich fort: Das erwartete Wachstum der Berliner Wirtschaft lag mit einem Plus von etwa 2% im Gesamtjahr 2019 erneut deutlich über dem prognostizierten gesamtdeutschen Wirtschaftswachstum. Dazu haben unter anderem der Konsum der Berliner Haushalte, die hohen

1 DIW Wochenbericht Nr. 50/2019
2 Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2019
3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 022 vom 17. Januar 2020

Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Unternehmen, das Dienstleistungsgewerbe sowie der Bau beigetragen.[4] Auch der Berliner Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv: Die Arbeitslosenquote lag im November 2019 bei 7,6 % und damit deutlich unter dem drei Jahre zuvor erreichten Niveau von 9,2 %. Zudem fiel die aktuelle Steigerungsrate bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 3,8 % höher aus als in allen anderen Bundesländern.[5] Die positive Lohnentwicklung konnte sich im Jahr 2019 in Berlin fortsetzen. So lagen nach den Ergebnissen der vierteljährlichen Verdiensterhebung im dritten Quartal 2019 die durchschnittlichen Nominallöhne um 3,2 % und die Reallöhne um 1,9 % höher als im Vorjahresquartal.[6]

Deutscher Wohnungsmarkt trotzt der konjunkturellen Schwächephase

Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien steigt um 7%

Weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland: Der deutsche Wohninvestmentmarkt war auch 2019 sehr erfolgreich. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios belief sich nach Schätzungen von JLL auf knapp über EUR 20 Mrd. Dies ist eine Steigerung um 7% gegenüber 2018 und damit der zweithöchste Wert nach dem Rekordjahr 2015. Die Ursache dafür liegt vor allem in der Preissteigerung der Immobilien.[7]

Berlin bleibt im Fokus der Investitionen: Auf Berlin lag mit einem Anteil von etwa 16 % der größte Investmentschwerpunkt der Transaktionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2019. Trotz Regulierungsmaßnahmen wie Mietendeckel und Mietpreisbremse ist das Interesse an Investments in der Bundeshauptstadt weiterhin groß.[8]

Verknappung des Wohnraumangebots setzt sich fort: Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher.[9]

Bauüberhang wächst weiterhin kontinuierlich und ist in Berlin mit Abstand am größten

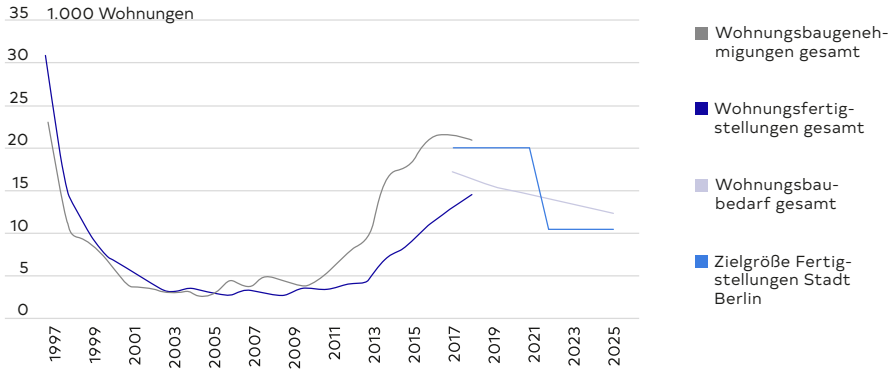
Wohnungsbau hinkt Bevölkerungswachstum hinterher: Aufgrund des kräftigen Bevölkerungswachstums an den Top-Standorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart – hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.[10] 2018 sind in Deutschland 287.000 neue Wohnungen gebaut worden und damit nur knapp 1% mehr als im Jahr 2017. Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2018 hingegen sogar leicht auf 347.000 Wohnungen zurückgegangen.[11] Damit hat sich der Bauüberhang in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. 2018 belief er sich auf gut 697.000 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet und mehr als 123.000 Wohnungen an den Top-Standorten. Davon entfallen alleine 63.000 Wohnungen auf Berlin, das den mit Abstand größten Bauüberhang ausweist.

Demgegenüber beträgt der erforderliche Neubaubedarf für Deutschland jeweils knapp 342.000 Wohnungen in den Jahren 2019 und 2020 – die Bundesregierung strebt sogar 375.000 Wohneinheiten pro Jahr bis 2021 an.

4 Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Oktober 2019
5 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin, Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 3. Quartal 2019
6 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 15 vom 23. Januar 2020
7 JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2020
8 NAI apollo, Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland, Q3 2019
9 BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030
10 DZ HYP, Immobilienmarkt, 2018/19
11 GEWOS, Immobilienmarkt Deutschland, IMA info 2019

Zwischen 2016 und 2018 wurden somit nur 83% der benötigten Wohnungen fertiggestellt, in Berlin sogar nur 73%.[12] In der Bundeshauptstadt lagen die Fertigstellungen 2018 mit rund 14.500 neuen Wohnungen zwar über dem Vorjahr, blieben jedoch erneut deutlich unter dem selbst gesteckten Ziel von 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr.[13]

Fertigstellungen versus Bedarf Berlin



Quelle: Destatis, BBSR Wohnungsmarktprognose 2015, JLL, Stand: Juli 2019

Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

Mietpreissteigerungen beruhen auf Nachfrageüberhang: Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. Von 2007 bis 2017 wuchs die Bevölkerung in den Top-Standorten Deutschlands zwischen 7% (in Düsseldorf) und 15% (in Frankfurt). 2017 lebten dort entsprechend 1 Mio. Menschen mehr als zehn Jahre zuvor. Gleichzeitig wurden in diesem Zeitraum weit weniger Wohnungen fertiggestellt als benötigt.[14]

Dieser Trend des Bevölkerungsaufbaus in den deutschen Metropolen wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen: Bis 2030 werden Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln mehr als 5% Einwohner hinzugewinnen.[12]

Die Diskrepanz zwischen wachsenden Bevölkerungszahlen und zu geringem Wohnungsangebot schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Im Jahr 2019 haben sich die Angebotsmieten in den Big-8-Städten im Vergleich zum Vorjahr um 4,1% erhöht.[15]

Berlin mit abgeschwächter Dynamik bei der Mietpreisentwicklung: In Berlin sind die Angebotsmieten im Jahr 2019 um 4,1% gegenüber dem Vorjahreswert auf ein Niveau von EUR 12,55 pro m² pro Monat gestiegen. Damit hat sich die Mietpreisentwicklung in der Hauptstadt sowohl im Vergleich zu 2018 (+8,6%) als auch im Fünfjahresschnitt (+8,0%) deutlich abgeschwächt.

Kaufpreise steigen weiterhin dynamisch: Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den acht größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig – sind im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 10,2% gestiegen. Damit ist hier weiterhin kein Abflachen der Dynamik zu sehen.

12 Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?"
13 JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019
14 DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19
15 JLL, Pressemitteilung vom 23. Januar 2020

In Berlin haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2019 um rund 8,7% erhöht. Damit hat sich die Entwicklung der Kaufpreise zwar etwas abgeschwächt; mit einer mittleren Fünfjahresentwicklung von 10,1% gehört Berlin jedoch zu den Städten mit der stärksten Dynamik am Markt für Eigentumswohnungen.[16]

Markt für Pflegeimmobilien gewinnt stark an Bedeutung

Bevölkerung wird immer älter: Die Bevölkerung in Deutschland altert trotz signifikanter Nettozuwanderung und höherer Geburtenzahlen zusehends. Bis zum Jahr 2035 wird die erwerbsfähige Bevölkerung um rund 4 bis 6 Mio. auf 45,8 bis 47,4 Mio. Menschen schrumpfen. Die Zahl der Menschen über 67 Jahren wuchs bereits zwischen 1990 und 2018 um 54% von 10,4 Mio. auf 15,9 Mio. Bis 2039 wird sie um weitere 5 bis 6 Mio. auf mindestens 21 Mio. steigen. Die Zahl der Menschen ab 80 Jahren wird von 5,4 Mio. im Jahr 2018 bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen und bis Anfang der 2030er-Jahre auf diesem Niveau bleiben.[17]

Bis 2039 wird die Zahl der Menschen über 67 Jahren auf 21 Mio. steigen.

Pflegebedürftigkeit steigt bis 2050 enorm: Auch wenn die Bevölkerungszahl in einigen deutschen Regionen insgesamt schrumpft, kann der Anteil und die Gesamtheit alter und pflegebedürftiger Menschen dort gleichzeitig zunehmen. Ende 2017 waren bereits 4,1% der Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Gemäß einer Studie des Wissenschaftlichen Instituts der AOK (WldO) wird die Zahl der gesetzlich versicherten Pflegebedürftigen, die ambulante Pflege in Anspruch nehmen, bis 2050 um rund 50% steigen. Die Zahl derer, die stationäre Pflege nachfragen, wird im selben Zeitraum sogar um 74% zunehmen. Bis 2039 wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland auf fast 5 Mio. Menschen wachsen, bis 2050 werden es sogar knapp 6 Mio. Menschen sein.

Alternde Gesellschaft hat andere Wohnbedürfnisse: Mit zunehmendem Alter haben die Menschen unterschiedliche Bedürfnisse, was das Thema Wohnen anbelangt. Bei der Wahl des Wohnorts und des Wohnkonzepts rücken zunehmend Themen wie Barrierefreiheit, Betreuung, Unterstützung und Pflege in den Fokus. Neben Pflegeheimen ist das betreute Wohnen heute die zweithäufigste Sonderwohnform. JLL erwartet in seiner aktuellen Studie, dass die Zahl der Einrichtungen und Wohnungen künftig weiter steigen wird.

Betreutes Wohnen ist bereits die zweithäufigste Sonderwohnform.

Die Zahl der Pflegeplätze in Pflegeheimen ist seit 2007 von 799.000 auf 952.000 Ende 2017 gestiegen. Die Auslastung nahm im selben Zeitraum von 87,6 % auf 90,4% zu.

Da die staatliche Förderung des altersgerechten Umbaus von Bestandswohnungen bei Weitem nicht mit dem Bedarf mithält, muss das Angebot an verschiedenen alters- und pflegegerechten Wohnformen dringend erhöht und ausdifferenziert werden.

Anhaltend hohe Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt: Die demografischen Entwicklungen und der Angebotsmangel führen dazu, dass Gesundheitsimmobilien immer stärker in den Fokus von Investoren rücken. Dies spiegelt sich auch im Transaktionsgeschehen wider: 2018 stieg das Volumen im Bereich Pflegeheime, einschließlich der Einrichtungen des betreuten Wohnens, gegenüber dem Vorjahr um 70% auf rund EUR 1,7 Mrd. Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das Volumen auf fast EUR 800 Mio.; damit lag es im Sechsmonatszeitraum auf dem langfristigen Durchschnitt der Gesamtjahre zuvor.[18]

Transaktionsvolumen im Pflegebereich stieg um 70%

16 JLL, Pressemitteilung vom 23. Januar 2020
17 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 242 vom 27. Juni 2019
18 JLL, Betreutes Wohnen 2019, Der Markt für Pflegeimmobilien im Wandel, September 2019

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Wohnen konnte ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2019 fortsetzen und hat erneut alle wesentlichen Ziele erreicht.

Wir haben 2019 erneut alle wesentlichen Ziele erreicht.

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung belief sich das Ergebnis auf rund EUR 730 Mio. Damit hat es sich gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 74 Mio. oder 11% verbessert. Unsere Prognose in Höhe von EUR 700 Mio. haben wir im Wesentlichen bedingt durch Zukäufe um 4% übertroffen. Die prognostizierte Mietsteigerung von rund 3% konnten wir mit 3,4% übertreffen. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit EUR 102,4 Mio. beziehungsweise mit EUR 9,92 pro m² in unserem Planungskorridor (EUR 9 pro m² bis EUR 10 pro m²). Der Leerstand von Wohnungen im Gesamtbestand betrug zum Jahresende 1,8% und lag damit 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Im Segment Verkauf konnten wir gegenüber 2018 – trotz der Aufwertungen infolge höherer Marktpreise – eine durchschnittliche Bruttomarge von 35% (Vorjahr: 38%) erzielen. Das Transaktionsvolumen stieg von rund EUR 180 Mio. auf rund EUR 767 Mio. an, bedingt durch eine insgesamt höhere Anzahl an verkauften Einheiten im institutionellen Verkauf. Das Verkaufsergebnis stieg daher absolut von rund EUR 43 Mio. um EUR 143 Mio. auf EUR 186 Mio.

Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin sehr gut aufgestellt.

Im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wurde der Ergebnisbeitrag um rund EUR 33 Mio. oder knapp 60% gegenüber dem Vorjahr auf EUR 88 Mio. gesteigert. Der Anstieg ist vornehmlich auf Zukäufe zurückzuführen. Damit haben wir unsere Prognose von EUR 80 Mio. deutlich übertroffen.

Das bereinigte EBITDA (ohne Verkauf) erhöhte sich von EUR 622 Mio. um rund EUR 97 Mio. oder 15,5% auf EUR 718,6 Mio. und lag damit über dem für 2019 geplanten Wert von EUR 685 Mio.

Auf der Finanzierungsseite sind wir mit Fälligkeitsprofil, Durchschnittsverzinsung und verschiedenen Finanzierungsquellen sehr solide aufgestellt. Der LTV ist mit rund 35,4% gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte gesunken und lag damit innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40%. Die laufenden Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von fremdkapitalfinanzierten Zukäufen um rund EUR 29,2 Mio. auf rund EUR 135,5 Mio. erhöht und überschreiten den mit rund EUR 130 Mio. für 2019 prognostizierten Wert.

Der FFO I stieg im Vorjahresvergleich um knapp EUR 56 Mio. oder 12% auf EUR 538 Mio. Der FFO I je Aktie erhöhte sich entsprechend von EUR 1,36 im Jahr 2018 auf EUR 1,50 im Jahr 2019. Im Vergleich zur Prognose von EUR 535 Mio. zu Beginn des Jahres haben wir unsere Ziele erreicht.

Der EPRA NAV (unverwässert) betrug zum Jahresende 2019 EUR 47 je Aktie und ist um rund 11% gestiegen. Wesentlicher Treiber hierfür war die Neubewertung des Immobilienportfolios, die für 2019 rund EUR 1,4 Mrd. betrug. Die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in deutschen Ballungsgebieten führte wiederholt zu Preissteigerungen.

Insgesamt ist das Geschäftsjahr 2019 operativ planmäßig verlaufen. Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin gut aufgestellt. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen in deutschen Metropolregionen, die mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen einhergeht, untermauert unseren langfristigen strategischen Fokus auf urbane Ballungszentren.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2019 mit einem Periodenergebnis in Höhe von knapp EUR 1,6 Mrd. (EUR –0,3 Mrd. beziehungsweise –13,9% gegenüber 2018) abgeschlossen. Bei gestiegenem Betriebsergebnis ergab sich der Rückgang im Wesentlichen aus einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zu 2018:

EUR Mio.	2019	2018
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	729,8	656,2
Ergebnis aus Verkauf	186,1	43,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	88,3	55,3
Verwaltungskosten	–101,4	–93,7
Sonstige Aufwendungen/Erträge	–29,7	–1,8
Betriebsergebnis (EBITDA)	**873,1**	**659,1**
Abschreibungen	–42,9	–10,3
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.406,7	2.179,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2,8	2,6
Finanzergebnis	–135,1	–203,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**2.104,6**	**2.626,8**
Laufende Steuern	–19,0	–27,6
Latente Steuern	–484,7	–736,6
Periodenergebnis	**1.600,9**	**1.862,6**

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 164,0 Mio. beziehungsweise rund 30,4% auf EUR 703,5 Mio. gestiegen.

EUR Mio.	2019	2018
Ergebnis vor Steuern	**2.104,6**	**2.626,8**
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	–1.406,3	–2.177,9
Firmenwertabschreibungen	2,0	0,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	–28,5	80,3
Einmalaufwendungen und -erträge	31,7	9,6
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	**703,5**	**539,5**

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen enthielt hauptsächlich die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen. Bedingt durch den Aktienkursrückgang, der in erster Linie auf das sich Ende 2019 konkretisierende Berliner Gesetzgebungsverfahren zum Mietendeckel zurückzuführen ist, beliefen sich die nicht liquiditätswirksamen Bewertungserträge im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 58,0 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR 70,7 Mio.). Die Aufwendungen aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten betrugen EUR 29,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge enthielten Finanzierungskosten (EUR 13,1 Mio.; Vorjahr: EUR 9,3 Mio.), sonstige Aufwendungen (EUR 87,2 Mio.; Vorjahr: EUR 6,5 Mio.), Finanzerträge (EUR 9,1 Mio.; Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) sowie sonstige Erträge (EUR 59,5 Mio.; Vorjahr: EUR 5,0 Mio.).

Die einmaligen Finanzierungskosten beziehen sich auf die vorzeitige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften (EUR 8,5 Mio.; Vorjahr: EUR 8,7 Mio.), die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe (EUR 4,5 Mio. Zinsaufwendungen) sowie einmalige Zinsaufwendungen und Finanztransaktionskosten (EUR 0,1 Mio.; Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Die Höhe der einmaligen sonstigen Aufwendungen und Erträge im Geschäftsjahr 2019 ist hauptsächlich auf das laufende Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG zurückzuführen, das wahrscheinlich zu einer höheren Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre führen könnte.

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2019	31.12.2018
Wohn- und Gewerbeeinheiten	164.044	166.980
Wohn- und Gewerbefläche in Tm²	10.139	10.299
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.394	2.157
Vertragsmiete Wohnen je m² in EUR	6,94	6,62
Like-for-like-Mietwachstum in %	3,4	3,4
Wohnungsleerstand in %	1,8	2,1
Instandhaltungskosten je m²/Jahr in EUR[1]	9,92	10,14
Capex je m²/Jahr in EUR[1]	35,53	30,91

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

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2019 ist dem Kapitel Immobilienportfolio zu entnehmen.

Immobilienportfolio ab Seite 38

EUR Mio.	2019	2018
Erlöse aus Vertragsmieten	837,3	785,5
Erlöse aus Betriebskosten	359,4	337,4
Erlöse aus Vermietung	**1.196,7**	**1.122,9**
Betriebskosten	–350,7[2]	–347,2
Inkasso	–7,1	–7,7
Instandhaltung	–102,4	–102,9
Sonstiges	–6,7[2]	–8,9
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	**729,8**	**656,2**
Personal- und Sachkosten	–54,5[2]	–52,2
Operatives Ergebnis (NOI)	**675,3**	**604,0**
NOI-Marge in %	80,7	76,9
NOI in EUR pro m² und Monat[1]	5,45	4,96
Veränderung des NOI in EUR pro m² und Monat in %	9,9	

1 Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode
2 Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalls von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab dem 1. Januar 2019 eingeschränkt.

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Portfolioangaben.

Immobilienportfolio ab Seite 38

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die geänderte Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht mehr in den Betriebskosten enthalten waren. Für das Geschäftsjahr 2019 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 18,9 Mio. beziehungsweise ca. 2,3% bezogen auf die Vertragsmiete. Dies hat auch wesentlich zur Erhöhung der NOI-Marge beigetragen.

Die Verluste aus nicht umlagefähigen Betriebskosten und Inkasso betrugen bezogen auf die Vertragsmiete 2,1% (Vorjahr: 2,2%).

Die Personal- und Sachkosten beliefen sich auf rund 6,5% (Vorjahr: 6,6%) der Vertragsmieten.

Das Net Operating Income (NOI) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 71,3 Mio. beziehungsweise 11,8%. Die NOI-Marge, bezogen auf die Vertragsmiete, stieg von 76,9% auf 80,7%.

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 7.181 Wohnungen (Vorjahr: 1.971) mit Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2019 veräußert.

EUR Mio.	2019	2018
Erlöse aus Verkäufen	767,3	180,3
Verkaufskosten	–11,6	–7,0
Nettoerlöse	**755,7**	**173,3**
Buchwertabgänge	–569,6	–130,2
Ergebnis aus Verkauf	**186,1**	**43,1**

Nachfolgend werden die wesentlichen Kennzahlen und Ergebnisse differenziert nach Wohnungsprivatisierung und institutionellem Verkauf dargestellt:

Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2019	2018
Verkaufserlöse	**90,0**	**68,7**
Verkaufspreis in EUR/m²	3.435	2.444
Volumen in Wohneinheiten	314	374
Fremde Vertriebskosten	–8,1	–5,4
Nettoerlöse	**81,9**	**63,3**
Buchwertabgänge	–56,3	–48,8
Bruttomarge in %	59,9	40,8
Ergebnis	**25,6**	**14,5**
Buchwerte	56,3	48,8
Darlehenstilgung	–3,3	–2,9
Liquiditätsbeitrag	**78,6**	**60,4**

In der Wohnungsprivatisierung stiegen die Verkaufspreise pro Quadratmeter um 40,5 % und die Bruttomarge um 19,1 Prozentpunkte. Der hohe durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter ist durch einen Einzelverkauf in zentraler Lage in Berlin beeinflusst.

Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2019	2018
Verkaufserlöse	**677,3**	**111,6**
Verkaufspreis in EUR/m²	1.614	1.025
Volumen in Wohneinheiten	6.867	1.597
Fremde Vertriebskosten	–3,5	–1,6
Nettoerlöse	**673,8**	**110,0**
Buchwertabgänge	–513,3	–81,4
Bruttomarge in %	32,0	37,1
Ergebnis	**160,5**	**28,6**
Buchwerte	513,3	81,4
Darlehenstilgung	–1,8	–25,6
Liquiditätsbeitrag	**672,0**	**84,4**

Vom institutionellen Verkauf im Geschäftsjahr 2019 entfielen rund 6.350 Einheiten auf eine Portfoliotransaktion mit Schwerpunkt in Kiel und Erfurt, deren Nutzen- und Lastenwechsel Ende Dezember 2019 erfolgte.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 88,3 Mio.; Vorjahr: EUR 55,3 Mio.) setzt sich aus einem Ergebnis aus Pflegebetrieben (EUR 18,5 Mio.; Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und einem Ergebnis aus Pflegeimmobilien (EUR 69,8 Mio.; Vorjahr: EUR 48,8 Mio.) zusammen.

Pflegebetriebe

EUR Mio.	2019	2018
Erlöse		
Pflege	147,7	54,5
Mieterträge	59,5	30,7
Sonstige	18,0	13,6
	225,2	**98,8**
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	–41,7[1]	–22,9
Personalkosten	–138,2	–54,2
Konzerninterne Pachtaufwendungen	–26,8	–15,2
	–206,7	**–92,3**
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	**18,5**	**6,5**
Ohne konzerninterne Pachterträge	45,3	21,7

1 Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalls von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab 1. Januar 2019 eingeschränkt.

25 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe, an der wir im Geschäftsjahr 2019 mit 49 % beteiligt waren, 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.

Nach der Freigabe durch die Kartellbehörde haben wir die restlichen Anteile an der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH zum 6. Februar 2020 erworben.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen und -externen Pachtaufwendungen (EBITDAR[19]) EUR 45,3 Mio. für das Geschäftsjahr 2019 (Vorjahr: EUR 22,2 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 20,1% (Vorjahr: 22,5 %).

Während die EBITDAR-Marge der KATHARINENHOF Gruppe 2019 ca. 24,7% erreichte, lag sie bei der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe wegen eines anderen Leistungsspektrums bei 16,4 %. Die Konsolidierung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe ab dem 2. Januar 2019 führte entsprechend zu einer Verwässerung und einer EBITDAR-Marge von insgesamt 20,1%.

19 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.	2019	2018
Erlöse		
Pachterträge	45,4	36,5
Konzerninterne Pachterträge	26,8	15,2
	72,2	**51,7**
Kosten	**–2,4**	**–2,9**
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	**69,8**	**48,8**
ohne konzerninterne Pachterträge	43,0	33,6

Das Ergebnis aus Pflegeimmobilien enthält die Pachtergebnisse für 89 Pflegeeinrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen. Davon sind 37 Pflegeeinrichtungen konzernintern verpachtet, und zwar 24 an die KATHARINENHOF Gruppe und 13 an die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe. Weitere 52 Pflegeeinrichtungen sind an andere namhafte Betreiber verpachtet.

Der Anstieg der Erlöse von EUR 51,7 Mio. 2018 auf EUR 72,2 Mio. im Geschäftsjahr 2019 ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2018 Einrichtungen erworben worden sind, deren Pachterlöse erst im Geschäftsjahr 2019 für volle zwölf Monate eingeflossen sind. Es handelte sich dabei um sieben zum 1. Mai 2018 und weitere 30 zum 1. Oktober 2018 erworbene Pflegeimmobilien.

Die Erhöhung der konzerninternen Pachterträge ergab sich aus der Vollkonsolidierung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe ab dem 2. Januar 2019.

Mit Vertrag vom Dezember 2019 hat die Deutsche Wohnen 13 an Dritte verpachtete Pflegeeinrichtungen verkauft. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020 erfolgen. Auf diese 13 Pflegeeinrichtungen entfielen im Geschäftsjahr 2019 Pachterträge in Höhe von EUR 11,7 Mio.

Verwaltungskosten

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

11,7 %
betrug die Cost Ratio.

EUR Mio.	2019	2018
Personalkosten	–65,0	–62,5
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	–0,3
Sachkosten	–36,4	–30,9
Summe Verwaltungskosten	**–101,4**	**–93,7**

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

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betrugen die Verwaltungskosten ohne Personal- und Sachkosten des Verkaufs (Cost Ratio) ca. 11,7 % (Vorjahr: 11,5 %). Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs beliefen sich auf EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.).

Sonstige Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 113,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,4 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 84,1 Mio. (Vorjahr: EUR 22,6 Mio.).

Bei der Ermittlung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern sind von den vorgenannten sonstigen Aufwendungen EUR 87,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und von den sonstigen Erträgen EUR 57,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) bereinigt worden.

Die sonstigen, nicht bereinigten Aufwendungen (EUR 26,6 Mio.; Vorjahr: EUR 17,9 Mio.) enthielten hauptsächlich den Aufwand der SYNVIA Gruppe (EUR 8,6 Mio.; Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) sowie Sonderkosten für einmalige Projekte in den Bereichen IT und Marketing (EUR 7,5 Mio.; Vorjahr: EUR 7,1 Mio.).

Die sonstigen, nicht bereinigten Erträge (EUR 26,9 Mio.; Vorjahr: EUR 17,6 Mio.) enthielten Erträge der SYNVIA Gruppe (EUR 10,6 Mio.; Vorjahr: EUR 2,3 Mio.), Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabeln (EUR 5,1 Mio.; Vorjahr: EUR 4,4 Mio.), soweit diese Mietverträge als operatives Leasing eingestuft worden sind, sowie aus aktivierten Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen (EUR 4,7 Mio.; Vorjahr: EUR 4,0 Mio.).

Abschreibungen

Die Abschreibungen sind von EUR 10,3 Mio. im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 42,9 Mio. im Geschäftsjahr 2019 gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf die geänderte Leasingbilanzierung und die im Rahmen der Leasingverhältnisse bilanzierten Nutzungsrechte zurückzuführen, die planmäßig abgeschrieben werden. Dies führte zu einer Erhöhung um EUR 19,8 Mio. Die weiteren zusätzlichen Abschreibungen entfielen hauptsächlich auf Zukäufe, zum einen auf den Kauf von Breitbandkabeln der Netzebene 4, zum anderen auf Kundenverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe erworben wurden.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Laufende Zinsaufwendungen	–135,5	–106,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	–25,9	–15,8
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	–13,1	–9,3
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	–29,5	–9,6
	–204,0	
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	58,0	–70,7
		–211,7
Zinserträge	10,9	7,8
Finanzergebnis	**–135,1**	**–203,9**

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens bei Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzierungen entspricht mit 1,3 % dem Vorjahresniveau.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen im Wesentlichen niedrig verzinsliche Darlehen sowie Pensionsrückstellungen.

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen beinhalten vor allem Vorfälligkeitsentschädigungen und Ablösezahlungen von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen von vorfristigen Darlehensrefinanzierungen in Höhe von EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) und einmalige Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. für die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe, die im Juli 2020 fällig wird.

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

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gesunkenen Aufwendungen aus der Zeitwertanpassung der Wandelschuldverschreibungen über einen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 1.600 Mio. zurückzuführen. Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Demzufolge ergab sich aufgrund des Kursrückgangs der Deutsche Wohnen-Aktie ein Bewertungsgewinn bei den Wandelschuldverschreibungen (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 70,7 Mio.).

5,7
betrug die Interest Cover Ratio.

Die Zinserträge enthalten laufende Zinserträge in Höhe von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) und Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzierungsleasing in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.).

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

	2019	2018
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf in EUR Mio.	718,6[1]	622,0[1]
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge in EUR Mio.	126,1[2]	103,9
Interest Cover Ratio (ICR)	**5,7**	**6,0**

1 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in das EBITDA (bereinigt) vor Verkauf einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.
2 Die laufenden Zinsaufwendungen und Zinserträge enthalten nicht die Zinserträge aus dem Finanzierungsleasing für Breitbandkabelnetze.

Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuern beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 27,6 Mio.). Sie beinhalten laufende Ertragsteuern (im Saldo Aufwendungen in Höhe von EUR 39,7 Mio.; Vorjahr: EUR 34,5 Mio.) und Einmaleffekte (im Saldo Erträge in Höhe von EUR 20,8 Mio.; Vorjahr: EUR 7,1 Mio.).

Die latenten Steuern betrugen EUR 484,7 Mio. (Vorjahr: EUR 736,6 Mio.). Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung unserer Immobilien.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.433,3	91	23.781,7	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	443,4	2	292,2	1
Summe langfristige Vermögenswerte	**25.876,7**	**93**	**24.073,9**	**96**
Kurzfristiges Vermögen	1.289,4	5	651,2	3
Zahlungsmittel	685,6	2	332,8	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	**1.975,0**	**7**	**984,0**	**4**
Bilanzsumme	**27.851,7**	**100**	**25.057,9**	**100**
Eigenkapital	**13.107,3**	**47**	**11.908,1**	**48**
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	23	6.184,6	25
Wandelschuldverschreibungen	1.682,8	6	1.697,2	7
Unternehmensanleihen	2.014,1	7	1.200,4	5
Steuerschulden	26,2	0	36,0	0
Pensionsverpflichtungen	107,2	1	63,4	0
Passive latente Steuern	3.713,8	13	3.244,7	12
Übrige Verbindlichkeiten	872,6	3	723,5	3
Summe Verbindlichkeiten	**14.744,4**	**53**	**13.149,8**	**52**
Bilanzsumme	**27.851,7**	**100**	**25.057,9**	**100**

Unsere Bilanzsumme hat sich im Wesentlichen bedingt durch Zukäufe und die Immobilienaufwertung erhöht.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen nach wie vor den größten Aktivposten dar. Bezüglich der Neubewertung verweisen wir auf das Kapitel Immobilienportfolio.

Immobilienportfolio ab Seite 38

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahresstichtag ist hauptsächlich auf den Erwerb von Geschäfts- und Firmenwerten sowie Kundenverträgen im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe zurückzuführen. Weiterhin führte die Anwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 durch die Aktivierung von Nutzungsrechten zu einem Zugang bei den sonstigen langfristigen Vermögenswerten.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ergab sich hauptsächlich aus der Ausweisänderung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Bestand 31. Dezember 2019: EUR 571,2 Mio.; Vorjahr: EUR 33,0 Mio.) aufgrund von zwei beurkundeten Portfoliotransaktionen. Es handelt sich zum einen um den Verkauf von 13 an Dritte verpachtete Pflegeimmobilien, deren Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2020 erfolgen wird. Zum anderen wurden 2.175 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin verkauft, deren Nutzen- und Lastenwechsel für das Ende des Geschäftsjahres 2020 erwartet wird.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg im Geschäftsjahr 2019 absolut um EUR 1.199,2 Mio. Durch die Bilanzverlängerung um EUR 2,8 Mrd. sank die Eigenkapitalquote auf rund 47 %.

47 %
betrug die Eigenkapitalquote zum Stichtag.

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich bedingt durch das Konzerngesamtergebnis in Höhe von EUR 1.547,0 Mio. erhöht. Weiterhin sind im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG und durch die Ausübung von Aktienoptionen des Vorstands neue Aktien ausgegeben worden.

Zu Verringerungen des Eigenkapitals führten Veränderungen mit Bezug zu den nicht beherrschenden Anteilen, die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 sowie der Erwerb eigener Anteile. Die für das Geschäftsjahr 2018 beschlossene Dividende betrug EUR 310,6 Mio. Die Aktionäre hatten die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende. Im Juli 2019 erfolgten die Auszahlung der Bardividende in Höhe von EUR 225,7 Mio. und die Ausgabe von 2.617,3 Tsd. neuen Aktien mit einem Gegenwert von EUR 84,9 Mio. Durch den Erwerb eigener Anteile reduzierte sich das Eigenkapital des Konzerns bis zum Abschlussstichtag um EUR 99,4 Mio.

Finanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich bedingt durch die Neuaufnahme von Anleihen und Darlehen, die die Tilgungen überschritten, erhöht.

Der durchschnittliche Zinssatz blieb auch mit den neuen Finanzierungen im Vergleich zum Vorjahresstichtag mit rund 1,3% p.a. stabil. Die jährliche Tilgungsrate entspricht mit rund 0,5% dem Vorjahr. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 7,5 Jahre. Die Hedging-Quote[20] belief sich am 31. Dezember 2019 auf rund 88% (Vorjahr: 87%).

Wie im Vorjahr hat die Deutsche Wohnen SE von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's jeweils ein Long-term Issuer Rating erhalten. Die Ratings sind unverändert A- von Standard & Poor's und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

Der Verschuldungsgrad des Konzerns (LTV) entwickelte sich wie folgt:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	1.682,8	1.697,2
Unternehmensanleihen	2.014,1	1.200,4
	10.024,6	**9.082,2**
Zahlungsmittel	–685,6	–332,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	**9.339,0**	**8.749,4**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.433,3	23.781,7
abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen[1]	–62,8	0,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	571,2	33,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	468,9	477,1
	26.410,6	**24.291,8**
Loan-to-Value Ratio in%	**35,4**	**36,0**

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

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

Die Pensionsverpflichtungen erhöhten sich aufgrund der Übernahme der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe.

Die in der Bilanz dargestellten übrigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Derivative Finanzinstrumente	52,1	15,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300,5	302,4
Übrige	520,0	405,5
Summe übrige Verbindlichkeiten	**872,6**	**723,5**

Der Anstieg der übrigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Abgrenzung von Verpflichtungen im Rahmen des laufenden Spruchverfahrens im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG zurückzuführen.

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2019	2018
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	454,5	469,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–674,2	–1.911,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	572,5	1.411,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**352,8**	**–30,9**
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**685,6**	**332,8**

Die Deutsche Wohnen war auch 2019 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit unterliegt aufgrund der Ein- und Auszahlungen aus dem Erwerb und dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Schwankungen. 2019 betrug der Cashflow hieraus saldiert EUR 13,3 Mio. (Vorjahr: EUR –104,1 Mio.).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt insbesondere die Einzahlungen aus den Verkäufen von Immobilien (EUR 777,7 Mio.; Vorjahr: EUR 150,6 Mio.), die als Finanzinvestition gehalten werden, sowie die Auszahlungen für Investitionen für Zukäufe (EUR 917,4 Mio.; Vorjahr: EUR 1.577,6 Mio.), Neubauten (EUR 56,0 Mio.; Vorjahr: EUR 23,6 Mio.) und Sanierungen (EUR 369,7 Mio.; Vorjahr: EUR 313,2 Mio.).

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 508,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.354,4 Mio.) sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 380,5 Mio. (Vorjahr: EUR 106,5 Mio.).

