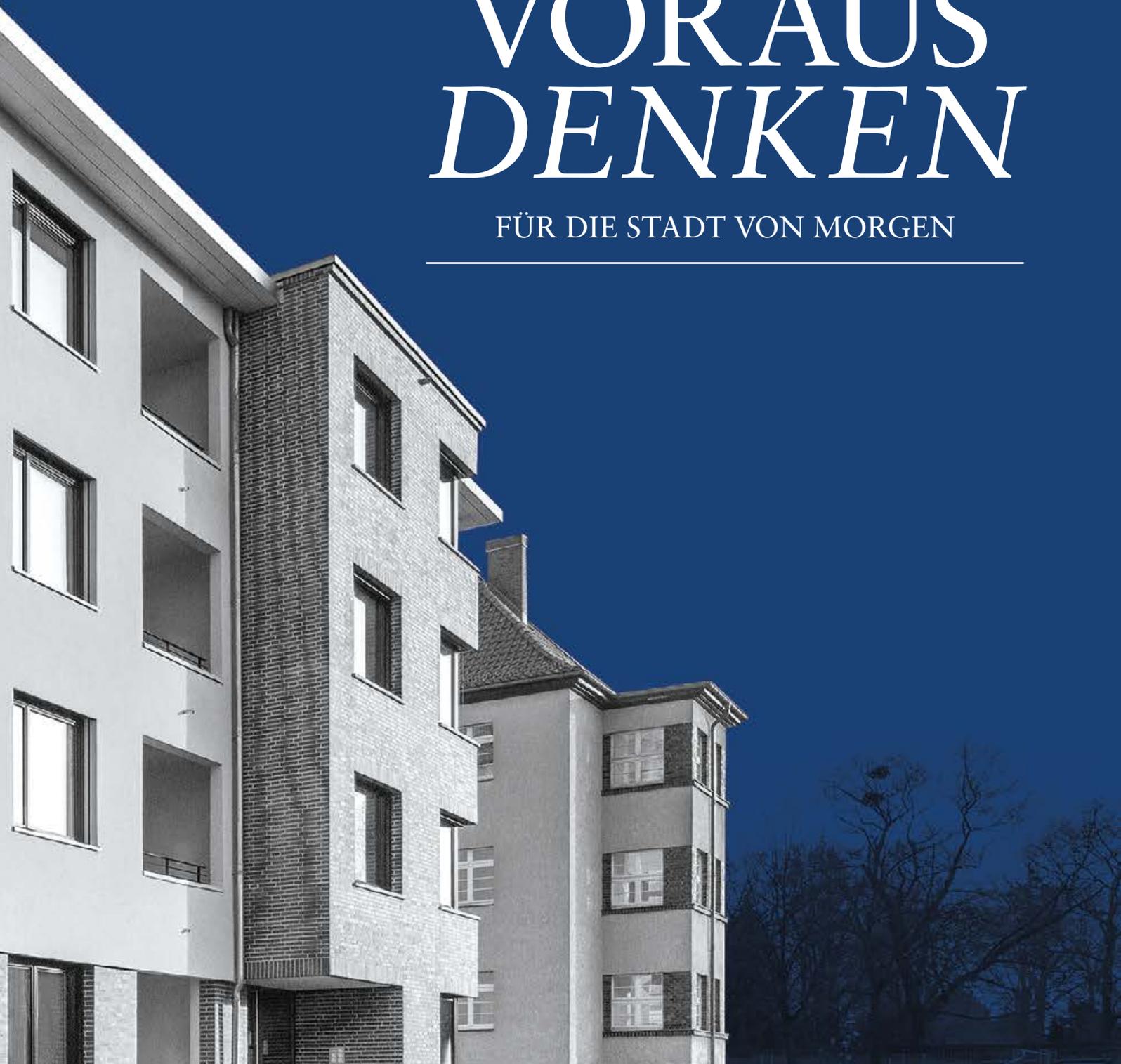




BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT
UND DES KONZERNS SOWIE JAHRESABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

VORAUSS DENKEN

FÜR DIE STADT VON MORGEN



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	2
Geschäftsmodell des Konzerns	2
Organisation und Konzernstruktur	2
Konzernstrategie	3
Konzernsteuerung	7
Immobilienportfolio	8
WIRTSCHAFTSBERICHT	16
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	16
Gesamtaussage zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	18
Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	19
EPRA Performance Kennzahlen	27
Mitarbeiter	29
BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG	30
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	34
Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen	34
Risikopolitische Grundsätze	34
Verantwortlichkeit	34
Instrumente des Risikomanagementsystems	35
Risikobericht	38
Chancen der künftigen Entwicklung	42
PROGNOSEBERICHT	43
VERGÜTUNGSBERICHT	44
ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	48
UNTERNEHMENSFÜHRUNG	50

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell des Konzerns

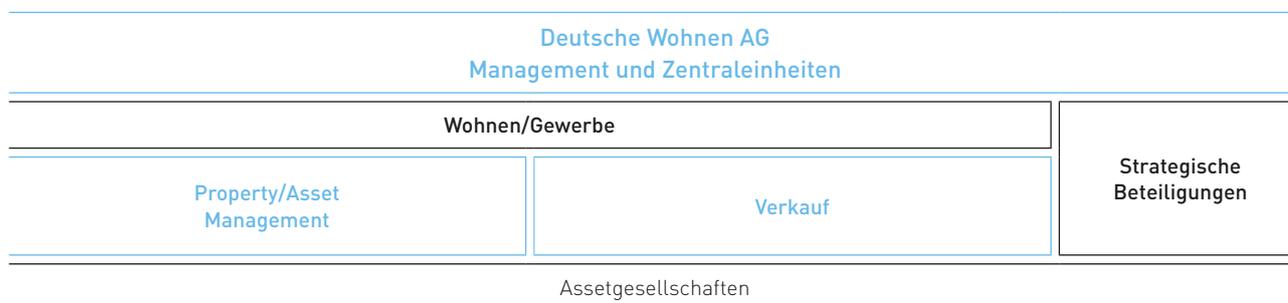
Die Deutsche Wohnen AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig die drittgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 15,7 Mrd.¹⁾ umfasst mehr als 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit rund 6.700²⁾ 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 den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis für die

weitere Entwicklung der Mieten und damit auch die Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund demografischer Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Organisation und Konzernstruktur

Organisatorisch trennen wir zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion wahr – mit den Bereichen Asset Management, Corporate Finance, Treasury, Rechnungswesen, Controlling, Steuern, IT/Organisation, Human Resources, Marketing, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.



Property Management

Unsere Bestände werden überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) und die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS) bündeln alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) verantwortet die technische Instandhaltung sowie Entwicklung unserer Bestände einschließlich Neubau.

Asset Management

Der Bereich Asset Management verantwortet im Wesentlichen die Portfoliostrategie, die Bewertung des Immobilienbestands sowie die Akquisitionen. Im Asset Management erfolgt die strategische Ausrichtung und Bewertung unseres Portfolios. Auf Basis kontinuierlicher Analysen werden Potenziale identifiziert und der Immobilienbestand in die strategischen Kern- und Wachstumsregionen sowie die Non-Core-Regionen aufgeteilt. Daraus leiten sich die operativen Handlungsfelder „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“ ab.

¹⁾ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

²⁾ Davon sind 4.132 Plätze zum 1. Januar 2017 übergegangen

Objekte an besonders vielversprechenden Standorten mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und Gebäudezustand werden dem Cluster „Entwickeln“ zugeordnet. Auf Basis dieser Portfolioanalyse hat die Deutsche Wohnen im November 2016 ihr Investitionsprogramm über insgesamt knapp EUR 1,5 Mrd. verabschiedet. Davon soll bis 2021 rund EUR 1 Mrd. in das Bestandsportfolio investiert werden. Durch gezielte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden die Qualität des Investmentportfolios wesentlich erhöht und somit Wertpotenziale gehoben. Zudem werden vorhandene Flächen im Rahmen von Neubauprojekten effizienter genutzt. Diese Investitionen werden einen wesentlichen Beitrag zum internen Wachstum der nächsten Jahre liefern.

Verkauf

Der Verkauf von Immobilien wird über die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH gesteuert. Insbesondere im Rahmen der Wohnungsprivatisierung in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen setzen wir Kapital frei und verstärken somit unsere Innenfinanzierungskraft. Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen positiven Marktumfelds sind auch opportunistische Verkäufe aus unseren Core⁺- und Core-Regionen im Rahmen des institutionellen Verkaufs möglich.

Strategische Beteiligungen und immobilienbezogene Dienstleistungen

Neben ihren Kerngeschäftsfeldern ist die Deutsche Wohnen über ihre strategischen Beteiligungen tätig.

Pflege und Betreutes Wohnen: Unter der Marke KATHARINENHOF® bewirtschaften wir im Rahmen eines Beteiligungsmodells Senioren- und Pflegeeinrichtungen. 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 umfangreiche, seniorengerechte Service- und Dienstleistungen angeboten.

Energieversorgung: Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D), ist eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit der GETEC. Gemeinsam stellen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf, um die Energieeffizienz unserer Erzeugungsanlagen in den Liegenschaften zu erhöhen und die CO₂-Emissionen sowie Energiekosten nachhaltig zu reduzieren. Gleichzeitig ist die G+D für die Energiebeschaffung und -verteilung für unsere Bestände zuständig. So konnten über Skalierungsvorteile die Beschaffungskosten für den Gaseinkauf um 10% reduziert werden. Inzwischen ist die G+D auch für Drittkunden erfolgreich am Markt tätig.

Technisches Facility Management: Über die B&O Deutsche Service GmbH – ein Gemeinschaftsunternehmen mit der B&O Service und Messtechnik AG – koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen im Rahmen des technischen Facility Managements. Beide Gesellschafter partizipieren somit an bundesweiten Skaleneffekten. Darüber hinaus erbringt das Unternehmen Leistungen im operativen Bereich des technischen Facility Managements. Die gesellschaftsrechtliche Verbindung ermöglicht uns eine noch stärkere Qualitätssicherung, die Gewährleistung von Marktkapazitäten sowie eine maximale Kostentransparenz mit zusätzlichen Einsparungen, die unmittelbare positive Auswirkungen auf unser operatives Kerngeschäft haben.

Multimedia: Das Geschäftsfeld Multimedia der Deutsche Wohnen wird über die 100%ige Tochter Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH abgebildet. Durch Investitionen in den Ausbau des Kabelnetzes sowie in die Glasfaser-Infrastruktur werden die Immobilienbestände zukunftsweisend aufgerüstet und gleichzeitig die Wertschöpfungskette des Konzerns entsprechend verbreitert.

Konzernstrategie

Die Deutsche Wohnen ist ein aktiver Portfolio Manager mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und einer klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen. In diesen Core⁺-Regionen befinden sich gemessen an der Anzahl rund 85% unserer Immobilien. Diese Märkte sind Bevölkerungsschwerpunkte mit einer hohen Bewohnerdichte und zeichnen sich durch eine dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wirtschaftskraft, Einkommen, Zuwanderung sowie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke aus. Rund 12% unserer Bestände befinden sich in Core-Regionen mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen.

Aufgrund der Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios, der Konzentration auf attraktive deutsche Metropolregionen sowie der Effizienz unserer Immobilienplattform mit hervorragend geschulten und qualifizierten Mitarbeitern sehen wir uns bestens im Markt positioniert. So können wir am Wachstum in den deutschen Metropolregionen optimal partizipieren und einen nachhaltigen Wertzuwachs unserer Bestände erzielen.

Für das organische Wachstum spielen gezielte Investitionen in unseren Immobilienbestand eine wesentliche Rolle. Durch das aktuelle Investitionsprogramm von EUR 1,5 Mrd. soll die Qualität des Portfolios wesentlich erhöht werden, um die bestehenden Wertpotenziale zu realisieren.

Neben dem organischen Wachstum setzen wir auf wertschöpfende Akquisitionen, soweit sie zu unserer Portfoliostrategie passen. Beim Ankauf und der Integration von Portfolios hat die Deutsche Wohnen ihre Kompetenz in der Vergangenheit mehrfach unter Beweis gestellt und ihre damit verbundenen quantitativen und qualitativen Ziele erreicht. Durch die erfolgreiche Integration angekaufter Immobilienbestände haben wir umfangreiche Skaleneffekte generiert und die Position der Deutsche Wohnen als eines der effizientesten Wohnungsunternehmen in Deutschland weiter gestärkt. Auch in Zukunft plant die Deutsche Wohnen, durch den selektiven Erwerb weiterer Immobilienportfolios wertsteigernd und fokussiert zu wachsen. Dies betrifft neben Wohnimmobilien auch den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen. Darüber hinaus beabsichtigen wir, den Ausbau der immobilienbezogenen Dienstleistungen konsequent fortzusetzen.

Wettbewerbsvorteile

Unsere starke Marktstellung werden wir weiterhin durch eine klare Fokussierung im Rahmen einer nachhaltigen Wachstumsstrategie behaupten.

Fokussierung

Seit 2008 verfolgen wir eine klare Investitionsstrategie. Unser Portfolio wurde seither stark auf Wachstumsmärkte ausgerichtet. Heute befinden sich rund 98 % unseres Portfolios in deutschen Großstädten und Ballungszentren, allein 70 % des Gesamtbestands im Großraum Berlin. Die Ausrichtung auf Geschäftsfelder und Regionen mit vielversprechenden demografischen Trends bietet Stabilität und sehr gute Chancen für die zukünftige Entwicklung.

Qualität und Effizienz

Durch die Konzentration unserer Portfolios auf ausgewählte Standorte erreichen wir hohe Skaleneffekte in der Bewirtschaftung sowie im Einkauf. So zählen wir zu den effizientesten Unternehmen im deutschen Wohnungssektor. Die Kosten für Leerstand und Zahlungsausfälle bewegen sich fortlaufend auf einem niedrigen Niveau.

Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung fließen zielgerichtet in die Wachstumsmärkte, um bestehende Wertpotenziale zu heben. Diese Standorte bieten die größten Potenziale für nachhaltige Wertentwicklung durch eine Verbesserung der Qualität im Wohnungsbestand.

Um eine gleichbleibend hohe Qualität und Effizienz unserer Organisationsstrukturen und Arbeitsprozesse zu gewährleisten, bilden wir die Kernkompetenzen in Bezug auf die Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios sowie die Privatisierung von Wohnungen durch eigene Mitarbeiter ab. Hier verfügen wir über ein hohes Maß an Professionalität und Know-how und können so die kontinuierlichen Cashflows aus unseren Hauptgeschäftsfeldern sichern.

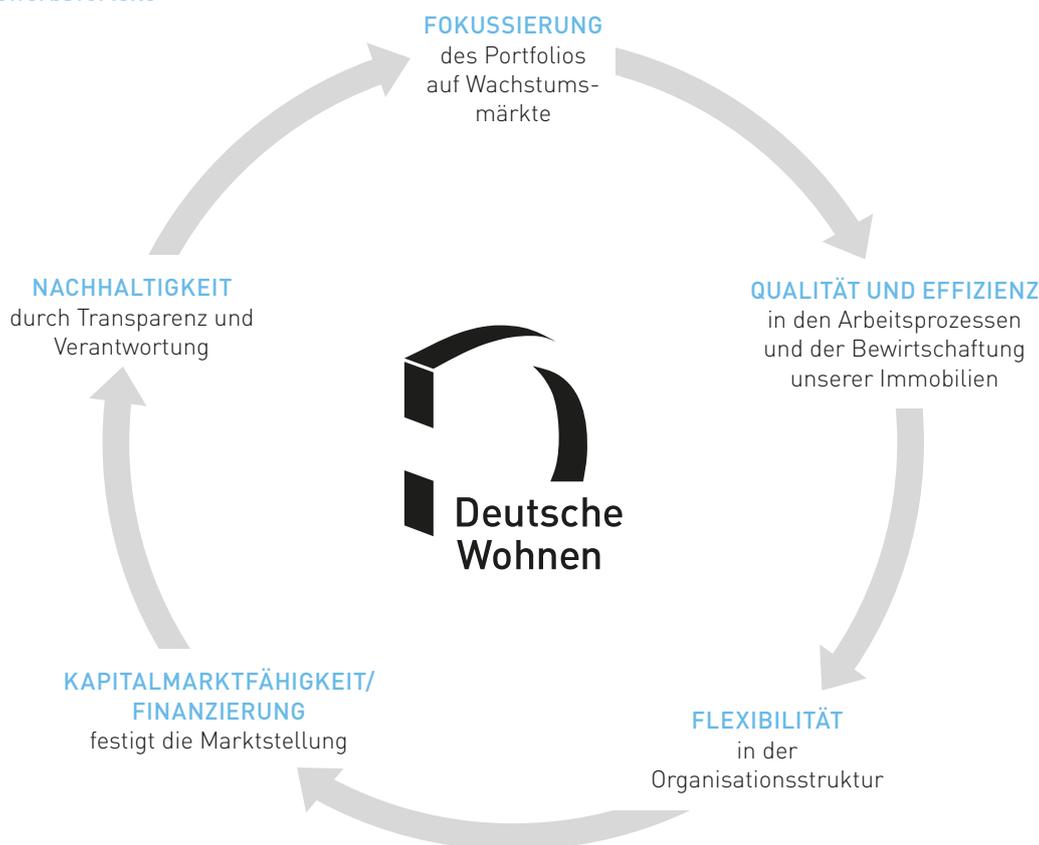
Flexibilität

Die Immobilien werden hauptsächlich von Objektgesellschaften gehalten, während die Kernprozesse rund um die Immobilienbewirtschaftung von 100 %igen Tochtergesellschaften erbracht werden. Im Rahmen von strategischen Beteiligungen erschließen wir uns zusätzliche lukrative Geschäftsfelder mit Immobilienbezug. Die Fokussierung auf ausgewählte professionelle Partner und die Bündelung von Leistungen versetzen uns in die Lage, Skaleneffekte zu nutzen. Darüber hinaus erhalten wir ein Höchstmaß an Transparenz und einen Einblick in die entsprechenden Märkte. Dies hilft uns, die Qualität und den Wissenstransfer für das jeweilige Geschäftsfeld sicherzustellen. Dadurch sind wir in der Lage, opportunistisch und flexibel zu agieren, ohne jedoch den Fokus auf unser Hauptgeschäftsfeld zu verlieren.

Kapitalmarktfähigkeit/Finanzierung

Mit dem erfolgreichen Wachstumskurs der letzten Jahre haben wir unsere Position am Kapitalmarkt weiter verbessert. Heute ist die Deutsche Wohnen – gemessen an der Streubesitz-Marktkapitalisierung – unter den größten drei europäischen Immobiliengesellschaften zu finden und hat in allen wesentlichen Indizes an Gewicht gewonnen.

Unsere Wettbewerbsvorteile



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

Unsere Finanzierungs- und Kapitalstruktur haben wir im Geschäftsjahr weiter verbessert und sind dadurch im Wettbewerbsumfeld gut aufgestellt. Auch die Ratings der Deutsche Wohnen wurden entsprechend angehoben: auf A3 (Moody's) beziehungsweise A- (Standard & Poor's). Über eine solide Investitions- und Dividendenpolitik wollen wir unsere Stellung im Markt auch künftig weiter festigen.

Nachhaltigkeit

Als nachhaltig orientiertes Unternehmen stellen wir uns schon heute auf zukünftige Chancen und Risiken der globalen Herausforderungen ein und übernehmen Verantwortung für Umwelt,

Gesellschaft und unsere Mitarbeiter. Innerhalb der Wohnimmobilienbranche wollen wir eine führende Rolle einnehmen sowie Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistung vorantreiben. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen-Gruppe sichert und unsere Stakeholder davon profitieren.

Dazu zählt zum Beispiel, dass wir in hohem Maße in unsere Bestände investieren und diese proaktiv modernisieren und instand setzen. Aspekte wie Energieeffizienz und der Einsatz qualitativ hochwertiger und damit langlebiger Materialien spielen dabei eine wesentliche Rolle, denn unter Qualität verstehen wir Investitionen mit Weitblick.

Bezüglich unserer strategischen Portfolioausrichtung verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Immobilienportfolio“ ab [56](#) dieses Geschäftsberichts.

Nachhaltigkeitsmanagement und -steuerung

Unser Selbstverständnis als nachhaltig agierendes Unternehmen manifestiert sich in unserer Nachhaltigkeitsstrategie: Qualität für unsere Stakeholder und Effizienz in unseren Prozessen sind die zentralen Merkmale unseres Wachstums, damit es im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung erfolgt. Dafür pflegen wir eine Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Glaubwürdigkeit, Transparenz und ethisches Handeln sind. Nachhaltigkeit ist als Teil der Konzernstrategie in unsere täglichen Arbeitsabläufe integriert.

Bereits seit 2013 informieren wir im Rahmen unserer Berichterstattung nach dem globalen Standard der Global Reporting Initiative (GRI) über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Indikatoren. Darüber hinaus bekennen wir uns zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und erfüllen die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft.

Für unser Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting ergeben sich sechs übergeordnete Handlungsfelder, deren Inhalte Ende 2015 in einer Wesentlichkeitsanalyse inkl. Befragung externer Stakeholder bewertet wurden:

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Langfristige wirtschaftliche Stabilität wurde sowohl von unseren Stakeholdern als auch von den Führungskräften der Deutsche Wohnen als wichtiges Thema definiert. Dem entsprechen wir mit einer fokussierten und wertsteigernden Portfoliostrategie sowie unserer effizienten Unternehmensstruktur. Zudem finden sich Transparenz und Dialog mit Stakeholdern sowie eine klare Unternehmensvision und -strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit unter den fünf wichtigsten Themen im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse.

Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau

Die regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände ist eines der wichtigsten Themen für die Deutsche Wohnen. Durch gezielte Investitionen erhöhen wir sukzessive die Qualität unseres Portfolios. Unseren Mietern bieten wir eine hohe Servicequalität und informieren sie zeitnah und umfassend über anstehende Projekte.

Dem zunehmenden Bedarf von Wohnraum in Ballungsgebieten begegnen wir mit Neubaumaßnahmen auf Basis bestehender Flächenreserven und unter Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien.

Mitarbeiterverantwortung

Wir wollen ein guter Arbeitgeber sein, der attraktive Entwicklungs- und Karriereöglichkeiten bietet. Gerade vor diesem Hintergrund schätzt unsere Belegschaft qualifizierte Aus- und Weiterbildung als das relevanteste Mitarbeiterthema ein. Ebenso werden Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit, Vielfalt und Chancengleichheit sowie transparente Strukturen und Mitspracherechte als Voraussetzung für das Gewinnen und Halten qualifizierter Fachkräfte gesehen. Aus diesen Themen und den jährlichen Mitarbeitergesprächen leiten wir die Maßnahmen für unser Personalmanagement ab.

Umwelt- und Klimaschutz

Durch zielgerichtete Maßnahmen im Bestand will die Deutsche Wohnen zur Umsetzung nationaler Umweltschutzziele beitragen. Energetische Modernisierung des Bestands sowie Innovation bei Wärme- und Energieerzeugung fanden sich auch in der Wesentlichkeitsanalyse unter den relevantesten Themen. Bei der Auswahl unserer Lieferanten und Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau orientieren wir uns an Nachhaltigkeitsaspekten.

Verantwortung für die Gesellschaft

Gesellschaftliches Engagement bedeutet für die Befragten vor allem, dass wir umfassend Verantwortung für die Quartiersentwicklung übernehmen. Die Förderung historischer Bausubstanz und Denkmalschutz – ein Feld, in dem die Deutsche Wohnen bereits Vorreiter ist – bilden den zweiten Schwerpunkt. Hier legen wir besonderen Wert auf die Erhaltung kultureller Identität.

Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung

Die Deutsche Wohnen will durch eine optimale Pflege und Betreuung ein attraktives Heim für den Lebensabend bieten. Dafür arbeiten wir an und mit innovativen Therapieformen. Die Einrichtungen wirken darüber hinaus als Zentren des kulturellen Miteinanders.

Unser Ziel ist es, diese Schwerpunktt Themen in unsere Geschäftsstrategie und Prozesse einzubeziehen und damit Qualität für unsere Stakeholder zu schaffen.

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), 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.

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 detaillierten Budgetansätzen verglichen. Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten beziehungsweise Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so die operativen Ergebnisse stetig verbessern.

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

Im **Segment Pflege und Betreutes Wohnen** generieren wir internes Wachstum vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen. Für die Bewertung der operativen Ertragskraft in der Bewirtschaftung der Pflegeimmobilien steuern wir das Segment zudem über das EBITDA vor Pachteinnahmen. Diese Kennzahlen werden ebenfalls monatlich durch das Management analysiert.

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 Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Unser aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios hat zum Ziel, 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 Funds from Operations vor Verkauf (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 zeitnah 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.

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick und -strategie

Mit ca. 158.000 Wohn- und knapp 2.200 Gewerbeeinheiten (ca. 3 % der Nutzfläche) sowie einer annualisierten Jahresmiete von EUR 719 Mio. bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt hierbei auf wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolen, den sogenannten Core⁺-Märkten. Diese machen aktuell 85 % unserer Wohneinheiten aus. In den stabilen Core-Regionen liegen weitere 12 % unseres Wohnungsbestands. Die durchschnittliche Vertragsmiete betrug zum Jahresende 2016 EUR 6,10 pro m² bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,8 %. 2016 hat die Deutsche Wohnen Kaufverträge für Immobilien im Wert von rund EUR 600 Mio. unterzeichnet; davon entfielen knapp EUR 500 Mio. auf Pflegeimmobilien und gut EUR 100 Mio. auf Wohnimmobilien.

Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentrieren wir unseren Bestand im Wesentlichen auf acht Regionen. Den Kernmarkt bildet dabei der Großraum Berlin mit ca. 111.000 Wohnungen und rund 1.500 Gewerbeeinheiten. Dies entspricht etwa 70 % des Gesamtbestands.

Ausgangspunkt für unser Portfolio Management ist die Segmentierung des Immobilienbestands. Im Rahmen einer Makroanalyse nehmen wir die Clusterung des Portfolios in Core⁺-, Core- und Non-Core-Märkte mit Hilfe eines Scoring-Modells vor, das auf Basis makroökonomischer, soziodemografischer und immobilien-spezifischer Daten die Attraktivität und Zukunftsperspektive der Standorte bewertet. Dabei werden beispielsweise Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, lokale Arbeitsmärkte, Kaufkraft und Infrastrukturdaten analysiert.

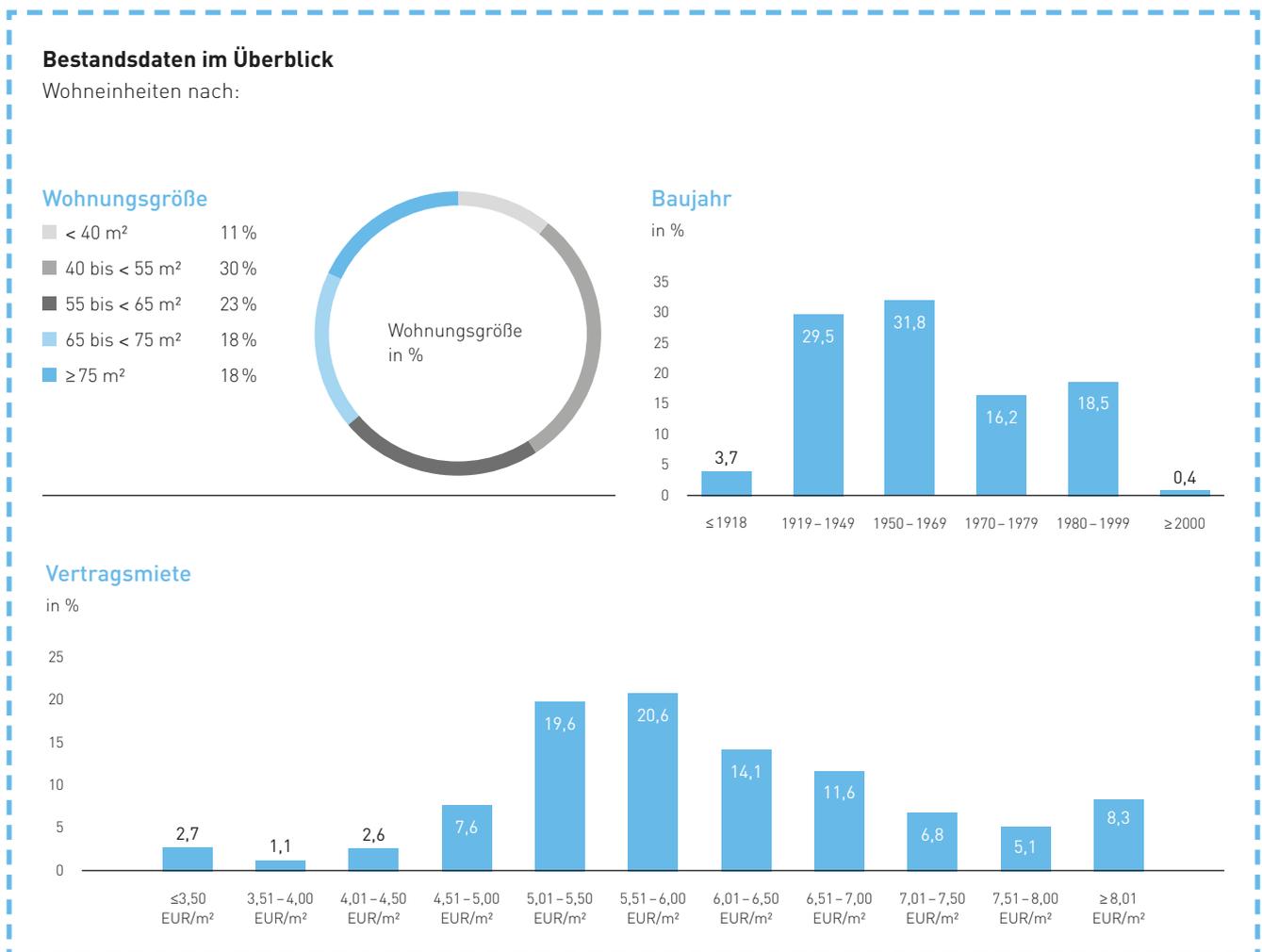
31.12.2016

	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand	Mietpotenzial ²⁾	Gewerbeeinheiten	Fläche
Immobilienbestand	Anzahl	Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	in %	Anzahl	Tm ²
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	154.144	9.241	97,6	6,12	1,7	22,1	2.116	289
Core ⁺	134.820	8.048	85,3	6,20	1,7	24,9	1.885	253
Großraum Berlin	110.673	6.567	70,1	6,10	1,6	24,4	1.526	185
Rhein-Main	9.625	579	6,1	7,42	2,3	24,8	141	30
Mannheim/ Ludwigshafen	4.950	306	3,1	5,74	1,6	26,5	42	12
Rheinland	5.013	313	3,2	6,15	0,9	22,7	28	4
Dresden	3.152	201	2,0	5,40	2,6	17,6	90	15
Sonstige Core ⁺	1.407	81	0,9	9,73	0,2	14,8	58	6
Core	19.324	1.194	12,2	5,58	1,8	12,5	231	37
Hannover/ Braunschweig	9.146	590	5,8	5,67	1,7	19,3	96	15
Kernstädte neue Bundesländer	5.223	310	3,3	5,44	2,1	6,6	114	19
Kiel/Lübeck	4.955	294	3,1	5,54	1,6	11,4	21	3
Non-Core	3.832	246	2,4	5,23	5,1	3,1	68	14
Gesamt	157.976	9.487	100,0	6,10	1,8	21,9	2.184	303

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

²⁾ Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

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



Ergänzend teilen wir unsere Standorte auf Basis einer Mikroanalyse in drei Lagequalitäten ein: Hotspot, Growth und Stable. Bei der Einteilung in Mikrolagen ist die Entwicklung des Miet- und Preisgefüges am jeweiligen Immobilienstandort entscheidend:

Bei Hotspot-Lagen handelt es sich um dynamisch wachsende Standorte mit dem größten Aufwärtspotenzial. Growth-Lagen wachsen stetig, wenngleich weniger dynamisch. Stable-Lagen weisen lediglich ein moderates Wachstum auf.

Immobilienbestand nach Standort/Mikro-Clusterung

		31.12.2016						
Cluster	Mikrolage	Wohneinheiten	Anteil	Fair Value	Faktor IST	Leerstand	Vertrags-	Miet-
		Anzahl	Fair Value	EUR/m ²		in %	miete	potenzial ¹⁾
			in %				EUR/m ²	in %
Core+		134.820	87,5	1.693	22,7	1,7	6,20	30
	Hotspot	37.270	27,6	2.028	25,4	2,2	6,64	41
	Growth	62.029	38,6	1.641	21,7	1,5	6,28	28
	Stable	35.521	21,3	1.444	21,2	1,3	5,66	23
Core		19.324	10,4	996	14,9	1,8	5,58	17
	Hotspot	415	0,4	1.279	16,4	4,4	6,87	70
	Growth	9.172	4,5	1.054	15,4	1,5	5,72	13
	Stable	9.737	5,5	931	14,3	1,9	5,41	9
Non-Core		3.832	2,1	716	11,8	5,1	5,23	7
Gesamt		157.976	100,0	1.580	21,5	1,8	6,10	28

¹⁾ Quelle: CBRE

In einem weiteren Schritt leiten wir auf Basis der Mikroanalyse entsprechende Investitionsstrategien ab. Hier werden die wesentlichen Performance-Indikatoren, der technische Zustand und die Lage der einzelnen Immobilien einem Scoring unterzogen und der Bestand in die Handlungsfelder „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“ unterteilt.

In der „Bewirtschaftung“ liegt unser Fokus auf der Neuvermietung und der Realisierung von Mietpotenzialen entsprechend den Marktmieten. Der Bewirtschaftungsbestand nimmt mit einem Anteil von 77% den Großteil unseres Portfolios ein. Objekte mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und

Gebäudezustand an besonders vielversprechenden Standorten werden dem Cluster „Entwickeln“ zugeordnet (Anteil 18%). Hier werden wir in den nächsten Jahren verstärkt in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen investieren, um das bestehende Wertpotenzial der Objekte zu heben.

Die Immobilien im Segment „Verkaufen“ werden im Rahmen von Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufen zur Veräußerung angeboten. Hierbei handelt es sich um Einzelverkäufe mit attraktiven Margen, Blockverkäufe zur Bestandsbereinigung in Non-Core-Regionen sowie opportunistische Veräußerungen in Core- und Core+-Regionen, um punktuell Marktchancen zu nutzen.

		31.12.2016					
Cluster	Mikrolage	Wohneinheiten	Anteil Fläche	Leerstand	Vertragsmiete	Mietpotenzial ¹⁾	
		Anzahl	in %	in %	EUR/m ²	in %	
Core+		134.820	84,9	1,7	6,20	30	
	Bewirtschaften	101.006	65,1	1,3	6,17	28	
	Entwickeln	29.677	17,1	2,2	6,15	37	
	Verkaufen	4.137	2,7	6,0	7,24	36	
Core		19.324	12,6	1,8	5,58	17	
	Bewirtschaften	18.009	11,6	1,7	5,58	16	
	Entwickeln	922	0,7	2,5	5,42	24	
	Verkaufen	393	0,3	2,0	5,94	8	
Non-Core		3.832	2,5	5,1	5,23	7	
Gesamt		157.976	100,0	1,8	6,10	28	

¹⁾ Quelle: CBRE

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

2016 haben wir rund 870 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 130 Mio. überwiegend in Core⁺-Märkten vertraglich gesichert. Die Einheiten liegen zum Großteil in Dresden, Leipzig und Berlin.

Verkäufe

Im Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nach Immobilien für uns nutzen und rund 4.300 Wohnungen (1.200 in der Wohnungsprivatisierung, 3.100 im institutionellen Verkauf) mit Nutzen- und Lasten-Wechsel im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußern. In der Wohnungsprivatisierung blieb die Verkaufsmarge mit knapp 40 % auf einem hohen Niveau.

Im Rahmen der opportunistischen Blockverkäufe haben wir beispielsweise ein Portfolio mit rund 900 Wohneinheiten in Berlin sowie ein Portfolio mit 670 Wohneinheiten in Merseburg veräußert. Bei dem Portfolio in Berlin handelt es sich um Woh-

nungen aus dem Bestand der GSW, die unseren Analysen zufolge hinsichtlich ihres Zustands und in Bezug auf die Mikrolage zu den schwächeren Wohnanlagen gehörten. Durch den Portfolioverkauf in Merseburg hat sich unser Bestand in Non-Core-Regionen auf unter 4.000 Wohnungen reduziert. In beiden Fällen haben wir die positive Marktsituation konsequent genutzt. Die Nutzen- und Lasten-Wechsel erfolgten im ersten beziehungsweise dritten Quartal 2016.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die [69](#) und [70](#) des zusammengefassten Lageberichts.

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.