Weiterhin sind Einzahlungen aus der Ausgabe von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 1.159,5 Mio. (Vorjahr: EUR 525,0 Mio.) sowie Tilgungen von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 341,2 Mio. (Vorjahr: EUR 150,0 Mio.) enthalten. Für den Erwerb eigener Anteile wurden im Geschäftsjahr 2019 EUR 93,3 Mio. gezahlt (Vorjahr: keine). Die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 beschlossene Dividende in Höhe von EUR 310,6 Mio. wurde in Höhe von EUR 225,7 Mio. (Vorjahr: EUR 194,8 Mio.) in bar ausgezahlt. Die Differenz wurde in Aktien gezahlt, da die Aktionäre zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen konnten.

Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand absolut um rund 11,5% und je Aktie (unverwässert) um rund 10,3% gestiegen:

11,5%
betrug die Steigerung des FFO I.

EUR Mio.	2019	2018
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**873,1**	**659,1**
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	0,4	1,4
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	23,8	0,6
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	3,9	0,9
EBITDA (bereinigt)	**901,2**	**662,0**
Ergebnis aus Verkauf	–186,1	–43,1
Personal- und Sachkosten Verkauf	3,5	3,1[3]
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	**718,6**	**622,0[3]**
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	0,3
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	2,9	2,0
At-Equity-Bewertung	2,8	2,6
Zinsaufwendungen/-erträge	–136,5	–103,6
Ertragsteuern	–39,7	–34,5
Minderheiten	–10,0	–6,3
FFO I	**538,1**	**482,5[3]**
Ergebnis aus Verkauf	186,1	43,1
Personal- und Sachkosten Verkauf	–3,5	–3,1
FFO II	**720,7**	**522,5**
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert)[1]	1,50	1,36[3]
FFO I je Aktie in EUR (verwässert)[2]	1,50	1,36[3]
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert)[1]	2,01	1,47
FFO II je Aktie in EUR (verwässert)[2]	2,01	1,47

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,09 Mio. ausstehenden Aktien 2019 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 355,70 Mio. 2018
2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,09 Mio. ausstehenden Aktien 2019 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 355,70 Mio. 2018, bei jeweils unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen
3 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf 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 wurden. Insoweit werden die zivilrechtlich vereinbarten und cashflowwirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert wurden, als Mieterlöse angesetzt.

EPRA-Performance-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, Belgien, die die Interessen des börsennotierten Immobiliensektors in Europa vertritt. Das Hauptziel von EPRA liegt in der Weiterentwicklung des Sektors, insbesondere im Sinne der Transparenzsteigerung beim Reporting. Die nachfolgenden Kennzahlen wurden in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards ermittelt.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

	2019	2018
EPRA NAV (unverwässert) in EUR Mio.	16.791,3	15.087,8
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	47,02	42,26
EPRA NAV (verwässert) in EUR Mio.	16.791,3	15.087,8
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	47,02	42,26
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR Mio.	12.320,0	11.419,9
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	34,50	31,99
EPRA Earnings in EUR Mio.	488,3	466,0
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	1,37	1,31
EPRA Net Initial Yield in %	2,7	2,8
EPRA "topped-up" Net Initial Yield in %	2,7	2,8
EPRA-Leerstand in %	2,2	2,3
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	25,1	28,1
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	22,5	25,4

EPRA NAV

Der EPRA NAV wird von der Deutsche Wohnen bereits seit 2010 berichtet. Der Nettovermögenswert wird unter Ansatz der Verkehrswerte des Immobilienportfolios ermittelt, wobei Jones Lang LaSalle die Immobilienbewertung der Wohn- und Geschäftsbauten als Gutachter verifiziert. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch den Gutachter W&P Immobilienberatung GmbH.

Der EPRA NAV (unverwässert) je Aktie stieg im Berichtsjahr von EUR 42,26 je Aktie um 11% auf EUR 47,02 je Aktie. Da die ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zum Bilanzstichtag nicht im Geld waren, lag der verwässerte EPRA NAV ebenfalls bei EUR 47,02 je Aktie.

11%
betrug die Steigerung des EPRA NAV (unverwässert) je Aktie.

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	12.700,4	11.559,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	50,8	14,6
Latente Steuern	4.040,1	3.514,1
EPRA NAV (unverwässert)	**16.791,3**	**15.087,8**
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	**47,02**	**42,26**
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
EPRA NAV (verwässert)	**16.791,3**	**15.087,8**
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	**47,02**	**42,26**

Auf den Ausweis eines um den Goodwill bereinigten EPRA NAV (Adjusted NAV) verzichten wir, da zum Abschlussstichtag Geschäfts- und Firmenwerte in nur unwesentlicher Höhe von EUR 148,1 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) bestanden.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

Der EPRA NNNAV wird auf Basis des EPRA NAV ermittelt, indem die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente, die Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen sowie die latenten Steuern berücksichtigt werden.

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
EPRA NAV (verwässert)	**16.791,3**	**15.087,8**
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	–50,8	–14,6
Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten[1]	–277,1	–175,2
Marktwerte der Unternehmensanleihen[1]	–103,3	36,0
Latente Steuern	–4.040,1	–3.514,1
EPRA NNNAV (verwässert)	**12.320,0**	**11.419,9**
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	**34,50**	**31,99**

1 Differenz der bilanzierten Buchwerte und der Marktwerte

EPRA-Gewinn (EPRA Earnings)

Bei der Ermittlung der EPRA Earnings, die das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft repräsentieren, werden insbesondere Bewertungseffekte und das Verkaufsergebnis bereinigt.

EUR Mio.	2019	2018
Konzernergebnis gemäß IFRS	**1.600,9**	**1.862,6**
Anpassungen zur Ermittlung von EPRA Earnings:		
Ergebnis der Immobilienbewertung	–1.406,3	–2.177,9
Ergebnis aus Verkauf	–186,1	–43,1
Steuern auf Vertriebsergebnis[1]	18,6	4,3
Firmenwertabschreibungen	2,0	0,7
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	–15,5	89,1
Latente Steuern	484,7	736,6
Minderheitsbeteiligungen	–10,0	–6,3
EPRA Earnings	**488,3**	**466,0**
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. am Stichtag (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
EPRA Earnings (unverwässert) in EUR je Aktie	**1,37**	**1,31**
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. am Stichtag (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	**1,37**	**1,31**

1 Aus Gründen der Vereinfachung werden pauschal 10 % des Verkaufsergebnisses als Steuern angesetzt.

EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA Net Initial Yield reflektiert das Verhältnis aus dem Marktwert des Portfolios und den annualisierten Nettomieterträgen. Die Nettomieterträge sind reduziert um nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten, wie zum Beispiel für Instandhaltung, Inkasso und Leerstand.

EUR Mio.	2019	2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte[1]	24.305,3	22.154,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude[1]	451,0	459,2
Abzüglich Anlagen im Bau und geleisteten Anzahlungen[1]	–427,2	–334,3
Zwischensumme fertiggestelltes Immobilienportfolio	**24.329,1**	**22.279,4**
Zuzüglich Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 8,0%	1.946,3	1.782,4
Summe fertiggestelltes Immobilienportfolio	**26.275,4**	**24.061,8**
Annualisierte zahlungswirksame Vertragsmiete	835,6	815,8
Abzüglich direkte Bewirtschaftungskosten[2]	–126,2	–134,3
Annualisierte Nettovertragsmiete	**709,4**	**681,5**
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,6	2,7
Topped-up Annualisierte Nettovertragsmiete	**712,0**	**684,2**
EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) in%	**2,7**	**2,8**
EPRA "topped-up" Net Initial Yield (EPRA NIY) in%	**2,7**	**2,8**

1 Ohne Pflege und Betreutes Wohnen, ohne unbebaute Grundstücke
2 Nicht umlagefähige Betriebskosten, Inkasso, Instandhaltung etc.

EPRA-Leerstand

Die EPRA-Leerstandsquote berechnet sich aus der geschätzten annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen zur Marktmiete des Gesamtportfolios. Der leichte Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr ist auf modernisierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitions-programms zurückzuführen.

in%	2019	2018
EPRA-Leerstand	2,2	**2,3**

EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Die EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio) ist eine wesentliche Kennzahl zur Messung der Kosteneffizienz. Dabei werden die Bewirtschaftungskosten ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen gesetzt.

EUR Mio.	2019	2018
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	861,6	808,5
Abzüglich EBITDA adjusted	–901,2	–662,0
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Verkauf	186,1	43,1
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Pflege und Betreutes Wohnen	88,3	55,3
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Verwaltungskosten für das Segment Verkauf	–3,5	–3,1
Zuzüglich Aufwendungen für verpachtete Pflegeeinrichtungen	2,2	1,3
Abzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	–102,4	–102,9
Zuzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	2,3[1]	0,0
Bewirtschaftungskosten	**133,4**	**140,2**
Zuzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	102,4	102,9
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	**–2,3[1]**	**–2,4**
EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	**233,5**	**240,7**
Abzüglich Erlösschmälerungen	–24,3	–23,0
EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	**209,2**	**217,7**
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	861,6	808,5
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	–2,3	–2,4
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen von Dritten	45,4	36,5
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen konzernintern	26,8	15,2
	931,5	**857,8**
EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	**25,1%**	**28,1%**
EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	**22,5%**	**25,4%**
EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (inkl. direkte Leerstandskosten)	**14,1%**	**16,1%**
EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (exkl. direkte Leerstandskosten)	**11,5%**	**13,4%**
Aktivierte Eigenleistungen[2]	**4,7**	**4,0**

1 Durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab dem 1. Januar 2019 sind die Erbbauzinszahlungen an Dritte nicht mehr als Aufwendungen im EBITDA adjusted enthalten.
2 Aktivierten Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen

BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZEL-ABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE

Grundlagen der Deutsche Wohnen SE

Die Deutsche Wohnen SE ist die Muttergesellschaft im Konzernverbund. Sie fungiert als Holdinggesellschaft und nimmt mit ihren Mitarbeitern alle wesentlichen Zentralfunktionen für den Konzern wahr. Der Einzelabschluss wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des AktG sowie der Verordnung und des Gesetzes über europäische Aktiengesellschaften aufgestellt. Die Deutsche Wohnen SE ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und ist unter anderem an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Die Berichterstattung zur Lage sowie die Darstellung der Risiken und Chancen des Konzerns gelten im Wesentlichen auch für die Deutsche Wohnen SE.

Mitarbeiter

Am 31. Dezember 2019 waren 220 Mitarbeiter[1] (Vorjahr: 197) sowie 60 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 57) bei der Deutsche Wohnen SE angestellt.

Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Deutsche Wohnen SE zur Finanzierung des Konzerns langfristige Anleihen in Form von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben und vorfristig einen Teil der im Jahr 2020 fällig werdenden Unternehmensanleihe zurückerworben. Im November 2019 beschloss der Vorstand ein Aktienrückkaufprogramm in einem Volumen von bis zu maximal 25 Mio. Aktien zu einem Gesamtkaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) von bis zu maximal EUR 750 Mio., unter dem bis zum Stichtag ca. 2,6 Mio. Aktien für ca. EUR 99,4 Mio. erworben worden sind. Die Bilanzsumme hat sich um ca. EUR 900 Mio. erhöht.

Das operative Ergebnis aus der Holdingtätigkeit verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 12,2 Mio., da die Umsatzerlöse für die Betreuung von Zukäufen durch Tochtergesellschaften transaktionsbedingt niedriger ausfielen. Zudem fielen höhere Aufwendungen für Personal und Sachkosten an, insbesondere für IT, Marketing und Beratung.

Die Ergebnisabführungen (Gewinne und Verluste) und Ausschüttungen von Tochtergesellschaften lagen im Geschäftsjahr 2019 mit EUR 39,5 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 68,5 Mio. und auch unterhalb unserer Prognose. Dies war bedingt durch Buchwertabschreibungen auf Beteiligungen und Immobilien auf der Ebene von Organgesellschaften sowie durch Aufwendungen für Ausgleichszahlungen an außenstehende Gesellschafter.

Weiterhin wurde das Jahresergebnis 2019 durch einmalige, im neutralen Ergebnis dargestellte Aufwendungen von EUR 32,6 Mio. gemindert, die im Zusammenhang mit Datenschutz, Zinssicherungsgeschäften und dem teilweisen Rückerwerb der Unternehmensanleihe standen.

1 Alle Mitarbeiter inkl. Mutterschutz/Elternzeit, inkl. Aushilfen und geringfügig Beschäftigte, exkl. Auszubildende, exkl. Vorstand

Das Ergebnis vor Steuern erreichte daher aufgrund von Sondereffekten im Beteiligungsergebnis sowie aufgrund des neutralen Ergebnisses nicht unsere ursprüngliche Prognose eines positiven Jahresergebnisses vor Ertragsteuern.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE

Ertragslage

	2019	2018	Veränderungen	Veränderungen
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	relativ in%
Umsatzerlöse	47,7	52,6	–4,9	–9
Sonstige betriebliche Erträge	2,4	1,8	0,6	33
Personalaufwand	–25,4	–22,9	–2,5	11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–48,8	–44,2	–4,6	10
Abschreibungen	–4,6	–3,8	–0,8	21
Operatives Ergebnis	**–28,7**	**–16,5**	**–12,2**	**74**
Zinsergebnis netto	–4,9	0,9	–5,8	–644
Ergebnis aus Beteiligungen	39,5	68,5	–29,0	–42
Neutrales Ergebnis	–32,6	0,0	–32,6	n/a
Ertragsteuern	–0,2	0,0	–0,2	n/a
Jahresergebnis	**–26,9**	**52,9**	**–79,8**	**–151**

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding und erzielt Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe, und zwar zum einen für die allgemeine Geschäftsbesorgung und zum anderen für die Betreuung von Ankaufstransaktionen von Tochterunternehmen. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist auf den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Umfang an Ankaufstransaktionen zurückzuführen.

Die Erhöhung des Personalaufwands um EUR 2,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einstellung von Mitarbeitern, die Erweiterung des Vorstands auf vier Mitglieder und Gehaltserhöhungen zurückzuführen. Die Deutsche Wohnen SE beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2019 209 Mitarbeiter (Vorjahr: 186 Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten hauptsächlich IT- und Marketing-Kosten (EUR 22,4 Mio.; Vorjahr: EUR 18,0 Mio.). Sie umfassten darüber hinaus von verbundenen Unternehmen empfangene Leistungen, laufende Rechts- und Beratungskosten sowie insbesondere Kosten im Zusammenhang mit Projekten und Transaktionen. Einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 für Datenschutz wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Die Abschreibungen betrafen planmäßige Abschreibungen auf Software und Sachanlagen wie Mietereinbauten sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung. Aufgrund von Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie unsere IT-Systeme haben sich die Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das Zinsergebnis setzte sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 56,7 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 Mio.), von denen EUR 15,9 Mio. im neutralen Ergebnis dargestellt wurden, und Zinserträgen in Höhe von EUR 35,9 Mio. (Vorjahr: EUR 25,7 Mio.) zusammen.

Die Deutsche Wohnen SE hat sich in diesem und im letzten Geschäftsjahr im Wesentlichen über Eigenkapital sowie über niedrig verzinsliche Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen finanziert. Weitere Mittel flossen der Deutsche Wohnen SE als Cash-Pool-Führerin des Konzerns zu. Diese Finanzmittel hatte sie über Eigenkapital oder Konzerninnenfinanzierungen an Tochtergesellschaften weitergereicht. Vor diesem Hintergrund setzte sich das Zinsergebnis aus einem Zinsergebnis mit Dritten in Höhe von EUR –37,7 Mio. (Vorjahr: EUR –24,4 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 32,8 Mio. (Vorjahr: EUR 25,3 Mio.) zusammen. Der Zinsaufwand mit Dritten erhöhte sich aufgrund höherer Nominalbeträge ausstehender Unternehmensanleihen. Einmalige Zinsaufwendungen, die 2019 im Rahmen des Rückerwerbs von Unternehmensanleihen und aus der Zuführung von Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte angefallen waren, wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Über das Beteiligungsergebnis fließen der Deutsche Wohnen SE als Holding die Wertschöpfungen auf Ebene der Tochtergesellschaften zu. Das Ergebnis aus Beteiligungen berücksichtigt die Ergebnisübernahmen (Gewinne und Verluste) von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR –28,7 Mio. (Vorjahr: EUR –6,0 Mio.) sowie Ausschüttungen der GSW Immobilien AG in Höhe von EUR 74,5 Mio. (Vorjahr: EUR 74,5 Mio.). Von den Ausschüttungen wurden Aufwendungen für Ausgleichszahlungen aus Unternehmensverträgen saldiert abgesetzt. Diese Aufwendungen beziehen sich auf das laufende Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG, das wahrscheinlich zu einer höheren Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre führen könnte. Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen im Geschäftsjahr 2019 zu übernehmenden Verluste ergaben sich hauptsächlich aus der Abwertung einzelner Beteiligungen und Immobilien, gehalten durch Organgesellschaften, die nach dem Einzelbewertungsgrundsatz vorzunehmen waren, während stille Reserven in anderen Beteiligungen und Immobilien handelsrechtlich nicht zu realisieren waren. Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen im Geschäftsjahr 2018 zu übernehmenden Verluste waren im Wesentlichen transaktionsbedingt, da beim Kauf von neuen Tochtergesellschaften mit Immobilienbesitz eine einmalig aufwandswirksame Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 26,9 Mio. bei einer Organgesellschaft entstanden war.

Das neutrale Ergebnis enthielt im Geschäftsjahr 2019 einmalige Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. für die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe, weitere Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 11,3 Mio. aus der Zuführung zu Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte sowie einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen für Datenschutz in Höhe von EUR 16,8 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Deutsche Wohnen SE einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 26,9 Mio. (Vorjahr: Jahresüberschuss von EUR 52,9 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.
Anlagevermögen	6.889,4	79,1	4.973,5	63,7	1.915,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.184,6	13,6	2.557,5	32,8	–1.372,9
Kasse und Bankguthaben	635,2	7,3	276,2	3,5	359,0
	8.709,2	**100,0**	**7.807,2**	**100,0**	**902,0**
Eigenkapital	3.320,3	38,1	3.671,5	47,0	–351,2
Rückstellungen	53,6	0,6	13,8	0,2	39,8
Verbindlichkeiten	5.335,3	61,3	4.121,9	52,8	1.213,4
	8.709,2	**100,0**	**7.807,2**	**100,0**	**902,0**

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 6.889,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4.973,5 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.369,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4.369,0 Mio.) und aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 2.504,0 Mio. (Vorjahr: EUR 589,9 Mio.). Die Erhöhung ergab sich aus der Konzerninnenfinanzierung von Investitionen und Ankäufen durch Tochtergesellschaften, indem die Deutsche Wohnen SE Liquidität über langfristige Gesellschafterdarlehen weitergegeben hat. Korrespondierend haben sich die kurzfristigen Forderungen der Deutsche Wohnen SE im Rahmen des Cash Pools verringert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestanden hauptsächlich aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 1.115,2 Mio.; Vorjahr: EUR 2.525,0 Mio.), die sich im Rahmen des Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin verringert haben.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2019 durch die Sachkapitalerhöhung aus der Aktiendividende vom Juli 2019 um EUR 84,8 Mio. und durch die laufende Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Beherrschungsvertrags mit der GSW Immobilien AG – der den außenstehenden Aktionären das Recht einräumt, Aktien der GSW Immobilien AG gegen Aktien der Deutsche Wohnen SE zu tauschen – um EUR 0,8 Mio. erhöht. Der Jahresfehlbetrag für 2019 in Höhe von EUR 26,9 Mio., die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 310,6 Mio. sowie der Aktienrückkauf in Höhe von EUR 99,4 Mio. verringerten das Eigenkapital.

Das Grundkapital betrug nach Abzug der eigenen Anteile zum Stichtag EUR 357,1 Mio. (Vorjahr: EUR 357,0 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 38,1% (Vorjahr: 47,0%).

Die Rückstellungen haben sich im Wesentlichen durch die Zuführung zu Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 11,3 Mio. und für Prozesskosten und -risiken in Höhe von EUR 22,0 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018	Veränderungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.622,7	1.301,5	321,2
Wandelschuldverschreibungen	1.605,9	1.605,9	0,0
Unbesicherte Finanzverbindlichkeiten	2.035,7	1.210,1	825,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60,4	0,2	60,2
Übrige Verbindlichkeiten	7,6	4,2	3,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	0,0	3,0
	5.335,3	**4.121,9**	**1.213,4**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich erhöht. Sie verringern sich im Rahmen des konzerninternen Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin (EUR 1.004,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1.251,5 Mio.), während konzerninterne Darlehen an die Deutsche Wohnen SE zugenommen haben (EUR 564,1 Mio.; Vorjahr: EUR 14,4 Mio.).

Zum Abschlussstichtag stehen die beiden im Geschäftsjahr 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, bilanziert mit ihrem Gesamtnennbetrag zuzüglich abgegrenzter Zinsen, aus:

- WSV 2017 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2024 und einer festen Verzinsung von 0,325% p.a. Der Wandlungspreis je Aktie betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 47,4859.
- WSV 2017 II mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2026 und einer festen Verzinsung von 0,60% p.a. Der Wandlungspreis je Aktie betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 49,9189.

Die unbesicherten Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018	Veränderungen
Unternehmensanleihe	280,5	503,0	–222,5
Namensschuldverschreibungen	480,4	329,3	151,1
Inhaberschuldverschreibungen	1.274,8	317,8	957,0
Commercial Papers	0,0	60,0	–60,0
	2.035,7	**1.210,1**	**825,6**

Die Unternehmensanleihe wurde im Geschäftsjahr 2015 begeben und im Geschäftsjahr 2019 teilweise zurückerworben, sodass zum Stichtag nominal noch EUR 278,8 Mio. ausstehen. Sie ist unbesichert und fest verzinslich mit 1,375% p.a. Die Unternehmensanleihe wird im Juli 2020 fällig.

In den Geschäftsjahren 2017 und 2019 wurden unbesicherte Namensschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 475,0 Mio. mit fester Verzinsung zwischen 0,9% p.a. und 2,00% p.a. ausgegeben. Sie werden in den Jahren 2026 bis 2032 fällig.

In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wurden unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 1.264,5 Mio. ausgegeben. Sie werden mit festen Zinssätzen zwischen 0,00% p.a. und 2,50% p.a. verzinst und werden in den Jahren 2020 bis 2036 fällig.

Zum Abschlussstichtag stehen keine Unternehmensanleihen unter dem Multi Currency Commercial Paper Programme aus.

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen SE (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) betrug 61,9 % (Vorjahr: 53,0 %).

Auf die Darstellung einer detaillierten Kapitalflussrechnung wird gemäß § 264 Absatz 1 Satz 2 HGB verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2019 war die Deutsche Wohnen SE jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Wie im Vorjahr hat die Deutsche Wohnen SE von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's jeweils ein Long-term Issuer Rating erhalten. Die Ratings sind unverändert A- von Standard & Poor's und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

Die Deutsche Wohnen SE verfügt durch das konzerninterne Cash Pooling sowie externe Kreditlinien über ausreichend Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding innerhalb der Gruppe und ist daher von der Entwicklung der operativen Tochtergesellschaften abhängig. Wir rechnen mit einer positiven Unternehmensfortführung; bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht.

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung und berücksichtigt die Anwendung des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen SE ist an die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften gekoppelt. Weiterhin ist das Ergebnis von den Ergebnisabführungen beziehungsweise Ausschüttungen der Tochtergesellschaften abhängig.

Für 2020 erwarten wir ein höheres Beteiligungsergebnis durch den Wegfall der einmaligen Bewertungsaufwendungen bei Organgesellschaften, die 2019 entstanden sind. Wir gehen daher davon aus, dass vor Sondereffekten wie Kapitalerhöhungs- oder Transaktionskosten ein positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe realisiert wird.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

Ein zentrales Risikomanagementsystem soll Risiken frühzeitig erkennen, priorisieren und kommunizieren.

Die Deutsche Wohnen SE prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Risikoaspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von hoher Bedeutung. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem (RMS) implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellen soll. Das RMS soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden, um entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dadurch soll Schaden vom Unternehmen abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

Innerhalb der Strukturen des konzernweit geltenden Risikomanagementsystems (RMS) ist ein Risikofrüherkennungssystem (RFS) in der Deutsche Wohnen implementiert. Dieses erfasst somit alle vollkonsolidierten Gesellschaften. Das RFS ist Bestandteil der Jahresabschlussprüfung und wird dabei hinsichtlich der Erfüllung von rechtlichen Anforderungen geprüft. Die aktuelle Prüfung hat ergeben, dass das RFS der Deutsche Wohnen geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen, und dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat.

Risikopolitische Grundsätze

Jeder Mitarbeiter ist angehalten, sich risikobewusst zu verhalten.

Unsere Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unternehmerischer Erfolg setzt voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen sowie proaktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung erzielt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden.

Jeder Mitarbeiter wird hinsichtlich des Risikobewusstseins sensibilisiert und dazu angehalten, potenzielle Risiken zu melden. Darüber hinaus ist jeder Mitarbeiter dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken erhalten die Entscheidungsträger per Regelberichterstattung oder anlassbezogen.

Verantwortlichkeit

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung.

Ausgewählte Führungskräfte der Deutsche Wohnen sind als Risikoverantwortliche („risk owners") benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die Interne Revision überwacht regelmäßig die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

Wir sehen aus heutiger Sicht keine Risiken, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann und die sich bestandsgefährdend auf Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Deutsche Wohnen-Konzerns auswirken könnten.

Instrumente des Risikomanagementsystems

Das RMS soll in seiner konzernweit geltenden Gesamtheit dazu beitragen, dass die Unternehmensziele erreicht werden können, Abweichungen frühzeitig erkannt werden, negative Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen vermieden werden und entsprechende Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Das bestehende konzernweite RMS wird bei Bedarf an die Entwicklungen des Unternehmens angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.

Die zentralen Elemente des Risikomanagemen-tsystems (RMS) der Deutsche Wohnen sind:

1. Internes Kontrollsystem (IKS)
2. Reporting
3. Risikomanagement
4. Compliance
5. Interne Revision

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess hat zum Ziel, die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung sicherzustellen.

In der Deutsche Wohnen SE ist ein IKS etabliert, das sich im Wesentlichen auf die Prinzipien der Transparenz, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, Funktionstrennung und Mindestinformation der Mitarbeiter erstreckt.

Die wesentlichen Merkmale unseres bestehenden internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.

- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden anhand von manuellen und softwaregestützten Kontrollen geprüft.
- Bei (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie deren Schwerpunkten.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben wurden, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt und in die externe Rechnungslegung übernommen werden.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die Rechnungslegung bei der Deutsche Wohnen SE sowie bei in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften einheitlich ist und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie internen Leitlinien steht.

2. Reporting

Eine integrierte Unternehmensplanung sowie eine entsprechende interne Berichterstattung über die operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems.

Vorstand und Aufsichtsrat erhalten im monatlichen Reporting wesentliche Informationen.

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmens-Reporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten und gegebenenfalls weiterentwickelten Planzahlen (namentlich FFO I, Verschuldungsgrad) gegenüberstellt. Die Deutsche Wohnen fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen, Pachten und Verkäufe, auf die Entwicklung der Personal- und Sachkosten, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Auf Basis des Reportings können Abweichungen frühzeitig aufgezeigt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

Vorstand und Aufsichtsrat erhalten wesentliche Informationen aus dem detaillierten monatlichen Reporting.

3. Risikomanagement

Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden zehn Risikokategorien identifiziert.

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt 50 Einzelrisiken. Den Risiken werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet, anhand derer eine Identifikation der Risiken erfolgt.

Die Risiken werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend den Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von EUR 500 Tsd. in der Risikoinventur verifiziert sowie den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Risiken, die neu identifiziert werden, unterliegen der Ad-hoc-Meldepflicht.

Der Betrachtungshorizont bei der Risikobewertung umfasst grundsätzlich zwölf Monate.

Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit.

Zehn Risikokategorien

1. Allgemeine Unternehmensrisiken
2. Rechtliche Risiken
3. IT-Risiken
4. Risiken aus Vermietung
5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern
6. Risiken aus An- und Verkauf
7. Risiken aus Segment Pflege
8. Objektrisiken
9. Finanzwirtschaftliche Risiken
10. Investitionsrisiken

Schwellenwerte

Schadenshöhe	EUR Mio.	Eintrittswahrscheinlichkeit	%
Gering	0,5 – 2	Gering	0 – 20
Mittel	> 2 – 15	Möglich	> 20 – 50
Hoch	> 15 – 50	Wahrscheinlich	> 50 – 70
Sehr hoch	> 50	Sehr wahrscheinlich	> 70

Pro Risiko wird ermittelt, ob Faktoren vorliegen, die das Eintreten des Risikos anzeigen könnten (= aktuelle Relevanz). In die Bewertung werden die in Umsetzung befindlichen Gegenmaßnahmen einbezogen. Ermittelt wird in der finalen Bewertung eine drohende Schadenshöhe der Risiken in den Kategorien: geringfügig, erheblich, schwerwiegend, kritisch.

Risikobewertungsschema

Schadenshöhe	Gering	Möglich	Wahrscheinlich	Sehr wahrscheinlich
Sehr hoch	■	■	■	■
Hoch	■	■	■	■
Mittel	■	■	■	■
Gering	■	■	■	■

Eintrittswahrscheinlichkeit

■ Geringfügig
■ Erheblich
Wesentliche Risiken:
■ Schwerwiegend
■ Kritisch

Wesentliche Risiken sind für die Deutsche Wohnen Risiken mit den finalen Bewertungen „schwerwiegend" und „kritisch". Kritische Risiken können bestandsgefährdend sein.

Die Risikoinventur wird in regelmäßigen persönlichen Terminen mit allen Risikoverantwortlichen, dem Risikomanager und dem Vorstand thematisiert. Damit sollen eine unternehmensweite Transparenz der Risikolage und der konzernweite Umgang mit Risiken gewährleistet werden.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt quartalsweise in einem Risikobericht, der dem Vorstand zur Verfügung gestellt wird. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert.

Die Grundlage bildet ein Risikomanagementhandbuch, das bei Bedarf aktualisiert wird.

4. Compliance

Für die Deutsche Wohnen stellt Compliance einen wesentlichen Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung dar (Corporate Governance).

Eine unternehmensweite Verhaltensrichtlinie gilt für alle Mitarbeiter.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex und interner bindender Richtlinien sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Negative Auswirkungen auf das Unternehmen sollen so vermieden werden.

Risiken aus Corporate Governance werden im Bereich Recht und im Rahmen des Risikomanagements in der Risikoinventur nachgehalten.

Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Des Weiteren gibt es einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner, der Anforderungen an die Vertragspartner der Deutsche Wohnen stellt.

Der konzernweit verantwortliche Compliance Officer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften sowie relevante rechtliche Rahmenbedingungen.

Der Compliance Officer fungiert als zentraler Ansprechpartner für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen.

5. Interne Revision

Das Risikomanagement wird durch die Interne Revision regelmäßig und prozessunabhängig überwacht. Eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person führt diese Überwachung mindestens alle drei Jahre durch.

Das Risikomanagement wird durch eine unabhängige Person überwacht.

Die Prüfungsschwerpunkte werden in Abstimmung mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat festgelegt. Die Ergebnisse der Prüfung werden dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Risikomanager zur Verfügung gestellt.

Die Aufgabe der prozessunabhängigen Überwachung wird bei der Deutsche Wohnen von einer externen Revisionsgesellschaft übernommen.

Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden im Geschäftsjahr 2019 keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden konnten. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Im Vergleich zum Vorjahr werden Risiken, die aus dem Gesetzentwurf des Berliner Senats zum Mietendeckel resultieren (mietregulatorische Risiken), im Geschäftsjahr 2019 erstmals als wesentlich bewertet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Bewertungsschema der Deutsche Wohnen. Dargestellt sind die zehn Risikokategorien sowie die Bewertung der wesentlichen Risiken im Hinblick auf Schadenshöhe, Eintrittswahrscheinlichkeit und finale Bewertung.

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Relevanz	Ergebnis (nach Bewertung, Relevanz, Gegenmaßnahmen)
1. Allgemeine Unternehmensrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
2. Rechtliche Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
3. IT-Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
4. Risiken aus Vermietung	Berliner Mietendeckel (Mietabsenkungen)	Sehr hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (eingeschränkte Mietentwicklung)	Sehr hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (Wertentwicklung)	Sehr hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
5. Risiken aus Personal/ Mitarbeitern		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
6. Risiken aus An- und Verkauf		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
7. Risiken aus Segment Pflege		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
8. Objektrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
9. Finanzwirtschaftliche Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
10. Investitionsrisiken	Risiken aus Zeitverzug - längere Dauer Genehmigungsverfahren	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend
	Risiko aus Objekt, Boden, Baugrundrisiken, Altlasten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend
	Kostenrisiko – höhere Kosten bei Bauleistungen	Hoch	Wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend
	Kostenrisiko – aufgrund von Mangel an Fachkräften und Lieferanten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend

In der Übersicht sind sieben Risiken enthalten, die in der finalen Bewertung mit schwerwiegend und relevant klassifiziert und daher im Folgenden als **wesentlich** beschrieben werden.

1. Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken betreffen Risiken, die den anderen nicht unmittelbar zuzuordnen sind. Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

Nichterkennung von Marktentwicklungen und Trends

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit,

Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsmieten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen. Auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

Werden solche Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus schwerwiegende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben.

Risiken aus Imageverlusten und Rufschädigungen
Sowohl eine negative Berichterstattung in den Medien als auch Verfahren gegen Organe oder Mitarbeiter der Deutsche Wohnen können zu negativen Auswirkungen führen.

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Die Deutsche Wohnen strebt daher eine offene Kommunikation und einen direkten Dialog mit Kunden, Investoren, Politik und Verwaltung an. Wir nehmen die Themen Reputation und Kundenzufriedenheit sehr ernst und haben in diesem Zusammenhang vielfältige Maßnahmen ergriffen. So wird zum Beispiel die Zufriedenheit der Kunden in regelmäßigen Mieterbefragungen gemessen; aus den Ergebnissen leiten wir konkrete Handlungen ab.

Wir haben im dritten Quartal unsere freiwillige Selbstverpflichtung gemäß unserem Mieterversprechen veröffentlicht. Wir vereinbaren mit Mietern bei Bedarf eine Härtefallregelung sowohl für Mieterhöhungen nach Sanierung als auch nach Mietspiegel und verzichten in diesen Fällen entsprechend freiwillig auf Mieterhöhungen.

Risiken aus Katastrophen und Schadensfällen
Vermehrte Schadensfälle oder zum Beispiel Naturkatastrophen (unter anderem Stürme, Überschwemmungen) oder Veränderungen/Abhängigkeiten im Versicherungsmarkt könnten zu finanziellen Belastungen führen. Derzeit gibt es dafür keine Anzeichen.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zu Datenschutz und Datensicherheit
Aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft getreten ist, ergeben sich verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich ihres Umgangs mit personenbezogenen Daten. Verstöße können mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden.

Die Datenverarbeitungsprozesse aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verarbeitungsverzeichnis der Deutsche Wohnen dokumentiert und laufend aktualisiert. Aktuell wird keine Verarbeitung identifiziert, aus der sich ein hohes Risiko für Betroffene ergeben könnte.

Die zuständige Aufsichtsbehörde hat im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen SE erlassen, gegen den die Deutsche Wohnen SE Einspruch eingelegt hat und der nun gerichtlich überprüft wird. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen SE.

2. Rechtliche Risiken

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

Risiken, die potenziell zu Verlusten für das Unternehmen führen, könnten unter Umständen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder mangelnder Dokumentation entstehen.