	Wohneinheiten Anzahl	31.12.2016		Entwicklung in %	31.12.2015	
		Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²			Leerstand in %	
Like-for-like						
Gesamt	142.034	6,09	5,91	2,9	1,7	1,6
Vermietungsbestand ²⁾	137.185	6,11	5,93	3,0	1,5	1,4
Core⁺	123.353	6,17	5,98	3,2	1,4	1,4
Großraum Berlin	103.011	6,11	5,90	3,5	1,5	1,5
Rhein-Main	8.455	7,51	7,35	2,2	1,9	0,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.762	5,74	5,68	1,0	0,9	0,7
Rheinland	4.477	6,02	5,88	2,5	0,8	0,4
Dresden	2.648	5,32	5,18	2,6	1,8	1,9
Core	13.832	5,57	5,50	1,4	1,7	1,9
Hannover/Braunschweig	8.100	5,64	5,57	1,3	1,4	1,6
Kernstädte neue Bundesländer	4.604	5,46	5,39	1,3	2,0	2,3
Kiel/Lübeck	1.128	5,48	5,38	2,0	3,0	2,1

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

²⁾ Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen lag mit 3,0% unter dem Vorjahr, da die Effekte aus dem Berliner Mietspiegel ein überdurchschnittliches Mietwachstum in 2015 ermöglichten. Im Berichtsjahr konnten im Gesamtbestand annualisierte Mietsteigerungen in Höhe von EUR 18,9 Mio. erzielt werden (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.). Auch im Gesamtbestand lag das Like-for-like-Mietwachstum bei 2,9%. Im Verlauf des Jahres 2017 erwarten wir ein Mietwachstum von rund 3,5%.

Der Like-for-like-Leerstand blieb im Vermietungsbestand mit 1,5% auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,4%).

Die Neuvertragsmiete im Vermietungsbestand lag 2016 rund 22% über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

Wohnen	31.12.2016			31.12.2015
	Neuvermietungsmiete ¹⁾ EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ in %	Mietpotenzial ³⁾ in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	7,48	6,12	22,1	-
Core+	7,75	6,21	24,9	21,2
Großraum Berlin	7,60	6,11	24,4	19,0
Rhein-Main	9,35	7,49	24,8	28,8
Mannheim/Ludwigshafen	7,26	5,74	26,5	20,2
Rheinland	7,53	6,14	22,7	22,7
Dresden	6,36	5,41	17,6	20,2
Sonstige Core+	11,25	9,80	14,8	-
Core	6,27	5,57	12,5	-

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2016 wirksam wurden

²⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

³⁾ Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir rund EUR 244,5 Mio. beziehungsweise ca. EUR 25 pro m² (Vorjahr: rund EUR 20 pro m²) für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet. Dabei entfielen mit knapp EUR 95 Mio. weniger als die Hälfte der Aufwendungen auf Instandhaltungen und etwas mehr als die Hälfte auf Modernisierungen. Aufgrund der Planungskomplexität mehrjähriger Großprojekte unterliegen die Modernisierungsaufwendungen jährlichen Schwankungen.

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

EUR Mio.	2016	2015
Instandhaltung	94,5	86,1
in EUR/m ²	9,63 ¹⁾	9,45 ¹⁾
Modernisierung	150,0	96,0
in EUR/m ²	15,29 ¹⁾	10,53 ¹⁾

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

Um die Portfolioqualität weiter zu erhöhen, sind umfangreiche Investitionen in den Bestand unerlässlich. Daher werden wir unseren Fokus künftig verstärkt auf Investitionen in die Bestandsqualität legen. Das bisherige Modernisierungsprogramm in Höhe von EUR 400 Mio. haben wir deshalb auf rund EUR 1 Mrd. ausgeweitet. Im Rahmen dieses Programms werden rund 30.000 Einheiten bis zum Jahr 2021 umfassend saniert und modernisiert.

Das nach umfassender Portfolioanalyse selektierte Investitionsportfolio befindet sich im Wesentlichen in Core⁺-Regionen (96%) und dort in attraktiven Hotspot- sowie Growth-Lagen (>90%) mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen.

Die Deutsche Wohnen sieht sich bestens aufgestellt, um die Bestandsqualität im Rahmen des ausgeweiteten Programms zu erhöhen und zusätzliches Wertpotenzial zu generieren.

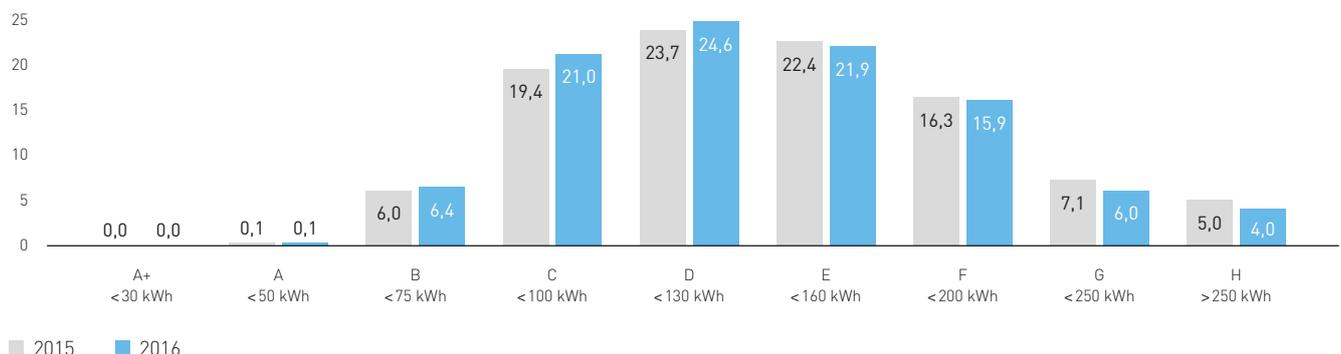
Energieeffizienz im Bestand

Wir legen großen Wert auf eine hohe Energieeffizienz unserer Bestände. Aktuell ist die Energiebilanz von rund 74% (Vorjahr: 71,6%) unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (160 kWh/m² pro Jahr¹⁾). Etwa 28% unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 135,1 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2015: 139,1 kWh/m²).

Unsere umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Bestand haben zu diesem Erfolg beigetragen. So haben wir beispielsweise im Rahmen von vier Modernisierungsprojekten mit insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten EUR 10 Mio. in die energetische Sanierung investiert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich gut 20% auf 117 kWh/m² pro Jahr verbessert werden, was einer Energieeinsparung von rund 4 Mio. kWh pro Jahr entspricht. Zur Veranschaulichung: Bei der Verwendung von Erdgas entspricht die energetische Verbesserung einer Einsparung von rund 1.000 Tonnen CO₂ im Jahr.

Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen¹⁾ nach Endenergiebedarf in kWh pro Jahr
in %



¹⁾ 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.

¹⁾ Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude,
 @ <https://www.verbraucherzentrale.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebäude-4>, Abruf: 20.02.2017.
 Durchschnittswert berücksichtigt Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung.

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt und traf auf ein begrenztes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt

spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios nach IAS 40 in Höhe von insgesamt rund EUR 2,7 Mrd. zum Stichtag wider. Dabei stammt der Großteil der Aufwertung aus den Anpassungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die der positiven Preis-/Marktentwicklung Rechnung tragen. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis GmbH bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 31. Dezember 2016:

Fair Value	31.12.2016			
	Fair Value	Fair Value	Multiple	Multiple
	EUR Mio.	EUR/m ²	Vertragsmiete	Marktmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	15.280	1.603	21,7	17,8
Core ⁺	14.054	1.693	22,7	18,3
Großraum Berlin	11.738	1.738	23,7	18,9
Rhein-Main	1.077	1.769	19,9	16,1
Mannheim/Ludwigshafen	389	1.226	15,8	14,1
Rheinland	335	1.051	15,2	13,2
Dresden	271	1.250	19,1	16,1
Sonstige Core ⁺	244	2.817	23,5	20,4
Core	1.226	996	14,9	13,4
Hannover/Braunschweig	595	983	14,5	12,4
Kiel/Lübeck	316	1.066	15,9	14,1
Kernstädte neue Bundesländer	315	957	14,8	14,9
Non-Core	186	716	11,8	10,1
Gesamt	15.465	1.580	21,5	17,6

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit knapp EUR 2,5 Mrd. das Core⁺-Segment und hier in erster Linie den Großraum Berlin mit rund EUR 2,4 Mrd. sowie daneben die Rhein-Main-Region mit rund EUR 110 Mio. Aber auch in unseren Core-Standorten konnten

wir aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen in Höhe von rund EUR 60 Mio. vornehmen. In den Core-Standorten sehen wir künftig noch Nachholpotenzial.

Fair Value	31.12.2016		31.12.2015	
	Fair Value	Multiple	Fair Value	Multiple
	EUR Mio.	Vertragsmiete	EUR Mio.	Vertragsmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	15.280	21,7	11.591	18,2
Core ⁺	14.054	22,7	10.697	18,7
Core	1.226	14,9	894	13,6
Non-Core	186	11,8	130	12,0
Gesamt	15.465	21,5	11.721	18,1

Pflegeimmobilien

Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten besitzt die Deutsche Wohnen auch 50 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 6.700 Plätzen. Davon stammen 4.100 Plätze aus dem Erwerb eines Pflegeportfolios im zweiten Halbjahr 2016. Die vornehmlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheime sind langfristig an namhafte Betreiber vermietet. Der Nutzen- und Lasten-Wechsel fand zum 1. Januar 2017 statt. Darüber hinaus haben wir im vierten Quartal drei Pflegeeinrichtungen mit insgesamt rund 500 Plätzen in Hamburg mit Nutzen- und Lasten-Wechsel zum 31. Dezember 2016 erworben.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: zum einen in Kombination von Immobilieneigentum und der operativen Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen über

eine Beteiligungsstruktur mit KATHARINENHOF®; zum anderen als Eigentümer von Immobilien, die von verschiedenen externen Betreibern bewirtschaftet werden.

Der Pflegebereich über externe Betreiber ist im Gegensatz zum Eigenbetrieb insbesondere von den vereinbarten Pachteinahmen und der durchschnittlichen Restlaufzeit der Pachtverträge (Weighted Average Lease Term – WALT) gekennzeichnet. Operative Risiken durch die Betreiber werden als moderat angesehen, da der Betrieb gegebenenfalls auch über die eigene Plattform KATHARINENHOF® gewährleistet werden kann.

Angesichts der hohen Attraktivität des deutschen Pflegemarktes, der von einer steigenden Nachfrage durch demografische Trends gekennzeichnet ist, beabsichtigen wir, das Pflegesegment bis zu einem Beitrag von maximal 15% zum EBITDA des Konzerns mittelfristig weiter auszubauen.

Pflegegeschäft: Immobilie und Betrieb

Im Eigenbetrieb

Bundesland	Einrichtungen	2016			Belegung in %	Fair Value 31.12.2016 EUR Mio.
		Plätze				
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt		
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Region Berlin	12	1.072	370	1.442	98,2	
Hamburg (Zukauf)	3	334	158	492	89,0	
Sachsen	7	436	39	475	99,8	
Niedersachsen	1	131	–	131	98,7	
Summe Eigenbetrieb	23	1.973	567	2.540	96,8	244,0¹⁾

¹⁾ Bezieht sich auf 22 Einrichtungen

Pegasus-Akquisition: Erwerb der Immobilien ohne Betrieb

Verschiedene externe Betreiber

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			WALT	Netto- kaufpreis EUR Mio.
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt		
		Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Bayern	7	999	–	999	12,4	
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	13,7	
Niedersachsen	4	661	–	661	11,2	
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	13,4	
Baden-Württemberg	5	557	16	573	13,9	
Sonstige	3	374	–	374	10,1	
Summe Fremdbetreiber	28	3.721	411	4.132	12,7	420,5
Pflege, gesamt	51	5.694	978	6.672		664,5

WIRTSCHAFTSBERICHT

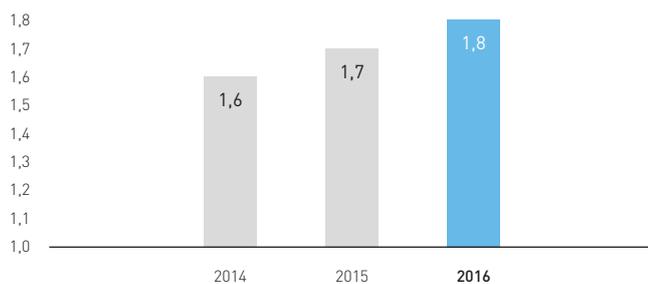
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft weiterhin intakt

Deutsches BIP um 1,8% gewachsen: In einem weiterhin schwierigen Umfeld hat die deutsche Wirtschaft 2016 ihre leichte Aufwärtsbewegung fortgesetzt. Wachstumstreiber war in erster Linie der private Verbrauch.¹⁾

Entwicklung des Wirtschaftswachstums (BIP)

in %



Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

Arbeitslosenquote weiterhin rückläufig: Der private Verbrauch wurde von einer günstigen Arbeitsmarktsituation und einer recht soliden Lohnentwicklung beflügelt.¹⁾ Die Zahl der Erwerbstätigen (erwerbstätige Personen mit Wohnort in Deutschland) ist um rund 425.000 beziehungsweise 1,0% auf 43,5 Mio. Personen gestiegen. Damit wurde der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.²⁾

	2016	2015
Arbeitslosenquote in %	6,1	6,4
Erwerbstätige in Mio.	43,5	43,0
Inflationsrate in %	0,5	0,2

Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

Bevölkerung in Deutschland übertrifft bisherigen Höchststand von 2002:

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes hat sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2016 fortgesetzt. Zum Jahresende 2016 lebten rund 82,8 Mio. Menschen in Deutschland, rund 600.000 mehr als am Jahresende 2015 (82,2 Mio.). Der bisherige Höchststand vom Jahresende 2002 von gut 82,5 Mio. Personen wurde somit übertroffen.³⁾

Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur:

Gerade in großen Städten bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sowie der Zuwanderung weiterhin hoch. Die realen Bauinvestitionen im Wohnungsbau haben im Berichtsjahr um etwa 3,6% gegenüber dem Vorjahr zugelegt.⁴⁾

Berlins Wirtschaft entwickelt sich weiterhin äußerst dynamisch:

Das reale Bruttoinlandsprodukt dürfte 2016 um 3% erneut überdurchschnittlich stark gestiegen sein.⁵⁾ Berlins Wirtschaft bleibt somit auf Wachstumskurs. Dies drückt sich auch in der um 7,1% gesunkenen Arbeitslosenzahl aus.⁶⁾ Die aktuelle Arbeitslosenquote von 9,8% liegt zwar noch über dem Bundesdurchschnitt, markiert jedoch den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung und reflektiert die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre.

Deutscher Wohnungsmarkt expandiert kräftig

Wohnimmobilien in Deutschland weiterhin sehr gefragt:

Auch 2016 zählten Wohnimmobilien zu den beliebtesten Anlagezielen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen des Handels mit Wohnportfolios ab 50 Einheiten umfasste rund EUR 13,7 Mrd. Damit wurde das Mittel der letzten fünf Jahre leicht übertroffen. Dies geht aus einer aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE hervor.⁷⁾

³⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 33/17 vom 27.01.2017

⁴⁾ DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

⁵⁾ IBB, Berlin Konjunktur, Dezember 2016

⁶⁾ Stadt Berlin, Internetpräsenz: Arbeitslosigkeit,

<https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/>, Abruf: 24.01.2017

⁷⁾ CBRE, Pressemitteilung vom 05.01.2017

¹⁾ DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

²⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001/17 vom 02.01.2017

Zahl der Haushalte wächst stärker als die Bevölkerung: Laut BBSR nimmt die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker zu als die Bevölkerungszahl, da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinkt. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonen-Haushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80 % sogar noch höher. Bis 2030 soll die Zahl der Haushalte um gut 500.000 steigen und somit für zusätzliche Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt sorgen.⁸⁾

Neubau hinkt Bevölkerungswachstum hinterher: Leerstehende Wohnungen sind in den deutschen Metropolen heute so gut wie nicht mehr vorhanden. Der steigende Wohnungsbedarf, ausgelöst durch zunehmende Bevölkerungszahlen, muss also durch den Neubau von Wohnungen bedient werden. Nach wie vor sind die Fertigstellungszahlen – mit Ausnahme von Hamburg – jedoch nicht hoch genug, um die Bedarfslücke zu schließen.⁹⁾ Laut Deutschem Mieterbund (DMB) fehlten Ende 2016 in Deutschland insgesamt 1 Mio. Wohnungen. Jedes Jahr müssten 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um das Angebotsdefizit auszugleichen. 2016 soll die Zahl der Fertigstellungen jedoch bei lediglich 300.000 gelegen haben.¹⁰⁾

Deutsche Metropolregionen im Fokus der Investments: Mit 13,8 % aller Transaktionen in den ersten neun Monaten 2016 lag der Investmentsschwerpunkt auch im Berichtsjahr auf Berlin.¹¹⁾

Im Gesamtjahr 2016 wurden in Berlin Immobilien im Wert von rund EUR 16,2 Mrd. verkauft. Dies entspricht in etwa der Größenordnung der Transaktionen aus dem Jahr 2015 (EUR 16,8 Mrd.).¹²⁾

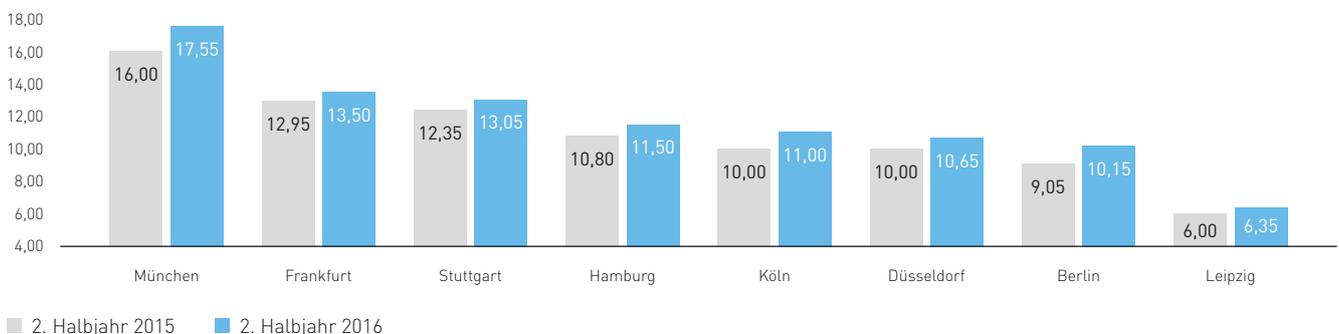
Neues Rekordjahr für Preisanstiege in den Metropolregionen

Mietpreise auf Rekordkurs: 2016 hat sich zu einem neuen Rekordjahr bei den Mietpreisanstiegen in ausgewählten Metropolen entwickelt. Laut JLL stiegen die Mieten in den acht untersuchten Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig – im Durchschnitt um knapp 8%. Damit wurden die hohen Wachstumsraten aus 2012 in einigen Städten übertroffen. Städte mit hohen Zuwanderungsraten verzeichneten die höchsten Anstiege. In Berlin erfuhren die Angebotsmieten mit 12,3 % auf Jahressicht den größten Preisschub, gefolgt von München und Köln mit jeweils 10 %. In Frankfurt setzte sich der Aufwärtstrend der letzten drei Jahre zwar fort, allerdings wiesen die Mieten mit 4,2 % den geringsten Anstieg der untersuchten acht Städte aus.

Berlin holt bei Mieten auf: Die Angebotsmieten in Berlin kletterten erstmals über die Marke von EUR 10 pro m² pro Monat und näherten sich dem Niveau von Köln und Düsseldorf an. München festigt seinen Status als teuerste Mietstadt mit im Durchschnitt EUR 17,55 pro m² pro Monat.

Entwicklung der Angebotsmieten

in EUR pro m²/Monat



Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

⁸⁾ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

⁹⁾ DG HYP, Immobilienmarkt 2016/17

¹⁰⁾ Welt, „Mieter geben Regierung die Schuld an Preisexplosion“, 07.12.2016

¹¹⁾ NAI apollo group, Zahlen und Fakten Transaktionsmarkt Wohnportfolios, Q3 2016

¹²⁾ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

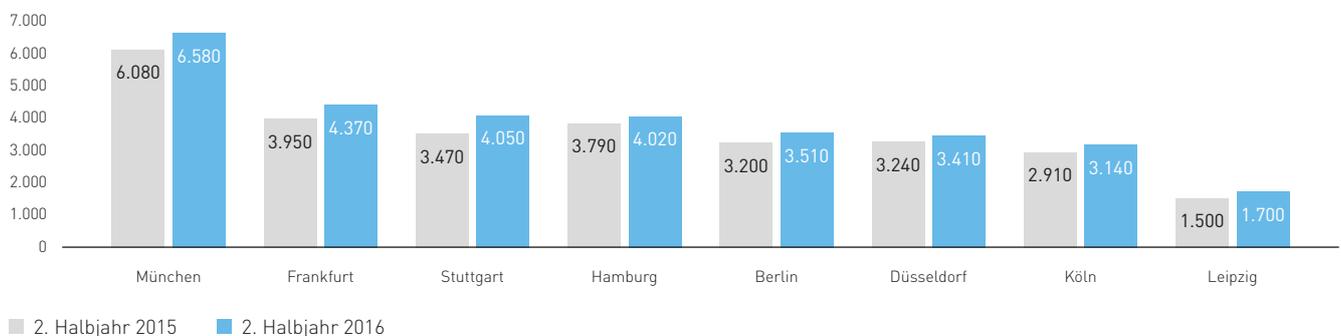
Aufwärtstrend hält auch künftig an: Der Trend zu steigenden Mietpreisen in deutschen Metropolen wird aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren anhalten. In Berlin ist die Einwohnerzahl seit 2010 um knapp 8% auf über 3,5 Mio. Einwohner gestiegen. Aktuell geht man davon aus, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2030 auf 4 Mio. steigen wird. Das wäre aus heutiger Sicht ein weiterer Anstieg um fast 15%. Der Wohnungsbestand hat sich dagegen zwischen 2010 und 2015 um nicht einmal 2% erhöht.¹³⁾ Heute muss ein Bevölkerungswachstum von mehr als 200.000 Menschen in vier Jahren bewältigt werden. Obwohl die Anzahl der Baugenehmigungen weiter steigt, bleibt die Schwelle von jährlich 20.000 Wohnungen, die als Untergrenze des aktuellen Neubaubedarfs gilt, vorerst unerreicht.¹⁴⁾

Eigentumswohnungen verteuern sich weiter: Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich 2016 weiter verteuert. Über alle Städte hinweg stiegen sie auf Jahressicht um 10%. Stuttgart verzeichnete mit knapp 17% den stärksten Anstieg – gefolgt von Leipzig (+13%), Frankfurt (+11%) und Berlin (+10%). Auch bei den Kaufpreisen blieb München mit Abstand die teuerste Stadt. Käufer mussten im Schnitt EUR 6.580 pro m² zahlen. Berlin überholte im Ranking der Top-8-Städte zum ersten Mal Düsseldorf und landete auf Platz 5. In Berlin wurden 2016 im Durchschnitt EUR 3.510 pro m² verlangt. In Leipzig stiegen die Kaufpreise zwar um 13,3%, jedoch waren sie mit EUR 1.700 pro m² im Städtevergleich am günstigsten.

Ein Ende des Aufwärtstrends für Kaufpreise ist auch 2017 nicht zu erwarten. Der vorhandene Nachfrageüberhang und die geringe Bautätigkeit in den untersuchten Großstädten werden auch mittelfristig nicht zu rückläufigen Preisen führen.¹⁵⁾

Entwicklung der Kaufpreise angebotener Eigentumswohnungen

in EUR pro m²



Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

Gesamtaussage zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir die langjährige und erfolgreiche Entwicklung der Deutsche Wohnen fortgesetzt und unsere Ziele erreicht beziehungsweise übererfüllt.

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung konnten wir das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 67 Mio. oder 13% steigern. Gegenüber unserer Prognose in Höhe von EUR 570 Mio. entspricht dies einem Plus von EUR 16 Mio. oder rund 3%. Wesentlich dafür sind eine durchschnittliche niedrigere Leerstandsrate, ein höheres Mietwachstum (prognostiziert: 2,5%; tatsächlich: 2,9%) sowie eine schnellere Integration der zugekauften Portfolios. Unser Modernisierungsprogramm von EUR 400 Mio. wurde 2016 nochmals überarbeitet und deutlich auf rund EUR 1,0 Mrd. über die nächsten fünf Jahre ausgeweitet.

¹³⁾ JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

¹⁴⁾ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2016

¹⁵⁾ JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

Im Bereich Verkauf konnten wir gegenüber 2015 trotz der Aufwertung von EUR 1,7 Mrd. aufgrund höherer Marktpreise eine bessere durchschnittliche Bruttomarge von 22% (Vorjahr: 15%) erzielen. Das Transaktionsvolumen ist von EUR 674 Mio. um 47% auf EUR 354 Mio. zurückgegangen. Ursächlich dafür ist der im Jahr 2015 durchgeführte Portfolioverkauf in Berlin mit einem Transaktionsvolumen von EUR 375 Mio. Das Verkaufsergebnis ist absolut um EUR 15 Mio. gesunken.

Im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wurde der Ergebnisbeitrag um rund EUR 1 Mio. oder 8% gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Im Vergleich zur Prognose von rund EUR 16 Mio. liegen wir um 5% über Plan. Dies ist auf eine bessere durchschnittliche Auslastung und Pflegesatzanpassungen zurückzuführen.

Auf der Finanzierungsseite sind wir weiterhin sehr solide aufgestellt. Der LTV ist gegenüber dem Vorjahr mit rund 38% stabil und liegt damit in unserem Zielkorridor von 35% bis 40%. Die laufenden Zinskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der 2015 durchgeführten Refinanzierung um rund EUR 21 Mio. oder 16% verringert. Auch gegenüber der Prognose in Höhe von EUR 110 Mio. liegen wir um 3% besser. Ursächlich hierfür sind die gesunkenen Zinsen für den variablen Teil sowie weitere Optimierungen in der Finanzierungsstruktur.

Der FFO I stieg im Vorjahresvergleich um EUR 80 Mio. oder 26% auf EUR 384 Mio. Der FFO I je Aktie erhöhte sich von EUR 0,95 im Jahr 2015 auf EUR 1,14 im Jahr 2016. Im Vergleich zur Prognose zu Beginn des Jahres in Höhe von EUR 360 Mio. beziehungsweise zur angepassten Prognose zum Halbjahr 2016 von mindestens EUR 380 Mio. haben wir unsere Ziele erreicht.

Der EPRA NAV (unverwässert) betrug zum Jahresende EUR 29,68 je Aktie und ist damit trotz der Abschreibung des Goodwill in Höhe von EUR 0,5 Mrd. um 29% angestiegen. Der wesentliche Treiber dafür ist die Neubewertung des Immobilienportfolios, die für 2016 rund EUR 2,7 Mrd. betrug. Die anhaltende Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot sowie Nachholeffekte in Berlin haben dies bewirkt. Dieses Ergebnis beziehungsweise die Geschwindigkeit der Dynamik hat auch unsere Erwartungen übertroffen. Wir sind in 2015 noch von einem EPRA NAV von EUR 25 bis 26 je Aktie ausgegangen. Unsere letzte Prognose für die Bewertung lag im Rahmen der Veröffentlichung der 9-Monatszahlen bei mindestens EUR 2,2 Mrd. für das Geschäftsjahr 2016.

Insgesamt ist das Geschäftsjahr 2016 operativ sehr solide verlaufen. Die Entwicklung der Mieten, des Leerstands und der Verkaufspreise untermauert unseren Fokus auf Ballungszentren und insbesondere Berlin. Auf der Bewertungsseite konnten wir ein Rekordergebnis erzielen.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zu 2015:

EUR Mio.	2016	2015
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	586,4	519,2
Ergebnis aus Verkauf	54,3	68,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	16,8	15,6
Verwaltungskosten	-73,7	-74,7
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-8,7	-64,0
Betriebsergebnis (EBITDA)	575,1	465,0
Abschreibungen	-543,7	-5,7
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.667,6	1.734,1
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2,0	1,8
Finanzergebnis	-211,8	-408,0
Ergebnis vor Steuern	2.489,2	1.787,2
Laufende Steuern	-36,5	-28,0
Latente Steuern	-829,5	-559,3 ¹⁾
Periodenergebnis	1.623,2	1.199,9¹⁾

¹⁾ Vorjahresangabe geändert

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2016 mit einem Periodenergebnis in Höhe von rund EUR 1,6 Mrd. (+EUR 0,4 Mrd. oder 35,3% gegenüber 2015) abgeschlossen.

So profitierten wir 2016 abermals von der starken Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren und Metropolregionen, bedingt durch eine kontinuierliche Zuwanderung und steigende Haushaltszahlen. Dadurch waren wir in der Lage, entsprechende Mietsteigerungen zu realisieren und den durchschnittlichen Leerstand zu reduzieren. Auch der Nutzen- und Lasten-Wechsel von rund 13.500 Einheiten im ersten Halbjahr hat zu einer Steigerung des Ergebnisses beigetragen.

Zudem führen die anhaltend starke Nachfrage bei gleichzeitiger Verknappung auf der Angebotsseite, niedrige Zinsen und die hohe Liquidität im Markt allgemein zu einem Anlagedruck. Die Immobilie, insbesondere in Ballungszentren, gilt weiterhin als „sicherer Hafen“. Dies führt zu sinkenden Renditeanforderungen und damit zu höheren Transaktionspreisen. In der Konsequenz konnten wir im Geschäftsjahr 2016 eine Aufwertung unseres Immobilienvermögens in Höhe von knapp EUR 2,7 Mrd. realisieren.

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern konnte um EUR 69,3 Mio. oder rund 18% auf EUR 453,7 Mio. gegenüber dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis gesteigert werden.

EUR Mio.	2016	2015
Ergebnis vor Steuern	2.489,2	1.787,2
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-2.665,1	-1.734,1
Firmenwertabschreibungen	537,3	0,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	83,4	213,7
Einmalaufwendungen und -erträge	8,9	117,6
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	453,7	384,4

Die Firmenwertabschreibungen enthielten im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen mit EUR 0,5 Mrd. den Firmenwert aus der Übernahme der GSW Immobilien AG aus dem Jahr 2013. Diese Firmenwertabschreibung steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Aufwertung der Immobilien der GSW Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften um EUR 1,1 Mrd. im Geschäftsjahr 2016. Die GSW-Gruppe wurde 2013 im Rahmen eines Aktientauschs für EUR 1,8 Mrd. übernommen. Das Eigenkapital der GSW-Gruppe zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 3,4 Mrd.

Weiterhin wurden die prognostizierten Synergien in Höhe von EUR 25 Mio. mit über EUR 30 Mio. übertroffen. Im Ergebnis hat die Deutsche Wohnen ihren Aktionären aktuell einen Mehrwert aus der Transaktion von über EUR 2 Mrd. geschaffen; dem steht nun die Abschreibung des Firmenwerts in Höhe von EUR 0,5 Mrd. gegenüber.

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen enthielt hauptsächlich die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen: Bedingt durch die gute Aktienkursperformance ergaben sich im Geschäftsjahr nicht liquiditätswirksame Aufwendungen von EUR 79,6 Mio. (Vorjahr: EUR 216,8 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge enthalten Restrukturierungs-, Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten sowie einmalige Erträge.

Die Restrukturierungskosten in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 11,6 Mio.) betrafen im Vorjahr hauptsächlich die zweite und abschließende Phase der Integration der GSW.

Die Transaktionskosten enthielten mit EUR 2,6 Mio. Aufwendungen aus der Übernahme von drei Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen in Hamburg, die nach IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss („business combination“) behandelt wurde. Im Vorjahr betrafen die Transaktionskosten einmalige Aufwendungen für die Übernahmeangebote der conwert Immobilien Invest SE und der LEG Immobilien AG in Höhe von rund EUR 14,7 Mio. sowie die Aufwendungen im Rahmen des feindlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE in Höhe von rund EUR 32,8 Mio.

Im Geschäftsjahr 2016 sind einmalige Finanzierungskosten in Höhe von rund EUR 6,9 Mio. angefallen. Die einmaligen Finanzierungskosten des Vorjahres von EUR 58,7 Mio. resultierten insbesondere aus der Refinanzierung von Krediten in Höhe von EUR 1,3 Mrd.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2016	31.12.2015
Wohn- und Gewerbeeinheiten	160.160	148.218
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	9.790	9.147
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	1.580	1.282
Vertragsmiete Wohnen je m ² in EUR	6,10	5,89
Like-for-like-Mietwachstum in Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand) in %	2,9	3,6
Wohnungsleerstand in %	1,8	1,8
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR ¹⁾	9,63	9,45
Capex je m ² /Jahr in EUR ¹⁾	15,29	10,53

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

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2016 ist dem Kapitel „Immobilienportfolio“ ab [56](#) zu entnehmen.

EUR Mio.	2016	2015
Vertragsmieten	704,5	634,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-9,8	-12,7
Inkasso	-6,4	-6,3
Instandhaltung	-94,5	-86,1
Sonstiges	-7,4	-9,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	586,4	519,2
Personal- und Sachkosten	-40,7	-44,3
Operatives Ergebnis (NOI)	545,7	474,9
NOI-Marge in %	77,5	74,9
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,63	4,34
Veränderung in %	6,7	

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

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Portfolioangaben ab [59](#).

Die Verluste aus nicht umlagefähigen Betriebskosten und Inkasso betragen bezogen auf die Vertragsmiete 2,3 % (Vorjahr: 3,0 %). Die sonstigen Kosten beinhalten insbesondere Marketing, Erbbauzinsen und Kosten für Drittverwaltungstätigkeiten.

Die positive Entwicklung der einzelnen Positionen des Net Operating Income (NOI) – bedingt durch Ertragssteigerungen, Kosteneinsparungen und die Auswirkungen aus Portfolioveränderungen durch An- und Verkauf – hat insgesamt zu einer Steigerung des NOI pro m² und Monat um 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr geführt.

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 4.308 Wohnungen (Vorjahr: 9.405) mit Nutzen- und Lasten-Wechsel im Geschäftsjahr veräußert.

EUR Mio.	2016	2015
Erlöse aus Verkäufen	354,3	674,0
Verkaufskosten	-10,4	-21,5
Nettoerlöse	343,9	652,5
Buchwertabgänge	-289,6	-583,6
Ergebnis aus Verkauf	54,3	68,9

Das Verkaufsergebnis ist absolut gesehen aufgrund eines geringeren Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahresniveau um rund 21 % auf EUR 54,3 Mio. gesunken. Allerdings sind die durchschnittlichen Verkaufsmargen trotz der Aufwertungen in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 gestiegen, sodass das Verkaufsergebnis relativ betrachtet deutlich angestiegen ist.

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

Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2016	2015
Verkaufserlöse	146,1	186,7
Verkaufspreis in EUR/m ²	1.564	1.394
Volumen in Wohneinheiten	1.235	1.908
Fremde Vertriebskosten	-8,7	-11,5
Nettoerlöse	137,4	175,2
Buchwertabgänge	-105,0	-132,5
Bruttomarge in %	39,1	40,9
Ergebnis	32,4	42,7
Buchwerte	105,0	132,5
Darlehenstilgung	-8,9	-62,9
Liquiditätsbeitrag	128,5	112,3

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.235 Wohnungen privatisiert. Die Bruttomarge bewegt sich mit rund 39 % nach wie vor auf einem hohen Niveau (Vorjahr: rund 41 %).

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über eine Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe betrieben, die im Geschäftsjahr 2016 folgende Einrichtungen bewirtschaftet hat:

Pflege und Betreutes Wohnen	Objekte	Plätze	Erlöse	Ø Auslastung in %	
	Anzahl	Anzahl	EUR Mio.	2016	2015
Berlin	7	847	32,1	97,9	95,7
Brandenburg	5	595	19,2	98,7	97,1
Sachsen	7	475	13,9	99,8	100,0
Niedersachsen	1	131	4,9	98,7	98,9
Summe	20	2.048	70,1	98,6	97,2

Zusätzlich wurden drei Einrichtungen in Hamburg zum 31. Dezember 2016 erworben, sodass von diesen Einrichtungen noch keine operativen Ergebnisse in das Segmentergebnis des Geschäftsjahres 2016 eingeflossen sind. Von den 23 Liegenschaften befinden sich 22 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 244,0 Mio. zum 31. Dezember 2016.

Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2016	2015
Verkaufserlöse	208,2	487,3
Verkaufspreis in EUR/m ²	961	952
Volumen in Wohneinheiten	3.073	7.497
Fremde Vertriebskosten	-1,7	-10,0
Nettoerlöse	206,5	477,3
Buchwertabgänge	-184,6	-451,1
Bruttomarge in %	12,8	8,0
Ergebnis	21,9	26,2
Buchwerte	184,6	451,1
Darlehenstilgung	-35,5	-127,7
Liquiditätsbeitrag	171,0	349,6

Im Geschäftsjahr 2016 lag der Fokus im institutionellen Verkauf auf der Bereinigung, während im Vorjahr auch opportunistische Verkäufe von strukturell schwächeren Lagen in Berlin zu einer mehr als doppelt so hohen Anzahl der veräußerten Wohnungen geführt hatten.

Am 5. August 2016 wurde der Erwerb eines Pflegeportfolios mit 28 Pflegeheimen und insgesamt 4.132 Plätzen im Rahmen eines Asset Deals notariell beurkundet. Die vornehmlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheime sind langfristig an namhafte Betreiber vermietet. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit jährliche Pachteinahmen von rund EUR 27 Mio., von denen rund 90 % auf vollstationäre Pflege und rund 10 % auf Betreutes Wohnen entfallen.

Alle Einrichtungen weisen eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Servicequalität auf, die sich auch in den Bewertungen des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung widerspiegelt: In 82 Kategorien erzielten die KATHARINENHOF® Einrichtungen ausschließlich sehr gute Resultate von 1,0 bis 1,4. Alle unsere 17 vollstationären Pflegeeinrichtungen zählen zu den Inhabern der Auszeichnung „Grüner Haken“, einem Qualitätssiegel der Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebedürftige Menschen (BIVA). Unsere seit Jahren überdurchschnittlich hohen Auslastungszahlen von 96 % bis 99 % zeigen, dass das anspruchsvolle Pflege- und Betreuungskonzept Früchte trägt.