Anhängige oder drohende Rechtsstreitigkeiten könnten eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Am 30. April 2014 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE als herrschender Gesellschaft und der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft abgeschlossen, der mit seiner Eintragung im Handelsregister am 4. September 2014 wirksam wurde. Danach ist die Deutsche Wohnen zur Verlustübernahme gegenüber der GSW verpflichtet. Die Deutsche Wohnen SE verpflichtete sich im Rahmen des Beherrschungsvertrags weiter, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der GSW deren GSW-Aktien im Verhältnis von derzeit 3:7,079 gegen Deutsche Wohnen-Aktien zu tauschen (Abfindungsangebot). Den übrigen außenstehenden Aktionären der GSW garantiert die Deutsche Wohnen für die Laufzeit des Beherrschungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende von brutto EUR 1,66 je Aktie.

Derzeit wird in einem Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG auf Antrag einzelner Aktionäre der GSW die Angemessenheit von Abfindungsangebot und Ausgleichszahlung überprüft. Soweit durch gerichtliche Entscheidung oder Vergleich eine höhere Abfindung oder ein höherer Ausgleich festgesetzt wird, können außenstehende Aktionäre der GSW eine entsprechende Ergänzung der erhaltenen Leistungen zulasten der Deutsche Wohnen verlangen.

3. IT-Risiken

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme

Die Deutsche Wohnen SE nutzt konzernübergreifend SAP als primäre IT-Anwendung.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls dieser Anwendung, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Wir haben aus diesem Grund mit unserem IT-Dienstleister funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem gegebenenfalls damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken.

Risiken aus Schwachstellen beziehungsweise unberechtigtem Zugriff auf die IT-Systeme

Generell besteht das nicht auszuschließende Risiko, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Zugriff auf Daten durch Unberechtigte erfolgen könnten.

Die Sicherheitsverfahren werden regelmäßig optimiert, Sicherheitslücken werden geschlossen und Maßnahmen gegen Schadsoftware werden kontinuierlich aktualisiert. Sämtliche Mitarbeiter sind durch entsprechende Richtlinien zur Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen im Bereich der IT-Landschaft verpflichtet und durch Schulungsmaßnahmen sensibilisiert.

4. Risiken aus Vermietung

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema werden die mietregulatorischen Risiken, die aus dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) resultieren, von uns als wesentlich und schwerwiegend bewertet.

Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und gilt teilweise rückwirkend zum 18. Juni 2019.

Mit dem Wirksamwerden des Gesetzes zum Mietendeckel besteht das Risiko von Mietsenkungen. Bestandsmieten müssen neun Monate nach Wirksamkeit des Gesetzes auf das Niveau von 120 % der im Gesetz definierten Mietobergrenze abgesenkt werden. Bei Neuvermietung ist die Miete auf die Mietobergrenze oder, falls niedriger, auf die Vorvertragsmiete zu reduzieren.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass übliche Mieterhöhungen mit Inkrafttreten des Gesetzes zum Mietendeckel zukünftig nicht mehr umgesetzt werden können.

Eine negative Auswirkung auf die Wertentwicklung der betroffenen Immobilien in Berlin ist entsprechend nicht auszuschließen; das Risiko wird im Betrachtungszeitraum ebenfalls als schwerwiegend bewertet.

In Übereinstimmung mit vielen Rechtsgutachten und Stellungnahmen gehen wir davon aus, dass das geplante Gesetz zum Mietendeckel verfassungswidrig ist.

Auf Länderebene sind insbesondere von der Regierung in Berlin weitere Eingriffe (zum Beispiel die Ausweitung der Milieuschutzgebiete oder die Änderung des Zweckentfremdungsverbots) zu erwarten.

Weitere Gesetzesänderungen (zum Beispiel die veränderte Methodik der Mietspiegelerstellung) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen kann.

Wir überwachen deshalb stetig die Ausführungsgesetze, arbeiten in wohnungswirtschaftlichen Gremien mit und nutzen rechtliche Möglichkeiten zur Mitbestimmung.

Weitere Risiken im Bereich der Vermietung können aus einem Ausfall von Mietforderungen, einer mangelnden Kundenzufriedenheit, mietvertraglichen Risiken oder Risiken mit unseren Vertragspartnern resultieren.

5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Einen entscheidenden Faktor für unseren Geschäftserfolg stellen unsere Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar.

Risiken können unter anderem aus geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Mindestlohn), mangelnder Unternehmensidentifikation der Mitarbeiter, unzureichender Integration neuer Mitarbeiter, erhöhter Fluktuation, Fachkräftemangel oder höherem Personalaufwand durch eine allgemeine Steigerung der Marktgehälter oder erhöhten sozialen Abgaben resultieren.

Die Personalabteilung entwickelt Förder- und Mitarbeiterbindungsprogramme und gleicht regelmäßig das Vergütungssystem mit dem Markt ab. Zudem wird den unterschiedlichen Generationen durch moderne Arbeitsplatzgestaltung Rechnung getragen. Gesundheitstage, ein unternehmensweites Sommerfest und andere Leistungen sollen die Attraktivität des Unternehmens für Mitarbeiter zusätzlich erhöhen.

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen in Höhe von EUR 107,2 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

Risiken könnten der Deutsche Wohnen zudem entstehen, wenn sich Mitarbeiter nicht an gesetzliche Vorschriften oder Unternehmensvorgaben halten. Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Darüber hinaus sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet zudem Korruption ausdrücklich. Für die Mitarbeiter sind die datenschutzrechtlichen Vereinbarungen zur Vertraulichkeit sowie die Richtlinien zum Thema Datenschutz und IT-Sicherheit bindend.

6. Risiken aus An- und Verkauf

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Neue Gesetzgebungen

Durch rechtliche und politische Eingriffe können sich Verkaufsaktivitäten verzögern oder sich negativ auf erzielbare Preise auswirken.

Marktrisiken aus Verkauf

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung, ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus, eine Veränderung der regulatorischen Parameter oder eine Ausweitung des Neubauvolumens können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Bestandsimmobilien führen: Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf bestünde dann die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden können.

Risiken aus Zukäufen

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen besteht die Möglichkeit, dass Businesspläne aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den erzielbaren Preisen für Abverkäufe nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer, größerer Bestände kann eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen erfordern. Diese Faktoren können von unseren

Einschätzungen abweichen und zu einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

Eine Zunahme von Risiken ergibt sich zudem durch eine hohe Anzahl von Kaufverträgen und deren Komplexität oder auch durch unberechtigte Ansprüche Dritter.

Um Risiken zu minimieren, werden im Rahmen von umfangreichen Due-Diligence-Verfahren alle erkennbaren rechtlichen, finanziellen, sachlichen und steuerlichen Risiken vorab identifiziert und analysiert. Entsprechende Absicherungen wie Garantien, Freistellungen, Einbehalte und Versicherungen werden für die Sicherung von Ansprüchen eingesetzt. Im Anschluss erfolgt das erforderliche strukturierte Nachhalten und Überwachen der Verpflichtungen.

Mögliche Abweichungen vom Businessplan oder Annahmen beim Zusammenschluss von Unternehmen werden durch entsprechende Reportings identifiziert und nachgehalten.

7. Risiken aus Segment Pflege

In dieser Risikokategorie werden spezielle Risiken erfasst, die sich aus dem Bereich Pflege ergeben. Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Risiken können aus Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Pflegebereich (zum Beispiel wird in einigen Bundesländern die Einhaltung einer gesetzlichen Quote für Einzelzimmerbelegung gefordert), dem Ausfall von Betreibern oder einer Verschlechterung der Qualität der Pflegeimmobilien resultieren. Bei Zukäufen besteht das Risiko, dass sich ungeplante Investitionsbedarfe ergeben. Mitarbeiterdefizite in Pflegeeinrichtungen können sich auf die Profitabilität der Pflegeeinrichtung auswirken. Aktuell werden die Aktivitäten zur Mitarbeitergewinnung ausgeweitet.

8. Objektrisiken

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Objektrisiken betreffen die gesetzlichen Anforderungen an Objekte und Umweltbelange verbunden mit dem Objekt, der Struktur und Qualität von Beständen sowie im Objektumfeld.

Risiken sehen wir bei Instandhaltungsversäumnissen, Bauschäden oder unzureichendem Brandschutz. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen.

Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer Konzentration in der Struktur der Bestände, die etwa erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen.

Eine technische Bestandsanalyse verschafft uns einen Überblick über den Zustand der Immobilien. Auf dieser Basis ist das Investitionsprogramm etabliert worden. Ad-hoc-Maßnahmen ergänzen unseren langfristigen Investitionsplan. Durch die hohe Anzahl an neu erworbenen Immobilien in den letzten Jahren gilt es, in Teilen des Portfolios die Qualität der Bestände zu heben.

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet; der Leerstand im Bestand der Deutsche Wohnen betrug zum 31. Dezember 2019 1,8%. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt.

9. Finanzwirtschaftliche Risiken

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Risiko aus grundsätzlicher Unternehmenssteuerreform

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Grunderwerbsteuergesetzes ist geplant. Die diskutierten Gesetzesänderungen hätten Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche. Die entsprechenden Gesetzentwürfe lagen im Berichtsjahr noch nicht vor.

Risiko aus Wertschwankung

Die Deutsche Wohnen bilanziert ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (das heißt Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden) zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Für die Höhe des Fair Value sind insbesondere die Entwicklung des Immobilientransaktionsmarkts insgesamt und die der regionalen Märkte sowie die konjunkturelle Entwicklung und das Zinsniveau maßgeblich. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts oder der allgemeinen konjunkturellen Lage sowie durch steigende Zinsen die von der Deutsche Wohnen vorgenommenen Wertansätze des Immobilienvermögens in der Konzernbilanz abgeschrieben werden müssen.

Weiterhin könnten daraus auch Wertschwankungen von Beteiligungsbuchwerten und/oder -erträgen oder Geldanlagen resultieren.

Liquiditätsrisiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die Deutsche Wohnen einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen.

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Nach den Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios stehen im Geschäftsjahr 2020 keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an. Zudem weist die Deutsche Wohnen ein Kreditrating von A- bei Standard & Poor's und A3 bei Moody's auf. Mit dieser Einstufung gehört die Deutsche Wohnen zu den am besten bewerteten börsennotierten Immobilienunternehmen Europas.

Grundsätzlich könnten Banken jedoch nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass Refinanzierungen teurer werden und zukünftige Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Ferner bestehen in Kreditverträgen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei der Deutsche Wohnen sind dies Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio – DSCR/ Interest Service Cover Ratio – ISCR) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das **Risiko eines Liquiditätsengpasses** wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die Deutsche Wohnen ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang.

Konzernanhang ab Seite 130

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die Deutsche Wohnen hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 317 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

Für einige Teilgesellschaften des Konzerns sind die Betriebsprüfungen vergangener Jahre noch nicht abgeschlossen. Es ist möglich, dass zusätzliche Steuern entrichtet werden müssen.

Die Deutsche Wohnen unterliegt den Regelungen zur Zinsschranke, die die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommensermittlung beschränkt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in Zukunft steuerliche Belastungen aus diesen Regelungen resultieren können.

Durch eine Veränderung unserer Anteilseigner- und Organisationsstruktur könnte Grunderwerbsteuer ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge könnten untergehen.

10. Investitionsrisiken

Folgende Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich (schwerwiegend) klassifiziert:

Bei Genehmigungsverfahren kann es aufgrund personeller Unterbesetzung der Bauämter zu Verzögerungen kommen.

Die Beseitigung von Kontaminationen oder Schadstoffen bei Investitionen kann aufwendiger werden als ursprünglich kalkuliert.

Aufgrund der hohen Nachfrage können sich Baumaterialien verteuern.

Für Dienstleistungen im Segment Bau, Handwerk und Planung ist es derzeit schwierig, Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolgedessen sind Baukostensteigerungen oder Bauverzögerungen möglich, die wiederum in einer Verschlechterung der Renditeziele oder im Zurückstellen von Investitionen resultieren könnten. Daher erfolgt eine kontinuierliche Neubewertung von Investitionsentscheidungen.

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft:

Gesetzgebungen sind wichtige Einflussgrößen bei Investitionen und unterliegen immer einem Änderungsrisiko. Ein Risiko wird bei Inkrafttreten von neuen Bauvorschriften oder Restriktionen gesehen; Veränderungen könnten sich negativ auf die Renditeziele auswirken.

Einen negativen Effekt könnten Baustoppverfügungen und fehlende Baugenehmigungen haben, da diese gegebenenfalls zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen. Die Umsetzung von geänderten gesetzlichen Grundlagen könnte erhöhte Aufwendungen nach sich ziehen.

Grundsätzlich unterliegen komplexe Investitionsmaßnahmen immer einem Kostenrisiko und einem zeitlichen Risiko. Diesen wird durch ein projektspezifisches Controlling entgegengewirkt.

Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Deutsche Wohnen wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Metropolregionen unter Beibehaltung unserer konservativen Kapitalstruktur weiteres Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten, bedingt durch den Zuzug sowie eine tendenzielle Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, verstärkt den positiven Trend.

Gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) wird der aktuelle Altersaufbau die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten drei Jahrzehnten zudem voraussichtlich stärker prägen als der Saldo der Zuzüge nach und Fortzüge aus Deutschland.

Die Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen bietet aufgrund der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen im Markt weitere Chancen für die Deutsche Wohnen.

Das im Eigentum der Deutsche Wohnen befindliche Wohnportfolio weist insbesondere in den Core^{+}-Regionen weitere Wachstumspotenziale auf.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierungsstruktur der Deutsche Wohnen ist sehr stabil und flexibel. Der Konzern ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert. Mit den beiden Ratings A- von Standard & Poor's und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit negativem Ausblick, gehört die Deutsche Wohnen nach wie vor zu den am besten bewerteten Immobilienunternehmen in Europa. Durch die Emittentenratings verfügen wir über eine erhöhte finanzielle Flexibilität.

Der Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, auch in Verbindung mit dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau, bietet gute Chancen für die Finanzierung zukünftigen Wachstums.

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über eine Marktkapitalisierung von rund EUR 13,1 Mrd. Damit ist die Deutsche Wohnen sichtbar für internationale Investoren, was zu Zinsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

Chancen aus Investitionen

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investieren wir in unsere Immobilien. Zudem haben wir ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven zu nutzen und mittelfristig mehr als 5.000 Wohnungen zu errichten. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt sich die Deutsche Wohnen den gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und der Digitalisierung. Vor diesem Hintergrund werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO_2-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen getätigt. Zum anderen investieren wir bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Langsame Erholung der deutschen Wirtschaft in Sicht: Nach Einschätzung des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) sind erste Zeichen erkennbar, die auf eine langsame Erholung der Konjunktur in Deutschland hinweisen. Die Auslandsnachfrage soll ihren moderaten Aufwärtstrend fortsetzen und damit die Industrieproduktion beleben. Nach 0,5% im vergangenen Jahr wird für die deutsche Wirtschaft für das Jahr 2020 ein Wachstum um 1,2% und für 2021 ein Plus von 1,4% prognostiziert.[1] Durch die Verbreitung des Coronavirus (SARS-CoV-2) können sich zusätzliche Unsicherheiten für das BIP-Wachstum ergeben. Die Deutsche Wohnen hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die Coronapandemie zum Aufstellungsdatum als nicht wesentliches Risiko für den Konzern identifiziert. Das bedeutet, dass die Deutsche Wohnen zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben wird. Nichtsdestotrotz sind die weiteren Konsequenzen der Pandemie auf die Finanz- sowie Immobilienmärkte aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schlussendlich nicht abschätzbar.

Deutscher Wohnungsmarkt

Wohninvestments bleiben gefragt: Ernst & Young Real Estate geht in seinem jüngsten Trendbarometer für den Immobilieninvestmentmarkt davon aus, dass sich das Investmentvolumen auch 2020 auf einem hohen Niveau bewegt. Immobilieninvestments werden von den Befragten weiterhin zu einem weit überwiegenden Teil als „attraktiv" beziehungsweise „sehr attraktiv" eingeschätzt.[2]

Hoher Neubaubedarf in den Metropolen: Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden beziehungsweise werden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt 287.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich hinterher. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, der Fachkräftemangel im Baugewerbe und langwierige Prozesse lassen eine Ausweitung der Bautätigkeiten auf über 300.000 Wohnungen pro Jahr als unwahrscheinlich erscheinen. In fast allen Großstädten wurde die Bautätigkeit zuletzt spürbar ausgeweitet, dennoch ist dies immer noch nicht ausreichend, um den Bedarf zu befriedigen. Insbesondere in Berlin, München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.[3]

Lage in Berlin spitzt sich weiter zu: In Berlin müssen laut bulwiengesa-Prognose bis 2030 jährlich mindestens 19.000 neue Wohnungen entstehen, um die vorhandene Nachfrage zu decken. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geplanten neuen Wohnungen werden nicht ausreichen, um den künftigen Bedarf angesichts steigender Bevölkerungszahlen zu decken. Sollte die Bautätigkeit nicht kurzfristig spürbar anziehen, wird es zu dramatischen Wohnungsengpässen und Marktverzerrungen kommen.[4] Erschwerend hinzu kommen die zunehmenden Regulierungen und drastischen Eingriffe der kommunalen Wohnungspolitik, die zu einer großen Unsicherheit bei Investoren und Projektentwicklern führen. Angesichts des massiven Nachfrageüberhangs könnte nur ein großflächiger zusammenhängender Wohnungsneubau für eine deutliche Entlastung sorgen.[5]

1 DIW Wochenbericht Nr. 50/2019
2 Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, Januar 2020
3 Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?"
4 bulwiengesa, Wohnungsmarktstudie Berlin, 19. August 2019
5 JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019

Wohnungsmieten werden voraussichtlich weiter steigen: Die Wohnungsmarktsituation an den Top-Standorten wird sich in absehbarer Zeit nicht spürbar entspannen. Deshalb werden die Wohnungsmieten ihren Aufwärtstrend trotz des kräftigen Anstiegs in den letzten Jahren voraussichtlich fortsetzen.[6]

Zinsen bleiben auf niedrigem Niveau: Es wird als nicht wahrscheinlich angesehen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in absehbarer Zeit von ihrer Niedrigzinspolitik abrückt. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen begünstigen daher voraussichtlich weiterhin die Nachfrage nach Wohneigentum.

Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung und berücksichtigt die Anwendung des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Ferner stellt die Prognose ein Basisszenario dar, das heißt, sie beinhaltet keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

Risiko- und Chancenbericht ab Seite 73

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen FFO I in etwa auf Vorjahresniveau und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 710 Mio. In der Prognose sind die reduzierenden Effekte aus den im Geschäftsjahr 2019 beurkundeten institutionellen Portfolioverkäufen von rund 8.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 13 Pflegeeinrichtungen auf die Vertragsmieten beziehungsweise Pachten in Höhe von insgesamt rund EUR 39 Mio. für das Geschäftsjahr 2020 enthalten.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

Im Bereich der **Wohnungsbewirtschaftung** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 730 Mio. Die laufenden Instandhaltungen werden 2020 zwischen EUR 9 pro m² und EUR 10 pro m² beziehungsweise insgesamt rund EUR 100 Mio. betragen. Beim Leerstand gehen wir von keiner wesentlichen Änderung im Vergleich zum Jahresende 2019 aus. Die geplante ergebniswirksame Like-for-like-Mietsteigerung im Vermietungsbestand wird voraussichtlich rund 1% betragen.

Im Geschäftssegment **Verkauf** sind im Jahr 2020 vornehmlich institutionelle Portfolioverkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsmärkten geplant. Diese werden jedoch situativ und opportunistisch entschieden. Zusätzlich werden, analog zu den Vorjahren, Eigentumswohnungen im Rahmen der Wohnungsprivatisierung an Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert.

Für die Geschäftssegmente **Pflegebetriebe** und **Pflegeimmobilien** erwarten wir in der Summe ein Ergebnis von insgesamt rund EUR 75 Mio.

Die Zinsaufwendungen werden sich voraussichtlich auf rund EUR 135 Mio. belaufen. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) soll sich zum Jahresende 2020 innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40% bewegen.

6 JLL, Pressemitteilung vom 23. Januar 2020

Die Wertentwicklung unserer Immobilien ist maßgeblich von der Entwicklung der Preise am Transaktionsmarkt abhängig. Aufgrund der regulatorischen Unsicherheiten können wir keine belastbare Prognose für die Wertentwicklung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien abgeben. Basierend auf der Annahme eines grundsätzlich positiven Verlaufs des operativen Geschäfts, gehen wir von einem leichten Anstieg des EPRA NAV je Aktie im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr aus.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundsätze des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE und erläutert die Struktur sowie die Höhe der individuellen Vergütung der einzelnen Organmitglieder.

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft. Die Vergütung wird durch das Aktiengesetz (AktG) geregelt, ergänzt um die Vorschriften des im Geschäftsjahr 2019 anwendbaren Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (DCGK 2017).

Der Vorstand erhält eine feste und eine variable Vergütung.

Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung sind sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur in der Gesellschaft. Insgesamt ist das Vergütungssystem auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

Sämtliche Vorstandsverträge sehen eine Ausgleichszahlung für den Fall vor, dass die Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund vorzeitig endet. Sie ist auf maximal zwei Jahresvergütungen begrenzt (Abfindungs-Cap) und vergütet nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sehen die Verträge ebenfalls eine Ausgleichszahlung vor, die im Einklang mit Ziffer 4.2.3. des DCGK 2017 auf maximal drei Jahresvergütungen beschränkt ist.

Die variable Vergütung setzt sich aus einer kurz- und einer langfristigen Komponente zusammen.

Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer Fixvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung. Die variable kurzfristige Vergütungskomponente orientiert sich an kurzfristigen Unternehmenszielen. Mit der variablen langfristigen Vergütungskomponente sollen die Vorstände, die die Unternehmensstrategie gestalten und umsetzen und damit maßgeblich für die Wertentwicklung der Gesellschaft verantwortlich sind, an den wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Gesellschaft teilhaben. Die variablen Vergütungen können beim Nichterreichen von Zielen verfallen und sind anderenfalls jeweils mit einer Höchstgrenze versehen.

Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Sachbezüge in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. Zusätzlich sehen die Verträge für den Fall von außerordentlichen Entwicklungen vor, dass der Aufsichtsrat eine Sondervergütung bewilligen kann. Eine Altersversorgung ist nicht vereinbart.

Variable Vergütungsbestandteile

Das Vergütungssystem ist auf leistungsbezogene und am Unternehmenserfolg sowie an der relativen Aktienkursperformance orientierte Parameter ausgerichtet. Die variable Vergütung wird überwiegend auf einer langfristigen Grundlage bemessen. Durch Aktienhalteverpflichtungen (Share Ownership Guidelines – SOGs) wird die Kapitalmarktorientierung zusätzlich gestärkt und der Interessengleichklang zwischen Anteilseignern und Vorstand der Deutsche Wohnen gefördert. Das nachstehend näher erläuterte variable Vergütungssystem für den Vorstand entspricht den Vorgaben des AktG und folgt den Empfehlungen und Anregungen des DCGK 2017.

Der variable kurzfristige Vergütungsbestandteil – Short Term Incentive (STI)

Bemessungsgrundlage des STI bilden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Erfolgsziele. Diese orientieren sich an der aktuellen Unternehmensstrategie sowie den kurzfristigen Unternehmenszielen und werden in einer Zielvereinbarung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat jährlich zu Beginn eines Geschäftsjahres vereinbart. Dabei werden je Geschäftsjahr mindestens zwei finanzielle und zwei nichtfinanzielle Erfolgsziele gesetzt, wobei die finanziellen Erfolgsziele einen Anteil von 80 % an der Gesamtzielerreichung ausmachen. Die Zielwerte der finanziellen Erfolgsziele legt der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Unternehmensplanung (Budget) für das jeweilige Jahr fest. Aggregiert über die finanziellen Erfolgsziele können maximal 125 % des Zielwerts zur Auszahlung kommen. Bei einer aggregierten Zielerreichung unter 75 % kommt es zu keiner Auszahlung. Die Erreichung der strategischen, nichtfinanziellen Ziele kann dabei analog zu den finanziellen Erfolgszielen zwischen 0 % und 125 % betragen, wobei die 100 %-Zielerreichung den Zielwert bildet.

80 %
beträgt der Anteil der finanziellen Erfolgsziele an der Gesamtzielerreichung.

Nach Ablauf eines Geschäftsjahres erfolgt die Feststellung der Erreichung der finanziellen und nichtfinanziellen Erfolgsziele. Dabei kann die finale Auszahlungshöhe des jährlichen Bonus maximal 125 % des Zielwerts betragen.

Für das Geschäftsjahr 2019 fanden die finanziellen Erfolgsziele (i) bereinigtes EBITDA ohne Verkauf (Gewichtung 40 %), (ii) Kostenquote (Personal- und Sachkosten im Verhältnis zu den Vertragsmieten; Gewichtung 10 %) und (iii) Verkaufsergebnis (Gewichtung 30 %) Anwendung. Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20 % definiert, die die Integration der zugekauften Einrichtungen und die Ableitung einer Plattform- und Portfoliostrategie für das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen, die Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms sowie eine Verstärkung des Dialogs mit Mietern und Politik zum Inhalt haben.

20 %
beträgt die Gewichtung der nichtfinanziellen Erfolgsziele.

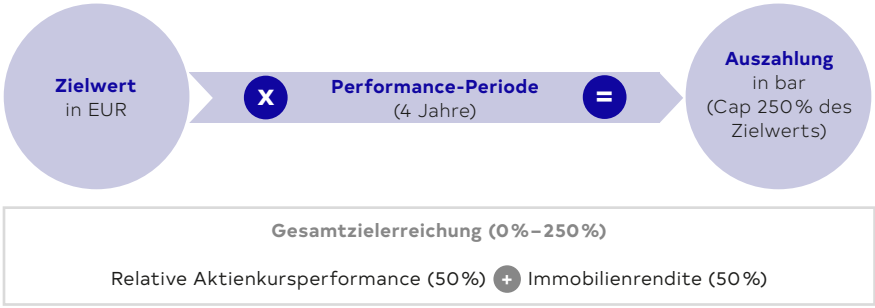
Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 13. März 2020 eine Zielerreichung für den Vorstand von 125 % für die finanziellen Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2019 festgestellt. Das bereinigte EBITDA ohne Verkauf belief sich auf EUR 718,6 Mio. und das Verkaufsergebnis auf EUR 186,1 Mio. und konnte damit gegenüber der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Unternehmensplanung um rund 4,5 % beziehungsweise rund 540 % übertroffen werden. Die Kostenquote war mit 12,1% inklusive der verkaufsbedingten Personal- und Sachkosten rund 3,5 % unter der entsprechenden Prognose für das Geschäftsjahr. Bezüglich der nichtfinanziellen Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat eine Zielerreichung von 110 % beschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2020 finden die finanziellen Erfolgsziele (i) FFO 1 je Aktie (Gewichtung 40 %), (ii) Kostenquote (Personal- und Sachkosten im Verhältnis zu den Vertragsmieten; Gewichtung 10 %) und (iii) Nettomarge institutioneller Verkauf (Gewichtung 30 %) Anwendung. Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20 % definiert, die die Weiterentwicklung der Equity-Story, die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms zum Inhalt haben.

Der variable langfristige Vergütungsbestandteil – Long Term Incentive (LTI)

Als variable langfristige Vergütung erhalten die Vorstände eine Barzahlung im Rahmen eines Performance Cash Plan. Das Vergütungssystem ist auf transparente, leistungsbezogene und am nachhaltigen Unternehmenserfolg orientierte Parameter ausgerichtet. Der Performance Cash Plan sieht vor, dass der LTI in seiner Auszahlung auf einen Maximalbetrag von 250 % des Zielwerts begrenzt ist.

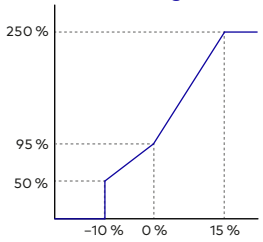
Performance Cash Plan
Funktionsweise



Die Mitglieder des Vorstands bekommen für jede Tranche des Performance Cash Plan einen Zielwert in Euro gewährt. Dieser Zielwert wird nach Ablauf einer vierjährigen Performance-Periode mit der jeweiligen Gesamtzielerreichung multipliziert. Bemessungsgrundlage für die Gesamtzielerreichung bilden zwei gleichgewichtete Erfolgsziele, die additiv miteinander verknüpft werden. Mit der relativen Aktienkursperformance sowie der Immobilienrendite (EPRA NAV-Wachstum sowie Dividendenrendite) ist die Auszahlungshöhe der variablen langfristigen Vergütung sowohl vom externen Vergleich zu den Wettbewerbern als auch von der Unternehmensperformance der Deutsche Wohnen abhängig.

Mit dem Erfolgsziel relative Aktienkursperformance wird sowohl die allgemeine Entwicklung des Kapitalmarkts als auch die Performance der Wettbewerber berücksichtigt. Während der vierjährigen Performance-Periode wird die Entwicklung des Total Shareholder Return (TSR) der Deutsche Wohnen-Aktie im Vergleich zum FTSE EPRA/NAREIT Germany Index gemessen. Die Outperformance berechnet sich dabei als Differenz aus der TSR-Entwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie und der Vergleichsgruppe. Als Anfangskurs wird für die Deutsche Wohnen-Aktie und den FTSE EPRA/NAREIT Germany Index der arithmetische Mittelwert der Schlusskurse der letzten 30 Handelstage vor Beginn der Performance-Periode verwendet. Als Endkurs wird analog der arithmetische Mittelwert der Schlusskurse der letzten 30 Handelstage vor dem Ende der Performance-Periode ermittelt. Für die Berechnung der relativen Aktienkursperformance werden innerhalb der jeweiligen Jahre gezahlte Dividenden unter der Annahme einer Reinvestition verrechnet.

Relative Aktienkursperformance
Zielerreichung



Outperformance über 4 Jahre

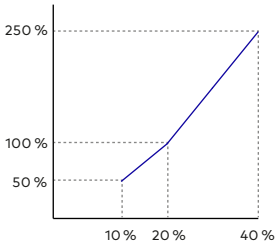
Die Skalierung für das Erfolgsziel relative Aktienkursentwicklung über die vierjährige Performance-Periode ist wie folgt:

- Bei einer Outperformance von –10 % im Vergleich zum FTSE EPRA/NAREIT Germany Index beträgt die Zielerreichung 50 %, bei unter –10 % ist die Zielerreichung 0 %.
- Liegt die TSR-Entwicklung der Deutsche Wohnen sowie der Vergleichsgruppe gleichauf, führt dies zu einer Zielerreichung von 95 %. Der Zielwert von 100 % wird somit erst bei einer positiven Outperformance gegenüber der Vergleichsgruppe erreicht.
- Ab einer Outperformance von +15 % wird die maximale Zielerreichung von 250 % erreicht.
- Zielerreichungen zwischen den jeweiligen Schwellenwerten werden linear interpoliert.

Mit dem Erfolgsziel Immobilienrendite wird der Vorstand incentiviert, den Nettovermögenswert der Deutsche Wohnen sowie die Dividendenausschüttungen an Aktionäre langfristig zu steigern. Hierbei wird der EPRA NAV je Aktie (bereinigt um Goodwill) zu Beginn der Performance-Periode mit dem entsprechenden Wert zum Ende der Performance-Periode in Prozent verglichen. Diesem Wert wird die Summe der jährlichen Dividendenrenditen, die das Verhältnis zwischen der jeweiligen jährlichen Dividende auf den für das Vorjahr ermittelten EPRA NAV je Aktie ausdrücken, hinzugerechnet. Die Skalierung für das Erfolgsziel Immobilienrendite über die vierjährige Performance-Periode ist wie folgt:

- Bei einer Immobilienrendite von 10 % beträgt die Zielerreichung 50 %, bei unter 10 % ist die Zielerreichung 0 %.
- Erst ab einer Immobilienrendite von 20 % wird der Zielwert von 100 % erreicht.
- Die Höchstgrenze von 250 % wird bei einer Immobilienrendite von 40 % erreicht.
- Zielerreichungen zwischen den jeweiligen Schwellenwerten werden linear interpoliert.

Immobilienrendite
Zielerreichung



Immobilienrendite über 4 Jahre

Nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode erfolgt die Feststellung der Erreichung der beiden Erfolgsziele. Diese wird im Vergütungsbericht veröffentlicht. Die Auszahlungshöhe einer Tranche kann maximal 250 % des ursprünglich gewährten Zielwerts betragen.

Vor dem Geschäftsjahr 2018 wurde der LTI als Aktienoptionsprogramm ausgestaltet („AOP 2014"). Demzufolge kann im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft eine Ausübung der Aktienoptionen nur erfolgen, wenn am Ende der vierjährigen Wartefrist definierte Erfolgsziele erreicht werden, im Einzelnen: Steigerung des (i) Adjusted NAV je Aktie (Gewichtung 40 %), (ii) FFO I (ohne Verkauf) je Aktie (Gewichtung 40 %) und (iii) Entwicklung des Aktienkurses (Gewichtung 20 %). Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird. Zudem gibt es ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar werden. Das Minimalziel ist bei 75 %iger Zielerreichung und das Maximalziel bei 150 %iger Zielerreichung insgesamt über alle Einzelziele erreicht. Die Erfolgsziele berücksichtigen sowohl die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen EPRA NAV je Aktie (bereinigt um Goodwill) und FFO I je Aktie auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe von Aktienoptionen als auch die relative Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber. Die Wartezeit einer Tranche von Aktienoptionen beginnt jeweils mit dem Ausgabetag und endet mit Ablauf des vierten Jahrestags nach dem Ausgabetag. Der

Ausübungszeitraum beträgt drei Jahre. Aktienoptionen, die bis zum Ende der jeweils siebenjährigen Laufzeit nicht ausgeübt werden oder ausgeübt werden konnten, verfallen beziehungsweise verwirken ersatz- und entschädigungslos.

Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Henrik Thomsen und Lars Urbansky virtuelle Aktien, sogenannte „Restricted Share Units" (RSU). Die Zuteilung der RSU über vier Jahre erfolgt jeweils am 1. April eines Geschäftsjahres in Tranchen. Die Anzahl der in jedem Geschäftsjahr zuzuteilenden RSU ist vorab in den Vorstandsverträgen festgelegt. Der vereinbarte Wert jeder RSU entspricht dem Referenzkurs der Aktie der Deutsche Wohnen SE zum jeweiligen Zuteilungsstichtag zuzüglich einer kalkulatorischen Dividende. Jeder RSU ist im Jahr ihrer Zuteilung und in jedem Jahr hiernach jeweils der Betrag der entsprechenden jährlichen Bruttodividende der Gesellschaft je Aktie hinzuzurechnen. Die Zuteilung endet, wenn das zuteilungsberechtigte Vorstandsmitglied, gleich aus welchem Grund, aus dem Unternehmen ausscheidet.

Die Abwicklung der RSU erfolgt in bar oder im Falle einer Verlängerung des Vorstandsvertrags des zuteilungsberechtigten Vorstandsmitglieds im Jahr der Zuteilung der letzten Tranche, und zwar in der Regel an dem Tag, an dem der variable kurzfristige Vergütungsbestandteil (STI) für das betreffende Jahr ausgezahlt wird. An diesem Stichtag überträgt die Gesellschaft dem zuteilungsberechtigten Vorstandsmitglied die Anzahl Aktien der Gesellschaft, die 60 % der von dem Vorstandsmitglied erworbenen Anzahl an RSU entspricht (RSU-Umwandlungsaktien). Den Differenzbetrag zwischen dem Wert der RSU-Umwandlungsaktien und dem Wert der RSU einschließlich kalkulatorischer Dividende erhält das Vorstandsmitglied an dem vorgenannten Stichtag als Barvergütung.

In allen übrigen Fällen erfolgt die Abwicklung am 15. April in dem ersten Jahr nach Zuteilung der letzten Tranche, vorausgesetzt, dass das zuteilungsberechtigte Vorstandsmitglied nicht ein Verlängerungsangebot seines Vorstandsvertrages zu gleichwertigen Konditionen abgelehnt, den Vorstandsvertrag ohne wichtigen Grund gekündigt hat oder ihm aus einem wichtigen Grund gekündigt wurde.