Das Segmentergebnis für Pflege und Betreutes Wohnen für das abgelaufene Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2016	2015
Erlöse		
Pflege	55,7	53,3
Wohnen	6,5	6,1
Sonstige	7,9	7,7
	70,1	67,1
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	- 18,0	- 17,8
Personalkosten	- 35,3	- 33,7
	- 53,3	- 51,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	16,8	15,6
Zurechenbare laufende Zinsen	- 4,2	- 4,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen nach Zinsen	12,6	10,8

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug 2016 mit einem EBITDA in Höhe von rund EUR 16,8 Mio. zum Ergebnis des Deutsche Wohnen-Konzerns bei. Nach Abzug der zurechenbaren laufenden Zinsaufwendungen ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von rund EUR 12,6 Mio., ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 16,7 %.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betreffen die gesamten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen:

EUR Mio.	2016	2015
Personalkosten	- 45,7	- 44,9
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	- 2,2	- 1,0
Sachkosten	- 25,8	- 28,8
Summe Verwaltungskosten	- 73,7	- 74,7

Insgesamt sind die Verwaltungskosten trotz des durch Zukäufe vergrößerten Portfolios absolut gesunken. Die Kostenquote (Cost Ratio) im Verhältnis zur Vertragsmiete hat sich deshalb im Vergleich zum Vorjahr von 11,8 % auf 10,5 % verringert.

Sonstige operative Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen operativen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 16,0 Mio. (Vorjahr: EUR 71,6 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.).

Die sonstigen operativen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2016 enthielten einmalige Transaktionskosten in Höhe von EUR 2,6 Mio. für die Übernahme von drei Hamburger Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen (IFRS 3) sowie Restrukturierungs-, Projekt- und Beratungskosten. Im Vorjahr waren hier im Wesentlichen die Transaktionskosten für unsere Übernahmeangebote für die conwert Immobilien Invest SE und für die LEG Immobilien AG in Höhe von rund EUR 14,7 Mio. enthalten sowie unsere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem feindlichen Übernahmeangebot durch die Vonovia SE in Höhe von rund EUR 32,8 Mio.

Die sonstigen operativen Erträge enthielten im Wesentlichen einmalige Erträge aus Unternehmenszusammenschlüssen (IFRS 3) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Abschreibungen enthielten im Geschäftsjahr 2016 die vollständige Abwertung des Firmenwerts aus der Übernahme der GSW Immobilien AG im Jahr 2013 in Höhe von EUR 0,5 Mrd.

Darüber hinaus sind in den Abschreibungen jene für immaterielle Vermögenswerte, Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und sonstige Sachanlagen enthalten.

Zu den Anpassungen der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf den Abschnitt zu den Portfolioangaben auf [62](#).

Die Ergebnisse aus at equity bewerteten Unternehmen entfielen mit EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) im Wesentlichen auf das Joint Venture G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2016	2015
Laufende Zinsaufwendungen	-106,2	-127,0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-18,7	-9,5
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-6,9	-58,7
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-3,8	3,1
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-79,6	-216,8
	-215,2	-408,9
Zinserträge	3,4	0,9
Finanzergebnis	-211,8	-408,0

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus Refinanzierungen sowie dem gesunkenen Zinsniveau bei variabel verzinslichen Darlehen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1,8% auf 1,6% p.a. reduziert.

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

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen oder Ablösezahlungen von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen von Refinanzierungen.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem Marktwert bilanziert. Aufgrund der positiven Kursentwicklung ergab sich ein weiterer Bewertungsverlust. Der aktuelle Aktienkurs ist höher als die zugrunde liegenden Wandlungspreise, sodass die Wandelschuldverschreibungen „im Geld“ sind. Dies führt bei der Berechnung auf verwässerter Basis zu positiven Effekten bei den Bilanzkennzahlen LTV oder EPRA NAV.

Nach Zinskosten ist der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 91 Mio. auf EUR 443,7 Mio. gestiegen, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

EUR Mio.	2016	2015
NOI aus Vermietung	545,7	474,9
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-102,0	-122,2
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	443,7	352,7
Zinsratio	5,4	3,9

Die Zinsratio (NOI im Verhältnis zu den laufenden Zinsaufwendungen) konnte erneut durch steigende operative Ergebnisse aus der Wohnungsbewirtschaftung beziehungsweise Skaleneffekte sowie niedrige Zinsen im Rahmen von Refinanzierungen von 3,9 auf 5,4 deutlich verbessert werden.

Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuern im Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 36,5 Mio. (Vorjahr: EUR 28,0 Mio.) beinhalten laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 36,5 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) und im Vorjahr zusätzlich EUR 6,5 Mio. nicht liquiditätswirksamen Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung.

Die latenten Steuern betragen EUR 829,5 Mio. (Vorjahr: EUR 559,3 Mio.). Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung unserer Immobilien.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz lauten:

	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.005,1	95	11.859,1	88
Sonstige langfristige Vermögenswerte	109,3	1	616,3 ¹⁾	5
Summe langfristige Vermögenswerte	16.114,4	96	12.475,4	93
Kurzfristiges Vermögen	477,0	3	239,6	2
Zahlungsmittel	192,2	1	661,6	5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	669,2	4	901,2	7
Bilanzsumme	16.783,6	100	13.376,6	100
Eigenkapital	8.234,0	49	6.798,1¹⁾	51
Finanzverbindlichkeiten	4.600,0	28	3.780,4	29
Wandelschuldverschreibungen	1.045,1	6	965,4	7
Unternehmensanleihen	732,3	4	498,3	4
Steuerschulden	48,3	0	37,5	0
Pensionsverpflichtungen	67,6	0	64,6	0
Passive latente Steuern	1.687,1	10	860,6 ¹⁾	6
Sonstige Verbindlichkeiten	369,2	3	371,7	3
Summe Verbindlichkeiten	8.549,6	51	6.578,5	49
Bilanzsumme	16.783,6	100	13.376,6	100

¹⁾ Vorjahresangabe geändert

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“ ab [56](#).

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 507,0 Mio. verringert. Dies liegt hauptsächlich an der Abschreibung des GSW-Firmenwerts im Geschäftsjahr 2016.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens im Vergleich zum Vorjahresstichtag betrifft im Wesentlichen den Erwerb von zur Veräußerung bestimmten Immobilien.

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich durch das Konzernergebnis in Höhe von EUR 1.623,2 Mio. erhöht. Weiterhin sind im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG neue Aktien ausgegeben worden. Gegenläufig wirkte die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 182,2 Mio. Die Eigenkapitalquote betrug zum Stichtag 49% (Vorjahr: 51%).

Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2016 wurden neue Portfoliofinanzierungen zur Finanzierung der Ankäufe aufgenommen. Deshalb sind die Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 819,6 Mio. angestiegen.

Neue Wandelschuldverschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht ausgegeben. Die Veränderung des Buchwerts im Vergleich zum Vorjahr beruht allein auf der Bewertung zu Marktwerten an den jeweiligen Stichtagen.

Im Geschäftsjahr 2015 hatte die Deutsche Wohnen eine Anleihe bei institutionellen Investoren platziert. Die Anleihe hat ein Volumen von EUR 500 Mio. und eine Laufzeit bis Juli 2020. Sie ist mit einem jährlichen Zinssatz von 1,375% ausgestattet.

Mit diesen Finanzierungen verbessern sich auch wesentliche Finanzkennzahlen des Konzerns. So sinkt der durchschnittliche Zinssatz im Vergleich zum Vorjahresstichtag von rund 1,8% p.a. auf rund 1,6% p.a. Die jährliche Tilgungsrate entspricht mit rund 0,7% dem Vorjahr. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen des Konzerns sank im Vergleich zum Vorjahr leicht von 9,2 Jahren auf 8,1 Jahre. Die Hedging-Quote betrug am 31. Dezember 2016 rund 85% (Vorjahr: 87%).

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

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

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Finanzverbindlichkeiten	4.600,0	3.780,4
Wandelschuldverschreibungen	1.045,1	965,4
Unternehmensanleihen	732,3	498,3
	6.377,4	5.244,1
Zahlungsmittel	-192,2	-661,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.185,2	4.582,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.005,1	11.859,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29,2	137,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	381,5	66,9
	16.415,8	12.063,6
Loan to Value Ratio in %	37,7	38,0

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2016	2015
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor An- und Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, vor Ertragsteuer- und vor Zinszahlungen	481,6	344,2
An- und Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-304,2	8,0
Zinszahlungen	-104,3	-134,0
Ertragsteuerzahlungen	-50,7	9,8
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	22,4	228,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.093,5	-72,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	601,7	109,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-469,4	265,2
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	661,6	396,4
Zahlungsmittel am Ende der Periode	192,2	661,6

Die Deutsche Wohnen war auch 2016 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit hat sich durch Zukäufe, eine positive operative Entwicklung und geringere Zinszahlungen erhöht. Dem standen Investitionen in Höhe von EUR 354,8 Mio. (Vorjahr: EUR 28,8 Mio.) für zur Veräußerung vorgesehene Immobilien und höhere Steuerzahlungen gegenüber.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt insbesondere die Einzahlungen aus den Verkäufen von Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden, und die Auszahlungen für Investitionen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen sämtliche Auszahlungen im Zusammenhang mit den Refinanzierungen (Tilgungen und Neuaufnahmen) und die Dividendenzahlung für das vorangegangene Geschäftsjahr. Im Vorjahr ist darüber hinaus die Einzahlung aus einer Kapitalmaßnahme enthalten.

Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations ohne Verkauf (FFO II) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand signifikant um rund 26 % gestiegen:

EUR Mio.	2016	2015
EBITDA	575,1	465,0
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	2,5	0,0
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	0,2	-0,2
Transaktionskosten	2,6	47,5
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	1,3	11,6
EBITDA (bereinigt)	581,7	523,9
Ergebnis aus Verkauf	-54,3	-68,9
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	2,2	1,0 ¹⁾
At-Equity-Bewertung	2,0	1,8
Zinsaufwendungen/-erträge	-104,9	-126,1
Ertragsteuern	-36,5	-21,5
Minderheiten	-6,3	-6,2
FFO I	383,9	304,0
Ergebnis aus Verkauf	54,3	68,9
FFO II	438,2	372,9
FFO I je Aktie in EUR ²⁾	1,14	0,95 ³⁾
FFO II je Aktie in EUR ²⁾	1,30	1,16 ³⁾

¹⁾ Vorjahresausweis geändert

²⁾ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 337,45 Mio. ausstehender Aktien in 2016 beziehungsweise rund 320,85 Mio. in 2015

³⁾ Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 [sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01]

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 auf 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

	2016	2015
EPRA NAV (unverwässert) in EUR Mio.	10.017,0	7.765,6
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	29,68	23,02
EPRA NAV (verwässert) in EUR Mio.	11.009,3	8.717,7
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	29,69	23,55
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR Mio.	10.814,6	8.588,9
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	29,16	23,20
EPRA Earnings in EUR Mio.	359,5	227,9
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	0,97	0,62
EPRA Net Initial Yield in %	4	4
EPRA Leerstand in %	1,9	1,9

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 CB Richard Ellis die Immobilienbewertung als Gutachter verifiziert.

Der EPRA NAV (unverwässert) je Aktie stieg im Berichtsjahr um 29 % von EUR 23,02 je Aktie auf EUR 29,68 je Aktie. Unter Berücksichtigung der Verwässerung aus den Wandelschuldverschreibungen 2013 und 2014 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 250 Mio. und EUR 400 Mio. lag der verwässerte EPRA NAV bei EUR 29,69 je Aktie.

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	7.962,5	6.582,7 ¹⁾
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	47,0	44,8
Latente Steuern	2.004,4	1.138,1 ¹⁾
EPRA NAV (unverwässert)	10.017,0	7.765,6¹⁾
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	337,5	337,4
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	29,68	23,02¹⁾
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	992,3	952,1
EPRA NAV (verwässert)	11.009,3	8.717,7¹⁾
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	370,8	370,2
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	29,69	23,55¹⁾

¹⁾ Vorjahresangaben geändert

Auf den Ausweis eines um den Goodwill bereinigten EPRA NAV (Adjusted NAV) verzichten wir, da zum Abschlussstichtag nur noch Firmenwerte in Höhe von EUR 11,4 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 daraus resultierenden latenten Steuern berücksichtigt werden.

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
EPRA NAV (verwässert)	11.009,3	8.717,7
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	-47,0	-44,8
Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten ¹⁾	-212,9	-135,2
Marktwerte der Unternehmensanleihen ¹⁾	-18,9	-4,5
Latente Steuern ²⁾	84,1	55,7
EPRA NNNAV (verwässert)	10.814,6	8.588,9
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	370,8	370,2
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	29,16	23,20

¹⁾ Differenz der bilanzierten Buchwerte und der Marktwerte

²⁾ Latente Steuern auf die Differenz der bilanzierten Buchwerte und der Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten, Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

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.	2016	2015
Konzernergebnis gemäß IFRS	1.623,2	1.199,9²⁾
Anpassungen zur Ermittlung von EPRA Earnings:		
Ergebnis der Immobilienbewertung	-2.665,1	-1.734,1
Ergebnis aus Verkauf	-54,3	-68,9
Steuern auf Vertriebsergebnis ¹⁾	5,4	6,9
Firmenwertabschreibungen	537,3	0,0
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	89,8	271,0
Latente Steuern	829,5	559,3 ²⁾
Minderheitsbeteiligungen	-6,3	-6,2
EPRA Earnings	359,5	227,9
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. am Stichtag	337,5	337,4
EPRA Earnings (unverwässert) in EUR je Aktie	1,07	0,68
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. am Stichtag	370,8	370,2
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	0,97	0,62

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

²⁾ Vorjahresangaben geändert

EPRA Net Initial Yield (NIY)

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.	2016	2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ¹⁾	15.315,9	11.809,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ¹⁾	363,7	61,4
Abzüglich Anlagen im Bau und geleisteten Anzahlungen ¹⁾	-210,5	-143,6
Zwischensumme fertiggestelltes Immobilienportfolio	15.469,1	11.727,5
Zuzüglich Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 8,0 %	1.237,5	938,2
Summe fertiggestelltes Immobilienportfolio	16.706,6	12.665,7
Annualisierte zahlungswirksame Vertragsmiete	719,3	647,6
Abzüglich direkte Bewirtschaftungskosten ²⁾	-120,6	-117,3
Annualisierte Nettovertragsmiete	598,7	530,3
EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) in %	3,6	4,2

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.

in %	2016	2015
EPRA Leerstand	1,9	1,9

Mitarbeiter

In den vergangenen Jahren hat sich die Deutsche Wohnen infolge des signifikanten Unternehmenswachstums stark gewandelt. Dabei ist es ihr gelungen, sich als attraktiver Arbeitgeber in der Immobilienbranche zu etablieren. Vor allem durch unseren Fokus auf eine strategische Personalentwicklung gewinnen und sichern wir Fachkräfte, die unseren hohen Ansprüchen an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice gerecht werden.

Die Deutsche Wohnen beschäftigte zum 31. Dezember 2016 insgesamt 943 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 766). Seit Januar 2016 ist die FACILITA Berlin GmbH mit 120 Mitarbeitern eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen. Sie betreut im infrastrukturellen Facility Management gegenwärtig ca. 70.000 unserer Wohneinheiten in Berlin.

In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH waren zum 31. Dezember 2016 weitere 1.377 Mitarbeiter beschäftigt.

Mit rund 79 % ist die Mehrheit der Gesamtbelegschaft der Deutsche Wohnen für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter zuständig. Insgesamt waren zum Geschäftsjahresende 56,8 % unserer Beschäftigten weiblich. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist mit neun Jahren im Vergleich zu den Vorjahren konstant geblieben.

Mitarbeiter	31.12.2016	31.12.2015
Deutsche Wohnen¹⁾	943	766
Anzahl Frauen (in %) ²⁾	536 (56,8)	499 (65,1)
Anzahl Männer (in %)	407 (43,2)	267 (34,9)
Anzahl Auszubildende (in %)	44 (4,5)	47 (5,8)
Altersdurchschnitt in Jahren	42,1	41,3

¹⁾ Exkl. Vorstand, Geschäftsführer und Auszubildende; inkl. Mutterschutz/Elternzeit, inkl. Aushilfen und geringfügig Beschäftigten

²⁾ Exkl. Vorstand, Geschäftsführer und Auszubildende

Das strategische Talent Management, die Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit sowie Vielfalt und Chancengleichheit bilden die Eckpfeiler unserer Personalpolitik. Unseren künftigen Eigenbedarf an fachlich versierten Mitarbeitern sichern wir in hohem Maße mit unserem anspruchsvollen Ausbildungs-, Trainee- und Talent-Management-Programm sowie dualen Studiengängen. Darüber hinaus nahmen Mitarbeiter und Führungskräfte im vergangenen Jahr an über 1.600 Tagen an unserem zielgruppenspezifischen sowie bedarfsorientierten Bildungsprogramm teil. Zum Wohle unserer Mitarbeiter führten wir vier Gesundheitstage durch, an denen kostenfrei Obst zur Verfügung gestellt wurde und Massagen in Anspruch genommen werden konnten.

Im Berichtsjahr 2016 haben wir die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeitern durch strukturierte Jahresmitarbeitergespräche sowie die Umsetzung einer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur weiter erhöht. Die systematische Mitarbeiterbefragung, die die Deutsche Wohnen seit 2014 alle zwei Jahre durchführt, liefert wichtige Erkenntnisse über die Anforderungen unserer Mitarbeiter und bildet die Basis für unsere bedarfsgerechte Personalarbeit insgesamt.

Flexible Arbeitsmodelle und Frauen in Führungspositionen

in %	31.12.2016	31.12.2015
Deutsche Wohnen		
Frauen in Führungspositionen ¹⁾	45,9	51,7
Inanspruchnahme Teilzeit ¹⁾	9,2	8,5
Inanspruchnahme Elternzeit	5,5	6,1

¹⁾ Exkl. Vorstand und Auszubildende

Die Deutsche Wohnen fördert Vielfalt und duldet keine Diskriminierung der Mitarbeiter 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 Teilzeit, an. Dieses Angebot nahmen im Berichtsjahr 9,2 % unserer Angestellten an, 5,5 % befanden sich in Elternzeit. Eine weiterhin hohe Frauenquote sowie ein großer Anteil von Frauen in Führungspositionen (2016: 45,9 %) bestärken uns in unseren Bemühungen.

BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Grundlagen der Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG (DWAG), Frankfurt am Main, 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 aufgestellt. Die Deutsche Wohnen AG 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 AG.

Mitarbeiter

Am 31. Dezember 2016 waren 160 Mitarbeiter¹⁾ (Vorjahr: 158) und 42 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 39) bei der Deutsche Wohnen AG angestellt.

Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die Deutsche Wohnen AG erfolgreich verlaufen. Wir haben unsere Ziele erreicht beziehungsweise übererfüllt.

Das operative Ergebnis aus der Holdingtätigkeit ist im Geschäftsjahr 2016 nicht durch Transaktions- oder ähnliche Sonderaufwendungen beeinflusst. Es hat sich dank steigender Erlöse bei gesunkenen Kosten um ca. EUR 62,6 Mio. verbessert.

Das Finanzergebnis hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr unter anderem durch den Wegfall von einmaligen Finanzierungskosten des Vorjahres um EUR 7,5 Mio. weiter verbessert.

Die Ergebnisabführungen und Ausschüttungen von Tochtergesellschaften lagen mit EUR 123,4 Mio. im Geschäftsjahr 2016 wie erwartet unter dem Vorjahreswert von EUR 209,2 Mio.

Somit haben wir insgesamt – wie prognostiziert – ein vor Sondereffekten positives Ergebnis und einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 110,4 Mio. (Vorjahr: EUR 127,6 Mio.) erzielt.

¹⁾ Alle Mitarbeiter inkl. Mutterschutz/Elternzeit, inkl. Aushilfen und geringfügig Beschäftigten, exkl. Auszubildende

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

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Deutsche Wohnen AG auf der Grundlage der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 110,4 Mio. erzielt.

	2016	2015	Veränderung EUR Mio.	Veränderung relativ in %
	EUR Mio.	EUR Mio.		
Umsatzerlöse	31,5	26,4	5,1	19
Sonstige betriebliche Erträge	1,4	10,2	-8,8	-86
Personalaufwand	-17,2	-19,7	2,5	-13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32,7	-97,1	64,4	-66
Abschreibungen	-2,1	-1,5	-0,6	40
Operatives Ergebnis	-19,1	-81,7	62,6	-77
Zinsergebnis netto	7,6	0,1	7,5	>100
Ergebnis aus Beteiligungen	123,4	209,2	-85,8	-41
Außerplanmäßige Abschreibungen	-0,2	0,0	-0,2	n/a
Ertragsteuern	-1,3	0,0	-1,3	n/a
Jahresergebnis	110,4	127,6	-17,2	-13

Die Deutsche Wohnen AG fungiert als Holding und erzielt Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe. Die Veränderung der Höhe der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf der Übernahme weiterer Gesellschaften in 2016.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten im Geschäftsjahr 2015 mit EUR 7,4 Mio. im Wesentlichen einmalige Erträge aus der Stornierung von in Vorjahren aufwandswirksam aufgelösten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten, welche im Zusammenhang mit der Bilanzierung des Eigenkapitalanteils bei der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen standen; diese Bilanzierung hatte sich in 2015 aufgrund neuerer BFH-Rechtsprechung geändert. Ansonsten sind wie im Vorjahr hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Der Rückgang des Personalaufwands um EUR 2,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf geringere Aufwendungen für Abfindungen und Lohnfortzahlungen zurückzuführen. Die Deutsche Wohnen AG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2016 155 Mitarbeiter (Vorjahr: 150 Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten neben laufenden Rechts- und Beratungs- sowie IT-Kosten insbesondere Kapitalerhöhungs- und Transaktionskosten. Die Transaktionskosten betrafen im Vorjahr hauptsächlich die Übernahmeangebote für die conwert Immobilien Invest SE und die LEG Immobilien AG sowie das Übernahmeangebot durch die Vonovia SE. Da die Deutsche Wohnen AG im Geschäftsjahr 2016 keine Kapitalerhöhung und auch keine vergleichbaren Übernahmetransaktionen durchgeführt hat, sind keine der Höhe nach vergleichbaren Aufwendungen angefallen.

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

Das Zinsergebnis setzte sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 16,6 Mio. (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.) und Zinserträgen in Höhe von EUR 24,2 Mio. (Vorjahr: EUR 20,9 Mio.) zusammen. Die Zinsaufwendungen enthielten im Geschäftsjahr 2015 einmalige Aufwendungen für die Ausgabe einer Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 2,1 Mio.

Die Deutsche Wohnen AG hat sich in diesem und dem letzten Geschäftsjahr im Wesentlichen über Eigenkapital sowie über niedrig verzinsliche Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen finanziert. Weitere Mittel flossen der Deutsche Wohnen AG 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 –11,9 Mio. (Vorjahr: EUR –16,3 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 19,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) zusammen.

Über das Beteiligungsergebnis fließen der Deutsche Wohnen AG als Holding die Wertschöpfungen auf Ebene der Tochtergesellschaften zu. Das Ergebnis aus Beteiligungen berücksichtigt die Ergebnisübernahmen von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR 42,5 Mio. (Vorjahr: EUR 10,9 Mio.) sowie Ausschüttungen von Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 80,9 Mio. (Vorjahr: EUR 198,3 Mio.).

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen AG einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 110,4 Mio. erzielt.

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	3.127,0	44,8	3.123,3	45,0	3,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.683,1	52,8	3.309,6	47,8	373,5
Kasse und Bankguthaben	165,2	2,4	501,0	7,2	–335,8
	6.975,3	100,0	6.933,9	100,0	41,4
Eigenkapital	4.098,7	58,8	4.166,5	60,1	–67,8
Rückstellungen	12,9	0,2	39,8	0,6	–26,9
Verbindlichkeiten	2.863,7	41,0	2.727,6	39,3	136,1
	6.975,3	100,0	6.933,9	100,0	41,4

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 3.127,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.123,3 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.119,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3.117,2 Mio.).

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich durch Kapitaleinlagen bei Tochtergesellschaften um EUR 0,6 Mio. erhöht. Weitere Zugänge in Höhe von EUR 1,9 Mio. beruhen auf der laufenden Andienung von Aktien der GSW Immobilien AG, Berlin.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestanden hauptsächlich aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die sich im Rahmen des Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen AG als zentraler Cash-Pool-Führerin erhöht haben.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen AG hat sich im Geschäftsjahr 2016 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 AG zu tauschen – um EUR 1,9 Mio. erhöht. Weiterhin erhöhte sich das Eigenkapital durch die Einlage im Zusammenhang mit aktienbasierten Vorstandsvergütungen um EUR 2,2 Mio. und durch den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 110,4 Mio. Die Auszahlung einer Dividende von EUR 182,2 Mio. verringerte das Eigenkapital. Das Grundkapital betrug zum Stichtag EUR 337,5 Mio. (Vorjahr: EUR 337,4 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 58,8% (Vorjahr: 60,1%).

Der Rückgang der Rückstellungen betraf im Wesentlichen ausstehende Rechnungen für Beratungs- und Transaktionskosten.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.474,4	1.569,6	- 95,2
Wandelschuldverschreibungen	651,2	651,2	0,0
Unternehmensanleihen	735,9	503,0	232,9
Übrige Verbindlichkeiten	2,2	3,8	- 1,6
	2.863,7	2.727,6	136,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich im Rahmen des konzerninternen Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen AG als zentraler Cash-Pool-Führerin verringert.

Zusätzlich zu der in 2015 ausgegebenen, unbesicherten Unternehmensanleihe über nominal EUR 500,0 Mio., verzinst mit 1,375% p.a. und einer Laufzeit bis 2020, wurden im Geschäftsjahr 2016 erstmalig kurzlaufende Unternehmensanleihen in Form von unbesicherten Commercial Papers in Höhe von nominal EUR 233,0 Mio. ausgegeben.

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 41,2% (Vorjahr: 39,9%). Die Erhöhung des Verschuldungsgrads ist zum einen den Ausschüttungen und zum anderen der veränderten Bilanzstruktur durch das zentrale Cash Pooling geschuldet.

Auf die Darstellung einer detaillierten Kapitalflussrechnung wird gemäß § 264 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2016 war die Deutsche Wohnen AG jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

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

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

Prognose

Die Deutsche Wohnen AG fungiert als Holding innerhalb der Gruppe und ist daher von der Entwicklung der operativen Tochtergesellschaften abhängig. In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung; bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2017 aus.

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. 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.

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

Wir gehen davon aus, dass vor Sondereffekten ein mit dem Geschäftsjahr 2016 vergleichbar positives Ergebnis in 2017 erzielt wird.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen AG 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. 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

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. Jeder Mitarbeiter ist 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 werden allen Entscheidungsträgern rechtzeitig und vollständig zur Verfügung gestellt.

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.

Die 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 die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

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

Instrumente des Risikomanagementsystems

Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems (RMS) der Deutsche Wohnen sind:

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

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 können und Handlungsbedarf entsprechend rechtzeitig eingeleitet werden kann.

Das bestehende konzernweite RMS wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.

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 AG 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 regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/)rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/) rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie dessen 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 so in die externe Rechnungslegung übernommen werden.

Die klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht bilden die Grundlage für ein effizientes Arbeiten der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess.

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

2. Reporting

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

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmensreporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten Planansätzen gegenüberstellt. Es wird kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt. Außerdem stellt es anhand relevanter operativer sowie finanzieller Kennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risiken her. Die Deutsche Wohnen fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und Wohnungsprivatisierungen, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

3. Risikomanagement

Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende Risikokategorien identifiziert:

1. Strategische Risiken

2. Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

3. Risiken aus IT

4. Leistungsrisiken – Personal

5. Marktrisiken

6. Leistungsrisiken – Objekt

7. Finanzwirtschaftliche Risiken

8. Investitionsrisiken

Den Risikokategorien werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das Monitoring des Arbeitsmarktes, das technische Monitoring des Zustands unserer Gebäude, die demografische Entwicklung, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubau-Prognosen in den Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltender Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zinsentwicklungen.

Die Informationen aus den zugeordneten Einzelrisiken zu den Risikokategorien werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend den Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

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

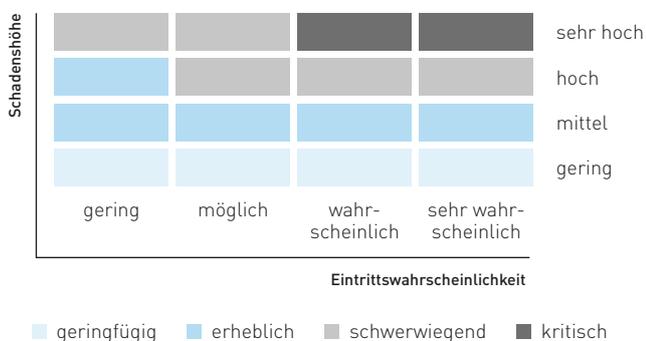
Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels festgelegter Schwellenwerte in den Größen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit.

Schwellenwerte

EUR Mio.	Schadenshöhe
gering	0,5 – 2
mittel	> 2 – 15
hoch	> 15 – 50
sehr hoch	> 50 – 100

%	Eintrittswahrscheinlichkeit
gering	0 – 20
möglich	> 20 – 50
wahrscheinlich	> 50 – 70
sehr wahrscheinlich	> 70 – 100

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



Wesentliche Risiken stellen für die Deutsche Wohnen die Risiken mit den Bewertungen schwerwiegend und kritisch dar. Kritische Risiken können bestandsgefährdende Risiken 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 zur verantwortungsvollen Unternehmensführung dar (Corporate Governance).

Die konzernweite Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie interner Regelungen ist in der Deutsche Wohnen Grundlage für eine effektive Unternehmensführung und Compliance-gerechte Unternehmenskultur. Negative Auswirkungen auf das Unternehmen sollen so vermieden werden.

Compliance-Risiken werden 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.

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 auch als zentraler Ansprechpartner für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen.

5. Interne Revision

Das Risikomanagement ist einer regelmäßigen, prozessunabhängigen Überwachung zu unterziehen. Diese wird durch eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person regelmäßig, jedoch mindestens alle drei Jahre, durchgeführt.

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

Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2016 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren geändert. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Unter allen beschriebenen Risiken stufen wir das finanzwirtschaftliche Risiko sowie das politische und regulatorische Risiko als die erheblichen Risiken ein.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

Strategische Risiken

Risiken aufgrund der Nichterkennung von Trends

Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, könnten sich daraus bestandsgefährdende 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. Dieses leitet dann entsprechende Maßnahmen ein.

Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

Rechtliche 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 dem mangelnden Management der Versicherungen entstehen.

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

Am 30. April 2014 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG 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 AG 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 (beziehungsweise derzeit netto EUR 1,40).

Derzeitig wird vor dem Landgericht Berlin ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW auf Überprüfung der Angemessenheit von Abfindungsangebot und Ausgleichszahlung geführt. 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.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen im Mietrecht

Regulatorische Eingriffe in das Mietrecht können gegebenenfalls die Ertragssituation eines Wohnungsunternehmens beeinflussen. So hat beispielsweise die erfolgte Gesetzesänderung der Bundesregierung zur Dämpfung des Mietanstiegs in Berlin 2015 die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei der Wiedervermietung von Wohnraum beschränkt.

Weitere Gesetzesänderungen werden regelmäßig diskutiert. 2017 findet die nächste Bundestagswahl in Deutschland statt. Es ist nicht auszuschließen, dass es bis dahin oder danach weitere regulatorische Änderungen geben kann.

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

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

Auch wenn die Auswirkungen zu einem kritischen Risiko führen können, halten wir eine Bestandsgefährdung des Unternehmens für nicht wahrscheinlich.

Risiken aus IT

Risiken aus Systemen der IT

Die Deutsche Wohnen AG nutzt konzernübergreifend SAP als 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.

Generell bestehen nicht auszuschließende Risiken, 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 zur Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen im Bereich der IT-Landschaft durch entsprechende Richtlinien verpflichtet und durch Schulungsmaßnahmen sensibilisiert.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz

Die EU-Datenschutzgrundverordnung, die 2018 in Kraft treten wird, wird neue Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten stellen.

In der Deutsche Wohnen werden Prozesse kontinuierlich angepasst und neu gestaltet, so auch im Hinblick auf die Erfüllung der neuen gesetzlichen Anforderungen.

Leistungsrisiken – Personal

Personalrisiken

Einen entscheidenden Faktor für unseren Geschäftserfolg stellen unsere Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren speziellen Fähigkeiten dar. Es besteht jedoch die Gefahr, dass die Deutsche Wohnen die qualifiziertesten und am besten geeigneten Mitarbeiter nicht im Unternehmen halten kann. Dem wirken wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und finanzielle wie nichtfinanzielle Anreize entgegen. Wir halten die Deutsche Wohnen für einen der attraktivsten Arbeitgeber in ihrem Segment.

Risiken aus Personalaufwand

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2016 Rückstellungen in Höhe von EUR 68 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

Zudem nehmen einige Tochtergesellschaften/Konzerngesellschaften an der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) teil. Strukturelle Änderungen können zu einer Kündigung durch die VBL führen und damit zu signifikanten Gegenwertforderungen. Dementsprechend werden sämtliche Personalmaßnahmen unter Einbeziehung rechtlicher Beratung und Abstimmung vorgenommen.

Marktrisiken

Risiken aus Marktveränderungen

Marktrisiken können im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten 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.

Sollte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrüben, besteht die Gefahr, dass Arbeitsplätze abgebaut werden. Dadurch könnten die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und damit Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden. Diesem Risiko misst das Management eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit bei. Im Vorfeld kann dem Risiko durch einen engen Kontakt mit den Mietern und eine Früherkennung von finanziellen Problemen begegnet werden. Wir können den Mietern dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der Deutsche Wohnen anbieten.

Zudem kann eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Immobilien 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 werden.

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 Immobilienmarktes insgesamt und die der regionalen Märkte sowie die konjunkturelle Entwicklung und – in geringerem Maße – das Zinsniveau maßgeblich. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage oder durch steigende Zinsen die von der Deutsche Wohnen vorgenommenen Wertansätze des Immobilienvermögens in der Konzernbilanz abgeschrieben werden müssen.

Leistungsrisiken – Objekt

Objektrisiken können auf Ebene des einzelnen Objekts, des Portfolios und der Lage der Objekte entstehen.

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. 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.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus Konzernstrukturen und Beteiligungen

Bei einer Vielzahl von Beteiligungen und einer komplexen Beteiligungsstruktur sind eine erhöhte Transparenz und ein größerer Steuerungsaufwand nötig, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Zudem steigt die Abhängigkeit von handels- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Unzureichende Planung und Steuerung sowie mangelndes Controlling der Beteiligungserlöse könnten Mindererlöse zur Folge haben.

Liquiditätsrisiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die Deutsche Wohnen ebenso einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben wie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnten Schwankungen der Bewertung von Immobilien (IAS 40) durch negative Entwicklungen des Wohnimmobilienmarktes und von Derivaten zu jährlichen erfolgswirksamen Korrekturen führen.

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Nach den erfolgreichen Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios in den Jahren 2014 und 2015 stehen bis einschließlich 2019 keine signifikanten Verbindlichkeiten zur Refinanzierung an.

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 den 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 wesentlichen 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 ab [106](#).

Der im Zusammenhang mit der Übernahme der GSW Immobilien AG erworbene Geschäfts- und Firmenwert (EUR 535 Mio.) unterliegt regelmäßigen jährlichen Werthaltigkeitsüberprüfungen (sogenannten Impairment Tests). Diese führten in 2016 zu außerplanmäßigen, nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen, die die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft betreffen. Zum 31. Dezember 2016 ergab sich ein Aufwand in Höhe von EUR 535 Mio.

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 265 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 könnten steuerliche Verlustvorträge untergehen.

Investitionsrisiken

Externes Wachstum durch Zukäufe steht derzeit aufgrund des mangelnden Angebots nicht in unserem primären Fokus. Dennoch kann es zu Ankäufen in bestehenden und neuen Regionen sowie im Segment Pflege und Betreutes Wohnen kommen. Dabei erwarten wir Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Es besteht die Möglichkeit, dass Ziele aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen. 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. Es ist dem Vorstand bewusst, dass ein Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

Die Auswahl und Planung von Großinstandsetzungsmaßnahmen können zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln führen. Ebenso ist es möglich, dass zusätzlich angekaufte Einheiten den Renditeerwartungen nicht entsprechen. Dies könnte einen negativen Einfluss auf den Geschäftsverlauf des Konzerns haben. Außerdem können unvollständige Angaben in Due-Diligence-Berichten und -Auswertungen sowie intransparente Vergabeentscheidungen und die Nichtbeachtung von Vergabebestimmungen (zum Beispiel bei der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit der Folge der Rückzahlung) Risiken nach sich ziehen.

Risiken aus Kaufvertragsverpflichtungen bei Zukäufen

Eine Zunahme von Risiken ergibt sich durch eine hohe Anzahl von Kaufverträgen und deren Komplexität. Das erforderliche strukturierte Nachhalten und Überwachen der Verpflichtungen erfolgt im Vertragscontrolling.

Um Risiken zu minimieren, werden im Rahmen von umfangreichen Due-Diligence-Verfahren alle erkennbaren rechtlichen, finanziellen, sachlichen und steuerlichen Risiken vorab identifiziert und analysiert. Hierbei lässt sich der Vorstand bereits vor dem Beginn konkreter Verhandlungen sowohl von der internen Abteilung „Legal/Compliance“ als auch von externen Rechtsberatern renommierter Anwaltskanzleien eingehend beraten.