Die RSU-Umwandlungsaktien dürfen frühestens vier Jahre nach dem Zeitpunkt veräußert werden, in dem die jeweilige Tranche zugeteilt wurde.

Aktienhaltevorschriften

Share Ownership Guidelines regeln die Aktienhaltevorschriften für den Vorstand.

Um die Kapitalmarktorientierung und Aktienkultur in der Deutsche Wohnen zu stärken, wurden ab dem Geschäftsjahr 2018 Aktienhaltevorschriften – Share Ownership Guidelines (SOGs) – eingeführt. Die Vorstände der Deutsche Wohnen verpflichten sich dazu, 300 % der Grundvergütung (Vorstandsvorsitzender) beziehungsweise 150 % der Grundvergütung (ordentliche Vorstandsmitglieder) in einem Zeitraum von vier Jahren in Aktien der Deutsche Wohnen zu investieren und diese bis zum Ablauf ihrer Bestellung als Vorstandsmitglied zu halten. Dazu verpflichten sich die Vorstände, in einer Aufbauphase jeweils Interimszielbestände an Aktien der Gesellschaft zu erreichen. Demzufolge soll zum Ende jedes Geschäftsjahres der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) der Vorstandsmitglieder Michael Zahn und Philip Grosse mindestens 25 % der Summe der nach dem 1. Januar 2018 ausbezahlten STI-Vergütungen (netto) entsprechen. Die Aufbauphase für die Vorstandsmitglieder Michael Zahn und Philip Grosse endet am 31. Dezember 2021. Die Verpflichtung des Vorstandsmitglieds Lars Wittan, in Aktien der Deutsche Wohnen zu investieren und diese zu halten, endete mit Ablauf seines Dienstverhältnisses am 30. September 2019.

Der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) des Vorstandsmitglieds Lars Urbansky soll in einer Aufbauphase vom 1. April 2019 bis 31. März 2023 jeweils zum Ende jedes Geschäftsjahres mindestens 25 % der Summe der nach dem 1. Januar 2020 ausbezahlten STI-Vergütungen (netto) entsprechen. Der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) des Vorstandsmitglieds Henrik Thomsen soll in einer Aufbauphase vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2023 jeweils zum Ende jedes Geschäftsjahres mindestens 25 % der Summe der nach dem 1. Januar 2020 ausbezahlten STI-Vergütungen (netto) entsprechen.

Gesamtvergütung des Vorstands

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt worden:

Michael Zahn – Vorstandsvorsitzender (Vorstandsmitglied seit 01.09.2007)

	Zuwendungen				Zufluss	
EUR Tsd.	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025
Nebenleistungen	34	34	34	34	34	34
Summe fixe Vergütung	**1.059**	**1.059**	**1.059**	**1.059**	**1.059**	**1.059**
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	500	500	0	625	625	587
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	750	750	0	1.875	2.701[1]	1.527[1]
Summe variable Vergütung	**1.250**	**1.250**	**0**	**2.500**	**3.326**	**2.114**
Gesamtsumme	**2.309**	**2.309**	**1.059**	**3.559**	**4.385**	**3.173**

1 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen

Lars Wittan (Vorstandsmitglied vom 01.10.2011 bis 30.09.2019)

	Zuwendungen				Zufluss	
EUR Tsd.	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	450	338	338	338	450	338
Nebenleistungen	24	18	18	18	24	18
Summe fixe Vergütung	**474**	**356**	**356**	**356**	**474**	**356**
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	300	225	0	281	375	352
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	400	300	0	750	925[1]	529[1]
Summe variable Vergütung	**700**	**525**	**0**	**1.031**	**1.300**	**881**
Gesamtsumme	**1.174**	**881**	**356**	**1.387**	**1.774**	**1.237**

1 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen

Philip Grosse (Vorstandsmitglied seit 01.09.2016)

			Zuwendungen			Zufluss
EUR Tsd.	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	398	437	437	437	398	437
Nebenleistungen	22	22	22	22	22	22
Summe fixe Vergütung	**420**	**459**	**459**	**459**	**420**	**459**
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	225	281	0	352	219	264
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	300	375	0	938	0	0
Summe variable Vergütung	**525**	**656**	**0**	**1.290**	**219**	**264**
Gesamtsumme	**945**	**1.115**	**459**	**1.749**	**639**	**723**

Lars Urbansky (Vorstandsmitglied seit 01.04.2019)

			Zuwendungen			Zufluss
EUR Tsd.	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	0	225	225	225	0	225
Nebenleistungen	0	16	16	16	0	16
Summe fixe Vergütung	**0**	**241**	**241**	**241**	**0**	**241**
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	150	0	188	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	0	75	0	188	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU[1]	0	137	0	137		0
Summe variable Vergütung	**0**	**362**	**0**	**513**	**0**	**0**
Gesamtsumme	**0**	**603**	**241**	**754**	**0**	**241**

1 Der Betrag entspricht dem Barwert IFRS von 3.125 RSU.

Henrik Thomsen (Vorstandsmitglied seit 01.10.2019)

			Zuwendungen			Zufluss
EUR Tsd.	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	0	113	113	113	0	113
Nebenleistungen	0	5	5	5	0	5
Summe fixe Vergütung	**0**	**118**	**118**	**118**	**0**	**118**
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	75	0	94	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	0	88	0	220	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU	0	0	0	0		0
Summe variable Vergütung	**0**	**163**	**0**	**314**	**0**	**0**
Gesamtsumme	**0**	**281**	**118**	**432**	**0**	**118**

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Vorstandsmitgliedern der Deutsche Wohnen SE keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Es sind folgende Aktienoptionen auf Basis des bisherigen Aktienoptionsprogramms (AOP 2014) gewährt worden:

	Michael Zahn					Lars Wittan					Philip Grosse				
	2014	2015	2016	2017	Gesamt	2014	2015	2016	2017	Gesamt	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Basis 150% des LTI in EUR Tsd.	1.125	1.125	1.125	1.125		390	390	390	600		n/a	n/a	112,5	337	
Referenzkurs in EUR	16,96	24,16	24,37	31,80		16,96	24,16	24,37	31,80		n/a	n/a	28,57	31,80	
Gewährte Optionen	66.332	46.565	46.163	35.377	194.437	22.995	16.142	16.003	18.867	74.007	n/a	n/a	3.937	10.613	14.550
Davon ausgeübte Optionen	66.332	46.565	–	–	112.897	22.995	16.142	–	–	39.137	n/a	n/a	–	–	0
Restliche Optionen	0	0	46.163	35.377	81.540	0	0	16.003	18.867	34.870	n/a	n/a	3.937	10.613	14.550

Die finale Bestimmung der je Tranche ausübbaren Anzahl von Aktienoptionen erfolgt nach Ablauf der jeweiligen vierjährigen Wartezeit in Abhängigkeit der Erreichung der oben genannten Kriterien. Der Ausübungszeitraum beträgt drei Jahre, der Ausübungspreis EUR 1,00.

Nach Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat wurde die zweite Tranche (2015) des AOP 2014 im März 2019 ausübbar. Michael Zahn und Lars Wittan übten jeweils sämtliche Aktienoptionen dieser Tranche im Geschäftsjahr 2019 aus und erhielten Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014/III.

Der in der Berichtsperiode erfasste Gesamtaufwand für die anteilsbasierte Vergütung beträgt für Michael Zahn EUR 11 Tsd., für Lars Wittan EUR 3 Tsd., für Philip Grosse EUR 1 Tsd., für Henrik Thomsen EUR 0 und für Lars Urbansky EUR 0.

Neben den noch ausstehenden Aktienoptionen hielten zum 31. Dezember 2019: Michael Zahn 81.565 Aktien, Philip Grosse 21.184 Aktien, Henrik Thomsen 1.565 Aktien und Lars Urbansky 1.215 Aktien an der Gesellschaft.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von EUR 75 Tsd., der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat zusätzlich eine pauschale Vergütung von EUR 15 Tsd. pro Geschäftsjahr und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats wird je Mitglied und Ausschuss mit EUR 5 Tsd. pro Geschäftsjahr vergütet, der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Die Summe sämtlicher Vergütungen zuzüglich der Vergütung für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied – unabhängig von der Zahl der Ausschussmitgliedschaften und der Funktionen – einen Betrag in Höhe von EUR 300 Tsd. (jeweils ohne etwaige anfallende Umsatzsteuer) pro Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2019 EUR 744.167 (Vorjahr: EUR 772.083) netto ohne Umsatzsteuer. Matthias Hünlein erhält netto EUR 255.000 (Vorjahr: EUR 182.083), Dr. Andreas Kretschmer erhält netto EUR 127.500 (Vorjahr: EUR 140.833), Jürgen Fenk erhält netto EUR 95.000 (Vorjahr: EUR 86.667), Arwed Fischer erhält netto EUR 43.750 (seit 18. Juni 2019 Mitglied des Aufsichtsrats), Tina Kleingarn erhält netto EUR 77.917 (Vorjahr: EUR 43.750), Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 105.000 (Vorjahr: EUR 101.250) und Claus Wisser erhält netto EUR 40.000 (Vorjahr: EUR 82.500, zum 18. Juni 2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden).

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amts entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) mit einem Selbstbehalt in Höhe von 10 % des jeweiligen Schadens abgeschlossen. Der Selbstbehalt ist für alle innerhalb eines Versicherungsjahres auftretenden Schadensfälle auf das Eineinhalbfache der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds begrenzt.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

nach §289a und §315a HGB

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2019 EUR 359.715.653,00 (Vorjahr: EUR 357.014.286,00), eingeteilt in 359.715.653 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG; mithin stehen der Gesellschaft aus den eigenen Aktien keine Rechte zu gemäß § 71b AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Kapitalerhöhung

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 12. Juli 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Als Sacheinlage wurden die anteiligen Dividendenansprüche aus 101.027.046,6 Aktien in einer Gesamtsumme von EUR 84.862.719,14 eingebracht, die aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Juni 2019 über die Verwendung des Bilanzgewinns entstanden sind. Am 18. Juli 2019 wurden entsprechend 2.617.281 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2019 ausgegeben.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Nach § 33 Abs. 1 WpHG hat jeder Aktionär, der die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % oder 75 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Deutsche Wohnen SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE, die die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschreiten, wurden im Berichtsjahr 2019 von BlackRock, Inc. gemeldet. Zum 31. Dezember 2019 bestanden jedoch keine Beteiligungen, die 10 % der Stimmrechte überschreiten.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018, eingetragen im Handelsregister am 16. August 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu EUR 110 Mio. ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen **(Genehmigtes Kapital 2018/I)**. Diese Ermächtigung wurde im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in Form von anteiligen Dividendenansprüchen ausgenutzt in Höhe von EUR 2.617.281 durch die Ausgabe von 2.617.281 neuen Aktien. Nach der teilweisen Ausnutzung besteht das Genehmigte Kapital 2018/I im Umfang von bis zu EUR 107.382.719,00 durch Ausgabe von bis zu 107.382.719 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien fort. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der

Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital zur Abfindung der GSW-Aktionäre

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu EUR 15 Mio. durch Ausgabe von bis zu 15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht **(Bedingtes Kapital 2014/II)**. Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW") gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.147.904,00 durch Ausgabe von 9.147.904 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2019 fort in Höhe von EUR 5.852.096,00. Vor dem Landgericht Berlin wird ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG zur Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots beziehungsweise der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen-Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt wird, können außenstehende Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienausgabe kommen.

Bedingtes Kapital zur Bedienung des Aktienoptionsprogramms 2014

Ferner wurde das Grundkapital um ursprünglich bis zu EUR 12.879.752,00 durch Ausgabe von bis zu 12.879.752 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 bedingt erhöht **(Bedingtes Kapital 2014/III)**. Dieses bedingte Kapital dient ausschließlich dem Zweck der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an ausgewählte Führungskräfte der Gesellschaft und verbundener Unternehmen nach näherer Maßgabe der Bestimmungen des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Die neuen Aktien, die aufgrund der Ausübung von Aktienoptionen ausgegeben werden, sind erstmals für das Geschäftsjahr dividendenberechtigt, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, sofern rechtlich und tatsächlich zulässig. Anderenfalls sind die neuen Aktien ab dem Geschäftsjahr ihrer Entstehung dividendenberechtigt. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/III teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 152.034,00 durch Ausgabe von 152.034 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2019 fort in Höhe von EUR 12.727.718,00.

Bedingtes Kapital zur Bedienung der Wandelschuldverschreibung 2017–2024

Das **Bedingte Kapital 2015/I** im Umfang von EUR 50 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 von der Gesellschaft am 27. Februar 2017 begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Bedingtes Kapital zur Bedienung der Wandelschuldverschreibung 2017–2026

Das **Bedingte Kapital 2017/I** im Umfang von EUR 30 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 von der Gesellschaft am 4. Oktober 2017 begeben wurde. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Bedingtes Kapital zur Bedienung zukünftiger Wandlungs- und Optionspflichten

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um weitere bis zu EUR 35 Mio. durch Ausgabe von bis zu 35 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht **(Bedingtes Kapital 2018/I)**. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten beziehungsweise bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 bis zum 14. Juni 2023 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 35 Mio. zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die diese bereits erworben hat

und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 12. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm in einem Volumen von bis zu maximal 25 Mio. Aktien zu einem Gesamtkaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) von bis zu maximal EUR 750 Mio. durchzuführen. Der Rückkauf über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse begann am 15. November 2019 und endet spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020. Die zurückgekauften Aktien der Gesellschaft sollen für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 zulässige Zwecke verwendet werden. Detaillierte Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b) und Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 i. V. m. Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar.

Aktienrückkauf

Zum 31. Dezember 2019 verfügte die Gesellschaft über 2.628.698 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 2.628.698,00.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1 und 2, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht, ansonsten jedoch der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen.

Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 14 Abs. 3 S. 2 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, wenn mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat gemäß § 179 Abs. 1 S. 2 AktG i. V. m. § 14 Abs. 5 der Satzung ermächtigt.

Change-of-Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche Wohnen SE und ihrer Konzerngesellschaften, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligstellung der Rückzahlung vor.

Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen SE ausgegebenen Schuldverschreibungen, insbesondere Wandelschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen, auf die bestehenden Kreditlinien und auf Kreditverträge, die von der Deutsche Wohnen SE oder Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Caps jeweils entsprechen.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Angaben nach §289f und §315d HGB haben wir auf unserer Homepage im Bereich Corporate Governance & CSR veröffentlicht.

Corporate-Governance-Bericht

Berlin, 19. März 2020

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
Vorstand

Lars Urbansky
Vorstand

Henrik Thomsen
Vorstand

NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2019 entsprechend dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) eine Nichtfinanzielle Konzernerklärung gemäß § 315b ff. HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Belange, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf Umwelt, Arbeitnehmer, Soziales, Korruption und Bestechung sowie Menschenrechte und ihrer Relevanz für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen 2019 bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren.

Um die wesentlichen Themen der Nichtfinanziellen Konzernerklärung gemäß dem CSR-RUG zu bestimmen, wurde mit den Fachabteilungen und dem Vorstand ein interner Prozess aufgesetzt. Auf der Grundlage der GRI-Standards wurden die Auswirkungen und Risiken durch die Deutsche Wohnen auf die im Gesetz benannten Nachhaltigkeitsbelange sowie deren Relevanz für das Verständnis des Geschäftsverlaufs/-ergebnisses bewertet. Im Folgenden berichten wir über die ermittelten wesentlichen Themen. Die Struktur der Nichtfinanziellen Konzernerklärung richtet sich an unseren fünf Handlungsfeldern aus, analog zur Struktur unseres Nachhaltigkeitsberichts.

Die Nichtfinanzielle Konzernerklärung orientiert sich an den Standards der Global Reporting Initiative.

Zusätzlich werden im Zusammengefassten Lagebericht weitere Maßnahmen und Aktivitäten der Deutsche Wohnen SE im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsmanagements dargestellt. Verweise sind an den entsprechenden Stellen dieser Nichtfinanziellen Konzernerklärung zu finden. Hinsichtlich der Risiken und ihres Managements verweisen wir zusätzlich zu den in dieser Erklärung genannten auf den Zusammengefassten Lagebericht.

Risiko- und Chancenbericht ab Seite 73

Die Nichtfinanzielle Konzernerklärung wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.[1] Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten der Deutsche Wohnen SE enthält der umfassende Nachhaltigkeitsbericht, der voraussichtlich im Juni 2020 unter www.deutsche-wohnen.com/nachhaltigkeit veröffentlicht und nach den GRI-Standards (Option Core) erstellt wird.

Nachhaltigkeitsbericht

Geschäftsmodell

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa. Der Immobilienbestand mit einem Gesamtwert von rund EUR 24,2 Mrd.[2] umfasst rund 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Portfolio gehören außerdem Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und mit ca. 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell finden Sie im Zusammengefassten Lagebericht.

Grundlagen des Konzerns ab Seite 33

1 Es wurden im Rahmen dieser Nichtfinanziellen Erklärung lediglich die Zahlen für das Jahr 2019 geprüft.
2 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Mit ihrem Kerngeschäft, der Bereitstellung von Wohnraum, beeinflusst die Immobilienbranche sowohl das Zusammenleben von Menschen als auch die Gestaltung von Städten. Als eines der größten Immobilienunternehmen Europas sehen wir uns in der Pflicht, Verantwortung zu übernehmen. Die künftigen Herausforderungen begreifen wir als Chance, um eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung strategisch zu verankern und in unser alltägliches Handeln zu integrieren.

Die Wohnungswirtschaft steht vor zahlreichen gesellschaftlichen Herausforderungen.

Die Deutsche Wohnen befindet sich als Teil der Wohnungswirtschaft aktuell in einem Spannungsfeld mit zahlreichen gesellschaftlichen Herausforderungen, wie zum Beispiel Klimaschutz, Gentrifizierung, Wohnungsmangel, Mietenentwicklung und demografischem Wandel. Einerseits ist der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum unumstritten, andererseits muss dieser auch bezahlbar sein – unter Berücksichtigung nationaler und internationaler klimapolitischer Anforderungen. Diese Herausforderungen haben in der öffentlichen Debatte deutlich an Bedeutung gewonnen und bereits zu politischen Reaktionen geführt. So hat beispielweise der Berliner Senat durch die Einführung des sogenannten Berliner Mietendeckels einen signifikanten regulatorischen Eingriff in den Wohnungsmarkt beschlossen.

Die Deutsche Wohnen leistet einen aktiven Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts.

Diese Entwicklung zeigt, dass wir in unserem Handeln abhängig von gesellschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen sind. Deshalb sind wir überzeugt: Nur wenn auch Mieter und Politik die für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum notwendigen Aktivitäten befürworten, können wir die beschriebenen Herausforderungen gezielt angehen. Gleichzeitig dürfen Bezahlbarkeit von Wohnraum und Klimaschutz nicht gegeneinander ausgespielt werden. Es müssen sich auch hier alle Beteiligten gleichermaßen einbringen und fair die Lasten des Klimaschutzes teilen – nur so können wir Akzeptanzprobleme vermeiden. Die Deutsche Wohnen hat sich mit der freiwilligen Selbstverpflichtung „Unser Versprechen an unsere Mieter" klar positioniert und beteiligt sich damit aktiv an der Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Mit den im Oktober und November 2019 durchgeführten Berlin-Dialogen hat die Deutsche Wohnen ebenfalls zum aktiven Austausch zwischen Akteuren der Wohnungspolitik und der Öffentlichkeit beigetragen. Die Ergebnisse wurden in einem „Pakt für faires Wohnen" festgehalten, der im Dezember 2019 veröffentlicht wurde. Der Pakt umfasst die folgenden Eckpunkte: 1. Durch konsequenten Neubau soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden; 2. Mieter sollen entsprechend ihrer individuellen Einkommenssituation unterstützt und geschützt werden; 3. Sanierungen sollen gefördert, die Kostenverteilung geregelt und der Klimaschutz vorangebracht werden; 4. Ungenutztes Bauland soll für die Stadtentwicklung zurückgewonnen werden. Die daraus generierten Lösungsvorschläge wurden bereits im Dezember 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen

Für die Deutsche Wohnen sind eine nachhaltige Orientierung und die Übernahme von Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft, Kunden und Mitarbeiter von zentraler Bedeutung. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens sichert und zum Nutzen unserer Stakeholder ist.

Unser strategischer Ansatz zielt auf die Verbindung von Wirtschaftlichkeit mit Wohnqualität für unsere Kunden und die Energieeffizienz unserer Immobilien ab. Wir investieren daher umfangreich in die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und technischen Anlagen. Dabei achten wir auf die energetischen Rahmenbedingungen und den Einsatz umweltschonender und zugleich langlebiger Materialien. Bei Sanierungsmaßnahmen sind wir uns der gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und legen besonderen Wert auf deren sozialverträgliche Umsetzung.

Dafür pflegen wir eine Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Wertschätzung, Vielfalt, Offenheit und ein hoher Qualitätsanspruch sind. Nachhaltigkeit als Teil der Konzernstrategie spiegelt sich in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

Nachhaltigkeit spiegelt sich in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

Bereits seit 2013 berichtet die Deutsche Wohnen nach den global anerkannten Leitlinien der GRI über ihr Verständnis von Nachhaltigkeit und ihre Nachhaltigkeitsleistungen im ökonomischen, ökologischen und sozialen Kontext. Zudem orientieren wir uns an den Best-Practice-Empfehlungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der EPRA (EPRA sBPR), einem Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, um Kontinuität und Vergleichbarkeit für Investoren innerhalb der europäischen Immobilienwirtschaft zu schaffen. Darüber hinaus bekennen wir uns zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und erfüllen die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft.

Der regelmäßige und transparente Austausch mit unseren Stakeholdern ist von hoher Bedeutung für unser Unternehmen, insbesondere für die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Zu unseren wesentlichen Stakeholdern zählen unsere Kunden, Mitarbeiter, Investoren und Analysten, Geschäftspartner, Politik und Verbände sowie Medien.

Nachhaltigkeitsprogramm

Unser Nachhaltigkeitsprogramm besteht aus strategischen und operationalisierten Zielen sowie damit verknüpften Maßnahmen in unseren fünf Handlungsfeldern. Zudem dokumentiert es unseren Fortschritt und den Grad der Zielerreichung in den entsprechenden Bereichen. Es bildet die Grundlage für die Steuerung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen, die auch zum Erreichen unserer Unternehmensziele beitragen. Für die Nachhaltigkeitsstrategie ist der Gesamtvorstand verantwortlich. Der Bereich Sustainability Management/CSR-Reporting, der die operative Umsetzung verantwortet, ist dem CFO-Vorstandsressort zugeordnet. Im Vorjahr wurde zudem ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms dient.

Der Gesamtvorstand ist für die Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich.

Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen

Die Achtung der Menschenrechte ist für die Deutsche Wohnen Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung. Unser Anspruch und Ziel ist es, dass die Menschenrechte in allen Bereichen unseres unternehmerischen Handelns eingehalten werden. Die Deutsche Wohnen erwartet von ihren Geschäftspartnern, dass sie dies ebenfalls tun und sich dafür einsetzen, dass auch ihre eigenen Geschäftspartner, Nachunternehmer oder Dienstleister ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen konkretisiert diese Erwartungen aufbauend auf den anwendbaren Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte

der Vereinten Nationen. Danach soll insbesondere jegliche Form von unethischen oder illegalen Arbeitsbedingungen wie zum Beispiel Schwarz-, Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit unterbleiben und jedwede Form von Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Hautfarbe, ethnischer Zugehörigkeit, Religion, politischer Überzeugung, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Behinderung, Alter oder anderer persönlicher Merkmale ausgeschlossen werden. Bei schweren Verstößen gegen den Verhaltenskodex für Geschäftspartner behält sich die Deutsche Wohnen angemessene Sanktionen vor.

Die Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen ist zudem Gegenstand von spezifischen vertraglichen Regelungen in Rahmenverträgen mit einzelnen Geschäftspartnern, unter anderem in Bezug auf die Verhinderung von Schwarzarbeit oder die Gewährleistung des Mindestlohns. Weitere Beispiele sind vertragliche Regelungen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, die dazu dienen sollen, die Arbeitssicherheit der Beschäftigten der beauftragten Vertragspartner auf unseren Baustellen zu gewährleisten.

Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern ein integres Verhalten. Daher müssen die entsprechenden Firmen entweder im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für öffentliche Aufträge (ULV) in Berlin gelistet oder – deutschlandweit – präqualifiziert sein. Andernfalls ist vom Unternehmer eine Eigenerklärung zur Eignung mit den Angaben gemäß VOB/A § 6a abzugeben.

Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern ein integres Verhalten.

Ein wichtiges Instrument zur Aufdeckung von Menschenrechtsverletzungen ist das Hinweisgebersystem für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten. Im Berichtszeitraum wurden darüber keine Menschenrechtsverstöße gemeldet oder bekannt.

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Die Deutsche Wohnen und ihre Konzernunternehmen sind als Vermieter und Transaktionspartner darauf angewiesen, das Vertrauen von Kunden, Käufern und Geschäftspartnern zu gewinnen und zu erhalten. Für die Deutsche Wohnen, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter bedeutet daher Compliance nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern darüber hinaus auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen. Die Verankerung der Verhaltensrichtlinien der Deutsche Wohnen in der Unternehmensorganisation ist umso wichtiger, als sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf die Eigenverantwortlichkeit und Eigeninitiative ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter setzt.

Wir haben klare Regeln zur Korruptionsprävention implementiert.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Verhaltensrichtlinien sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Wir ermutigen unsere Mitarbeiter dazu, uns über Verstöße zu informieren. Hierfür steht sowohl den Mitarbeitern als auch den Geschäftspartnern ein Hinweisgebersystem zur Verfügung, das auf Wunsch auch anonym genutzt werden kann. Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken.

Führungskräfte sensibilisieren ihre Mitarbeiter für die Einhaltung von internen Verhaltensrichtlinien.

Die Deutsche Wohnen hat zur Umsetzung der Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung sowie zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung im täglichen Handeln Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und unternehmensweit für die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen gelten. Die Verhaltensrichtlinien werden regelmäßig überprüft und fortentwickelt. Eine Antikorruptionsrichtlinie enthält ergänzend detaillierte Anweisungen zur Einhaltung von Gesetzen und internen Regeln zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern beziehungsweise durch Geschäftspartner durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist danach ausnahmslos untersagt. Den Erhalt und die Kenntnisnahme der Richtlinien hat jeder Mitarbeiter bei Arbeitsantritt zu bestätigen. Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter für deren Einhaltung zu sensibilisieren. Zur dauerhaften Weiterbildung und Schulung steht allen Mitarbeitern mit Zugang zum Intranet ein E-Learning-Programm zur Verfügung. Unternehmensweit gilt außerdem entsprechend dem Vier-Augen-Prinzip eine nach Wertgrenzen gestaffelte Unterschriftsregelung, die zum Beispiel bei Auftragsvergaben eine Zweitunterschrift sowie eine Plausibilitätskontrolle verlangt. Risiken aus der Corporate Governance werden im Bereich Legal/Compliance und im Rahmen des Risikomanagements in der Risikoinventur nachgehalten.

Verhaltenskodex für Geschäftspartner

Der im Mai 2019 in Kraft getretene Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen basiert auf den Verhaltensrichtlinien für unsere Mitarbeiter. Wir legen großen Wert auf eine partnerschaftliche und respektvolle Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Der Kodex legt die Anforderungen an unsere Geschäftspartner im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards fest. So erwarten wir diesbezüglich insbesondere von unseren Geschäftspartnern, dass sie alle für sie jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und Kapitalmarktrecht, befolgen. Wir tolerieren keinerlei Form von Korruption oder anderen unlauteren Geschäftspraktiken und erwarten dies ebenso von unseren Geschäftspartnern. Zudem sind jegliche Interessenskonflikte zu vermeiden, die zu Korruptionsrisiken führen können.

Im Berichtsjahr 2019 gab es einen bestätigten Korruptionsfall bei einer Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen. Das Vertragsverhältnis mit dem betroffenen freien Mitarbeiter wurde aufgelöst. Nach Abschluss einer internen Untersuchung wurde Strafanzeige gestellt. Die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen sind noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle bekannt und es gab keine bestätigten Vorfälle, in denen Mitarbeiter wegen Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.[3]

Datenschutz

Die Deutsche Wohnen verarbeitet personenbezogene Daten, insbesondere ihrer Kunden, Mitarbeiter, Bewerber und Geschäftspartner, beispielsweise zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder für gesetzlich vorgeschriebene Zwecke. Der verantwortungsvolle Umgang mit den Daten und die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen haben für uns hohe Priorität.

3 Stand: 31.12.2019

Eine interne Datenschutzkoordinatorin fungiert als Schnittstelle zwischen den internen Ansprechpartnern, die sich pro Fachbereich mit den spezifischen Datenschutzthemen befassen, und der externen Datenschutzbeauftragten. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit einem Unternehmensjuristen der Abteilung Legal/Compliance, der vornehmlich Datenschutzthemen bearbeitet.

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind die zentralen Gesetze, die allgemein gültige Regeln des Datenschutzes festlegen. Zum Schutz der Daten sind in unserem Unternehmen erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, die wir laufend bedarfsgerecht optimieren.

Im Berichtsjahr kam es zu einem meldepflichtigen Vorfall, der an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde gemeldet wurde. Bei dem Vorfall handelte es sich um ein Einzelversagen. Die verantwortliche Person wurde noch einmal bezüglich des Datenschutzes sensibilisiert. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat den Eingang der Meldung bestätigt, aber von keinen weiteren Befugnissen Gebrauch gemacht.

In einem anderen Fall hat die zuständige Aufsichtsbehörde im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen SE erlassen, gegen den die Deutsche Wohnen SE Einspruch eingelegt hat. Nimmt die Aufsichtsbehörde den Bußgeldbescheid nicht zurück, wird eine gerichtliche Prüfung erforderlich. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen SE.

Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur sind nicht nur für das Wohlbefinden jedes einzelnen Menschen wichtig – sie tragen vielmehr auch zu einem guten sozialen Klima bei.

Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Sanierung sichert die Deutsche Wohnen die Qualität und Attraktivität ihrer Bestände. Wir achten auf starke Mietergemeinschaften, die eine stabile Quartiersentwicklung ermöglichen. Kombiniert mit einer engagierten Verwaltung und einer guten Erreichbarkeit des zentralen Service Centers für die Anliegen unserer Mieter leisten wir so einen wichtigen Beitrag zur Zufriedenheit unserer Kunden.

Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen aus, die für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie gelten.

Mieterdialog

Im Falle von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihren Mietern beispielsweise über Mieterversammlungen, Mietersprechstunden oder persönliche Besuche in Kontakt. Wir sind für unsere Kunden vor allem über Standorte in den Quartieren oder das zentrale Service Center erreichbar. Außerdem haben wir ein Online-Kundenportal implementiert, das wir permanent weiterentwickeln. Damit wollen wir den Kontakt zu unseren Mietern intensivieren, aber auch Prozesse vereinfachen und beschleunigen. Mieter finden auf unserer Website Antworten auf viele Fragen rund um ihr Mietverhältnis und weitere nützliche Services. Neben einem verstärkten Informationsaustausch setzen wir auf mehr aktive Teilnahme unserer Bewohner am Leben in ihren Quartieren.

Online-Kundenportal

Kundenzufriedenheit

Unser Mieter-versprechen

Die Deutsche Wohnen leistet mit ihrer 2019 veröffentlichten freiwilligen Selbstverpflichtung „Unser Versprechen an unsere Mieter" einen Beitrag zur Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Im Rahmen dieses Mieterversprechens hat die Deutsche Wohnen im Jahr 2019 in insgesamt 259 Fällen vollumfänglich oder teilweise auf eine Mieterhöhung verzichtet.

Unser Fokus liegt auf langfristigen Mietverhältnissen und einer hohen Kundenzufriedenheit. Diese haben wir 2017 und 2019 durch eine Mieterbefragung ermittelt und wollen dies künftig jährlich wiederholen, um daraus konkrete Verbesserungsmaßnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit ableiten zu können. Gleichzeitig können wir so feststellen, inwieweit unsere eingeleiteten Maßnahmen greifen und wo weiterer Optimierungsbedarf besteht. Die Teilnahmequote an der Befragung ist von 20 % im Jahr 2017 auf 36 % im Jahr 2019 gestiegen. Die aktuelle Umfrage bei unseren Mietern hat ergeben, dass sich die Deutsche Wohnen in den wesentlichen abgefragten Dimensionen im Vergleich zur vorherigen Umfrage verbessert hat. 78 % der befragten Mieter sind zufrieden oder sehr zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Vermieter. Das sind rund sieben Prozentpunkte mehr als 2017. 87 % gaben an, dass sie mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden sind, was einer Steigerung von sechs Prozentpunkten entspricht. Optimierungspotenzial liegt hingegen beispielsweise in der Bearbeitungszeit sowie der Sauberkeit der Anlagen. Hier haben wir bereits die Zahl der Hausmeister erhöht, um unseren Mietern einen Ansprechpartner vor Ort zu bieten und den Service, die Sauberkeit und Sicherheit zu verbessern.

Leistungsindikator	2019	2017
Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation	87 %	81 %
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieter	78 %	71 %

Kundengesundheit und -sicherheit

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden stehen für uns im Mittelpunkt. Die eingesetzten Baumaterialien haben auch Auswirkungen auf die Umwelt, ob beim Rohstoffabbau, in den Herstellungsprozessen oder bei der Entsorgung. Die Deutsche Wohnen achtet deshalb beim Einkauf auf ökologische und gesundheitsrelevante Aspekte. Da umweltfreundliche Materialien in der Regel kostenintensiver sind, wirkt sich diese Entscheidung unmittelbar auf das Geschäftsergebnis aus.

Der Materialverbrauch der Deutsche Wohnen betrifft drei Kategorien: Großprojekte wie die komplexe Sanierung von Wohnungen, kleinere Projekte im Rahmen der laufenden Instandhaltung sowie Neubaumaßnahmen. Da die Projekte durch beauftragte Drittunternehmen ausgeführt werden, ist die Wahl der eingesetzten Materialien nur durch Vorgaben zu beeinflussen. Grundsätzlich müssen alle verbauten Materialien deutschen Gesetzen und Vorschriften entsprechen. Alle darüber hinausgehenden Vorgaben stellen einen zusätzlichen Beitrag zum Umweltschutz dar.

Umgang mit Altlasten

Der größte Teil der Wohnungen im Portfolio der Deutsche Wohnen wurde nicht vom Unternehmen selbst errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt technisch modern waren, mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten. Diese Materialien sollten rechtzeitig ausgetauscht werden, bevor ein Kontakt mit dem Umfeld entstehen kann.

Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze streng geregelt. Beim Austausch und der Entsorgung von Asbest und anderen nachweispflichtigen Abfällen hält sich die Deutsche Wohnen an die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) im Rahmen der Technischen Baubestimmungen. Asbesthaltige oder anderweitig schädliche Baumaterialien in bestehenden Gebäuden werden durch geeignete Materialien ersetzt. Die kontaminierten Materialien werden vorschriftsmäßig entsorgt, um eine Gefahr für Mensch und Umwelt auszuschließen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde durch einen Auftragnehmer ohne Zustimmung oder Genehmigung ein Subunternehmer mit der Entsorgung von nicht bekannt kontaminiertem Erdaushub beauftragt. Der Auftragnehmer konnte bislang nicht die fachgerechte Entsorgung des Erdaushubs mittels Vorlage ordnungsgemäßer Entsorgungsscheine nachweisen. Zuständige Behörden wurden eingeschaltet.

Bei Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie bei Neubauprojekten gehen wir achtsam mit der Bodenfläche der Grundstücke um. Neubaugrundstücke werden sorgfältig auf Altlasten hin untersucht und den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) entsprechend behandelt.

Vorgaben für Systemanbieter

Im Rahmen des technischen Gebäudemanagements arbeitet die Deutsche Wohnen mit einem Systemanbieter, der B&O Service Berlin GmbH, zusammen. Dieser Systemanbieter übernimmt im Rahmen der vertraglichen Regelungen die Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, wobei die Leistungen auch an Subunternehmen vergeben werden können. Für einige der übernommenen Leistungen gelten Einheitspreiskataloge. So werden im Segment Mieterwechsel 80 % bis 90 % der standardisierten Maßnahmen im Rahmen eines Mieterwechsels abgedeckt. Es sind Qualitätsstandardprodukte – unter anderem Waschtische, Fliesen oder Armaturen – definiert, die der Systemanbieter verbauen darf. Für häufig wiederkehrende Maßnahmen im Segment der laufenden Instandhaltung mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 wurde 2017 ein weiterer Einheitspreiskatalog mit definierten Qualitätskriterien entwickelt.

Im Rahmen des technischen Facility Managements koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen ebenfalls über den Systemdienstleister B&O Service Berlin GmbH. Als Qualitätsrichtlinien gelten die Bauregellisten des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt). Die Abnahme der Dienstleistungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleistet, dass die Vorgaben eingehalten werden.

Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen

Unsere Bestände sanieren wir kontinuierlich und nachhaltig.

Die Deutsche Wohnen saniert ihren Bestand kontinuierlich. Dabei handeln wir im Rahmen eines möglichst nachhaltigen Ansatzes und planen für jedes Objekt individuell. So setzen wir beispielsweise bei der Dämmung von Fassaden auf Mineralwolle und vermeiden Polystyrol. Bei den Fenstern versuchen wir, sofern möglich, alte Fenster mit Holzrahmen wieder zu ertüchtigen, und setzen neue Fenster zielgerichtet als Kunststoff- oder Holzfenster ein. Auch bei der Neugestaltung der Außenanlagen planen wir nachhaltig. Das gilt zum Beispiel für den Umgang mit anfallendem Regenwasser, das Anpflanzen von Klimabäumen (widerstandsfähige, zähe, trockenheitsverträgliche Baumarten) und die Erhöhung der Biodiversität durch artenreiche und bestäubungsfreundliche Pflanzungen.

Unser Bestand umfasst zahlreiche Wohnanlagen, die schon einige Jahrzehnte alt sind. Etwa 80 % unseres Gebäudebestands wurde vor den 1980er-Jahren errichtet, mehr als ein Drittel umfasst Altbauten aus den Baujahren vor 1949. Hier versuchen wir, insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen der ursprünglichen Gestaltung möglichst nahezukommen. Das gilt zum Beispiel für die Farbgebung von Fassaden, den Putz oder die Wiederherstellung von Balkonen.

Bei unseren denkmalgeschützten Anlagen arbeiten wir eng mit Experten für Restaurierung sowie den Denkmalschutzbehörden zusammen und halten alle entsprechenden Vorschriften ein.

Kriterien für Neubauvorhaben

Ihre Neubauvorhaben realisiert die Deutsche Wohnen gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen, beispielsweise den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder dem Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh). Qualifizierte Büros für nachhaltige Gebäudezertifizierungen begleiten die Neubauprozesse und stellen Beratung, Konzepte und Messungen zur Verfügung, die für den Erhalt des jeweils angestrebten Nachhaltigkeitszertifikats erforderlich sind. Sie koordinieren auch die planungs- und baubegleitende Dokumentation und nehmen Vorgaben für nachhaltige Materialien in die Lieferantenverträge auf. Bei allen Baumaßnahmen sollen nur Materialien zum Einsatz kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Nutzung und Entsorgung eine anerkannte Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Die Kontrolle der Einhaltung und die Qualitätssicherung erfolgen über den beauftragten Architekten.

Verantwortung für unsere Mitarbeiter

77 %
der befragten Mitarbeiter sind mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden.

Nur mit hoch qualifizierten und motivierten Mitarbeitern kann die Deutsche Wohnen ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit auch künftig fortsetzen. Deshalb kommt der Mitarbeitergewinnung und -bindung eine hohe Bedeutung zu. Wir wollen für Mitarbeiter und Nachwuchskräfte ein attraktiver Arbeitgeber sein, der interessante Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten bietet, eine faire Vergütung gewährleistet und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglicht. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der qualifizierten Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Aus diesen Themen, aus der regelmäßig und systematisch durchgeführten Mitarbeiterbefragung und auch aus strukturiert geführten Austrittsgesprächen im Rahmen unserer Fluktuationsanalyse leiten wir die Maßnahmen für unsere Personalarbeit[4] ab. So können wir Kosten vermeiden, die durch mögliche Fluktuation entstehen, und die erfolgreiche Umsetzung unserer Unternehmensstrategie sicherstellen. An der Mitarbeiterbefragung im Jahr 2019 haben 71 % aller befragten Mitarbeiter teilgenommen. Die Auswertung zeigt, dass davon 77 % mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden sind. Sehr positiv bewertet wurden beispielsweise die Willkommenskultur, die gegenseitige Unterstützung im Team sowie das Management. Optimierungspotenzial wird zum Beispiel im besseren Informationsfluss zwischen den Organisationseinheiten gesehen.

Wir haben für alle Mitarbeiter und Führungskräfte verbindliche Verhaltensrichtlinien verabschiedet und allgemeingültige Arbeitgeberwerte implementiert, die einen von Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägten Umgang miteinander sowie gegenüber Dritten fördern. Abgeleitet aus diesem Wertesystem haben wir unter anderem den Ideenwettbewerb „Chancendenker" initiiert. Dabei wurden alle Mitarbeiter dazu aufgerufen, strategische Ideen oder operative Verbesserungsvorschläge einzubringen. Insgesamt resultierten daraus 118 eingereichte Beiträge, die von einer Jury bewertet und beurteilt wurden. Vier der eingereichten Ideen wurden gesondert ausgezeichnet und prämiert, darunter konkrete Ideen zur Verbesserung von Prozessen in der täglichen Arbeit unserer Mitarbeiter, ein Ideenwettbewerb für unsere Kunden und eine Blutspendenaktion der Deutsche Wohnen-Mitarbeiter. Einige dieser Ideen wurden bereits umgesetzt beziehungsweise sollen zukünftig noch umgesetzt werden.

4 Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Personalarbeit beziehen sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und SYNVIA media GmbH.

Personalentwicklung

Der Bereich Human Resources setzt auf eine strukturierte Mitarbeiterentwicklung und eine individuelle Förderung, um die Mitarbeiter darin zu unterstützen, ihre persönlichen Stärken zu entfalten. Die regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen, unser Format „Geschützter Raum" für interne Stellenwechsel sowie eine Generationenanalyse liefern wichtige Erkenntnisse über die Fähigkeiten und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter. Diese Maßnahmen helfen uns, Schlüsselfunktionen mit eigenen Fachkräften zu besetzen und Leistungsträger langfristig zu binden.

Geeignete Nachwuchskräfte entwickeln wir im Rahmen unserer Ausbildungs-, Trainee- und Führungskräfteentwicklungsprogramme sowie dualen Studiengänge. Diesbezüglich wurden die Leistungen der Deutsche Wohnen mehrfach honoriert: Dazu zählen unter anderem die Auszeichnungen als „Fair Company" der gleichnamigen Initiative von karriere.de und das Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität" von der IHK. Darüber hinaus wurden wir durch das Wirtschaftsmagazin „Capital" in der Studie „Deutschlands beste Ausbilder" mit jeweils fünf von fünf Sternen in den Kategorien Ausbildung und Duales Studium ausgezeichnet und sind damit einer der besten Ausbildungsbetriebe deutschlandweit.

Über ein internes Bildungsprogramm stellen wir darüber hinaus zielgruppenspezifische und bedarfsorientierte Schulungen sicher. Um die Effektivität dieser Maßnahmen zu gewährleisten, implementieren wir zudem aktuell eine strukturierte Wirksamkeitsanalyse zu den Programminhalten.

Leistungsindikatoren Bildungsprogramm[1]	2019	2018	2017
Investitionen in Weiterbildung	EUR 641 Tsd.	EUR 788 Tsd.	EUR 685 Tsd.
Weiterbildungsstunden je geschulter Mitarbeiter	15	22	18
Weiterbildungsquote Gesamtbelegschaft	43 %	54,8 %	73,4 %
Weiterbildungsquote Führungskräfte	78,6 %	81,9 %	89 %

1 Exklusive FACILITA, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und SYNVIA media GmbH

Faire Vergütung

Die 2014 eingeführte leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur[5] legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und soll zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit beitragen. Klare Regeln bilden die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Basierend auf einem umfassenden Marktvergleich (Branchentarifverträge, Gehaltsstudien für die Immobilienbranche) wurden für alle Tätigkeiten in den einzelnen Gesellschaften der Deutsche Wohnen bedarfsgerecht fünf bis sieben Gehaltsebenen definiert. Diese werden regelmäßig auf der Grundlage aktueller Marktvergleiche überprüft und bei Bedarf angepasst, zuletzt im April 2019.

5 Die Vergütungsstruktur gilt nicht für die obere Führungsebene unter dem Vorstand.

Beruf und Familie sowie Zusatzleistungen

Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, bietet die Deutsche Wohnen verschiedene Teil- und Gleitzeitmodelle an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, vom Homeoffice aus zu arbeiten. Das betriebliche Gesundheitsmanagement trägt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Bio-Obst oder Sportveranstaltungen zu einem gesundheitsfördernden Arbeitsumfeld bei. Zusätzlich wurde resultierend aus einer Mitarbeiterbefragung zum betrieblichen Gesundheitsmanagement die Gesundheitsplattform „machtfit" mit einem vielfältigen Angebot an subventionierten Fitness- und Gesundheitskursen für die Mitarbeiter eingeführt. Weitere Informationen sind im Kapitel Mitarbeiter zu finden.

Teil- und Gleitzeitmodelle sowie Home-Office vereinbaren Beruf und Familie.

Mitarbeiter ab Seite 30

Leistungsindikatoren[1]	2019	2018	2017
Teilzeitquote[2]	13,6%	12,3%	9,2%
Inanspruchnahme Homeoffice	48%	22%	n.a.
Inanspruchnahme „machtfit" (Anzahl Buchungen)	1.087	797	n.a.

1 Exklusive FACILITA, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und SYNVIA media GmbH
2 Stand: 31.12.2019

Verantwortung für Umwelt und Klima

Im Pariser Klimaabkommen haben sich die Länder auf gemeinsame Ziele zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen verständigt. Diesbezüglich hat die Bundesregierung das Ziel ausgegeben, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 80% bis 95% zu senken. Die Deutsche Wohnen ist davon überzeugt, dass Klimaschutz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, der sich Unternehmen, Staat und Bürger gleichermaßen stellen müssen. Hierzu braucht es einen konstruktiven Dialog im Sinne eines sozialverträglichen Klimaschutzes, der alle Beteiligten mitnimmt.

Als Fördermitglied der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz unterstützt die Deutsche Wohnen die Allianz für den unternehmerischen Klimaschutz. Mit ihrer Unternehmenspositionierung „Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Klimaschutzes im Gebäudesektor" im Rahmen der „Unternehmerinitiative Klimaschutzgesetz" der Stiftung 2° unterstreicht die Deutsche Wohnen ihr Engagement für verlässliche Rahmenbedingungen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele.

Energie

Dem Gebäudesektor in Deutschland kommt mit rund 20 Mio. vermieteten Einheiten eine klimapolitische Schlüsselrolle zu. Denn etwa 36% des Energieverbrauchs und mehr als ein Drittel der Klimaemissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudebereich. Insbesondere die Bestandsbauten verfügen über erhebliche Potenziale zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Um ihren Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele zu leisten, setzt die Deutsche Wohnen auf die energetische Sanierung der Gebäudesubstanz und Anlagen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Bei allen Maßnahmen gilt es, die Interdependenz zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten zu berücksichtigen.

Das Energiemanagement ist dem Verantwortungsbereich des Chief Development Officer (CDO) der Deutsche Wohnen zugeordnet. Er ist in die strategische Planung des Energiemanagements involviert und nimmt an den monatlichen Terminen teil. Darüber hinaus werden wichtige Entscheidungen in den regelmäßigen Vorstandsterminen der Deutsche Wohnen diskutiert und getroffen.

Energiekonzept Bestand

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir in den letzten drei Jahren über EUR 1 Mrd. aufgewendet. In den kommenden Jahren planen wir in Abhängigkeit des regulatorischen Umfelds weitere Investitionen, um die Qualität unseres Bestands kontinuierlich zu verbessern. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, der Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster, schrittweise Energieträgerwechsel und die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Damit einher geht das Ziel, ab dem Jahr 2022 jährlich 20.000 t CO_2-Emissionen einzusparen. So möchte die Deutsche Wohnen auch aktuellen und künftigen gesetzlichen Anforderungen, beispielsweise den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV), nachkommen. Weitere Informationen hierzu sind im Zusammengefassten Lagebericht zu finden.

Immobilienportfolio ab Seite 38

Leistungsindikator	2019	2018	2017
Durchschnittliche Energieintensität[1]	128,9 kWh/m² pro Jahr	132,3 kWh/m² pro Jahr	133,4 kWh/m² pro Jahr

1 Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien (die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten sind dabei unberücksichtigt, da hierfür kein Energieausweis erforderlich ist).

Energiebedarf Mieter

In der Wohnungswirtschaft ist es üblich, dass die Mieter für Strom und Gas eigene Verträge mit Versorgungsunternehmen abschließen. Die Deutsche Wohnen hat sowohl auf die Wahl der Anbieter als auch auf die Verbräuche der Mieter keinen direkten Einfluss. Rund 90 % der Allgemeinstromversorgung unseres Vermietungsbestands wurde mit zertifiziertem Ökostrom (100 % erneuerbare Energie) gedeckt.

Wir versuchen, das ökologische Bewusstsein unserer Bewohner zu stärken. So kann etwa das System der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Ressourcen (Wärme, Warm- und Kaltwasser) auf eine Änderung des Verbraucherverhaltens hinwirken. Im Rahmen komplexer Sanierungsmaßnahmen wird dies durch den Einbau von Heizkostenverteilern beziehungsweise Kalt- und Warmwasserzählern erreicht, die eine verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglichen.

Energiekonzept Neubau

Bis zum Jahr 2023 will die Deutsche Wohnen neue Quartiere für bis zu 5.000 Kunden gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen (NaWoh und DGNB) errichten. Bei der Planung und Umsetzung neuer Stadtquartiere achten wir unter anderem auf eine verbesserte Energieeffizienz. So werden zum Beispiel Möglichkeiten zur Reduktion des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien frühzeitig geprüft und städtebaulich eingeplant. Der Fokus liegt dabei auf dem Energiestandard der geplanten Gebäude und der Wärmeversorgung. Ihre Neubauten entwickelt und realisiert die Deutsche Wohnen daher nach integralen Energiekonzepten. Weitere Informationen hierzu sind im Zusammengefassten Lagebericht zu finden.

Kriterien für Neubauvorhaben Seite 112

Eigener Energieverbrauch

Für ihren eigenen Energieverbrauch an den Verwaltungsstandorten hat die Deutsche Wohnen im Jahr 2019 erneut im Rahmen des Energieaudits nach DIN EN 16247-1 eine umfassende Datenerfassung durchführen und durch Vor-Ort-Begehungen verifizieren lassen. Anhand der Datenanalyse wurden Energieeinsparpotenziale identifiziert und Maßnahmen zur Optimierung der Energieflüsse im Unternehmen abgeleitet. Der gesamte Eigenstrombedarf der Verwaltungsstandorte wird seit 2012 größtenteils mit zertifiziertem Ökostrom gedeckt.

Verantwortung für die Gesellschaft

Wir fördern eine gesunde Quartiersentwicklung.

Für die Deutsche Wohnen ist das Quartier ebenso wichtig wie die Wohnung. Deshalb fördern wir eine gesunde Quartiersentwicklung, indem wir beispielsweise auf eine sozial und demografisch ausgewogene Mieterstruktur achten, Kleingewerbetreibende schützen sowie die Einrichtung von Kitas unterstützen. Darüber hinaus engagieren wir uns als Teil der Stadtgesellschaft in zahlreichen gemeinnützigen Projekten, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von geeignetem Wohnraum, sowie durch die finanzielle Förderung von Aktivitäten in den Bereichen Kunst, Kultur und Sport. Auch unsere Investitionen zum Schutz historischer Bausubstanz im Sinne des Denkmalschutzes betrachten wir als wesentlichen Teil unseres gesellschaftlichen Engagements.

Der Vorstand ist dabei eng in die strategische Planung aller wesentlichen Maßnahmen eingebunden.

Quartiersgestaltung

Die Gestaltung der Wohnsiedlungen der Deutsche Wohnen strahlt auch auf die umliegenden Quartiere aus. Die meisten Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben, die von der Deutsche Wohnen als Erholungsraum und zur Verbesserung der Luftqualität gepflegt werden. Dachbegrünung und die Errichtung von Spielplätzen sind weitere Maßnahmen für ein lebenswertes Wohnumfeld. In unserem Versprechen an unsere Mieter haben wir uns dazu verpflichtet, künftig jede vierte Wohnung an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, für die es sehr schwierig ist, eine Wohnung zu finden, zu vergeben. Darüber hinaus bieten wir Beratung für jene Mieter an, deren Bedarf sich verändert hat. Eigenbedarfskündigungen sind bei der Deutsche Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden die Pflegeeinrichtungen seit mehreren Jahren zu sozialen und gesellschaftlichen Zentren mit breit gefächerten kulturellen Angeboten und einrichtungseigenen Restaurants weiterentwickelt. Sie stehen sowohl für die Bewohner der Häuser als auch für externe Gäste offen.

Gesellschaftliches Engagement

Darüber hinaus möchte die Deutsche Wohnen durch den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern dazu beitragen, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Im Rahmen des Mieterversprechens hat sich die Deutsche Wohnen zudem dazu verpflichtet, ihr Engagement für gemeinnützige und soziale Projekte noch zu verstärken. Hierfür planen wir, wofür wir in den nächsten Jahren Mittel bereitstellen. Wir werden diesbezüglich auch mit externen Personen aus der Stadtgesellschaft in den Dialog treten und gemeinsam über die Verwendung der Mittel entscheiden.

Unser gesellschaftliches Engagement bezieht sich speziell auf unsere Kernkompetenzen rund um das Thema Wohnen. Wir vermieten in unseren Quartieren gewerbliche Flächen günstig an soziale Einrichtungen, fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern und vermitteln Wohnungen an Menschen in sozialen Schwierigkeiten. Für die Integration von Flüchtlingen arbeiten wir seit 2015 mit Gemeinden und sozialen Initiativen zusammen. Durch Spenden unterstützen wir Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben und zum gelingenden Miteinander beitragen.

Leistungsindikator	2019	2018	2017
Neu vermietete Wohnungen für Menschen in sozial schwierigen Situationen	3,5 %	4,5 %	4,8 %

Darüber hinaus engagieren wir uns als Platin-Partner des Handball-Teams Füchse Berlin, als „Offizieller Partner" des Olympiastützpunkts Berlin (OSP) und als „Offizieller Titelpartner" des „Team Frauen-Skull" des Deutschen Ruderverbands (DRV) für den Berliner Spitzensport. Gemeinsames Ziel der Kooperation mit dem OSP und dem DRV ist es, für die Athletinnen optimale Trainingsbedingungen zur Vorbereitung auf die Olympischen Spiele 2020 in Tokio sicherzustellen. Der Fokus der langfristig angelegten Partnerschaft mit den Füchsen Berlin liegt unter anderem auf der starken und nachhaltigen Nachwuchsarbeit des erfolgreichen Handballsportvereins.

Denkmalschutz

Mit rund 30.000 Wohneinheiten zählt die Deutsche Wohnen zu den größten privaten Eigentümern von denkmalgeschützten Wohnimmobilien in Deutschland. Darunter befinden sich auch die vier Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen: Ringsiedlung Siemensstadt, Weiße Stadt, Wohnstadt Carl Legien und die Hufeisensiedlung Britz. Wir verfügen über langjährige Erfahrung im Erhalt historischer Bausubstanz und der – zum Beispiel mit energetischer Sanierung verbundenen – Denkmalpflege. Mit dem Schutz historischer Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur leisten wir einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität. Davon profitieren auch unsere Siedlungen und Mieter.

In unserem Bestand befinden sich vier Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen.

Derzeit saniert die Deutsche Wohnen mehrere denkmalgeschützte Wohnanlagen. Alle Maßnahmen werden gemäß dem „Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin" bei der Unteren Denkmalbehörde (UD) angezeigt und nach Erteilung der Genehmigung durch uns ausgeführt. Wenn möglich, wird dabei der bauzeitliche Zustand der Häuser wiederhergestellt.

Seit Anfang 2017 sind wir zudem Mitglied im Förderverein der Bundesstiftung Baukultur, um uns auch hier mit unserer Expertise einzubringen und den Dialog zu fördern.

Berlin, 19. März 2020

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
Vorstand

Lars Urbansky
Vorstand

Henrik Thomsen
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHTFINANZIELLEN KONZERNERKLÄRUNG

An den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin

Wir haben die für die Deutsche Wohnen SE, Berlin (im Folgenden „Gesellschaft"), nichtfinanzielle Konzernerklärung (im Folgenden „Erklärung") nach §§ 315b und 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der Erklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315b und 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Erklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung der Erklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Erklärung des Wirtschaftsprüfers in Bezug auf die Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unsere Prüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen zur Qualitätssicherung an, insbesondere die Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie den IDW Qualitätssicherungsstandard: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1).

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die Erklärung abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information", herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass die Erklärung der Gesellschaft im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b und 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gesellschaftsebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen der Deutsche Wohnen SE erlangen
- Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Deutsche Wohnen SE in der Berichtsperiode
- Beurteilung der Eignung der intern entwickelten Definitionen
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung, einschließlich der Konsolidierung der Daten
- Befragungen von Mitarbeitern auf Gesellschaftsebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due Diligence Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben
- Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch Interviews und Einsichtnahme in entsprechende Dokumente der Deutsche Wohnen SE
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Erklärung der Deutsche Wohnen SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b und 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Vermerk ist an den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin, gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin, erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde (https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsbeschränkung auf EUR 4 Mio für Fahrlässigkeit in Ziffer 9 der AAB) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Berlin, den 19. März 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hell ppa. Zimen

Konzernabschluss

122 KONZERNBILANZ

124 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

125 KONZERN-GESAMT-ERGEBNISRECHNUNG

126 KONZERN-KAPITALFLUSS-RECHNUNG

128 KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

130 ANHANG ZUM KONZERN-ABSCHLUSS

130 A Allgemeine Angaben zum Konzern-abschluss der Deutsche Wohnen SE

137 B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

141 C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

154 D Angaben zur Konzernbilanz

172 E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

179 F Segmentberichterstattung

181 G Angaben zur Kapitalflussrechnung

182 H Ergebnis je Aktie

183 I Sonstige Angaben

196 Anlagen

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2019

EUR Mio.	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	25.433,3	23.781,7
Sachanlagen	D.3	191,5	146,5
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	188,9	31,4
Derivative Finanzinstrumente	D.7	1,1	0,9
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	C.7	61,8	113,3
Aktive latente Steuern	D.16	0,1	0,1
Langfristige Vermögenswerte		**25.876,7**	**24.073,9**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	468,9	477,1
Andere Vorräte	C.8	6,5	4,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	25,0	22,4
Forderungen aus Ertragsteuern		112,2	83,1
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0,2	0,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	C.7	94,0	22,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	C.6	11,4	9,0
Zahlungsmittel	D.8	685,6	332,8
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		**1.403,8**	**951,0**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	571,2	33,0
Kurzfristige Vermögenswerte		**1.975,0**	**984,0**
Summe Aktiva		**27.851,7**	**25.057,9**

EUR Mio.	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Passiva			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	359,7	357,0
Eigene Anteile	D.9	–2,6	0,0
Ausgegebenes Kapital		**357,1**	**357,0**
Kapitalrücklage	D.9	2.555,5	2.918,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		–46,3	7,1
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	D.9	9.834,1	8.276,9
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals		**12.700,4**	**11.559,1**
Nicht beherrschende Anteile	D.9	406,9	349,0
Summe Eigenkapital		**13.107,3**	**11.908,1**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	6.154,4	6.112,3
Wandelschuldverschreibungen	D.11	1.676,9	1.691,3
Unternehmensanleihen	D.11	1.518,6	1.130,3
Pensionsverpflichtungen	D.12	107,2	63,4
Derivative Finanzinstrumente	D.7	43,6	7,3
Sonstige Rückstellungen	D.14	44,4	15,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.13	302,5	296,7
Passive latente Steuern	D.16	3.713,8	3.244,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**13.561,4**	**12.561,2**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	173,3	72,3
Wandelschuldverschreibungen	D.11	5,9	5,9
Unternehmensanleihen	D.11	495,5	70,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		300,5	302,4
Sonstige Rückstellungen	D.14	7,6	9,4
Derivative Finanzinstrumente	D.7	8,5	8,3
Steuerschulden	D.15	26,2	36,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.13	141,1	54,9
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		24,4	29,3
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**1.183,0**	**588,6**
Summe Passiva		**27.851,7**	**25.057,9**

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

EUR Mio.	Anhang	2019	2018
Erlöse aus Vertragsmieten	E.1/5	837,3	785,5
Erlöse aus Betriebskosten	E.1/5	359,4	337,4
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	–466,9	–466,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		**729,8**	**656,2**
Verkaufserlöse		767,3	180,3
Davon Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten		17,5	27,3
Verkaufskosten		–11,6	–7,0
Buchwertabgang		–569,6	–130,2
Davon für Umsatzerlöse aus Immobilienvorräten		–11,9	–19,5
Ergebnis aus Verkauf	E.3/5	**186,1**	**43,1**
Erlöse aus Pflegeleistungen		165,7	68,1
Erlöse aus Mieten und Pachten		104,9	67,2
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		–182,3	–80,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	E.4/5	**88,3**	**55,3**
Verwaltungskosten	E.6	–101,4	–93,7
Sonstige Aufwendungen	E.8	–113,8	–24,4
Sonstige Erträge	E.7	84,1	22,6
Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)		**873,1**	**659,1**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	1.406,7	2.179,3
Abschreibungen	D.3/4	–42,9	–10,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		**2.236,9**	**2.828,1**
Finanzerträge		10,9	7,8
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	D.7/11, E.10	28,5	–80,3
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.3	2,8	2,6
Finanzaufwendungen	E.11	–174,5	–131,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**2.104,6**	**2.626,8**
Ertragsteuern	E.12	–503,7	–764,2
Periodenergebnis		**1.600,9**	**1.862,6**
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.529,5	1.833,0
Nicht beherrschende Anteile		71,4	29,6
		1.600,9	**1.862,6**
Ergebnis je Aktie			
Unverwässert in EUR	H	4,27	5,15
Verwässert in EUR	H	3,82	4,86

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

EUR Mio.	Anhang	2019	2018
Periodenergebnis		**1.600,9**	**1.862,6**
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	D.7	–12,6	–1,8
Ertragsteuereffekte	D.16	3,1	0,4
		–9,5	**–1,4**
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten	D.7	–1,5	0,0
Ertragsteuereffekte	D.18	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	D.12	–15,1	0,4
Ertragsteuereffekte	D.18	3,3	0,0
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	D.11	–43,6	39,8
Ertragsteuereffekte	C.18	12,5	–12,0
		–44,4	**28,2**
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		**–53,9**	**26,8**
Gesamtergebnis nach Steuern		**1.547,0**	**1.889,4**
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.476,1	1.859,8
Nicht beherrschende Anteile		70,9	29,6

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

EUR Mio.	Anhang	2019	2018
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		1.600,9	1.862,6
Finanzerträge		–10,9	–7,8
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	D.7/11, E.10	–28,5	80,3
Finanzaufwendungen		174,5	131,4
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.8	–2,8	–2,6
Ertragsteuern		503,7	764,2
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		**2.236,9**	**2.828,1**
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	–1.406,7	–2.179,3
Abschreibungen	D.3/4	42,9	10,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	–146,1	–28,0
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		–108,4	–28,2
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		0,6	141,0
Operativer Cashflow		**619,2**	**743,9**
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	G	17,5	27,3
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien		–4,2	–131,4
Gezahlte Zinsen		–148,2	–111,3
Erhaltene Zinsen		10,9	3,9
Gezahlte Steuern		–70,6	–73,7
Erhaltene Steuern		29,9	10,7
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		**454,5**	**469,4**
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen	G	777,7	150,6
Auszahlungen für Investitionen		–1.370,5	–2.046,5
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		0,0	0,8
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel		–83,2	–18,7
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		2,2	2,8
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		–0,5	–0,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**–674,2**	**–1.911,6**

EUR Mio.	Anhang	2019	2018
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.10	508,1	1.354,4
Tilgung von Darlehen	D.10	–380,5	–106,5
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		1.159,5	525,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen		–341,2	–150,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	E. 11	–19,5	–9,7
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		–20,6	0,0
Auszahlungen für den Kauf und die Rückzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		–7,4	0,0
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	D.9	–93,3	0,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.9	0,1	0,1
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		–1,8	–1,4
Kosten der Kapitalerhöhung	D.9	–0,4	–0,5
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	H	–225,7	–194,8
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner		–4,8	–5,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**572,5**	**1.411,3**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		**352,8**	**–30,9**
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		**332,8**	**363,7**
Zahlungsmittel am Ende der Periode		**685,6**	**332,8**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2019

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandelschuld-verschreibungen
Eigenkapital zum 1. Januar 2018	**354,7**	**0,0**	**354,7**	**3.078,6**	**–17,7**
Periodenergebnis					
Davon nicht beherrschende Anteile					
Sonstiges Ergebnis					28,2
Davon nicht beherrschende Anteile					0,0
Gesamtergebnis					**28,2**
Kapitalerhöhung	2,3		2,3	87,4	
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt			0,0	–0,4	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			0,0	–247,8	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	0,3	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0		
Dividende			0,0		
Sonstiges			0,0		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2018	**357,0**	**0,0**	**357,0**	**2.918,1**	**10,5**
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**

Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
–2,0	**–19,7**	**6.474,6**	**9.888,2**	**322,8**	**10.211,0**
		1.862,6	1.862,6		1.862,6
		–29,6	–29,6	29,6	0,0
–1,4	26,8		26,8		26,8
0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
–1,4	**26,8**	**1.833,0**	**1.859,8**	**29,6**	**1.889,4**
			89,7		89,7
			–0,4		–0,4
		247,8	0,0		0,0
			0,3		0,3
		–0,2	–0,2	–3,4	–3,6
		–283,7	–283,7		–283,7
		5,4	5,4		5,4
–3,4	**7,1**	**8.276,9**	**11.559,1**	**349,0**	**11.908,1**
–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**

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE (die „Deutsche Wohnen") zum 31. Dezember 2019 wurde am 19. März 2020 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 19. März 2020 billigen. 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 sowie immobilienbezogene Dienstleistungen.

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

2 Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2019:

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Standard IFRS 16 „Leasingverhältnisse" veröffentlicht. Demnach werden ab dem 1. Januar 2019 alle Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer in Form von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst, sofern die Laufzeit mindestens zwölf Monate beträgt und es sich nicht um geringwertige Vermögenswerte handelt. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing. Die Deutsche Wohnen ist als Leasinggeber sowie als Leasingnehmer von dem neuen Standard betroffen.

Die Deutsche Wohnen hat als Leasingnehmer folgende Kategorien an Leasingverhältnissen identifiziert, die im Konzern von Bedeutung sind und aufgrund der Erstanwendung des Standards zur Bilanzierung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019 führen: Wärme-Contracting, Messtechnik, Gewerbemietverträge Büroimmobilien, Gewerbemietverträge Pflegeimmobilien und Kfz-Leasing. Infolge der Erstanwendung wurden Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen in Höhe von EUR 47,8 Mio. und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von EUR 48,3 Mio. erfasst. Die Umstellung auf IFRS 16 erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz. Die Vergleichszahlen der Vorjahresperioden wurden nicht angepasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

EUR Mio.	1. Januar 2019
Operative Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018	37,3
Abzinsung	–2,1
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	35,2
Umstellungseffekt der bestehenden Finanzierungsleasingverhältnisse zum 1. Januar 2019	13,1
Zusätzliche Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019	**48,3**

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1,2%.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanzwerte zum Umstellungszeitpunkt dargestellt:

EUR Mio.	1. Januar 2019
Aktiva	
Langfristige Vermögenswerte	
Nutzungsrechte – Messtechnik	25,0
Nutzungsrechte – Wärme-Contracting	13,6
Nutzungsrechte – Grundstücke und Bauten	4,9
Nutzungsrechte – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,7
Nutzungsrechte – Fuhrpark	0,5
Latente Steuern	0,1
Gesamt	**47,8**
Passiva	
Eigenkapital	
Gewinnrücklagen	–0,5
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
Leasingverbindlichkeiten	41,7
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
Leasingverbindlichkeiten	6,6
Gesamt	**47,8**

Die Nutzungsrechte wurden mit Ausnahme von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Sachanlagen ausgewiesen. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 wurden im Berichtszeitraum im Zusammenhang mit den erstmalig zu bilanzierenden Leasingverhältnissen Zinsaufwendungen in Höhe von rund EUR 0,6 Mio., Abschreibungen in Höhe von rund EUR 7,1 Mio. sowie Neubewertungen in Höhe von rund EUR 0,5 Mio. erfasst.

Hinsichtlich der Leasinggeberbilanzierung bleibt weiterhin die Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverhältnissen. Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, dies schließt sowohl Eigentum als auch Nutzungsrechte ein. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Der Konzern hat die Einstufung der Untermietverträge auf Grundlage des Nutzungsrechts und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswerts vorgenommen.

Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen mangels Übertragung von Leistungen auf den Leasingnehmer unter die sonstigen Komponenten des Dauerschuldverhältnisses (weder Lease- noch Servicekomponente) und werden daher gesondert nach den einschlägigen Vorschriften des IFRS 15 erfasst.

Für weitere Informationen zur Bilanzierung von Leasinggeschäften verweisen wir auf den Abschnitt C.14 „Leasingverhältnisse" im Kapitel Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Im Juni 2017 hat der IASB den IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung" herausgegeben. Die Interpretation stellt klar, dass Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen sollen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Der IASB hat im Oktober 2017 Änderungen zu IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures" in Bezug auf langfristige Beteiligungen an diesen veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, dass ein Unternehmen dazu verpflichtet ist, IFRS 9 „Finanzinstrumente" einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die einen Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Im Oktober 2017 hat der IASB geringfügige Änderungen zu IFRS 9 „Finanzinstrumente" veröffentlicht, die die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten beziehungsweise erfolgsneutral zum Fair Value von finanziellen Vermögenswerten mit sogenannten symmetrischen Kündigungsrechten ermöglichen. Darüber hinaus erfolgt zur Modifikation von finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht zur Ausbuchung führen, eine Klarstellung. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Der IASB hat „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2015–2017" im Dezember 2017 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse", IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen", IAS 12 „Ertragsteuern" und IAS 23 „Fremdkapitalkosten". Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Im Februar 2018 hat der IASB eine Änderung des IAS 19 veröffentlicht. Die Veröffentlichung regelt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung der aktuellen versicherungsmathematischen Annahmen neu zu ermitteln sind, die zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (Vermögenswert) verwendet wurden. Der IASB hat ferner in IAS 19 Ergänzungen zur Klarstellung aufgenommen, wie sich eine Planänderung, -kürzung oder -abgeltung auf die Anforderungen an die Vermögenswertobergrenze („asset ceiling") auswirkt. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2019 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

Nachfolgend werden bereits veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS dargestellt, die bereits in EU-Recht übernommen wurden:

Der IASB hat im März 2018 eine neu überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die Überarbeitung des Rahmenkonzepts erstreckte sich insbesondere auf ein neues Kapitel zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, Leitlinien für die Abbildung der Ertragslage, überarbeitete Definitionen für Vermögenswert und Schuld sowie Klarstellungen zur Bedeutung der Rechenschaftsfunktion und dem Vorsichtsprinzip im Kontext der Zwecksetzung der IFRS-Rechnungslegung. Die aktualisierten Querverweise auf das neu überarbeitete Rahmenkonzept in den entsprechenden Standards und Interpretationen sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Oktober 2018 hat der IASB Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen veröffentlicht. Die Änderungen, in Kombination mit zusätzlichen Erläuterungen zur Anwendung, in IAS 1 „Darstellung des Abschlusses" und IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler" sollen insbesondere dem IFRS-Abschlussersteller die Beurteilung der Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition der Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Des Weiteren hat der IASB im September 2019 Änderungsvorschläge zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung" und IFRS 9 „Finanzinstrumente" hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen betreffen bestimmte Hedge-Accounting-Vorschriften und sollen die gegenwärtige Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gewährleisten. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Die folgenden IFRS-Standards sind noch nicht in EU-Recht übernommen und somit nicht anzuwenden.