Entsprechende Absicherungen wie Garantien, Freistellungen, Einbehalte und Versicherungen werden für die Sicherung von Ansprüchen eingesetzt.

Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die Deutsche Wohnen wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen.

Insgesamt versprechen die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Wachstumsmärkte – bei gleichzeitiger Senkung des Verschuldungsgrads und der Verringerung des Konzernrefinanzierungszinssatzes – ein hohes 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, vor allem in Ballungsgebieten, trägt zu einer Verringerung des Leerstands bei.

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 Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf das Segment Pflege erfolgt aufgrund der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen am Markt und stellt eine weitere Chance für die Deutsche Wohnen dar.

Das im Eigentum der Deutsche Wohnen befindliche Wohnportfolio weist insbesondere in den Core⁺-Regionen erhebliche Wachstumspotenziale auf. Berlin, Düsseldorf sowie die Rhein-Main-Region liegen im Vergleich der deutschen Metropolregionen in der Spitzengruppe.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierungsstruktur der Deutsche Wohnen ist sehr stabil und effizient: Der Konzern ist langfristig finanziert und weist einen überdurchschnittlich geringen Verschuldungsgrad (LTV) auf, der sich in den letzten Jahren konsequent reduziert hat. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert und unsere Kreditwürdigkeit hat sich im Verlauf der Jahre stetig verbessert.

Mit den beiden Ratings A- von Standard & Poor's und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit stabilem 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 günstige 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 10 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 17% im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist die Deutsche Wohnen deutlich sichtbarer für internationale Investoren, was zu Finanzierungsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

Chancen aus Investitionen

Um die Portfolioqualität des Bestands weiter zu erhöhen, haben wir das bestehende Investitionsprogramm auf rund EUR 1,0 Mrd. ausgeweitet. Bis zum Jahr 2021 plant die Deutsche Wohnen, in rund 30.000 Wohnungen mit überdurchschnittlichen Zukunftsperspektiven zu investieren. Zusätzlich haben wir ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm in Höhe von knapp EUR 0,5 Mrd. verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und rund 2.200 zusätzliche Wohnungen innerhalb der nächsten vier Jahre zu errichten. Die Chancen liegen dabei primär in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Leichtes Wirtschaftswachstum für Deutschland in 2017 prognostiziert: Das DIW sagt für die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von 1,2% eine etwas geringere Aufwärtsbewegung als im Jahr 2016 voraus; dies ist jedoch hauptsächlich auf die geringere Zahl von Arbeitstagen zurückzuführen. Die dämpfenden Effekte des Brexit-Votums werden dagegen voraussichtlich geringer ausfallen als zunächst erwartet.¹⁾

Deutscher Wohnungsmarkt mit positiven Aussichten

Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt hoch: Steigende Einkommen und ein günstiges Finanzierungsumfeld führen dazu, dass Wohnimmobilien von Seiten privater Käufer weiterhin gefragt sind. Investoren beurteilen die guten Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Attraktivität eines stabilen Cashflows in einem als sicherem Hafen geltenden deutschen Markt auch für die Zukunft positiv. Die wachsende Bevölkerung, vor allem in den Ballungsräumen, und eine gleichzeitig zu geringe Bautätigkeit verstärken die Nachfrage zusätzlich.

Mieten und Kaufpreise ziehen weiter an: Eigentumswohnungen ebenso wie Investitionsobjekte werden auch künftig im Preis steigen, wobei die Zuwächse in den wirtschaftlich starken Regionen am höchsten ausfallen werden.

Investmentmärkte verzeichnen sinkende Renditen: Für Topobjekte in den deutschen Großstädten werden regelmäßig Nettoerrenditen von unter 3% erzielt.²⁾

Finanzmärkte voraussichtlich weitgehend unverändert: Bezüglich der Finanzmärkte ist keine signifikante Änderung der Niedrigzinspolitik absehbar, sodass wir in unserer Planung von weiterhin niedrigen Zinsen ausgehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen sollten die Nachfrage nach Wohneigentum daher weiter beflügeln.

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. 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 ab [82](#) dargestellt.

In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarktes eingeflossen. Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir einschließlich der bereits angekündigten Akquisitionen einen FFO I von rund EUR 425 Mio. Dies stellt ein Basisszenario dar, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

Im Bereich der **Wohnungsbewirtschaftung** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 610 Mio. Der Schwerpunkt der nächsten Jahre liegt auf organischem Wachstum und der energetischen Sanierung unserer Bestände. Dafür haben wir 2016 für die nächsten Jahre ein Modernisierungsprogramm in Höhe von rund EUR 1,0 Mrd. aufgelegt. Diese Mittel sollen in die Core+-Regionen investiert werden. Weiterhin sollen knapp EUR 0,5 Mrd. in Neubau- beziehungsweise Nachverdichtungsprojekte fließen. Die laufenden Instandhaltungen werden sich 2017 auf Vorjahresniveau zwischen EUR 9 pro m² und EUR 10 pro m² bewegen. Beim Leerstand erwarten wir keine wesentliche Änderung im Vergleich zum Jahresende 2016. Die geplante Like-for-like-Mietsteigerung beträgt 3,5% über den gesamten Vermietungsbestand.

Im Geschäftssegment **Verkauf** wird der Schwerpunkt nach wie vor auf der Privatisierung und dem Verkauf der verbliebenen Non-Core-Regionen liegen. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden.

¹⁾ DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

²⁾ JLL, Überblick zum deutschen Wohnungsmarkt 2016, September 2016

Für das Geschäftssegment **Pflege und Betreutes Wohnen** erwarten wir nach der Integration der in 2016 getätigten Zukäufe ein Segmentergebnis von über EUR 45 Mio.

Die Zinsaufwendungen werden sich vor dem Hintergrund der Refinanzierung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf gut EUR 100 Mio. reduzieren. Der Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) soll sich zum Jahresende innerhalb unseres Zielkorridors von 35 % bis 40 % befinden.

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen erwarten wir vor dem Hintergrund der positiven Aussichten für den deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in den Metropolregionen, auch für 2017 eine positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands und eine daraus resultierende Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zu 2016.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht beschreibt die Grundsätze des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen AG 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 ist im Aktiengesetz verankert und wird ergänzt um die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

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 die 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 4.3.2 des DCGK auf maximal drei Jahresvergütungen beschränkt ist beziehungsweise nicht mehr vergütet als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags.

Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer Fixvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung. Die variablen Vergütungen können bei 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, welche der Höhe nach auf die jeweilige Jahresfixvergütung begrenzt ist. Eine Altersversorgung ist nicht vereinbart.

Die variable kurzfristige Vergütungskomponente – Short Term Incentive (STI) – orientiert sich an kurzfristigen Unternehmenszielen, die in einer Zielvereinbarung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat jährlich vereinbart werden. Die Feststellung des Zielerreichungsgrads erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres. Ist der Zielerreichungsgrad kleiner 75 %, verfällt die Vergütung, andererseits ist sie bei 125 % begrenzt.

Die variable langfristige Vergütungskomponente – Long Term Incentive (LTI) – wurde in 2014 neu gefasst. Mit dem Aktienoptionsprogramm 2014 (AOP 2014) 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.

Im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft kann eine Ausübung der Aktienoptionen aber nur erfolgen, wenn am Ende der vierjährigen Wartezeit 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 entfallende 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 bran-

chensspezifischen Unternehmenskennzahlen Adjusted NAV je Aktie und FFO I (ohne Verkauf) 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 Bezugsberechtigten sollen hierdurch motiviert werden, ihre Handlungen an dem Ziel einer nachhaltigen positiven Unternehmenswertentwicklung auszurichten.

Entsprechend § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG beginnt die Wartezeit einer Tranche von Aktienoptionen jeweils mit dem Ausgabebetrag und endet mit Ablauf des vierten Jahrestags nach dem Ausgabebetrag. Der Ausübungszeitraum beträgt drei Jahre. Aktienoptionen, die bis zum Ende der jeweils siebenjährigen Laufzeit nicht ausgeübt werden oder ausgeübt werden konnten, verfallen beziehungsweise verirken ersatz- und entschädigungslos.

Derzeitig sind folgende Aktienoptionen gewährt worden:

Name	Michael Zahn			Lars Wittan			Philip Grosse		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Basis 150% des LTI in TEUR	1.125	1.125	1.125	390	390	390	n/a	n/a	112
Referenzkurs in EUR	16,96	24,16	24,37	16,96	24,16	24,37	n/a	n/a	28,57
Gewährte Optionen Anzahl	66.332	46.565	46.163	22.995	16.142	16.003	n/a	n/a	3.937
Aktienoptionen, gesamt			159.060			55.140			3.937

Die finale Bestimmung der je Tranche ausübaren Anzahl von Aktienoptionen erfolgt nach Ablauf der jeweiligen Wartezeit in Abhängigkeit der Erreichung der oben genannten Kriterien.

Neben den Aktienoptionen halten Herr Michael Zahn 26.389 Aktien, Herr Lars Wittan 11.104 Aktien und Herr Philip Grosse 500 Aktien an der Gesellschaft.

Illustrative Übersicht zu den von den Vorständen gehaltenen Aktien der Gesellschaft und Aktienoptionen (beispielhaft mit Ausübbarkeit im Umfang von 75 % und 150 %):

Optionen	Michael Zahn		Lars Wittan		Philip Grosse	
	75	150	75	150	75	150
Zielerreichungsgrad in %						
Gewährte Aktienoptionen 2014 – 2016 (noch nicht ausübbar)	79.531	159.060	27.571	55.140	1.968	3.937
Aktien	26.389		11.104		500	
Gesamt	105.920	185.449	38.675	66.244	2.468	4.437
Jahresschlusskurs 2016 der Aktie in EUR	29,84		29,84		29,84	
Rechnerischer Wert der Aktien und Optionen zum 31. Dezember 2016 ¹⁾ in TEUR	3.161	5.534	1.154	1.977	74	132
Verhältnis zur Fixvergütung 2016 in %	383	671	307	526	68	123

¹⁾ Illustrativ zum Jahresschlusskurs 2016 der Aktie angesetzt

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt worden:

TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007				Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011				Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016			
	2015	2016	2016 (Min.)	2016 (Max.)	2015	2016	2016 (Min.)	2016 (Max.)	2015	2016	2016 (Min.)	2016 (Max.)
Festvergütung	825	825	825	825	376	376	376	376	0	108	108	108
Nebenleistungen	34	34	34	34	24	24	24	24	0	6	6	6
Summe Fest	859	859	859	859	400	400	400	400	0	114	114	114
Short Term Incentive	500	500	0	625	240	240	0	300	0	58	0	73
kurzfristig ausgestaltet	500	500	0	625	240	240	0	300	0	58	0	73
langfristig ausgestaltet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Long Term Incentive (AOP)	750	750	0	1.125	260	260	0	390	0	75	0	113
Summe Variabel	1.250	1.250	0	1.750	500	500	0	690	0	133	0	185
Gesamtsumme	2.109	2.109	859	2.609	900	900	400	1.090	0	247	114	299

¹⁾ Max.-Grenze bezieht sich auf die Zielerreichung der drei Parameter, nicht auf die Aktienkursentwicklung

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Beträge zugeflossen:

TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007		Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011		Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Festvergütung	825	825	376	376	n/a	108
Nebenleistungen	34	34	24	24	n/a	6
Summe Fest	859	859	400	400	n/a	114
Short Term Incentive	725	773	313	374	n/a	0
kurzfristig ausgestaltet	625	625	300	300	n/a	0
langfristig ausgestaltet	100	148	13	74	n/a	0
Long Term Incentive	450	450	143	300	n/a	0
Summe Variabel	1.175	1.223	456	674	n/a	0
Abfindung	0	0	0	0	n/a	0
Sondervergütung 2013	399	0	242	0	n/a	0
Gesamtsumme	2.433	2.082	1.098	1.074	n/a	114

Die Sondervergütung wurde in 2013 für die erfolgreiche Übernahme der GSW Immobilien AG gewährt. In 2015 erfolgte die Auszahlung der letzten Rate, die in Abhängigkeit von der Realisierung der Synergien gewährt wurde und unverzüglich in Aktien der Deutsche Wohnen AG zu investieren war.

Dem ehemaligen Vorstandsmitglied Helmut Ullrich wurde in 2016 der PSU-Plan 2012 und der einbehaltene Anteil der kurzfristig variablen Vergütung in Höhe von EUR 0,4 Mio. ausbezahlt.

Dem ehemaligen Vorstandsmitglied Andreas Segal sind für das vorzeitige Ausscheiden EUR 1,6 Mio. als Abfindung gezahlt worden. Außerdem sah die Vereinbarung vor, dass der bestehende LTI mit EUR 0,6 Mio. abgegolten ist. 2016 sind keine weiteren Vergütungen an Herrn Segal gezahlt worden.

Da Herr Philip Grosse in 2016 zum Vorstand bestellt worden ist, sind für 2015 keine Vorstandsvergütungen angefallen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Vorstandsmitgliedern der Deutsche Wohnen AG keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von TEUR 60, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat eine pauschale jährliche Vergütung von TEUR 10 und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats, mit Ausnahme des Nominierungsausschusses, wird je Mitglied und Ausschuss mit TEUR 5 pro Geschäftsjahr vergütet. Jedes Mitglied des Nominierungsausschusses erhält TEUR 2,5 pro Sitzung.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 542,5 (Vorjahr: TEUR 521) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Flach erhält netto TEUR 147,5 (Vorjahr: TEUR 140), Herr Dr. Kretschmer erhält netto TEUR 122,5 (Vorjahr: TEUR 118), Herr Clement erhält netto TEUR 67,5 (Vorjahr: TEUR 60), Herr Hünlein erhält netto TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 68), Herr Dr. Stetter erhält netto TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 73) und Herr Wisser TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 63).

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes 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 § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 HGB

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2016 EUR 337.480.450,00 (Vorjahr: EUR 337.411.867,00), eingeteilt in 337.480.450 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen AG 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. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Nach § 21 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 AG gemäß § 26 WpHG veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2016 berührten keine direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital die Schwelle von 10 % der Stimmrechte.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015, eingetragen im Handelsregister am 14. Juli 2015, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 11. Juni 2018 um bis zu EUR 100 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 100 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen

(Genehmigtes Kapital 2015/I). 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

Das **Bedingte Kapital 2013/I** im Umfang von EUR 16.075.714,00 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 250 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013 am 22. November 2013 von der Deutsche Wohnen AG begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie 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.

Das **Bedingte Kapital 2014/I** in Höhe von EUR 25 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 400 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 am 8. September 2014 von der Deutsche Wohnen AG begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie 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.

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 AG angepassten Umtausch-

verhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2016 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.097.187,00 durch Ausgabe von 9.097.187 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2016 fort in Höhe von EUR 5.902.813,00. 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 werden, können außenstehende Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienaussgabe kommen.

Ferner ist das Grundkapital um 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, wie 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.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft zudem um weitere bis zu EUR 50 Mio. durch Ausgabe von bis zu 50 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2015/I**). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente), die von der Deutsche Wohnen AG oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Deutsche Wohnen AG stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 bis zum 11. Juni 2020 begeben werden. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechten aus den vorgenannten Wandel- und Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 ermächtigt, auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- oder Wandlungsrecht (beziehungsweise einer Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 1,5 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Deutsche Wohnen AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 50 Mio. zu gewähren.

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 (TOP 14). Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Juni 2019 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 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.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden gemäß §§ 84 und 85 AktG bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen AG ergänzt hierzu in § 5, 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 § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 10 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 10 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreibt.

Change-of-Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche Wohnen AG 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 Fälligkeit der Rückzahlung vor.

Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen AG ausgegebenen Wandschuldverschreibungen, Namensschuldverschreibungen und die Unternehmensanleihe. 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 durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen.

UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

Die Angaben nach § 289a HGB haben wir auf unserer Homepage unter [@ http://ir.deutsche-wohnen.com](http://ir.deutsche-wohnen.com) veröffentlicht.

Frankfurt am Main, den 3. März 2017



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Wittan
Vorstand

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ	52
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	54
ANHANG	55
Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	55
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	55
Erläuterungen zur Bilanz	56
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	64
Haftungsverhältnisse	65
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	66
Sonstige Angaben	66
Nachtragsbericht	121
Ergebnisverwendung	121
ANLAGE ZUM ANHANG	122
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	123
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	124
KONTAKT UND IMPRESSUM	125

BILANZ

zum 31. Dezember 2016

EUR	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVA		
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.215.464,08	3.270.284,63
2. Geleistete Anzahlungen	294.614,37	46.457,60
	4.510.078,45	3.316.742,23
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	123.664,96	167.311,42
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.989.140,79	2.132.419,18
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	475.049,65
	3.112.805,75	2.774.780,25
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.119.385.579,51	3.117.170.405,20
	3.127.008.463,71	3.123.261.927,68
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	95.200,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.606.389.721,50	3.225.021.046,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	75.327.646,08	83.007.214,16
	3.681.717.367,58	3.308.123.460,64
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	165.192.956,64	500.975.597,56
	3.846.910.324,22	3.809.099.058,20
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	1.371.376,21	1.489.905,90
	6.975.290.164,14	6.933.850.891,78

EUR	31.12.2016	31.12.2015
PASSIVA		
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2016 EUR 109.858.279,00 (Vorjahr: EUR 109.926.862,00)	337.480.450,00	337.411.867,00
II. Kapitalrücklage	3.489.373.418,62	3.602.965.196,93
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	270.825.883,03	225.096.551,98
	4.098.702.335,41	4.166.496.199,67
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	808.537,00	745.458,30
2. Steuerrückstellungen	1.252.800,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	10.802.987,12	39.043.624,69
	12.864.324,12	39.789.082,99
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen		
Davon konvertibel EUR 650.000.000,00 (Vorjahr: EUR 650.000.000,00)	1.387.176.016,17	1.154.258.276,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.069,44	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.385.153,78	1.983.989,17
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.474.351.743,77	1.569.571.029,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten		
Davon aus Steuern EUR 779.410,85 (Vorjahr: EUR 1.720.881,08)	809.521,45	1.752.313,99
	2.863.723.504,61	2.727.565.609,12
	6.975.290.164,14	6.933.850.891,78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

EUR	2016	2015
1. Umsatzerlöse	31.460.118,90	26.404.428,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.424.316,12	10.167.486,88
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 15.500.216,05	- 17.955.357,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Davon für Altersversorgung EUR 869.018,71 (Vorjahr: EUR 785.771,20)	- 1.733.361,81	- 1.699.879,15
	- 17.233.577,86	- 19.655.236,63
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 2.104.976,71	- 1.477.248,99
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 32.629.806,29	- 97.079.749,90
6. Erträge aus Beteiligungen		
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 86.345.871,06 (Vorjahr: EUR 199.250.408,38)	86.345.871,06	199.250.408,38
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	37.566.634,93	10.165.788,93
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 23.937.319,92 (Vorjahr: EUR 20.539.627,03)		
Davon Erträge aus der Abzinsung EUR 127.843,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	24.164.618,42	20.933.626,83
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	- 240.000,00	0,00
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 502.897,85	- 229.839,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Davon an verbundene Unternehmen EUR 4.454.179,87 (Vorjahr: EUR 4.163.413,09)		
Davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR 29.217,00 (Vorjahr: EUR 35.051,42)	- 16.602.499,15	- 20.858.883,49
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 1.252.800,00	2,53
13. Ergebnis nach Steuern	110.395.001,57	127.620.783,23
14. Sonstige Steuern	- 4.072,00	- 3.164,00
15. Jahresüberschuss	110.390.929,57	127.617.619,23
16. Gewinnvortrag	42.866.927,26	47.478.932,75
17. Entnahme aus der Kapitalrücklage	117.568.026,20	50.000.000,00
18. Bilanzgewinn	270.825.883,03	225.096.551,98

ANHANG

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

A Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 42388 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes erstellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Angaben gemäß Artikel 75 Abs. 2 Satz 3 EGHGB

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2016 sind wegen der erstmaligen Anwendung der geänderten Definition der Umsatzerlöse gemäß Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz nur bedingt mit den Umsatzerlösen des Geschäftsjahres 2015 vergleichbar.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von EUR 26.404.428,32 hätten unter Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes EUR 26.670.016,84 betragen. Die Veränderung bezieht sich im Wesentlichen auf Erträge aus der Weiterbelastung von Personalkosten und aus der Kantinenmitbenutzung, die im Geschäftsjahr 2015 als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen worden sind.