Im Oktober 2018 hat der IASB eine Änderung von IFRS 3 hinsichtlich der Definition von Geschäftsbetrieb veröffentlicht. Damit stellt der IASB die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klar. Hintergrund waren in der Vergangenheit verstärkt auftretende Anwendungsfragen in Bezug auf das (Nicht-)Vorliegen eines Geschäftsbetriebs im Erwerbsfall. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr sowie bis zur Freigabe des Konzernabschlusses keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses 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 oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Sofern Angaben zu Ermessensentscheidungen im Rahmen von Einzelvorschriften anzugeben sind, wurde eine Erläuterung bei den entsprechenden Posten vorgenommen.

Vollkonsolidierung der KATHARINENHOF Gruppe

Die Deutsche Wohnen SE geht davon aus, dass sie trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit die Beherrschung im Sinne des IFRS 10 über die KATHARINENHOF Gruppe ausübt. Die Beherrschung resultiert insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen mit dem Mehrheitsgesellschafter. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen".

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

Einstufung von Pflegeimmobilien als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Deutsche Wohnen verfolgt im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen das Geschäftsmodell, Pflegeimmobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung zu halten. Die Einstufung der Pflegeimmobilien, die durch die KATHARINENHOF und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG bewirtschaftet werden, als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beruht im Wesentlichen auf der Analyse zweier Kriterien: Zum einen werden Schwankungen des operativen Cashflows aus den Pflegedienstleistungen (ohne die Mieten für die damit verbundenen Wohnungseinheiten beziehungsweise Pflegebetten) untersucht und zum anderen wird das Ergebnis der Pflegedienstleistungen zum Mietergebnis aus den Wohnungseinheiten dieser Pflegeimmobilien ins Verhältnis gesetzt, um die Bedeutsamkeit der Pflegedienstleistungen im Hinblick auf die wesentliche finanzielle Steuerungsgröße FFO I zu bemessen. Aufgrund der relativ geringen Schwankungen des operativen Cashflows aus den oben genannten Pflegedienstleistungen und des unbedeutenden Beitrags zum FFO I dieser Dienstleistungen im Verhältnis zum Mietergebnis werden diese Objekte als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde zum 30. Juni 2019 und zum 31. Dezember 2019 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und zum 31. Dezember auch extern bestätigt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten wie auch der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze getroffen. Die Pflegeimmobilien wurden zum 31. Dezember 2019 durch einen externen Gutachter bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten sowie Diskontierungszinssätze und Instandhaltungskosten ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 26,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 23,8 Mrd.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien".

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit im Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2019 EUR 107,2 Mio. (Vorjahr: EUR 63,4 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.12 „Pensionsverpflichtungen".

Latente Steuern

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zu Steuersätzen, zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen zum 31. Dezember 2019 aktivisch EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und passivisch EUR 3.713,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3.244,7 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.16 „Latente Steuern".

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen SE und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschungsmöglichkeit erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung der Deutsche Wohnen Gruppe ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 149 (Vorjahr: 150) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung wurden vier Wohnimmobiliengesellschaften in der Rechtsform der deutschen GmbH veräußert. Ferner ist eine Gesellschaft in der Rechtsform der deutschen GmbH aufgrund einer Verschmelzung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergaben sich daraus nicht.

Im Rahmen eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses erwarb der Konzern im Segment Pflegebetriebe die verbleibenden 55 % der Anteile an der PUW OpCo GmbH („PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe") mit Sitz in Hamburg. Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Deutsche Wohnen SE die Beherrschung über die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe erlangte, ist der 2. Januar 2019. Zu diesem Zeitpunkt hält die Deutsche Wohnen SE 100 % der Anteile an der Gruppe. Die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe ist ein Pflegewohnheimbetreiber in Hamburg, welcher sich mit einem umfassenden und regionalen Pflegeangebot an Senioren und pflegebedürftige Personen richtet.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	
Beizulegender Zeitwert der gehaltenen Eigenkapitalinstrumente (45 %)	54,0
Netto-Barkaufpreiskomponente für die verbleibenden Anteile (55 %)	66,9
Gesamtgegenleistung	**120,9**

Aus der Bewertung der gehaltenen Eigenkapitalinstrumente resultierte keine Ergebnisauswirkung. Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

EUR Mio.	
Immaterielle Vermögenswerte	38,7
Sachanlagen	13,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,2
Zahlungsmittel	7,7
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,3
Summe Vermögenswerte	**64,1**
Pensionsverpflichtungen	–27,8
Finanzverbindlichkeiten	–24,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–2,2
Latente Steuerschulden	–4,4
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	–13,4
Summe Schulden	**–71,8**
Nettovermögen zu Zeitwerten	**–7,7**
Gesamtgegenleistung	120,9
Geschäfts- oder Firmenwert	**128,6**

Im Wesentlichen repräsentiert der Geschäfts- oder Firmenwert erwartete Ertragspotenziale des erworbenen Geschäfts sowie Synergiepotenziale resultierend aus der Integration der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe in das Segment Pflegebetriebe.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betrugen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe EUR 120,3 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) EUR 10,5 Mio.

Bei diesem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

2 Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschungsmöglichkeit erlangt, vollkonsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschungsmöglichkeit durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben werden mit dem Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach entsprechender Prüfung erfolgswirksam erfasst. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, ab dem der Konzern die Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens zu beeinflussen, den schwankenden Renditen des Engagements ausgesetzt ist und die Verfügungsgewalt zur Beeinflussung dieser hat. Unterschiedsbeträge aus Verkäufen und Käufen von Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner werden innerhalb des Eigenkapitals verrechnet.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode konsolidiert. Dabei erfolgt die Erstbilanzierung der Beteiligung zu den Anschaffungskosten. Bei der Folgekonsolidierung wird der Buchwertansatz dann durch die anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

Die Deutsche Wohnen SE verfügt am Stichtag über 148 Tochterunternehmen (Vorjahr: 149). Bei diesen Tochterunternehmen bestehen keine Beschränkungen beim Zugriff auf die Vermögenswerte und Schulden.

An einigen Tochterunternehmen bestehen nicht beherrschende Minderheitsanteile, die nur Ergebnisanrechte haben. Für diese werden im Konzernabschluss nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2019 betrug die Anteilsquote nicht beherrschender Gesellschafter an der GSW Immobilien AG 6,1% (Vorjahr: 6,1%). Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2019 Dividenden von EUR 4,8 Mio. an nicht beherrschende Anteilseigner ausgeschüttet.

Für die GSW als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste Finanzinformationen:

EUR Mio.	GSW Gruppe
Langfristige Vermögenswerte	8.479,9
Kurzfristige Vermögenswerte	532,1
Zahlungsmittel	6,0
Langfristige Verbindlichkeiten	–3.791,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	–174,4
Nettovermögen	**5.052,6**
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	217,2
Jahresergebnis	**517,7**
Sonstiges Ergebnis	0,6
Veränderung Zahlungsmittel	–0,6
Dividende	79,3

Seit dem 1. Januar 2015 liegt die Beteiligung der Deutsche Wohnen an der KATHARINENHOF Gruppe und damit verbunden der Stimmrechtsanteil an dieser Gruppe bei 49 %, die anderen Anteile wurden zu diesem Zeitpunkt durch eine Investorengruppe von der Deutsche Wohnen erworben. Trotz der daraus resultierenden fehlenden Stimmrechtsmehrheit erfolgt eine Einbeziehung der KATHARINENHOF Gruppe im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE gemäß IFRS 10, da die Deutsche Wohnen aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen mit den anderen Gesellschaftern sowie der gesellschaftsvertraglichen Regelungen die relevanten Aktivitäten der KATHARINENHOF Gruppe bestimmen kann und variablen Renditen ausgesetzt ist. Die in diesen Vereinbarungen getroffenen Andienungsregelungen der Anteile des Mehrheitsgesellschafters sind als substanzielle Rechte im Sinne des IFRS 10 zu klassifizieren.

Für die Konzerngesellschaften hat die Deutsche Wohnen SE Garantien und Bürgschaften sowie andere Sicherheiten gegenüber Dritten im Umfang von EUR 2.487,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2.062,0 Mio.) übernommen.

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

Die Deutsche Wohnen ist am Stichtag an neun Gemeinschafts- und drei assoziierten Unternehmen beteiligt (Vorjahr: acht Gemeinschafts- und vier assoziierte Unternehmen). Die Beteiligungen sind derzeit von untergeordneter Bedeutung und werden nach der Equity-Methode bilanziert; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

EUR Mio.	2019	2018
Buchwert der Anteile an at-Equity-einbezogenen Gesellschaften	**22,6**	**72,8**
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften:		
Gewinnanteil aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	2,4	2,8
Sonstiges Ergebnis	–	–
Anteiliges Gesamtergebnis	**2,4**	**2,8**

Es bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/ Bürgschaften der Deutsche Wohnen gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

Beteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen
Die Deutsche Wohnen hält Anteile an fünf (Vorjahr: fünf) nicht konsolidierten Unternehmen, die im Konzern von untergeordneter Bedeutung sind. Bei diesen handelt es sich in der Regel um Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Es bestehen keine wesentlichen Verpflichtungen gegenüber diesen Gesellschaften.

Das Gesamtrisiko der Deutsche Wohnen aus diesen Beteiligungen entspricht dem Buchwert. Die Buchwerte der nicht konsolidierten Unternehmen betragen am 31. Dezember 2019 rund EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.).

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value genannt) bewertet. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2019 sowie 30. Juni 2019 und 31. Dezember 2018 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2019 sowie 30. Juni 2019 und 31. Dezember 2018 nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung der externen Immobilienbewerter erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung zwischen der internen Ermittlung und der externen Bestätigung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/– 10%, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/– EUR 250 Tsd. überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht die Bewertung von Jones Lang LaSalle SE um rund –0,2% beziehungsweise –0,2% im Vorjahr von der internen Bewertung ab. Die Bewertung für die Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder der Veräußerung erfasst.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

3 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Deutsche Wohnen ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

4 Immaterielle Vermögenswerte

In der Deutsche Wohnen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für die immateriellen Vermögenswerte bestehen derzeit keine wirtschaftlichen beziehungsweise rechtlichen Restriktionen hinsichtlich ihrer Nutzung.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahren. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sie wird bei Hinweis oder – bei Geschäfts- oder Firmenwert – mindestens einmal jährlich eine Wertminderungsüberprüfung vorgenommen.

5 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Aus der Anwendung von IAS 23 ergeben sich keine Auswirkungen, da die relevanten Vermögenswerte (Immobilien) bereits zum Zeitwert angesetzt werden.

6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Zur Durchführung des Werthaltigkeitstests werden diese Vermögenswerte denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die erwartungsgemäß von den Synergien der Unternehmens- und Geschäftserwerbe profitieren. Diese zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren die unterste Ebene, auf der diese Vermögenswerte für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht werden. Für diese Zweckes sind die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 148,1 Mio. wie folgt allokiert: EUR 140 Mio. sind dem Segment Pflegebetriebe zugeordnet und EUR 8,1 Mio. wurden der Synvia Gruppe zugeordnet.

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows, die aus Ist-Werten abgeleitet wurden und für einen Fünfjahreszeitraum unter Fortschreibung mit einer branchenüblichen Wachstumsrate fortentwickelt werden. Die Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten werden jedoch im Wesentlichen durch den Endwert bestimmt. Die Höhe des Endwerts hängt neben dem prognostizierten Cashflow im fünften Jahr der Mittelfristplanung von der Wachstumsrate der Cashflows nach Ablauf der Mittelfristplanung und dem Diskontierungssatz ab.

Für nichtfinanzielle Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst. Eine Zuschreibung auf einen außerplanmäßig abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert erfolgt nicht.

7 Finanzielle Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen stuft ihre finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam), und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinne und Verluste werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, wobei der Konzern das Wahlrecht ausübt, die derzeit im Bestand befindlichen Eigenkapitalinstrumente, die nicht zur Handelsabsicht gehalten werden, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, das heißt zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Die Wertminderung von Schuldinstrumenten basiert auf dem erwarteten Kreditverlust. Der Konzern wendet bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind. Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktbasierter Bewertungsmodelle bilanziert.

Ein finanzieller Vermögenswert (beziehungsweise ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

8 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden,
- als finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert.

Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

Darlehen und Unternehmensanleihen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Wandelschuldverschreibungen

Wandelschuldverschreibungen, als zusammengesetzte Finanzinstrumente aus Anleihe und Aktienoption, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger von der Gesellschaft wahlweise in bar oder in Aktien bedient werden können und für die Wertpapiernotierungen an Märkten ermittelbar sind, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen erfasst. Aufgrund der Anwendung der Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert für zusammengesetzte Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung zum Wertpapierkurs am jeweiligen Stichtag. Gewinne und Verluste aus der Bewertung werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst, sofern diese auf Änderungen des Ausfallrisikos der Wandelschuldverschreibung zurückzuführen sind. Der verbleibende Teil der Gewinne und Verluste aus der Bewertung wird erfolgswirksam erfasst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten
Nach IAS 32 sind die Kündigungsmöglichkeiten des Kommanditisten ein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung von Eigenkapital und Fremdkapital. Finanzinstrumente, die dem Inhaber (hier: Kommanditisten) das Recht zur Rückgabe an den Emittenten gegen Zahlung eines Geldbetrags einräumen, stellen eine finanzielle Verbindlichkeit dar. Aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Kommanditisten sind die Kommanditanteile und das „Nettovermögen der Anteilseigner" im Fremdkapital auszuweisen. Gemäß IAS 32.35 sind als Folge dessen die Ergebnisanteile der Kommanditisten im Finanzaufwand auszuweisen.

Das Nettovermögen der Kommanditisten wird zum Geschäftsjahresende in Höhe des Verkehrswerts (Fair Value) eines möglichen Rückzahlungsbetrags erfasst. Werterhöhungen werden dabei als Finanzierungsaufwand, Wertminderungen als Finanzierungsertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Höhe der Rückzahlungsverpflichtung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag.

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.).

Verbindlichkeiten aus Put-Optionen
Entsprechend behandelt werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die vertraglich zugesicherte Put-Optionen für ihre Anteile besitzen, die die Deutsche Wohnen bei Ausübung erwerben müsste. Für diese Put-Optionen bestehen in der Deutsche Wohnen Verbindlichkeiten in Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten von EUR 22,6 Mio. (Vorjahr: EUR 24,0 Mio.).

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit zum Zeitwert behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen gegenüber berechtigten aktiven und ehemaligen Mitarbeitern sowie deren Hinterbliebenen gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 2.013 Mitarbeiter (davon 1.003 aktive Mitarbeiter und 1.010 ausgeschiedene Mitarbeiter und Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 783 Mitarbeiter, davon 271 Aktive und 512 Rentner).

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im Konzern-Gesamtergebnis erfasst.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (nachfolgend VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Strukturelle Änderungen oder ein Ausstieg aus der VBL können zu signifikanten Gegenwertforderungen führen.

Die BVK und die VBL stellen demnach jeweils einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber dar, der nach IAS 19.30(a) wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert wurde, da die BVK keine ausreichenden Informationen für eine Behandlung als leistungsorientierten Plan zur Verfügung stellt.

Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. Aus etwaigen Vermögensüber- oder -unterdeckungen könnten in der Zukunft sinkende/steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK und die VBL resultieren.

13 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie zum Beispiel bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendung erfasst.

14 Leasingverhältnisse

Seit dem 1. Januar 2019 bilanziert die Deutsche Wohnen als Leasingnehmer aufgrund des neuen IFRS 16 „Leasingverhältnisse" für alle Dauerschuldverhältnisse, die die Nutzung eines identifizierten materiellen Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren zugrunde legen, einen Vermögenswert für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und eine korrespondierende Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden etwaige Verlängerungs- und Kündigungsoptionen einbezogen. Die Diskontierung der Zahlungsverpflichtung erfolgt grundsätzlich mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da der Konzern die impliziten Zinssätze der eingegangenen Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet, welche sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, Anreizleistungen sowie Vertrags- und Rückbaukosten ergeben. Die Folgebewertung des Nutzungsrechts erfolgt gemäß vergleichbaren erworbenen Vermögenswerten, somit werden Sachanlagen linear abgeschrieben und als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern nutzt die Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) und erfasst die Leasingzahlungen grundsätzlich linear als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Bis zum 31. Dezember 2018 orientierte sich die Bilanzierung der Leasingverhältnisse daran, ob das wirtschaftliche Eigentum nach Würdigung der damit verbundenen Chancen und Risiken dem Leasingnehmer zugerechnet werden konnte. Lagen die Chancen und Risiken bei der Deutsche Wohnen, wurden die Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing bilanziert und somit der Leasinggegenstand sowie die korrespondierende Verbindlichkeit aktiviert beziehungsweise passiviert. Bei Leasingverhältnissen, bei denen die Chancen und Risiken nicht beim Konzern lagen, wurden die Leasingzahlungen grundsätzlich linear als Aufwand erfasst.

Die Bilanzierung als Leasinggeber hat sich durch den neuen Leasingstandard nicht wesentlich geändert. Schließt ein Unternehmen mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber einen Vertrag ab, bei dem alle wesentlichen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übergehen, werden anstelle des Leasinggegenstands die zukünftig vom Kunden zu zahlenden Leasingraten als Leasingforderungen in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingvertrag bilanziert.

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden als Operating Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

15 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden
Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der Deutsche Wohnen auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden erzielt der Konzern insbesondere aus Pflegeleistungen, Veräußerung von Immobilien sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

Mieterträge
Mieterträge werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

Aufwendungen
Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge
Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassenden Vergütungskomponenten entsprechen dem Zeitwert der gewährten aktienbasierten Vergütung zum Bilanzstichtag. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmodelle. In korrespondierender Höhe werden Verbindlichkeiten bilanziert.

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam in dem Zeitraum erfasst, in dem die jeweilige Miete vereinnahmt wird. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung der Immobilien berücksichtigt werden.

17 Aktivierte Eigenleistungen

Die direkt zurechenbaren Einzelkosten und produktionsbezogenen Gemeinkosten, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, werden ertragswirksam als Zugang zu dem Buchwert der Immobilie erfasst, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Deutsche Wohnen ein mit der Baumaßnahme verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Der Ertrag aus dem erstmaligen Ansatz wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen und die Folgebewertung des Zugangs erfolgt entsprechend der Bewertungsmethode des Bilanzpostens der Immobilie.

18 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden beziehungsweise eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung steuerlicher Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Latente Steuern

Der Ansatz und die Bewertung von Ertragsteuern erfolgen gemäß IAS 12. Latente Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen gebildet. Die Ermittlung der zu versteuernden und abzugsfähigen temporären Differenzen erfolgt durch den Vergleich der IFRS-Buchwerte und der lokalen Steuerwerte der Vermögenswerte und Schulden (bereinigt um permanente Differenzen). Der Steuerwert ergibt sich nach den steuerlichen Vorschriften der jeweiligen Steuerjurisdiktion, in der die Besteuerung des Sachverhalts erfolgt.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewandt werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern reflektieren eine etwaige enthaltene Unsicherheit in den Ertragsteuern.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Allokation von GuV-wirksamen und -neutralen Veränderungen der aktiven latenten Steuern erfolgt auf Basis einer angemessenen anteiligen Verrechnung (IAS 12.63(c)).

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

19 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-Cash-flow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Gemäß den Vorgaben des IFRS 13.42 ff. werden das Risiko der Nichterfüllung (Kontrahentenrisiko) sowie das eigene Ausfallrisiko in die Bewertung einbezogen.

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IFRS 9, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Ferner ist im IFRS 9 geregelt, dass bei Vorliegen einer effektiven Beziehung der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals und der nicht effektive Teil erfolgswirksam innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver Basis (Hypothetisches-Derivat-Methode) getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurz- beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

Die Deutsche Wohnen sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

20 Aktienbasierte Vergütungen

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhielt in dem Zeitraum von 2014 bis 2017 eine aktienbasierte Vergütung in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelte es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

Die Aufwendungen, die aufgrund der Ausgabe der Aktienoptionen entstehen, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Der beizulegende Zeitwert wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt. Die Aufwendungen aus der Ausgabe von Aktienoptionen wurden bei gleichzeitiger entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals (Kapitalrücklage) erfasst.

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Optionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein RSU (Restricted Share Unit) -Programm für Vorstandsmitglieder eingeführt, welches als aktienbasierte Vergütung mit Barerfüllung eingestuft wurde. Bei diesem Vergütungsprogramm sind die erworbenen Güter oder Dienstleistungen und die entstandene Schuld mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu erfassen. Bis zur Begleichung der Schuld ist der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu zu bestimmen und es sind alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam zu erfassen.

D Angaben zur Konzernbilanz

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Wohn- und Geschäftsbauten		Pflegeeinrichtungen		Summe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Periodenbeginn	**22.441,0**	**18.906,9**	**1.340,6**	**721,5**	**23.781,6**	**19.628,4**
Zukäufe	919,9	1.072,2	0,1	618,5	920,0	1.690,7
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	408,5	395,8	21,6	5,3	430,1	401,1
Abgang durch Verkauf	–533,8	–82,1	0,0	0,0	–533,8	–82,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.415,7	2.184,0	–9,0	–4,7	1.406,7	2.179,3
Umbuchung	–411,4	–35,8	–160,0	0,0	–571,4	–35,8
Periodenende	**24.239,9**	**22.441,0**	**1.193,3**	**1.340,6**	**25.433,2**	**23.781,6**

Die Umbuchung umfasst im Wesentlichen die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres. Der Nutzen- und Lastenwechsel für diese Immobilien wird für Ende 2020 erwartet. In den Zukäufen befinden sich unter anderem Anzahlungen für Zukäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Die Bewertungen der Wohn- und Geschäftsbauten sowie der Pflegeeinrichtungen erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß der Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts". Das Bewertungsergebnis von EUR 1.406,7 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

Wohn- und Geschäftsbauten

Für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten zum 31. Dezember 2019, 30. Juni 2019 und zum 31. Dezember 2018 wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:
- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten und Zielleerständen basierend auf den Lage- und Objekteigenschaften der Immobilien,
- Ableitung von Diskontierungszinssätzen für die Detailphase der Planung,
- Ableitung von Kapitalisierungszinssätzen für die ewige Rente.

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:
- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig)),
- Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres zehn, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres elf,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurden auf der Basis von immobilienspezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet.

Für den Instandhaltungsaufwand werden in der Immobilienbewertung für jeden Bewertungsgegenstand typisierte und objektspezifische Ansätze verwendet. Dabei sind der jeweilige Objektzustand sowie Erfahrungswerte aus in der Vergangenheit regelmäßig entstandenen Instandhaltungen in den objektspezifischen Ansatz eingeflossen.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung unabhängiger Dritter erfolgte zum Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und für die Bewertung durch Dritte entsprechen sich dabei. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte beziehungsweise unter Anwendung eines ertragsorientierten Verfahrens durch einen externen Immobilienbewerter.

Die nachfolgende Übersicht fasst die auf die einzelnen Cluster angewandten Bewertungsparameter zusammen. Dabei wurden alle Sub-Cluster der Haupt-Cluster Core+, Core und Non-Core angegeben, die insgesamt einen Mindestanteil von 10 % des Gesamtimmobilienwerts aufweisen. Sub-Cluster, die diesen Wert nicht erreichen, wurden zusammengefasst ausgewiesen. Die angegebenen Werte beziehen sich auf die in dem jeweiligen Cluster vorliegenden Korridore sowie den gewichteten Durchschnitt:

31.12.2019			Core+	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Buchwert (EUR Mio.)	17.684	4.962	22.647	1.136	638	**23.788**
Buchwert (EUR/m²)	2.595	2.141	2.480	1.356	6	**2.384**
Anteil Buchwert in %	74,3	20,9	95,2	4,8	0,0	**100**
Ist-Miete (EUR/m²)	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	**2,4**
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/m² p.a.)	13,62	13,57	13,61	14,15	15,17	**13,66**

31.12.2018			Core+	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Buchwert (EUR Mio.)	16.399	3.822	20.221	1.464	5	**21.690**
Buchwert (EUR/m²)	2.416	1.809	2.271	1.216	580	**2.145**
Anteil Buchwert in %	75,6	17,6	93,2	6,7	0,0	**100,0**
Ist-Miete (EUR/m²)	6,71	6,69	6,70	5,87	5,10	**6,60**
Marktmietwachstum p.a. in %	3,38	2,65	3,20	1,61	0,36	**3,1**
Leerstandsrate in %	2,1	3,2	2,4	2,9	4,3	**2,4**
Multiplikator	30,1	22,4	28,3	17,4	9,7	**27,1**
Diskontierungszins in %	4,4	5,5	4,6	5,7	7,8	**4,7**
Kapitalisierungszins in %	4,0	4,7	4,2	5,3	7,5	**4,2**
Instandhaltungskosten (EUR/m² p.a.)	11,30	11,70	11,40	12,0	12,80	**11,40**

Es können Wechselwirkungen zwischen nicht beobachtbaren Inputfaktoren bestehen. So könnte sich beispielsweise eine Erhöhung der Leerstandsrate aufgrund eines höheren Risikos auf den Diskontierungsfaktor auswirken oder eine Verminderung der Leerstandsrate zu potenziell höherem Mietwachstum führen. Weiterhin könnten beispielsweise höhere erzielbare Mieten auch höhere Instandhaltungsaufwendungen erfordern.

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

31.12.2019			Core+	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	
Marktmietwachstum	–8,20	–5,85	–768	–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**

31.12.2018			Core+	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	
Marktmietwachstum	–6,20	–4,06	–5,79	–3,21	**–5,62**
Diskontierungszins	–0,82	–0,68	–0,80	–0,75	**–0,79**
Kapitalisierungszins	–1,77	–1,23	–1,67	–1,23	**–1,64**

Die Angabe gesonderter Sensitivitäten für das Cluster Berlin im Hinblick auf die Auswirkungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist nicht erforderlich, da die zum Bilanzstichtag erwarteten Auswirkungen des Gesetzes sich bereits in den beizulegenden Zeitwerten der Wohn- und Geschäftsbauten niedergeschlagen haben. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe I.4 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag".

Pflegeeinrichtungen

Die Bewertung der Pflegeeinrichtungen zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2019 erfolgte durch die W&P Immobilienberatung GmbH. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende durchschnittliche Marktmieten, Diskontierungs-, Kapitalisierungszinssätze und Instandhaltungsaufwendungen in die Bewertung mit ein:

	31.12.2019	31.12.2018
Marktmiete (EUR/m²)	9,97	9,33
Diskontierungszins in %	4,73	4,60
Instandhaltungskosten (EUR/m² p.a.)	11,32	10,02

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

in %	31.12.2019	31.12.2018
Marktmiete	–5,0	–5,0
Diskontierungszins	–2,0	–2,0
Instandhaltungskosten	–1,0	–1,0

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Regelungen, dass sich der Zustand der Immobilien nicht verschlechtern darf, beziehungsweise sind durchschnittliche Mindestinvestitionen auf Quadratmeterbasis festgelegt worden.

2 Leasinggeberverhältnisse

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 837,3 Mio. (Vorjahr: EUR 785,5 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 466,9 Mio. (Vorjahr: EUR 466,7 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand im Segment Wohnen wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von ca. EUR 215 Mio. erhalten.

Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen in Höhe von ca. EUR 5,2 Mio. im Jahr 2020 erhalten (durchschnittliche vertragliche Kündigungsfrist: ein Monat). Mit den Pflegeimmobilien, die sich im Fremdbetrieb befinden, wird die Deutsche Wohnen Pachterlöse in Höhe von ca. EUR 35 Mio. im Geschäftsjahr 2020 erzielen.

Die Deutsche Wohnen unterliegt neben den gesetzlichen Beschränkungen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten.

Die Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen wurde als Finanzierungsleasing klassifiziert und daraus ergab sich per 31. Dezember 2019 eine Leasingforderung in Höhe von EUR 31,0 Mio. (Vorjahr: EUR 32,9 Mio.) und ein Zinsertrag in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.). Die Fälligkeitsstruktur der Forderung stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	**39,4**	**42,7**
davon fällig innerhalb eines Jahres	3,8	3,7
davon fällig zwischen ein und zwei Jahren	3,8	3,8
davon fällig zwischen zwei und drei Jahren	3,7	3,8
davon fällig zwischen drei und vier Jahren	3,5	3,7
davon fällig zwischen vier und fünf Jahren	3,6	3,5
davon fällig nach mehr als fünf Jahren	21,0	24,2
zuzüglich nicht garantierter Restwerte	**0,2**	**0,2**
abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	**–8,6**	**–10,0**
Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	**31,0**	**32,9**

3 Sachanlagen

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Diese haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

31.12.2019

EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	30,4	117,2	41,6	189,2
Zugänge	14,5	61,4	10,0	85,9
Zugänge durch Unternehmenserwerb	3,9	2,3	7,1	13,3
Abgänge	–1,0	–25,4	–2,6	–29,0
Umbuchungen	–0,6	9,1	–8,5	0,0
Ende der Periode	**47,2**	**164,6**	**47,6**	**259,4**
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	5,1	22,2	15,4	42,7
Zugänge	2,4	20,9	7,5	30,8
Abgänge	–0,2	–3,0	–2,4	–5,6
Ende der Periode	**7,3**	**40,1**	**20,5**	**67,9**
Restbuchwerte	**39,9**	**124,5**	**27,1**	**191,5**

31.12.32018

EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	18,8	84,4	24,1	127,3
Zugänge	8,8	46,1	17,7	72,6
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	3,7	0,8	4,5
Abgänge	0,0	–17,0	–1,0	–18,0
Umbuchungen	2,8	0,0	0,0	2,8
Ende der Periode	**30,4**	**117,2**	**41,6**	**189,2**
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	4,4	18,5	12,1	35,0
Zugänge	0,7	10,7	4,2	15,6
Abgänge	0,0	–7,0	–0,9	–7,9
Ende der Periode	**5,1**	**22,2**	**15,4**	**42,7**
Restbuchwerte	**25,3**	**95,0**	**26,2**	**146,5**

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 31,5 Mio., Vorjahr: EUR 25,3 Mio.) dienen als grundpfandrechtliche Sicherheiten.

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in den Sachanlagen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

31.12.2019

EUR Mio.	Wärme-Contracting	Mess-technik	Gewerbe-mietverträge Büro-immobilien	Kfz-Leasing	Summe
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	100,6	0,0	0,0	0,0	100,6
Zugänge	24,3	32,1	6,1	1,0	63,5
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	3,9	0,3	4,2
Abgänge	–23,4	–1,7	–0,5	0,0	–25,6
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	**101,5**	**30,4**	**9,5**	**1,3**	**142,7**
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	20,2	0,0	0,0	0,0	20,2
Zugänge	14,0	4,1	1,3	0,4	19,8
Abgänge	–2,4	–0,5	–0,2	0,0	–3,1
Ende der Periode	**31,8**	**3,6**	**1,1**	**0,4**	**36,9**
Restbuchwerte	**69,7**	**26,8**	**8,4**	**0,9**	**105,8**

Die im Rahmen der Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) erfassten Leasingzahlungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entsprachen im aktuellen Geschäftsjahr EUR 0,8 Mio. beziehungsweise EUR 0,3 Mio. Die Erträge aus der Untervermietung von Nutzungsrechten betrugen EUR 18,9 Mio.

4 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

31.12.2019

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	22,2	25,8	48,0
Zugänge	0,0	2,3	2,3
Zugänge durch Unternehmenserwerb	128,6	38,7	167,3
Abgänge	2,7	–0,2	–2,9
Umbuchungen	0,0	0,1	0,1
Ende der Periode	**148,1**	**66,7**	**214,8**
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,7	15,9	16,6
Zugänge	2,0	10,2	12,2
Abgänge	–2,7	–0,2	–2,9
Ende der Periode	**0,0**	**25,9**	**25,9**
Restbuchwerte	**148,1**	**40,8**	**188,9**

31.12.2018

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	11,4	20,1	31,5
Zugänge	0,0	5,4	5,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	10,8	0,3	11,1
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	**22,2**	**25,8**	**48,0**
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,0	12,5	12,5
Zugänge	0,7	3,4	4,1
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	**0,7**	**15,9**	**16,6**
Restbuchwerte	**21,5**	**9,9**	**31,4**

Der Zugang des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert mit EUR 128,6 Mio. aus der Kaufpreisallokation im Rahmen des Unternehmenserwerbs der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe (siehe Kapitel B.1 „Konsolidierungskreis" für weiterführende Informationen). Im Wesentlichen repräsentiert der Geschäfts- oder Firmenwert erwartete Ertragspotenziale des erworbenen Geschäfts sowie Synergiepotenziale resultierend aus der Integration der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe in das Segment Pflegebetriebe. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist vollumfänglich dem operativen Segment Pflegebetriebe zugeordnet. Ferner ist dem Segment Pflegebetriebe der Geschäfts- oder Firmenwert der HSD-Transaktion in Höhe von EUR 11,4 Mio. zugeordnet, da dieser ebenfalls das Synergiepotenzial innerhalb des Segments widerspiegelt. Der Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von EUR 140 Mio., der dem Segment Pflegebetriebe zugeordnet wurde, lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten des Pflege- und Gesundheitssektors wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 5,11% vor Steuern verwendet.

Die Kaufpreisallokation der GETEC Media-Transaktion konnte im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen werden und die vorläufigen Zeitwerte der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten exklusive Geschäfts- oder Firmenwert zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden bestätigt. Der Geschäfts- oder Firmenwert nach Wertminderung in Höhe von EUR 8,1 Mio. spiegelt das Ertragspotenzial der erworbenen Gesellschaften wider und ist vollumfänglich der erworbenen Gruppe an Gesellschaften zugeordnet. Der Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der fünfzehnjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,2 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet. Der Zeitraum der Detailplanungsphase spiegelt die langlaufenden Projektzyklen des Geschäfts wider.

Ausgehend von durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 8,81% vor Steuern verwendet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Helvetica Services-Transaktion in Höhe von EUR 2,0 Mio. wurde aufgrund der Beendigung des erworbenen Geschäftsbetriebs vollumfänglich wertgemindert.

5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ergibt sich aus der Strukturierung des Immobilienportfolios und der Zuordnung von Grundstücken zum Verkaufsbereich. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Erlöse in Höhe von EUR 17,5 Mio. (Vorjahr: EUR 27,3 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 11,9 Mio. (Vorjahr: EUR 19,5 Mio.) gegenüber.

6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Vermietung	15,4	12,3
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3,3	5,9
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	6,3	4,2
	25,0	**22,4**

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtlichen überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) abgeschrieben beziehungsweise wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2019 betrug EUR 18,4 Mio. (Vorjahr: EUR 21,6 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus weiteren Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf.

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind voll werthaltig und nur zu einem sehr geringfügigen Teil überfällig.

Die sonstigen Forderungen sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit zwischen ein und 90 Tagen auf.

7 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 1,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,3 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2025 bis 2029 anfallen. Die Strikesätze betragen zwischen 0,88 % und 1,49 % (Vorjahr: –0,20 % bis 1,49 %). Die Summe der positiven sowie negativen Zeitwerte dieser Geschäfte betrug zum 31. Dezember 2019 EUR –50,8 Mio. (Vorjahr: EUR –14,6 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst.

Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der gesamten Zinssicherungskontrakte nach der Restlaufzeit dargestellt:

EUR Mio.	Zeitwerte		Nominalwerte	
Fälligkeitsdatum	2019	2018	2019	2018
Bis 1 Jahr	0,0	–0,3	35,0	122,0
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	–1,2	–1,7	77,0	220,2
Mehr als 5 Jahre und bis zu 10 Jahre	–49,6	–12,6	1.112,7	966,8
	–50,8	**–14,6**	**1.224,7**	**1.309,0**

Die negativen Buchwerte der in die Sicherungsbilanzierung einbezogenen Zinssicherungskontrakte betragen EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.) und sind auf der Passivseite im Bilanzposten Derivative Finanzinstrumente nach Fristigkeit ausgewiesen. Die Cashflow-Hedge-Rücklage entwickelte sich wie folgt:

EUR Mio.	2019	2018
Eröffnungssaldo zum 01.01.	–3,4	–2,0
Zuzüglich: Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Sicherungsinstrumente	–14,1	–3,5
Abzüglich: Aus dem sonstigen Ergebnis in die Zinsaufwendungen umgegliedert	1,5	1,7
Abzüglich: Latente Steuern	3,1	0,4
Endsaldo zum 31.12.	**–12,9**	**–3,4**

Im Geschäftsjahr wurden EUR 0,3 Mio. aufgrund der Ineffektivität in die Zinsaufwendungen umgegliedert. Nachfolgend werden die Nennbeträge sowie der gewichtete durchschnittliche Sicherungskurs aus der Sicherungsbilanzierung dargestellt:

EUR Mio.	2019	2018
Nennbetrag	250,5	298,2
Gewichteter durchschnittlicher Sicherungskurs im Geschäftsjahr in %	0,93	0,44

8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 685,6 Mio. (Vorjahr: EUR 332,8 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten liegen.

9 Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Aufstellung über Veränderungen des Konzerneigenkapitals verwiesen.

a) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2019 EUR 359.715.653,00 (Vorjahr: EUR 357.014.286,00) eingeteilt in 359.715.653 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt.

Alle Aktien sind mit den gleichen Rechten und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Entwicklung des genehmigten Kapitals

EUR Tsd.	
Genehmigtes Kapital 2018/I	
Stand zum 1. Januar 2019	110.000
Inanspruchnahme	2.617
Stand zum 31. Dezember 2019	**107.383**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018, eingetragen im Handelsregister am 16. August 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu EUR 110 Mio. ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Diese Ermächtigung wurde im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in Form von anteiligen Dividendenansprüchen ausgenutzt in Höhe von EUR 2.617.281 durch die Ausgabe von 2.617.281 neuen Aktien. Nach der teilweisen Ausnutzung besteht das Genehmigte Kapital 2018/I im Umfang von bis zu EUR 107.382.719,00 durch Ausgabe von bis zu 107.382.719 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien fort. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Entwicklung des bedingten Kapitals

EUR Tsd.	2014/II	2014/III	2015/I	2017/I	2018/I	Summe
Stand zum 1. Januar 2019	**5.873**	**12.791**	**50.000**	**30.000**	**35.000**	**133.664**
Kapitalerhöhung durch Ausgabe eigener Aktien zur Bedienung des AOP 2014		–63				–63
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungs-aktien (GSW-Beherr-schungsvertrag)[1]	–21	–	–	–	–	–21
Stand zum 31. Dezember 2019	**5.852**	**12.728**	**50.000**	**30.000**	**35.000**	**133.580**

1 Die Änderungen der Kapitalia wurden am 5. Februar 2020 im Handelsregister eingetragen.

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu EUR 133,58 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 133,58 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II, Bedingtes Kapital 2014/III, Bedingtes Kapital 2015/I, Bedingtes Kapital 2017/I und Bedingtes Kapital 2018/I).

Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 35 Mio. zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 12. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm in einem Volumen von bis zu maximal 25 Mio. Aktien zu einem Gesamtkaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) von maximal bis zu EUR 750 Mio. durchzuführen. Der Rückkauf über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse begann am 15. November 2019 und endet spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020. Die zurückgekauften Aktien der Gesellschaft sollen für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 zulässige Zwecke verwendet werden. Detaillierte Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b) und Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 i. V. m. Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar.

Zum 31. Dezember 2019 verfügte die Gesellschaft über 2.628.698 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 2.628.698,00.

b) Kapitalrücklage

Aufgrund der Sacheinlage aus der Aktiendividende vom Juni 2019 erhöhte sich die Kapitalrücklage um EUR 82,2 Mio., von denen für die Kapitalerhöhungen angefallene Kosten in Höhe von EUR 0,4 Mio. sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte in Höhe von EUR 0,1 Mio. abgesetzt wurden. Ferner wurde die Kapitalrücklage durch den Erwerb eigener Aktien um EUR 96,8 Mio. reduziert. Weiterhin ergaben sich unwesentliche Effekte auf die Kapitalrücklage aus dem Aktienoptionsprogramm sowie der Sacheinlage aufgrund des Beherrschungsvertrags der GSW Immobilien AG.

c) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das kumulierte Konzernergebnis umfasst die Gewinnrücklagen der Deutsche Wohnen sowie den kumulierten Ergebnisvortrag.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. 2 AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Dabei sind bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1–3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz in dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1,0 Mio.

d) Nicht beherrschende Anteile

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteile bezieht sich im Wesentlichen auf die Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen nicht zu 100 % beteiligt ist.

10 Finanzverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 81,8 % (Vorjahr: rund 84,7 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,4 % (Vorjahr: rund 1,5 %).

Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Buch-wert	Nominal-wert	2019	2020	2021	2022	2023	≥2024
Prolongationsstruktur 2019	6.327,7	6.375,1	–	46,1	23,2	173,0	749,5	5.383,3
Prolongationsstruktur 2018	6.184,6	6.247,8	13,0	106,4	121,4	450,5	751,9	4.804,7

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

11 Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen

Die Deutsche Wohnen hat 2019 diverse Namens- und Inhaberschuldverschreibungen emittiert, sodass das ausstehende Nominalvolumen für diese Instrumente um rund EUR 1.100 Mio. angestiegen ist. Ferner wurden die per 31. Dezember 2019 mit einem Nominalvolumen von EUR 60 Mio. ausstehenden Commercial Papers getilgt sowie ausstehende Anteile in Höhe von rund EUR 221 Mio. an der Unternehmensanleihe zurückerworben.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2019 folgende Anleihen und Schuldverschreibungen ausstehend:

Typ	Emission	Laufzeit-ende max.	Nominal EUR Mio.	Coupon % p.a.	Buchwert EUR Mio.	Wandlungs-preis EUR/Aktie
Wandelschuldverschreibungen	2017	2024	800,0	0,325	841,9	47,4859
Wandelschuldverschreibungen	2017	2026	800,0	0,600	840,9	49,9189
Summe Wandelschuld-verschreibungen			**1.600,0**		**1.682,8**	
Unternehmensanleihe	2015	2020	278,8	1,375	280	–
Namensschuld-verschreibungen	2017–2019	2026–2032	475,0	0,9–2,0	476,2	–
Inhaberschuld-verschreibungen	2018–2019	2020–2036	1.264,5	0,0–2,5	1.258,0	–

12 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 18,2 Jahre (Vorjahr: 14,1 Jahre), Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2020 werden in Höhe von EUR 4,1 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.).

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Dabei werden die zukünftigen Verpflichtungen unter Anwendung versicherungsmathematischer Verfahren bei Einschätzung der relevanten Einflussgrößen bewertet.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis eines externen Gutachters unter folgenden Annahmen berechnet:

in %	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungsfaktor	0,75	1,60
Gehaltsdynamik	3,02	2,50
Rententrend	1,50	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	1,99	2,25
Sterbetafeln	R 18G	R 18G

Der Gehaltstrend umfasst erwartete zukünftige Gehaltssteigerungen, die unter anderem in Abhängigkeit von der Inflation und der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen jährlich geschätzt werden.

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba – Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e.V. – und als Planvermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgte mit einer Verzinsung in Höhe von 0,65% (Vorjahr: 1,6%).

Die folgende Übersicht zeigt den Finanzierungsstatus der Pensionspläne des Konzerns, welcher gleichzeitig dem Bilanzausweis entspricht:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Barwert der Pensionsverpflichtung	115,0	71,3
Abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	–7,8	–7,9
	107,2	**63,4**

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen und des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	71,3	73,8
Zugang durch Unternehmenserwerb	27,8	–
Pensionszahlungen	–3,4	–3,5
Zinsaufwand	1,6	1,1
Dienstzeitaufwand	2,1	0,6
Umgliederung Sonstige Rückstellungen	0,7	
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	14,9	–0,7
Pensionsverpflichtung, Periodenende	**115,0**	**71,3**
Davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	11,7	10,7
Davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	103,3	60,6
Planvermögen, Periodenbeginn	7,9	8,1
Zinsertrag aus Planvermögen	0,1	0,1
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	0,0	–0,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	–0,2	0,1
Planvermögen, Periodenende	**7,8**	**7,9**

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Zinsaufwand	–1,5	–1,1
Dienstzeitaufwand	–2,1	–0,6
	–3,6	**–1,7**

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, Witwen/r- und Waisenrente. Bezugsbasis ist das letzte feste Jahresbruttogehalt. Je nach Stellung im Unternehmen gibt es unterschiedliche Leistungspläne.

Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Zinsaufwand" und die laufenden Rentenzahlungen, Dienstzeitaufwand sowie Anpassungen der laufenden Renten im Posten „Personalaufwand" erfasst.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 15,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 19 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio.). Für das Jahr 2019 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 18,2 Mio. anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 4,24% zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 3,98% zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 3,01% zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 3,15% zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2019 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2019 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen beziehungsweise Tendenzaussagen.

Weitere Änderungen der relevanten versicherungsmathematischen Parameter, die innerhalb des nächsten Jahres zu einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der Pensionsrückstellung führen könnten, halten wir derzeit für nicht realistisch.

Es bestehen Rückstellungen für Zusagen im Falle von Berufsunfähigkeit zugunsten der Vorstände in Höhe von EUR 12 Tsd. (Vorjahr: EUR 12 Tsd.), die auch in den Pensionsrückstellungen abgebildet werden.

13 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Deutsche Wohnen bilanziert für Dauerschuldverhältnisse aus Wärme-Contracting, Erbbaurechtsverträgen, Gewerbemietverträgen sowie Kfz-Leasingverhältnissen Verbindlichkeiten von EUR 169,4 Mio. zum Jahresende (Vorjahr: EUR 146,3 Mio.), die nach Fristigkeit in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen betrug EUR 2,8 Mio. im Geschäftsjahr 2019.

Aus den Leasingverhältnissen ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

31.12.2019

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Zahlungen	23,4	73,0	139,5
Zinsanteil	–2,7	–8,7	–55,1
Tilgungsanteil	**20,7**	**64,3**	**84,4**

31.12.2018

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Zahlungen	15,4	54,6	152,9
Zinsanteil	–2,3	–8,0	–66,3
Tilgungsanteil	**13,1**	**46,6**	**86,6**

14 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Restrukturierung	Rechtsrisiken	Sonstige	Summe
Beginn der Periode	**1,9**	**6,7**	**16,0**	**24,6**
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,8	0,8
Inanspruchnahme	–0,1	–0,5	–3,2	–4,7
Auflösung	0,0	–0,5	–1,3	–1,8
Zuführung	2,4	15,1	15,6	33,1
Ende der Periode	**3,3**	**20,8**	**27,9**	**52,0**
Davon langfristig	1,5	19,7	23,2	44,4
Davon kurzfristig	1,8	1,1	4,7	7,6

Die sonstigen Rückstellungen (EUR 27,9 Mio., Vorjahr: EUR 16,0 Mio.) umfassen eine Vielzahl von Drittverpflichtungen.

Aufzinsungen der langfristigen Rückstellungen sind in Höhe von EUR 0,2 Mio. in den Zuführungen enthalten.

15 Steuerschulden

Die Steuerschulden (EUR 26,2 Mio., Vorjahr: EUR 36,0 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen für laufende Steuern sowie für mögliche Steuerrisiken aus Betriebsprüfungen.

16 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018
Aktive latente Steuern			
Immobilien	1,7	–0,2	1,9
Pensionen	14,3	5,4	8,9
Verlustvorträge	316,9	49,7	267,2
Zinssicherungsgeschäfte	11,6	7,6	4,0
Darlehen	1,2	0,6	0,5
Wandelschuld-verschreibungen	9,5	–4,8	14,3
Sonstige	55,7	13,7	42,0
	410,8	**72,0**	**338,8**
Saldierung	–410,7	–72,1	–338,7
Bilanzansatz	0,1	–0,1	0,1
Passive latente Steuern			
Darlehen	13,5	–5,5	19,0
Immobilien	4.061,6	536,1	3.525,5
Sonstige	49,4	10,6	38,9
	4.124,5	**541,2**	**3.583,4**
Saldierung	–410,7	–72,1	–338,7
Bilanzansatz	3.713,8	469,1	3.244,7
Latente Steuern netto	**3.713,7**	**469,0**	**3.244,6**

Die Veränderung der latenten Steuern in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2019	2018
Unternehmenserwerb	–3,3	0,0
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	18,9	–11,6
Ergebniswirksam	–484,6	–736,7
	–469,0	**–748,3**

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen, die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und betreffen mit EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, mit EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie mit EUR –12,5 Mio. (Vorjahr: EUR –12,1 Mio.) das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Bereich der erweiterten Grundstückskürzung hat eine Anpassung der zugrunde liegenden Schätzungen zu einem negativen ergebniswirksamen Effekt in Höhe von EUR 7,9 Mio. geführt.

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.648,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1.542,9 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.394,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1.277,9 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 545,0 Mio. (Vorjahr: EUR 596,5 Mio.) und EUR 397,9 Mio. (Vorjahr: EUR 447,0 Mio.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Ferner hat die Deutsche Wohnen Gruppe auf die gesamten Zinsvorträge in Höhe von EUR 67,3 Mio. keine aktiven latenten Steuern gebildet, da aufgrund der Kapitalstruktur nicht davon auszugehen ist, dass diese in Zukunft genutzt werden können.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 40,1 Mio. (Vorjahr: EUR 37,7 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung eines ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von EUR 8.927,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7.490,9 Mio.) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen beziehungsweise keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5% der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1 Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten

Die Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Sollmiete	860,7	807,7
Zuschüsse	0,9	0,8
	861,6	**808,5**
Erlösschmälerung aus Leerstand	–24,3	–23,0
	837,3	**785,5**
Betriebskosten	359,4	337,4
	1.196,7	**1.122,9**

2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Instandhaltungskosten	102,4	102,9
Betriebskosten	350,7	347,2
Inkasso	7,1	7,7
Sonstige Kosten	6,7	8,9
	466,9	**466,7**

3 Ergebnis aus Verkauf

Das Verkaufsergebnis berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

4 Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Erlöse aus Pflegeleistungen	165,7	68,1
Erlöse aus Mieten und Pachten	104,9	67,2
Pflege- und Verwaltungskosten	–41,9	–24,5
Personalaufwendungen	–138,2	–54,2
Aufwendungen für Pachtobjekte	–2,2	–1,3
	88,3	**55,3**

5 Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Im Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse" beziehungsweise IAS 17 „Leasingverhältnisse", wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden" fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden im Wesentlichen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien sowie der Erbringung von Pflegeleistungen realisiert. Für Zwecke dieser Angabe sind Erlöse aus Betriebskosten, denen keine Gegenleistung gegenübersteht, erstmalig ab dem Geschäftsjahr 2019 auf die Vertragsmieten und die anderen Erlöse aus Betriebskosten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von EUR 55 Mio. im Geschäftsjahr 2019), gewichtet gemäß dem Einzelveräußerungspreis verteilt. Die Angaben für das Jahr 2018 wurden nicht angepasst.

Angaben für das Geschäftsjahr 2018 gemäß IFRS 15

Segmente	Wohnungs-bewirtschaftung	Verkauf	Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien	Gesamt
Güter/Dienstleistungen				
Betriebskosten	337,4	–	–	337,4
Wohnungsprivatisierung	–	68,7	–	68,7
Institutioneller Verkauf	–	111,6	–	111,6
Pflegeleistungen	–	–	68,1	68,1
	337,4	**180,3**	**68,1**	**585,8**
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	–	180,3	–	180,3
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	337,4	–	54,5	391,9
	337,4	**180,3**	**54,5**	**572,2**

Angaben für das Geschäftsjahr 2019 gemäß IFRS 15 und IFRS 16

EUR Mio.	Wohnungs-bewirt-schaftung	Verkauf	Pflegebetriebe	Pflege-immobilien	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16					
Mieten und Pachten	837,3	–	59,5	44,0	940,8
Betriebskosten	55,0	–	–	–	55,0
	892,3	**0,0**	**59,5**	**44,0**	**995,8**
Erlöse gemäß IFRS 15					
Betriebskosten	304,4	–	–	1,4	305,8
Wohnungsprivatisierung	–	90,0	–	–	90,0
Institutioneller Verkauf	–	677,3	–	–	677,3
Pflegeleistungen	–	–	165,7	–	165,7
	304,4	**767,3**	**165,7**	**1,4**	**1.238,8**
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15					
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	–	767,3	–	–	767,3
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	304,4	–	165,7	1,4	471,5
	304,4	**767,3**	**165,7**	**1,4**	**1.238,8**

6 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Personalkosten	**65,0**	**62,8**
Sachkosten		
IT-Kosten	10,4	8,8
Gebäudekosten	3,1	3,1
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	8,9	5,9
Kommunikationskosten	5,4	3,8
Druck- und Telekommunikationskosten	2,2	1,9
Reisekosten	1,2	1,2
Versicherungen	1,5	1,0
Sonstige	3,7	5,2
	36,4	**30,9**
	101,4	**93,7**

In der Deutsche Wohnen Gruppe waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.308 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 1.165 Mitarbeiter), die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind. In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE mit 49 % beteiligt ist, und der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe waren zudem durchschnittlich 3.906 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.987 Mitarbeiter) beschäftigt. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen durch den Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe im Januar 2019.

7 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus aktivierten Eigenleistungen, Erträge aus dem Multimediageschäft sowie einen Einmaleffekt aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf das Spruchverfahren zurückzuführen.

8 Sonstige Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen durch Einmaleffekte aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG zu erklären. Ferner sind in dieser Position Aufwendungen bezüglich Multimediageschäft sowie eine Vielzahl weiterer Einmaleffekte enthalten.

9 Aktienbasierte Vergütung

Restricted Share Units

Bestimmte Vorstandsmitglieder erhalten virtuelle Aktien, sogenannte „Restricted Share Units" (RSU). Die Zuteilung der RSU erfolgt je nach Vorstandsmitglied jeweils am 1. Januar beziehungsweise am 1. April jedes Geschäftsjahres in vier Jahrestranchen. Die Anzahl der in jedem Geschäftsjahr zuzuteilenden RSU ist vorab in den Vorstandsverträgen festgelegt.

Der vereinbarte Wert jeder RSU entspricht dem Referenzkurs der Aktie der Deutsche Wohnen SE zum jeweiligen Zuteilungsstichtag zuzüglich einer kalkulatorischen Dividende. Jeder RSU ist in dem Jahr ihrer Zuteilung und in jedem Jahr hiernach jeweils der Betrag der entsprechenden jährlichen Bruttodividende der Gesellschaft je Aktie hinzuzurechnen. Die Zuteilung endet, wenn das zuteilungsberechtigte Vorstandsmitglied, gleich aus welchem Grund, aus dem Unternehmen ausscheidet.

Die Abwicklung der RSU erfolgt in bar beziehungsweise im Falle einer Verlängerung des Vorstandsvertrags des zuteilungsberechtigten Vorstandsmitglieds in dem Jahr der Zuteilung der letzten Tranche, und zwar in der Regel an dem Tag, an dem der variable kurzfristige Vergütungsbestandteil (STI) für das betreffende Jahr ausgezahlt wird. An diesem Stichtag überträgt die Gesellschaft dem zuteilungsberechtigten Vorstandsmitglied die Anzahl Aktien der Gesellschaft, die 60 % der von dem Vorstandsmitglied erworbenen Anzahl an RSU entspricht (RSU-Umwandlungsaktien). Den Differenzbetrag zwischen dem Wert der RSU-Umwandlungsaktien und dem Wert der RSU einschließlich kalkulatorischer Dividende erhält das Vorstandsmitglied an dem vorgenannten Stichtag als Barvergütung.

In allen übrigen Fällen erfolgt die Abwicklung am 15. April in dem ersten Jahr nach Zuteilung der letzten Tranche, vorausgesetzt, dass das zuteilungsberechtigte Vorstandsmitglied nicht ein Verlängerungsangebot seines Vorstandsvertrags zu gleichwertigen Konditionen abgelehnt, den Vorstandsvertrag ohne wichtigen Grund gekündigt hat oder ihm aus einem wichtigen Grund gekündigt wurde.

Die RSU-Umwandlungsaktien dürfen frühestens vier Jahre nach dem Zeitpunkt veräußert werden, in dem die jeweilige Tranche zugeteilt wurde.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 3.125 RSU mit einem beizulegenden Zeitwert je Stück von EUR 43,48 gewährt. Dem Deutsche Wohnen-Konzern ist aus dem RSU-Programm ein Aufwand von EUR 0,1 Mio. im laufenden Geschäftsjahr entstanden.

Aktienoptionsplan

Der 2014 aufgelegte Aktienoptionsplan sieht vor, dass maximal 12.879.752 Bezugsrechte an Mitglieder des Vorstands der Deutsche Wohnen SE und an ausgewählte Führungskräfte der Deutsche Wohnen Gruppe zu den folgenden Konditionen ausgegeben werden können:

Die Bezugsrechte werden bis zum Ablauf von vier Jahren nach Eintragung des bedingten Kapitals im Handelsregister, mindestens aber bis zum Ablauf von 16 Wochen nach der Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2018 in jährlichen Tranchen an Bezugsberechtigte ausgegeben. Die Höhe der jährlichen Tranchen ermittelt sich durch die Division der angestrebten variablen Vergütung der jeweiligen Bezugsberechtigten durch einen Referenzwert. Der Referenzwert entspricht dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der Deutsche Wohnen-Aktie an 30 Tagen vor Ausgabe der jeweiligen Aktienoptionen.

Die Bezugsrechte dürfen nach Ablauf von vier Jahren (Wartezeit) erstmals und danach innerhalb von drei Jahren (Ausübungszeit) ausgeübt werden und verfallen nach Ablauf des entsprechenden Zeitraums.

Die Bezugsrechte können nur ausgeübt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- der Dienstvertrag mit dem Bezugsberechtigten während der Wartezeit nicht aus einem Grund, den er zu vertreten hat (§ 626 Abs. 1 BGB), beendet wird und
- die Erfolgsziele „Adjusted NAV je Aktie" (Gewichtung 40 %), „FFO I (ohne Verkauf) je Aktie" (Gewichtung 40 %) und „Aktienkurs" (Gewichtung 20 %) erreicht werden.

Die Erfolgsziele für jede einzelne Tranche der Aktienoptionen bestehen in der nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen ermittelten Entwicklung (i) des Adjusted NAV je Aktie, (ii) des FFO I (ohne Verkauf) je Aktie und (iii) der Aktienkursentwicklung im Vergleich zum adjustierten EPRA/NAREIT Germany Index.

Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es wiederum ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit grundsätzlich die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird, sowie ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen im Rahmen der Gewichtung des jeweiligen Erfolgsziels ausübbar werden. Das jeweilige Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das jeweilige Maximalziel ist bei 150%iger Zielerreichung gesetzt. Die jeweiligen Mindest- und Maximalziele werden von der Gesellschaft auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe der jährlichen Tranche von Aktienoptionen festgelegt. Die je Tranche ausübbare Anzahl von Aktienoptionen entspricht, vorbehaltlich von Sonderregelungen bei Beendigung des Dienst- oder Anstellungsverhältnisses des Bezugsberechtigten vor Ablauf der Wartezeit, der Anzahl sämtlicher Aktienoptionen der jeweiligen Tranche multipliziert mit dem Prozentsatz, der sich aus der Summe der Prozentsätze aufgrund der Erreichung eines Erfolgsziels oder mehrerer Erfolgsziele nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ergibt, und unter Berücksichtigung der voranstehenden Gewichtung der Erfolgsziele, sodass eine unterschiedliche Erreichung der Erfolgsziele zugunsten der Bezugsberechtigten kompensiert wird.

Am Ende der Wartezeit wird anhand der erreichten Erfolgsziele die Anzahl der zuteilbaren Bezugsrechte je Bezugsberechtigter ermittelt. Bei Erwerb der Aktien (Einlösung der zugeteilten Bezugsrechte) muss der Bezugsberechtigte EUR 1 je Aktie zahlen. Die nach Ausübung der Optionen erworbenen Aktien haben volle Stimmrechte und Dividendenberechtigung.

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Aktienoptionsprogramm AOP 2014 keine Bezugsrechte ausgegeben (Vorjahr: keine Bezugsrechte ausgegeben), sodass zum Jahresende 130.960 Bezugsrechte ausstanden (Vorjahr: 193.667). Der im Konzernabschluss erfasste Aufwand für das Aktienoptionsprogramm beläuft sich auf EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

10 Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung setzt sich aus positiven Zeitwertanpassungen der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 58,0 Mio. (Vorjahr: EUR 70,7 Mio. negative Anpassungen) und negativen Wertanpassungen bei derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von EUR 29,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio. negative Anpassungen) zusammen.

11 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Laufende Zinsen	135,5	106,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	25,9	15,8
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung	13,1	9,3
	174,5	**131,4**

12 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2019 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen SE wird sich nominal auf 30,18 % (Vorjahr: 30,18 %) belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Tatsächlicher Steueraufwand	**–18,9**	**–27,4**
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	**–0,1**	**–0,1**
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	–531,3	–747,7
Verlustvorträge	49,7	0,9
Darlehen	6,1	3,4
Wandelschuldverschreibungen	–5,3	–6,0
Zinssicherungsgeschäfte	4,6	2,5
Pensionen	–0,1	–1,0
Sonstige	–8,4	11,2
	–484,6	**–736,7**
	–503,7	**–764,2**

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

EUR Mio.	2019	2018
Konzernergebnis vor Steuern	2.104,6	2.626,8
Anzuwendender Steuersatz	30,18 %	30,18 %
Erwarteter Steueraufwand	–635,1	–792,8
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	90,2	12,5
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	96,0	0,3
Periodenfremde Ertragsteuern	–15,5	2,3
Sonstige Effekte	–39,3	13,5
	–503,7	**–764,2**

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2019 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR –15,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.). Von den EUR 96,0 Mio. Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen mindern EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) den laufenden Steueraufwand.

F Segmentberichterstattung

Die Deutsche Wohnen berichtet auf Basis der Informationsgrundlagen der Entscheidungsträger der Deutsche Wohnen Gruppe nach Geschäftssegmenten.

Die Deutsche Wohnen fokussiert sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden vier Haupttätigkeitsbereiche:

Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an den Mieter weitervermittelt.

Verkauf

Der Geschäftsbereich Verkauf ist die weitere Säule des operativen Geschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns. Die Privatisierung kann zum einen im Wege der Einzelprivatisierung, also durch Verkauf einzelner Wohnungen (zum Beispiel an Mieter), aber auch durch Blockverkäufe erfolgen.

Der Geschäftsbereich Verkauf umfasst alle Aspekte der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung und -bereinigung.

Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

Bezüglich bestimmter Wohnungen, vor allem in Rheinland-Pfalz sowie im Hinblick auf einzelne Bestände der GEHAG- sowie der BauBeCon Gruppe, unterliegt die Deutsche Wohnen Privatisierungsbeschränkungen aufgrund der Erwerbsverträge. Vor dem Hintergrund dieser Verpflichtungen ist sie in ihrer Privatisierungsentscheidung zum Teil an bestimmte Vorgaben (zum Beispiel Verkauf an Mieter, soziale Rahmenbedingungen) gebunden. Diese Beschränkungen sehen zum Teil auch vor, dass für einen bestimmten Zeitraum eine Veräußerung der betroffenen Objekte gänzlich ausgeschlossen ist.

Pflegebetriebe

Das Segment Pflegebetriebe umfasst die Geschäftsaktivitäten der Beteiligungen KATHARINENHOF sowie PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG. Das Dienstleistungsangebot der Pflegebetriebe setzt sich zusammen aus der Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie den Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren.

Pflegeimmobilien

Im Segment Pflegeimmobilien werden die Ergebnisbeiträge aus den Pachtverträgen mit internen und externen Betreibern ausgewiesen.

Konzerninterne Transaktionen betreffen im Wesentlichen Geschäftsbesorgungsverträge sowie Pachtverträge für Pflegeimmobilien im Eigenbetrieb, die zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigefügt.

Die Segmentergebnisse entsprechen den jeweiligen Zwischensummen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

EUR Mio.	2019	2018
Summe der Segmentergebnisse	1.004,2	754,6
Verwaltungskosten	–101,4	–93,7
Sonstige Aufwendungen	–113,8	–24,4
Sonstige Erträge	84,1	22,6
Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	**873,1**	**659,1**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.406,7	2.179,3
Abschreibungen	–42,9	–10,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	**2.236,9**	**2.828,1**
Finanzerträge	10,9	7,8
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	28,5	–80,3
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2,8	2,6
Finanzaufwendungen	–174,5	–131,4
Ergebnis vor Steuern	**2.104,6**	**2.626,8**
Ertragsteuern	–503,7	–764,2
Periodenergebnis	**1.600,9**	**1.862,6**

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzu- und -abflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Kapitalflussrechnungen") wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen (2019: EUR 146,2 Mio.; Vorjahr: EUR 28,0 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 795,2 Mio. (Vorjahr: EUR 177,9 Mio.) zugeflossen. Die Auszahlungen für Investitionen enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 438,6 Mio. (Vorjahr: EUR 449,6 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.			Nicht zahlungswirksame Veränderungen			
	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	Endbestand Bilanz
Finanzverbindlichkeiten	6.184,6	127,6	0,0	0,0	15,5	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	1.697,2	0,0	0,0	–14,4	0,0	1.682,8
Unternehmensanleihen	1.200,4	818,3	0,0	0,0	–4,6	2.014,1
Summe	**9.082,2**	**945,9**	**0,0**	**–14,4**	**10,9**	**10.024,6**

H Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

EUR Mio.	2019	2018
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	1.529,5	1.833,0
Korrektur: Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	5,2	5,2
Korrektur: Bewertungseffekt aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	–40,5	49,3
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	**1.494,2**	**1.887,5**

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert und unverwässert) beträgt:

Tsd. Stück	2019	2018
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	357.014	354.666
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	73	2.348
Ausgegebene Aktien, Periodenende	357.087	357.014
Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert	**357.087**	**355.704**
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht und Aktienoptionsprogramm	32899	32.581
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert	**390.986**	**388.285**

Das Ergebnis je Aktie beträgt:

EUR	2019	2018
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	4,27	5,15
Verwässert	3,82	4,86

Im Jahr 2019 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 310,6 Mio. beziehungsweise EUR 0,87 je Aktie ausgeschüttet worden. Darüber hinaus wurden 2.617.281 neue Aktien als Aktiendividende für rund 101 Mio. eingebrachte Dividendenansprüche in einem Gegenwert von rund EUR 84,9 Mio. ausgegeben. Für 2019 ist eine Bardividende in Höhe von EUR 1,00 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2019 ausstehenden Aktien und der Annahme, dass kein Aktionär für eine Aktiendividende votiert, entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 391,0 Mio.

I Sonstige Angaben

1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzrisikomanagement

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels bei, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Für eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems siehe Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben:

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Wandelschuldverschreibungen, eine Unternehmensanleihe, Namensschuldverschreibungen, Inhaberschuldverschreibungen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps und Floors ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgte nicht und wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

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:

31.12.2019

EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten 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	24,9	24,9	–	–	24,9
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	–	–	2,3	–	2,3
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmern	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 Leasingverhältnissen	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)

31.12.2018

EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten 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	22,4	22,4	0,0	0,0	22,4
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	FVOCI	1,8	n/a	0,0	0,0	1,8
Finanzanlagen	n/a	–	n/a	–	72,8	72,8
Ausleihungen	AC	4,2	4,2	0,0	0,0	4,2
Leasingforderungen	n/a	0,0	0,0	0,0	32,9	32,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	26,2	0,0	0,0	0,0	26,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	AC	332,8	332,8	0,0	0,0	332,8
Summe finanzielle Vermögenswerte		**387,5**	**359,4**	**1,0**	**105,7**	**494,2**
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.184,6	6.359,8	0,0	0,0	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	0,0	0,0	1.697,2	0,0	1.697,2
Unternehmensanleihe	AC	1.200,4	1.164,4	0,0	0,0	1.200,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	302,4	302,4	0,0	0,0	302,4
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	146,3	146,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	205,3	205,3	0,0	0,0	205,3
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	0,0	0,0	9,6	0,0	9,6
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	6,0	0,0	6,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**7.892,6**	**8.031,8**	**1.712,8**	**146,3**	**9.751,8**

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)

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe – mit Ausnahme der Verbindlichkeiten für Andienungsrechte von Mitgesellschaftern (Stufe 3) – erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Für die Derivate wurde das DCF-Bewertungsverfahren unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen, angewandt. Die Ermittlung des Zeitwerts der Wandelschuldverschreibungen erfolgt anhand der Marktnotierungen der Wertpapiere. Die Verbindlichkeiten für Andienungsrechte entsprechen abgezinsten vertraglich zugesagten Kaufpreisen, die sich aus prognostizierbaren Zahlungsflüssen ableiten lassen.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

31.12.2019

EUR Mio.	Buchwert				Restlaufzeiten
		2020	2021	2022	>2023
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	120,0	100,5	247,8	3.997,5
Wandelschuldverschreibung	1.682,8	7,4	7,4	7,4	1.624,4
Unternehmensanleihe	2.014,1	508,9	26,3	26,3	1.744,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300,5	300,5	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	169,4	23,4	22,8	18,5	171,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	281,3	127,5	0,0	0,0	153,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**52,1**	**8,8**	**10,0**	**8,7**	**25,0**
Summe	**10.827,9**	**1.096,6**	**166,9**	**308,8**	**7.716,6**

31.12.2018

EUR Mio.	Buchwert				Restlaufzeiten
		2019	2020	2021	>2022
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	6.184,6	140,5	232,0	237,8	6.343,4
Wandelschuldverschreibung	1.697,2	7,4	7,4	7,4	1.631,8
Unternehmensanleihe	1.200,4	79,2	519,3	12,5	768,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	302,4	302,4	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	146,3	15,5	15,3	14,4	177,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	205,3	41,8	0,0	24,0	139,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	**15,6**	**8,6**	**7,7**	**5,4**	**–6,0**
Summe	**9.751,8**	**595,3**	**781,8**	**301,5**	**9.054,9**

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2019									
EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebniskomponenten	Nettoergebnis
				Zum Fair Value	Wertberichtigung	Wertaufholung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	–148,6	0,0	0,0	–0,3	2,0	–5,3	–2,2	–154,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	–22,6	0,0	28,5	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	0,0	–1,5	0,0	–0,3	0,0	–1,8
Summe		**–171,2**	**0,0**	**28,5**	**–1,8**	**2,0**	**–5,5**	**–2,2**	**–150,3**

31.12.2018									
EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebniskomponenten	Nettoergebnis
				Zum Fair Value	Wertberichtigung	Wertaufholung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	–111,0	0,0	0,0	–1,4	1,3	–1,4	–0,7	–113,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	–11,5	0,0	–78,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–89,5
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	39,8	0,0	0,0	0,4	0,0	40,1
Summe		**–122,5**	**0,0**	**–38,2**	**–1,4**	**1,3**	**–1,0**	**–0,7**	**–162,6**

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)
AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)
FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)
FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)
LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)
FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)
FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)
FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

Zeitwertänderungen der Wandelschuldverschreibungen, die aus dem Kontrahentenrisiko resultieren, werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts-, Ausfall- sowie Marktrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden:

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Dieses Tool berücksichtigt die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden.

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 53% (Vorjahr: 52%) beziehungsweise eine Loan-to-Value Ratio von 35,4% (Vorjahr: 36,0%).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz.

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5% zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 5,3 Mio./EUR –2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,1 Mio./EUR –3,4 Mio.) geführt. Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5% zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 22,2 Mio./EUR –23,3 Mio. (Vorjahr: EUR 19,7 Mio./EUR –17,7 Mio.) geführt. Bezogen auf das sonstige Ergebnis hätte eine Zinsanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um EUR 10,4 Mio./EUR –10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 10,4 Mio./EUR –13,8 Mio.) geführt.

Marktrisiken

Die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Deutsche Wohnen umfassen in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Leasingforderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

Zeitwertrisiken können sich bei festverzinslichen und zinsgesicherten Darlehen ergeben, wenn das Marktzinsniveau unter das Niveau der im Konzern abgeschlossenen Darlehenszinsen absinkt. In einem solchen Fall nimmt die Deutsche Wohnen regelmäßig Verhandlungen mit den Banken auf und nimmt Anpassungen und Refinanzierungen vor, um Zinsnachteile zu vermeiden.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

Zur Sicherung von Cashflowrisiken geht die Deutsche Wohnen Finanztermingeschäfte ein. Diesen Derivaten liegen standardisierte Nettingvereinbarungen mit den Banken zugrunde, woraus sich ein bedingter Anspruch auf Verrechnung ergeben kann, der zu einem Bruttoausweis der Finanztermingeschäfte am Bilanzstichtag führt.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2019 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 356,2 Mio. (Vorjahr: EUR 334,1 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 372,4 Mio. (Vorjahr: EUR 357,0 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 40 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag betrug 47% (Vorjahr: 48 %).

- Loan-to-Value Ratio

Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan-to-Value Ratio bezeichnet.

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	1.682,8	1.697,2
Unternehmensanleihen	2.014,1	1.200,4
	10.024,6	**9.082,2**
Zahlungsmittel	–685,6	–332,8
Nettofinanzverbindlichkeiten	**9.339,0**	**8.749,4**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.433,3	23.781,7
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltene Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	–62,8	0,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	571,2	33,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	468,9	477,1
	26.410,6	**24,291.8**
Loan-to-Value Ratio in %	**35,4**	**36,0**

3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (kurz: Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Da die Verfassungskonformität des Gesetzes umstritten ist, sind bereits verschiedene Klagen, u.a. vor dem Bundesverfassungsgericht, angekündigt. Es ist mit einer gerichtlichen Überprüfung zu rechnen.

Das Gesetz regelt einen Mietenstopp für fünf Jahre, wobei die bis zum 18. Juni 2019 wirksam nach BGB vereinbarte Miete beziehungsweise Neuvertragsmieten bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nicht überschritten werden dürfen. Ausnahmen betreffen Neubauten ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderten Wohnungsneubau, Wohnheime sowie unbewohnbaren Wohnraum, der entsprechend wiederhergestellt wird. Ferner ist eine Regelung zu Mietobergrenzen geschaffen worden. Diese Obergrenzen reichen von EUR 3,92 pro m² bis EUR 9,80 pro m² und orientieren sich im Kern an den Mieten des Berliner Mietspiegels von 2013. Eine höhere Bestandsmiete ist außerdem grundsätzlich auf das zulässige Niveau von 120 % der Obergrenzen abzusenken, was neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes durch den Vermieter vorzunehmen ist. Modernisierungen, auch notwendige energetische Sanierungen, dürfen nur in Höhe von EUR 1,00 pro m² umgelegt werden.

Es besteht das Risiko, dass sich insbesondere in Abhängigkeit der verfassungsrechtlichen Beurteilung des Mietendeckels zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen reduzieren. Gegenläufig könnten sich insbesondere geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) auf die beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Geschäftsbauten auswirken. Per saldo sind die Auswirkungen des Mietendeckels aktuell noch nicht absehbar, jedoch sind derzeit keine Auswirkungen auf die Kaufpreise am Berliner Wohnimmobilienmarkt erkennbar.

Von diesem Gesetz sind Berliner Wohnungen des Konzerns mit einer annualisierten Vertragsmiete in Höhe von rund EUR 500 Mio. am Abschlussstichtag betroffen. Für die Geltungsdauer des Gesetzes schätzen wir als Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage des Konzerns die Effekte potenzieller Mietsenkungen bei Bestandsmietern sowie im Rahmen der Neuvermietung in Summe auf bis zu rund EUR 40 Mio. p.a., die sich in den Jahren 2020 bis 2024 bei einer durchschnittlichen Fluktuation von 7% p.a. aufbauen, ein. Eine negative Auswirkung auf die Immobilienbewertung und die Vermögenslage des Konzerns können wir nicht ausschließen.

Des Weiteren hat die Deutsche Wohnen Gruppe die restlichen Anteile an der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH zum 6. Februar 2020 für einen Kaufpreis von EUR 25,5 Mio. ohne Geschäfts- oder Firmenwert erworben.

Ferner hat die Deutsche Wohnen Gruppe im Februar 2020 ein Immobilienportfolio von rund 1.300 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von knapp EUR 290 Mio. erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt gestuft und wird in der zweiten Jahreshälfte 2020 erwartet. Das Portfolio bestehend aus überwiegend Gründerzeitbauten befindet sich vornehmlich in den Core^{+}-Standorten Dresden und Leipzig.

Die Deutsche Wohnen hat das Projektgeschäft von der Münchener Isaria erworben, welches bislang zum US-Finanzinvestor Lone Star gehörte. Isaria ist auf die Umwandlung von Gewerbeflächen in urbane und nachhaltige Stadtquartiere mit zeitgemäßem Wohnraum spezialisiert. Für eine Gesamtgegenleistung des Unternehmenserwerbs in Höhe von rund EUR 600 Mio. erwirbt die Deutsche Wohnen dreizehn Projektgesellschaften mit einem erwarteten Projektvolumen von EUR 1,8 Mrd. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird für Q2 oder Q3 2020 erwartet.

Die Deutsche Wohnen hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die Coronapandemie zum Aufstellungsdatum als nicht wesentliches Risiko für den Konzern identifiziert. Das bedeutet, dass die Deutsche Wohnen zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben wird. Nichtsdestotrotz sind die weiteren Konsequenzen der Pandemie auf die Finanz- sowie Immobilienmärkte aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schlussendlich nicht abschätzbar.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 16,2 Mio. (Vorjahr: EUR 12,2 Mio.).

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in Höhe von EUR 219,0 Mio. (Vorjahr: EUR 522,4 Mio.). Aus dem Bestellobligo sowie den Investitionspflichten resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 168,7 Mio. (Vorjahr: EUR 196,7 Mio.) beziehungsweise EUR 562,5 Mio. (Vorjahr: EUR 394,7 Mio.).

Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Im GSW-Teilkonzern bestehen Grundschuldeintragungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.).

5 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

EUR Tsd.	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	1.298	1.111
Andere Bestätigungsleistungen	86	72
Sonstige Leistungen	18	10
	1.401	**1.193**

6 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Deutsche Wohnen Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen beziehungsweise nahestehende Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Unternehmen

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Management-Verträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Nahestehende Personen

Nahestehende Personen sind namentlich die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige.

Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn Vorstandsvorsitzender	Chief Executive Officer, CEO	• IOLITE IQ GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 05.12.2019) • TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 21.05.2019) • Scout 24 AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats bis 30.06.2019) • G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH[1], Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) • Funk Schadensmanagement GmbH[1], Berlin (Vorsitzender des Beirats) • DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) • Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) • GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
Philip Grosse	Chief Financial Officer, CFO	• GSW Immobilien AG[1], Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • GEHAG GmbH[1], Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH[1], Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 11.12.2019, Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.09.2019) • Commerzbank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Regionalbeirats Ost seit 01.01.2019)
Henrik Thomsen	Chief Development Officer, CDO (seit 01.10.2019)	keine
Lars Urbansky	Chief Operating Officer, COO (seit 01.04.2019)	• GEHAG GmbH[1], Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH[1], Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • GEHAG Vierte Beteiligung SE[1], Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Ausgeschiedene Vorstandsmitglieder:		
Lars Wittan	Chief Operating Officer, COO (bis 30.09.2019)	• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH[1], Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30.09.2019)

1 Gesellschaft des Deutsche Wohnen-Konzerns

Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen SE

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Matthias Hünlein Vorsitzender	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	• Tishman Speyer Investment Management GmbH, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. Andreas Kretschmer Stellvertretender Vorsitzender	Unternehmensberater, Düsseldorf	keine
Jürgen Fenk	Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien, Österreich	• SIGNA Development Selection AG, Innsbruck, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) • GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.10.2019)
Arwed Fischer (seit 18.06.2019)	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte	• 6B47 Real Estate Investors AG, Wien, Österreich (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • LOGISTRIAL Real Estate AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 14.08.2019 bis 17.12.2019) • SUMMIQ AG, München (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Tina Kleingarn	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	keine
Dr. Florian Stetter	Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	• C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) • CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats bis 27.09.2019) • Noratis AG, Eschborn (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Historie & Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Intelliway Services AD, Sofia, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats seit 01.10.2019)
Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder:		
Claus Wisser (bis 18.06.2019)	Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	• AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

7 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Bezüge des Vorstands		
Erfolgsunabhängige Vergütung	2,2	2,0
Erfolgsabhängige Vergütung	3,0	2,4
Summe	**5,2**	**4,4**
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,7	0,8
Summe	**0,7**	**0,8**

Die erfolgsunabhängigen Bestandteile der Vorstandsvergütung enthalten eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für Dienstwagen. Die erfolgsabhängigen Bestandteile enthalten sowohl Short Term Incentives, die kurz- und langfristig ausgestaltet sind, als auch Long Term Incentives.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Pensionsrückstellungen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Zusammengefassten Lagebericht.

8 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter www.deutsche-wohnen.com und www.gsw.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 19. März 2020

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
Vorstand

Lars Urbansky
Vorstand

Henrik Thomsen
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

ANTEILSBESITZ[3]

zum 31. Dezember 2019

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Tochterunternehmen, vollkonsolidiert				
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00	23.670,4	9.055,7	2019
Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin	70,00[2]	502,8	224,5	2019
Amber Dritte VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–7.316,8	0,0	2019
Amber Erste VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–11.050,4	0,0	2019
Amber Zweite VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–12.113,5	0,0	2019
Aragon 13. VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–6.660,3	180,4	2019
Aragon 14. VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–11.292,9	30,8	2019
Aragon 15. VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–6.553,2	75,3	2019
Aragon 16. VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–9.637,6	0,0	2019
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00	8.034,2	71,6	2019
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00[1]	8.626,5	0,0	2019
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00[1]	478.033,7	24.945,2	2019
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00[1]	26.710,2	0,0	2019
Beragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–10.781,4	173,7	2019
C. A. & Co. Catering KG, Wolkenstein	100,00	0,2	15,6	2019
Ceragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–8.088,3	0,0	2019
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH, Leipzig	100,00	3.333,8	712,3	2018
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin	94,90[1]	10.761,5	1.458,7	2019
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin	94,90[1]	–1.894,8	227,4	2019
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00[1]	25,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH, Berlin	94,90[1]	3.415,6	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH, Berlin	94,90[1]	506,9	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH, Berlin	94,90[1]	2.738,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00[1]	1.488,1	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin	94,90[1]	4.809,5	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin	94,90[1]	24.705,1	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80[1]	7.691,7	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin	94,80[1]	7.504,6	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80[1]	1.761,1	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80[1]	6.858,4	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin	94,80[1]	10.666,3	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80[1]	12.102,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80[1]	6.596,9	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80[1]	5.914,2	0,0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80[1]	3.256,7	0,0	2019

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00[1]	1.025,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00[2]	983,6	–0,1	2019
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00[1]	275,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	1.956.650,8	–25,6	2019
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00[1]	5.087,3	0,0	2019
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00[1]	3.762,4	0,0	2019
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00[1]	17.825,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00[1]	1.610,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00[1]	25,7	0,0	2019
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00[1]	325,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00[1]	325,6	0,0	2019
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00[1]	638,0	0,0	2019
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00[1]	3.563,5	0,0	2019
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00[1]	596,0	95,8	2019
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00[1]	64.025,2	0,0	2019
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH, München	100,00	2.820,8	–244,6	2019
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH, München	100,00	4.413,0	74,5	2019
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH, München	100,00	6.083,9	276,4	2019
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH, München	100,00	2.621,2	61,4	2019
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH, München	100,00	4.565,4	73,9	2019
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH, München	100,00	10.337,6	372,2	2019
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH, München	100,00	3.526,5	94,0	2019
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH, München	100,00	2.335,4	–239,3	2019
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH, München	100,00	2.824,6	36,7	2019
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH, München	100,00	4.456,4	107,3	2019
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH, München	100,00	3.790,3	74,6	2019
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH, München	100,00	28.258,5	376,0	2019
DW Property Invest GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg)	100,00[1]	328,5	0,0	2019
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00[1]	343,8	0,0	2019
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00[1]	16.325,2	0,0	2019
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00[1]	1.085,3	0,0	2019

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	11.889,8	0,0	2019
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00[1]	30.022,8	0,0	2019
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–9.170,2	0,0	2019
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00	5.243,7	382,4	2019
Faragon V V GmbH, Berlin	94,90[1]	–7.620,7	0,0	2019
Fortimo GmbH, Berlin	100,00[1]	6.127,2	0,0	2019
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	1.555.780,9	12.664,2	2019
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00[2]	21.912,1	5.373,1	2019
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00[1]	378,8	0,0	2019
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00[1]	45,0	0,0	2019
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99[2]	45.904,8	2.752,9	2019
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	2.469.813,8	338.788,6	2019
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00[1]	26,0	0,0	2019
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00[1]	20.220,5	0,0	2019
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00[1]	16.625,0	0,0	2019
Geragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–8.494,6	0,0	2019
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00[1]	7.721,1	0,0	2019
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00[1]	38.945,2	5.066,2	2019
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00[1]	6.680,3	0,0	2019
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00[1]	3.390,2	0,0	2019
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00[1]	1.099,3	0,0	2019
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00[1]	80.441,2	2.073,1	2019
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00[1]	3.777,3	0,0	2019
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19	–5.275,4	248,2	2019
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00	1.449,2	126,7	2019
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00[1]	15.255,7	0,0	2019
GSW Immobilien AG, Berlin	93,92	1.175.368,8	87.333,1	2019
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00[2]	443,3	20,6	2019
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00[1]	30.702,3	6.692,6	2019
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44[2]	–9.028,7	644,0	2019
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH, Hamburg	100,00	–657,4	–314,7	2019
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00	2.123,4	115,2	2019
Haragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–5.619,5	387,1	2019
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00[1]	2.798,7	0,0	2019
Helvetica Services GmbH, Berlin	100,00[1]	669,8	0,0	2019
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	131,0	–12,2	2019

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00[2]	7.076,0	6.017,2	2019
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH, Hamburg	100,00	2.345,4	14,4	2019
Iragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–6.737,4	27,9	2019
Karagon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–5.766,2	0,0	2019
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00	7.556,4	5.606,4	2019
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2019
Laragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–10.089,9	0,0	2019
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00[1]	193.057,2	0,0	2019
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00[1]	520.878,6	0,0	2019
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00	457,1	0,0	2019
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00	610,6	–386,3	2019
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99[2]	9.158,5	4.812,4	2019
Maragon VV GmbH, Berlin	94,90[1]	–2.528,3	0,0	2019
Omega Asset Invest GmbH, Berlin	50,00	37,7	24,8	2019
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg	100,00	8.359,1	0,0	2019
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH, Hamburg	100,00	188,0	–15,9	2019
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH, Hamburg	100,00	352,9	108,8	2019
PUW AcquiCo GmbH, Hamburg	100,00	52.213,8	–488,2	2019
PUW OpCo GmbH, Hamburg	100,00	–739,1	–1.653,9	2019
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00	64.404,5	4.903,8	2019
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00[1]	1.793.087,6	15.542,6	2019
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00[1]	930.941,4	1.654,1	2019
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00[1]	1.381.918,3	1.185,7	2019
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00[1]	16.238,3	0,0	2019
RPW Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	94,00	37.864,6	6.193,4	2019
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH, Leipzig	100,00	102,3	0,0	2019
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00[1]	25,0	0,0	2019
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH, Berlin	100,00[1]	2.193,0	0,0	2019
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	3.986,4	1.296,5	2019
SYNVIA media GmbH, Magdeburg (vormals: GETEC media GmbH, Magdeburg)	100,00	2.298,1	–606,1	2018
TELE AG, Leipzig	100,00	1.024,1	804,1	2018
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH, Berlin	100,00[1]	2.263,5	0,0	2019
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	368,3	1,0	2019
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00[1]	850,9	0,0	2019
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90[2]	1,0	339,8	2019
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	89,9	–24,7	2019
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	92,6	–23,3	2019

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Gemeinschaftsunternehmen, konsolidiert at-Equity				
B & O Service Berlin GmbH, Berlin	24,94	5.626,2	0,0	30.06.2019
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00	410,2	–107,8	2018
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00	156,8	56,8	2018
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00	17.351,2	5.050,2	2018
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33	395,4	150,6	2018
IOLITE IQ GmbH, Berlin	33,33	k. A.	k. A.	k. A.
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00	9.174,7	1.361,9	2018
Telekabel Riesa GmbH, Riesa	26,00	111,4	134,6	2018
WB Wärme Berlin GmbH, Schönefeld	49,00	k. A.	k. A.	k. A.
Assoziierte Unternehmen, konsolidiert at-Equity				
Comgy GmbH, Berlin	14,61	797,8	–1.432,2	2018
KIWI.KI GmbH, Berlin	10,93	3.465,8	–2.990,4	2018
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00	24,8	–2,6	2018
Beteiligungen, nicht konsolidiert				
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	340,5	–10,0	2018
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59	588,8	–62,8	2019
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49	246,7	0,0	2018
VRnow GmbH, Berlin	10,00	78,0	–186,1	2017
WirMag GmbH, Bad Dürkheim	14,85	–115,2	–99,3	2018

Anlage 2 zum Konzernanhang

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

für das Geschäftsjahr 2019

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Segmente								
Wohnungs-bewirtschaftung	1.196,7	1.122,9	31,8	28,2	1.228,5	1.151,1	729,8	656,2
Verkauf	767,3	180,3	7,9	12,5	775,2	192,8	186,1	43,1
Pflegebetriebe	225,2	98,8[1]	0,0	0,0	225,2	98,8[1]	45,3	21,7[1]
Pflegeimmobilien	45,4	36,5[1]	26,8	15,2[1]	72,2	51,7[1]	43,0	33,6[1]
Überleitung Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,3	0,3	128,7	124,8	129,0	125,1	–131,1	–95,5
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	–195,2	–180,7	–195,2	–180,7	0,0	0,0
	2.234,9	**1.438,8**	**0,0**	**0,0**	**2.234,9**	**1.438,8**	**873,1**	**659,1**

1 Vorjahresangabe geändert

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO") unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter den Abschnitten A.4, C.1, C.2 und D.1.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2019 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien) in Höhe von EUR 25,4 Mrd. ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 1,4 Mrd. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Deutsche Wohnen zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch die W&P Immobilienberatung GmbH (im Folgenden W&P) mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von JLL und W&P erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2019.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Pflegeimmobilien waren zum Bemessungsstichtag die Marktmieten, die Diskontierungszinssätze und die Instandhaltungsaufwendungen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Die im internen Bewertungsmodell verarbeiteten Sollmieten haben wir mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben danach die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer teilweise repräsentativen und teilweise risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienspezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

Zudem haben wir die von der Deutsche Wohnen ermittelten beizulegenden Zeitwerte des Bestands an Wohn- und Geschäftsbauten mit beobachtbaren Vervielfältigern, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verglichen.

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Qualifikation und der Objektivität von W&P überzeugt und die angewandte Bewertungsmethodik beurteilt sowie die Vollständigkeit und Genauigkeit des Mengengerüsts gewürdigt. Wir haben das Gutachten in Bezug auf die wesentlichen Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien verwendeten Annahmen und Parameter sind angemessen.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Ansatz und Bewertung latenter Steuern

Wir verweisen auf die Abschnitte A.4, C.18 und D.16 des Konzernanhangs.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2019 sind aktive latente Steuern in Höhe von EUR 0,0 Mrd. und passive latente Steuern in Höhe von EUR 3,7 Mrd. ausgewiesen. Vor Saldierung wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,4 Mrd. gebildet. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von EUR 0,5 Mrd.

Ansatz und Bewertung der latenten Steuern bei der Deutsche Wohnen SE sind komplex. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Berechnung bzw. Fortentwicklung der Bemessungsgrundlagen im Zusammenhang mit dem Nichtansatz von latenten Steuerschulden bei erfolgsneutralen Anschaffungsvorgängen (Initial Recognition Exemption im Sinne des IAS 12.15(b)) sowie die Annahmen über die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen, wie zum Beispiel der erweiterten Grundstückskürzung, die sich auf die anzuwendenden Steuersätze auswirken. Darüber hinaus sind der Ansatz und die Bewertung der latenten Steueransprüche ermessensbehaftet und erfordern zahlreiche zukunftsorientierte Schätzungen über die zukünftige steuerliche Ertragssituation, den Zeitpunkt der Umkehr temporärer Differenzen und die Nutzbarkeit von Verlust- und Zinsvorträgen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der Ansatz bzw. die Bewertung der latenten Steuern fehlerhaft sind.

Ferner besteht in Bezug auf die latenten Steuern das Risiko unvollständiger Anhangangaben.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Bei unserer Prüfung haben wir insbesondere untersucht, ob die ansatz- bzw. wertbestimmenden Annahmen sachgerecht abgeleitet und in Einklang mit IAS 12 festgelegt wurden.

Zunächst haben wir eine Risikobeurteilung vorgenommen, um ein Verständnis für die Gruppe und ihr Umfeld hinsichtlich steuerrechtlicher Gesetze und Regelungen zu erlangen. Wir haben den Aufbau des Prozesses für den Ansatz und die Bewertung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten gewürdigt. Unter Anwendung des risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir unter Hinzuziehung unserer Steuerspezialisten unter anderem folgende aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben die Angemessenheit der verwendeten Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Fortentwicklung der Initial Recognition Exemption und der anzuwendenden Steuersätze sowie die Berücksichtigung zukunftsorientierter Schätzungen über die steuerliche Ertragssituation, den Zeitpunkt der Umkehr temporärer Differenzen und die Nutzbarkeit von Verlust- und Zinsvorträgen im Zusammenhang mit der steuerlichen Planung wesentlicher Gesellschaften beurteilt. Die steuerliche Planung dieser Gesellschaften haben wir mit den entsprechenden Unternehmensplanungen abgestimmt. Ferner haben wir die komplexe Berechnung betreffend der Initial Recognition Exemption gewürdigt.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Angaben im Konzernanhang zu den latenten Steuern vollständig sind.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Vorgehensweise sowie die Annahmen für den Ansatz und die Bewertung der latenten Steuern sind sachgerecht. Die Angaben im Konzernanhang zu den latenten Steuern sind vollständig.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung der Gesellschaft und des Konzerns, die in Abschnitt 9 des Konzernlageberichts enthalten ist,
- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Konzernlagebericht in Abschnitt 8 Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 19. März 2020 hin.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser

jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Juni 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen sowie sonstige Leistungen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 19. März 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Schmidt
Wirtschaftsprüfer

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind."

Berlin, 19. März 2020
Deutsche Wohnen SE

Michael Zahn Vorstandsvorsitzender	Philip Grosse Vorstand	Lars Urbansky Vorstand	Henrik Thomsen Vorstand

GLOSSAR

Core+, Core, Non-Core
Clusterung der Immobilienmärkte zur Bewertung der Attraktivität und Zukunftsperspektive aus Sicht der Deutsche Wohnen. Dabei sind Core+-Standorte (Metropolstädte) als besonders dynamisch und wachstumsstark charakterisiert. Core-Standorte weisen ein stabiles Wachstum auf. Non-Core-Standorte werden eher als wachstumsschwach eingeschätzt und tendenziell bereinigt.

Cost Ratio
Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) im Verhältnis zur Vertragsmiete. Die Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) aus dem Verkauf bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

EBIT
Earnings before Interest and Taxes/Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern

EBITDA
Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation/Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen. Das EBITDA wird ermittelt, indem die Verwaltungskosten sowie die sonstigen Aufwendungen und Erträge von der Summe der Segmentergebnisse aus Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflegebetriebe sowie Pflegeimmobilien subtrahiert werden.

EBITDA (bereinigt)
EBITDA zuzüglich einmaliger Aufwendungen und abzüglich einmaliger Erträge, die im Zusammenhang mit einmaligen Projekten (zum Beispiel Restrukturierungen oder Ankäufen) anfallen.

EBITDAR
Das EBITDAR wird bei der Beschreibung des Segmentergebnisses Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien verwendet. 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.

EBT
Earnings before Taxes/Ergebnis vor Steuern. Der Konzern ermittelt diese Kennzahl auch als bereinigtes Ergebnis vor Steuern (bereinigtes EBT). Das EBT (wie berichtet) wird bereinigt um das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, um das Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen sowie um sonstige Einmaleffekte.

EPRA
Die EPRA beziehungsweise European Public Real Estate Association ist ein gemeinnütziger Branchenverband zur Vertretung der Interessen von börsengelisteten, europäischen Immobilienunternehmen. Sie entwickelt unter anderem Richtlinien und Standards für die Transparenz im gelisteten Immobiliensektor.

EPRA Cost Ratio
Die EPRA Cost Ratio beziehungsweise EPRA-Kostenquote ist eine wesentliche Kennzahl zur Messung der Kosteneffizienz. Dabei werden die Bewirtschaftungskosten ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen gesetzt.

EPRA Earnings
Bei der Ermittlung der EPRA Earnings, die das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft repräsentieren, werden insbesondere Bewertungseffekte, latente Steuern und das Verkaufsergebnis aus dem Konzernergebnis bereinigt.

EPRA NAV
Der EPRA Net Asset Value gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

EPRA Net Initial Yield (NIY)
Die EPRA Net Initial Yield ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)
Der EPRA NNNAV wird auf Basis des EPRA NAV ermittelt, indem der Fair Value von Finanzverbindlichkeiten, derivativen Finanzinstrumenten und Unternehmensanleihen sowie latente Steuern berücksichtigt werden.

EPRA Vacancy Rate (EPRA-Leerstandsquote)
Berechnet sich aus der geschätzten annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur Marktmiete des Gesamtportfolios.

Erlösschmälerungen
Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag nicht vermieteten, aber vermietbaren Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

Fair Value
Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

FFO
Funds from Operations: Der FFO ist eine aus Sicht der Gesellschaft für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet und Basis für die Dividendenausschüttung ist. Ausgehend vom EBITDA (bereinigt) werden Bereinigungen um etwaige Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen/-erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen/-erträge vorgenommen. Der FFO I (ohne Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt. Seit dem Geschäftsjahr 2019 werden Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) für das Segment Verkauf nicht mehr in den FFO I einbezogen. Der FFO II (inklusive Verkauf) beinhaltet das Verkaufsergebnis und bezieht Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) für das Segment Verkauf mit ein.

Financial Covenants
Financial Covenants sind in einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkennzahlen verpflichtet.

Hedging-Quote
Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen.

Instandhaltung
Instandhaltungsaufwendungen umschreiben Maßnahmen zum Erhalt des funktionsfähigen Zustands der Immobilie. Dazu zählen zum Beispiel Reparaturen und der Austausch von Bauteilen. Größere und komplexe Instandsetzungsmaßnahmen werden in der Position Sanierung ausgewiesen.

Institutioneller Verkauf
Verkauf von Gebäuden (Blockverkäufe)

Leerstandsquote
Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

Like-for-like-Mietwachstum
Das Like-for-like-Mietwachstum beschreibt das operative Mietwachstum des Wohnungsbestands, der innerhalb des Vergleichszeitraums durchgehend bewirtschaftet wurde. Falls nicht anders gekennzeichnet, wird bei der Ermittlung die Nettokaltmiete Wohnen je Quadratmeter zu Beginn des Vergleichszeitraums mit dem entsprechenden Wert zum Ende des Zeitraums verglichen. Mietveränderungen, die durch An- und Verkäufe im Vergleichszeitraum zustande gekommen sind, werden dementsprechend bereinigt.

LTV Ratio
Loan-to-Value Ratio/Verschuldungsgrad. Beschreibt das Verhältnis der Summe der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Mietpotenzial
Differenz aus Markt- und Vertragsmiete

Multiplikator Marktmiete
Der Multiplikator Marktmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Marktmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Als Marktmiete werden dabei die im laufenden Jahr erzielten Neuvertragsmieten angesetzt.

Multiplikator Vertragsmiete
Der Multiplikator Vertragsmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Vertragsmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag.

Neuvermietungsmiete
Die Neuvermietungsmiete ermittelt die Deutsche Wohnen aus den durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro Quadratmeter auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Neuvermietungsmiete wird als Marktmiete für die Bewertung des Bewirtschaftungsbestands herangezogen.

NOI
Das Net Operating Income ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten). Es ist mit dem Net Rental Income oder dem EBITDA aus der Vermietung gleichzusetzen.

Sanierung
Sanierungen beinhalten alle Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der technischen Beschaffenheit der Immobilien und Herstellung eines zeitgemäßen Zustands. Hierin enthalten sind neben komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch Wohnungsrenovierungen bei Mieterwechsel. Typische Sanierungsmaßnahmen sind die Durchführung von Energiesparmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Isolierglasfenstern oder Wärmeschutzmaßnahmen sowie der Austausch von Strängen und Fenstern und die Erneuerung der Bäder. Nur ein Teil der Sanierungskosten sind Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB, die zu einer entsprechenden Mieterhöhung nach § 559 BGB berechtigen.

Sollmiete
Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlösschmälerungen.

Vertragsmiete
Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweiligen Immobilien.

Vertragsmiete pro Quadratmeter
Die Vertragsmiete pro Quadratmeter ist die vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietbare Fläche.

Wohnungsprivatisierung
Verkauf von Eigentumswohnungen

QUARTALSÜBERSICHT

für das Geschäftsjahr 2019[1]

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1	Q2	Q3	Q4	2019
Ergebnis der Wohnungs-bewirtschaftung	EUR Mio.	183,7	181,4	184,5	180,2	729,8
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	19,9	3,7	1,2	161,3	186,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	21,3	22,6	21,5	22,9	88,3
Verwaltungskosten	EUR Mio.	–23,2	–24,2	–25,1	–28,9	–101,4
EBITDA	EUR Mio.	201,5	180,4	178,7	312,5	873,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	159,3	143,5	123,3	277,4	703,5
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	134,3	657,3	61,5	1.251,5	2.104,6
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	111,0	492,1	31,6	966,2	1.600,9
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,30	1,35	0,08	2,54	4,27
FFO I	EUR Mio.	144,2	139,2	132,9	121,8	538,1
FFO I[1]	EUR je Aktie	0,40	0,39	0,37	0,34	1,50
FFO II	EUR Mio.	163,3	142,1	133,3	282,0	720,7
FFO II[1]	EUR je Aktie	0,46	0,40	0,37	0,78	2,01

Bilanz		31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	23.894,3	24.523,0	24.688,3	25.433,3	25.433,3
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.148,0	1.644,1	1.506,7	1.975,0	1.975,0
Eigenkapital	EUR Mio.	11.980,6	12.129,2	12.241,8	13.107,3	13.107,3
Nettofinanz-verbindlichkeiten	EUR Mio.	8.900,1	9.364,1	9.712,5	9.339,0	9.339,0
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	36,6	36,9	38,0	35,4	35,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	25.489,4	26.615,0	26.639,1	27.851,7	27.851,7

Net Asset Value (NAV)		31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.12.2019
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	15.186,8	15.504,6	15.654,4	16.791,3	16.791,3
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	42,54	43,43	43,52	47,02	47,02
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	42,53	43,41	43,52	47,02	47,02

Marktwerte		31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019	31.12.2019
Fair Value Immobilien[2]	EUR Mio.	22.233	23.040	23.415	24.237	24.237
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[2]	EUR pro m²	2.160	2.222	2.241	2.394	2.394

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,09 Mio. ausstehender Aktien 2019
2 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden

MEHRJAHRESÜBERSICHT

für die Geschäftsjahre 2017–2019

Gewinn- und Verlustrechnung		2017	2018	2019
Ergebnis der Wohnungs-bewirtschaftung	EUR Mio.	612,8	656,2	729,8
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	50,3	43,1	186,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	48,0	55,3	88,3
Verwaltungskosten	EUR Mio.	–81,3	–93,7	–101,4
EBITDA	EUR Mio.	600,8	659,1	873,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	501,7	539,5	703,5
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	2.598,2	2.626,8	2.104,6
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.763,3	1.862,6	1.600,9
Ergebnis nach Steuern[1]	EUR je Aktie	4,88	5,15	4,27
FFO I	EUR Mio.	432,3	482,5[2]	538,1
FFO I[1]	EUR je Aktie	1,23	1,36[2]	1,50
FFO II	EUR Mio.	482,6	522,5	720,7
FFO II[1]	EUR je Aktie	1,37	1,47	2,01

Bilanz		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	19.628,4	23.781,7	25.433,3
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	772,9	984,0	1.975,0
Eigenkapital	EUR Mio.	10.211,0	11.908,1	13.107,3
Nettofinanz-verbindlichkeiten	EUR Mio.	6.883,6	8.749,4	9.339,0
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	34,5	36,0	35,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	20.539,4	25.057,9	27.851,7

Net Asset Value (NAV)		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	12.676,8	15.087,8	16.791,3
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	35,74	42,26	47,02
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	35,74	42,26	47,02

Marktwerte		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Fair Value Immobilien[3]	EUR Mio.	18.864	22.190	24.237
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[3]	EUR pro m²	1.886	2.157	2.394

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,09 Mio. ausstehender Aktien 2019 beziehungsweise rund 355,70 Mio. 2018
2 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert. Berechnungsweise geändert.
3 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden

KONTAKT

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon +49 (0)30 897 86 5413
Telefax +49 (0)30 897 86 5419

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon +49 (0)30 897 86 0
Telefax +49 (0)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 Geschäftsbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter www.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung.

FINANZKALENDER 2020

25.03.2020	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2019 – Geschäftsbericht 2019
13.05.2020	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2020 / 1. Quartal
05.06.2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020, Frankfurt am Main
13.08.2020	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2020 / Halbjahresergebnisse
13.11.2020	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2020 / 1.-3. Quartal

Disclaimer
Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

berichterstattung.deutsche-wohnen.com