2 Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (drei bis fünf Jahre; lineare Methode) vermindert. Die hierauf entfallenden geleisteten Anzahlungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten einbezogen.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2008 werden geringwertige Vermögensgegenstände ab einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000 über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten – vermindert um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt.

3 Umlaufvermögen

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

4 Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Disagien sowie einmalige Bearbeitungsgebühren der Kreditgeber bei der Ausgabe von Darlehen, die gemeinsam mit der laufenden Verzinsung ein wirtschaftlich einheitliches Entgelt für die Darlehensüberlassung darstellen, werden auf der Grundlage von § 250 Abs.3 HGB abgegrenzt und über die Laufzeit der Darlehen aufwandswirksam erfasst.

5 Latente Steuern

Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden, wenn sie sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich insgesamt eine Steuerbelastung ergibt, saldiert als passive latente Steuern bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung (aktive latente Steuern) wird nicht bilanziert. Die latenten Steuern werden mit den Steuersätzen im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Latente Steuern von Organgesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

6 Rückstellungen für Pensionen

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2005G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz für den 10-Jahresdurchschnitt von 4,01 % p.a. zum 31. Dezember 2016 (Vorjahr: Stand 30. November 2015 für den 7-Jahresdurchschnitt 3,94 % p.a.) zugrunde gelegt. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50 % p.a. (Vorjahr: 2,50 % p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 2,25 % p.a. (Vorjahr: 2,25 % p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75 % p.a. (Vorjahr: 1,75 % p.a.) berücksichtigt. Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen werden gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen saldiert.

7 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten. Langfristige sonstige Rückstellungen werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige, unverzinsliche Verbindlichkeiten werden abgezinst.

9 Aktienbasierte Vergütung

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhält seit dem Geschäftsjahr 2014 aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich grundsätzlich 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 werden bei gleichzeitiger entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals (Kapitalrücklage) erfasst.

C Erläuterungen zur Bilanz

1 Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden¹⁾ Gesellschaften unbeziehungsweise mittelbar beteiligt. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung beziehungsweise der Rechnungslegung des jeweiligen Sitzlandes. Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften gemäß § 285 Nr. 11b HGB, die 5,0% der Stimmrechte überschreiten und 20,0% der Stimmrechte unterschreiten, bestehen nicht.

¹⁾ Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt

Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2016

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
	%	TEUR	TEUR	
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	25,0	0,0	2016
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00 ^{1[1]}	13.583,6	1.573,4	2016
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00 ^{1[1]}	6.893,3	1.384,1	2016
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ^{1[1]}	370,4	- 17,8	2015
B&O Deutsche Service GmbH, Berlin	49,00 ^{1[1]}	229,3	84,3	2015
BauBeCon Assets GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	45.110,9	7.363,9	2016
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	8.626,5	0,0	2016
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	401.555,9	35.198,5	2016
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	26.710,2	0,0	2016
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	89,52 ^{1[1]}	32.126,7	656,6	2015
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1[4]}	25,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00 ^{1[4]}	1.488,1	0,0	2016
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin (vormals: Wohnungsbaugesellschaft „Aufbau 97“ mbH, Berlin)	94,90 ^{1[4]}	4.296,1	419,9	2016
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin (vormals: Muldershof XVIII B.V., Rijssen, Niederlande)	94,90 ^{1[1]}	25.705,1	3.707,2	2016
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	7.691,7	0,0	2016
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	7.504,6	0,0	2016
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	1.761,1	0,0	2016
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	6.858,4	81,7	2016
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	10.111,1	1.805,0	2016
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	12.102,0	1.164,8	2016
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	6.596,9	313,9	2016
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	5.914,2	0,0	2016
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80 ^{1[4]}	3.256,7	0,0	2016
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1[4]}	1.025,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ^{1[5]}	20,0	14,3	2016
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 ^{4[4]}	275,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 ^{4[4]}	25,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1[1]}	919.640,6	- 1.825,8	2016
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	5.087,3	67,5	2016
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	3.452,9	335,1	2016
Deutsche Wohnen Energy GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	25,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{4[4]}	25,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 ^{4[4]}	1.331,9	0,0	2016
Deutsche Wohnen Kiel GmbH, Berlin (vormals: SCAN Deutsche Real Estate Kiel GmbH, Berlin)	94,90 ^{1[1]}	34.194,0	4.387,0	2016
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	25,7	0,0	2016
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 ^{4[4]}	325,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{4[4]}	325,6	0,0	2016
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Service Magdeburg GmbH, Berlin)	100,00 ^{1[4]}	638,0	342,4	2016
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 ^{1[4]}	3.563,5	0,0	2016

¹ Mittelbare Beteiligung² Un- und mittelbare Beteiligung³ Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt⁴ Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG⁵ Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG⁶ Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
	%	TEUR	TEUR	
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	311,8	158,9	2016
Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg	100,00 ¹⁾	286,0	- 19,6	2016
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ⁴⁾	25,2	0,0	2016
Draaipunt Holding B.V., Baarn, Niederlande	94,90 ¹⁾	6.672,7	1.437,3	2015
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	343,8	0,0	2016
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	16.325,2	0,0	2016
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	25,0	0,0	2016
DWRE Erfurt GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	880,2	0,0	2016
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	25,0	0,0	2016
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	1.085,3	0,0	2016
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	25,0	0,0	2016
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 ¹⁾	11.889,8	0,0	2016
Erste Objekt Adlerhorn Verwaltungs GmbH, Berlin (vormals: RM 1613 Vermögensverwaltungs GmbH, München)	94,00 ¹⁾	20,6	- 4,4	2016
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	3.976,2	695,0	2016
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	6.127,2	0,0	2016
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00 ¹⁾	255,0	155,0	2015
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00 ¹⁾	4.325,1	1.264,3	2015
Gartenstadt Potsdam GmbH, Potsdam (vormals: Brillant 2370. GmbH, Berlin)	50,00 ¹⁾	2.460,3	- 64,7	2016
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59 ¹⁾	620,3	- 31,3	2016
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	926.148,1	- 549,3	2016
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ¹⁾⁵⁾	21.912,1	434,3	2016
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	378,8	0,0	2016
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	45,0	0,0	2016
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 ¹⁾⁵⁾	45.904,8	1.506,4	2016
GEHAG GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁶⁾	1.749.455,5	96.311,4	2016
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	26,0	0,0	2016
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	25,0	0,0	2016
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	- 9,5	19,3	2016
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	20.220,5	0,0	2016
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	17.431,5	0,0	2016
GIM Immobilien Management GmbH, Berlin	49,00 ¹⁾	312,1	84,8	2015
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	5.859,9	0,0	2016
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	28.716,8	4.143,9	2016
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	6.680,3	0,0	2016
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	3.390,2	0,0	2016
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	1.099,3	0,0	2016
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	78.368,1	759,3	2016
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	33,7	- 7,2	2016
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	3.071,6	0,0	2016
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	52,08 ¹⁾	- 5.567,2	157,2	2016
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00 ¹⁾	480,7	74,6	2016
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	90.255,7	0,0	2016

¹⁾ Mittelbare Beteiligung²⁾ Un- und mittelbare Beteiligung³⁾ Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt⁴⁾ Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG⁵⁾ Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG⁶⁾ Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigen- kapital	Ergebnis	Stichtag
	%	TEUR	TEUR	
GSW Immobilien AG, Berlin	93,88 ⁶⁾	1.322.056,9	121.149,6	2016
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 ¹⁾⁵⁾	409,0	42,0	2016
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	12.224,2	9.477,6	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Wohnen am Brosepark KG i.L., Berlin	20,80 ¹⁾	16,1	53,3	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Neue Krugallee KG i.L., Berlin	66,38 ¹⁾	28,3	-2,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 ¹⁾⁵⁾	-11.579,7	4.998,5	2016
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33 ¹⁾	244,8	28,3	2015
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH, Hamburg	100,00 ¹⁾	22,7	-119,0	2015
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00 ¹⁾	8,9	1.610,2	2015
Hamnes Investments GmbH, Berlin (vormals: Hamnes Investments B.V., Baarn, Niederlande)	100,00 ¹⁾⁴⁾	10.058,0	1.065,6	2016
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	2.798,7	0,0	2016
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾	98,7	16,2	2016
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	25,0	0,0	2016
Intermetro GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	8.501,4	0,0	2016
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00 ¹⁾⁶⁾	2.089,5	4.889,5	2016
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	25,0	0,0	2016
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ⁴⁾	77.057,2	0,0	2016
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ⁴⁾	70.878,6	0,0	2016
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	457,1	0,0	2016
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 ²⁾⁵⁾	14.393,7	10.047,6	2016
Marienfelder Allee 212-220 Grundstücksgesellschaft b.R., Berlin	94,00 ¹⁾	7.369,6	788,5	2016
Promontoria Holding V B.V., Amsterdam, Niederlande	94,90 ¹⁾	5.453,2	2.285,2	2015
Promontoria Holding X B.V., Baarn, Niederlande	94,90 ¹⁾	5.677,9	1.265,1	2015
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾⁴⁾⁶⁾	1.065.769,8	25.822,8	2016
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ¹⁾⁴⁾	371.038,7	8.322,5	2016
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ⁴⁾	761.597,8	174,1	2016
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾⁴⁾	16.238,3	0,0	2016
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig	100,00 ¹⁾	102,3	0,0	2016
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	25,0	0,0	2016
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00 ¹⁾	4.963,9	14,9	2015
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	2.193,0	0,0	2016
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00 ¹⁾	1.860,8	-277,4	2016
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00 ¹⁾	324,1	9,6	2016
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾⁴⁾	850,9	0,0	2016
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00 ¹⁾	-17,1	-13,1	2014
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 ¹⁾⁵⁾	-82,6	35,7	2016
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	55,6	-4,2	2016
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹⁾	57,3	-3,2	2016
Zweite Objekt Adlerhorn Verwaltungs GmbH, Berlin (vormals: RM 1614 Vermögensverwaltungs GmbH, München)	94,00 ¹⁾	21,2	-3,8	2016

k.A. Es liegen keine Angaben vor

¹⁾ Mittelbare Beteiligung²⁾ Un- und mittelbare Beteiligung³⁾ Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt⁴⁾ Befreiung nach § 264 Abs.3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG⁵⁾ Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG⁶⁾ Große Kapitalgesellschaften

2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben Ansprüche in Höhe von EUR 0,2 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 3.606,4 Mio.; Vorjahr: EUR 3.225,0 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 3,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1,3 Mio.), sonstige Forderungen aus konzerninternem Cash Management, Cash Pooling und Darlehen (EUR 3.565,0 Mio.; Vorjahr: EUR 3.132,9 Mio.) sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen, Ausschüttungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organshaft (EUR 37,7 Mio.; Vorjahr: EUR 90,8 Mio.).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit EUR 74,9 Mio. (Vorjahr: EUR 82,4 Mio.) Dividendenansprüche gegen verbundene Unternehmen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die restlichen sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten ebenfalls – wie im Vorjahr – hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Deutsche Wohnen AG ist seit Ende 2014 Poolführerin für den konzerninternen Cash Pool.

4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Disagio in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe.

5 Aktive latente Steuern

Die folgenden Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden bestehen bei der Gesellschaft und/oder bei Organgesellschaften:

- Aufgrund unterschiedlicher Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Ansatzverboten im Steuerrecht bestehen Differenzen zur Handelsbilanz in den sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Unterschieden zwischen den steuerlichen Kapitalkonten bei Personengesellschaften und den handelsrechtlichen Beteiligungsbuchwerten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
- Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Beteiligungen bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
- Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Immobilien und steuerlichen Sonderposten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
- Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

6 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2016 EUR 337.480.450,00 (Vorjahr: EUR 337.411.867,00), eingeteilt in 337.480.450 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Es werden ausschließlich Inhaberaktien geführt. 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 AG sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Entwicklung des bedingten Kapitals

TEUR	2013/I	2014/I	2014/II	2014/III	2015/I	Summe
Stand zum 1. Januar 2016	16.076	25.000	5.971	12.880	50.000	109.927
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungsaktien (GSW-Beherrschungsvertrag)	-	-	-69	-	-	-69
Stand zum 31. Dezember 2016	16.076	25.000	5.902	12.880	50.000	109.858

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 109,86 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 109,86 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I, Bedingtes Kapital 2014/I, Bedingtes Kapital 2014/II, Bedingtes Kapital 2014/III sowie Bedingtes Kapital 2015/I).

Entwicklung des genehmigten Kapitals

TEUR	2016
Genehmigtes Kapital 2015/I	
Stand zum 1. Januar 2016	100.000
Inanspruchnahmen	0
Stand zum 31. Dezember 2016	100.000

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015, eingetragen im Handelsregister am 14. Juli 2015, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 11. Juni 2018 um bis zu EUR 100 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 100 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I). 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.

Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 11. Juni 2020 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- oder Wandlungsrecht (beziehungsweise einer Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 1.500 Mio. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Deutsche Wohnen AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 50 Mio. zu gewähren.

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 (TOP 14). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Juni 2019 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 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, welche 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.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 3.489,4 Mio. Sie hat sich im Geschäftsjahr 2016 ausgehend von EUR 3.603,0 Mio. durch Agios aus der Kapitalerhöhung durch die seit September 2014 laufende Sacheinlage von Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des sich aus dem Beherrschungsvertrag ergebenden Aktientausches um EUR 1,8 Mio. erhöht. Weiterhin erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Aktienoptionsprogramm um EUR 2,2 Mio. Weiterhin wurden aus der gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB gebildeten Kapitalrücklage EUR 117,6 Mio. zugunsten des Bilanzgewinns entnommen.

Die Kapitalrücklage setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
§ 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	2.071,1	2.069,3
§ 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB	5,4	3,2
§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	1.412,9	1.530,5
	3.489,4	3.603,0

Gewinnrücklagen

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.

7 Pensionsrückstellungen

Gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB wurden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen mit den Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 7) saldiert. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 16), der beizulegende Zeitwert und die verrechneten Schulden betragen TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 7) und die verrechneten Aufwendungen TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 4). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Sätze 1 und 3 HGB beträgt zum Stichtag TEUR 128.

8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 29,2 Mio.) und personalbezogene Rückstellungen in Höhe von EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.).

9 Verbindlichkeiten

TEUR	Bilanz	davon Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
1. Anleihen	1.387.176	237.176	1.150.000	0
Vorjahr	1.154.258	4.258	750.000	400.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1	1	0	0
Vorjahr	0	0	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.385	1.385	0	0
Vorjahr	1.984	1.984	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.474.352	1.459.652	0	14.700
Vorjahr	1.569.571	1.539.571	30.000	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	810	810	0	0
Vorjahr	1.753	1.753	0	0
Summe Geschäftsjahr	2.863.724	1.699.024	1.150.000	14.700
Summe Vorjahr	2.727.566	1.547.566	780.000	400.000

Die Anleihen beinhalten zwei Wandelschuldvereinbarungen und mehrere Unternehmensanleihen.

Am 22. November 2013 hat die Deutsche Wohnen in Höhe von nominal EUR 250,0 Mio. eine Wandelschuldverschreibung (Wertpapierkennnummer A1YCR0) ausgegeben, die nach dem zum 31. Dezember 2016 gültigen Umtauschverhältnis in 14,3 Mio. (unterlegt durch maximal 16,1 Mio. Aktien aus Bedingtem Kapital 2013) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen AG gewandelt werden kann. Diese Wandelschuldverschreibung ist durch die Deutsche Wohnen AG nicht besichert, wird mit 0,5% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von bis zu sieben Jahren bis zum 22. November 2020 mit einem Kündigungsrecht nach fünf Jahren. Die Deutsche Wohnen AG kann die Anleihegläubiger im Falle der Kündigung, Wandlung oder bei Endfälligkeit wahlweise in Aktien und/oder dem Gegenwert in bar bedienen.

Weiterhin ist die am 8. September 2014 in Höhe von nominal EUR 400,0 Mio. ausgegebene Wandelschuldverschreibung (Wertpapierkennnummer A12UDH) enthalten, die nach dem zum 31. Dezember 2016 gültigen Umtauschverhältnis in 19,0 Mio. (unterlegt durch maximal 50,0 Mio. Aktien aus Bedingtem Kapital 2014/I) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen AG gewandelt werden kann. Diese Wandelschuldverschreibung ist durch die Deutsche Wohnen AG nicht besichert,

wird mit 0,875% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von bis zu sieben Jahren bis zum 8. September 2021 mit einem Kündigungsrecht nach fünf Jahren. Die Deutsche Wohnen AG kann die Anleihegläubiger im Falle der Kündigung, Wandlung oder bei Endfälligkeit wahlweise in Aktien und/oder dem Gegenwert in bar bedienen.

Weiterhin enthalten die Anleihen die am 24. Juli 2015 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 500,0 Mio. ausgegebene Unternehmensanleihe (Wertpapierkennnummer A161MH). Diese Unternehmensanleihe ist durch die Deutsche Wohnen AG nicht besichert, wird mit 1,375% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von 5 Jahren bis zum 24. Juli 2020.

Weiterhin enthalten die Anleihen in Höhe von nominal EUR 233,0 Mio. mehrere im vierten Quartal 2016 ausgegebene Tranchen des Multi Currency Commercial Paper Programme. Diese Anleihen haben Laufzeiten zwischen einem und zwölf Monaten. Sie sind durch die Deutsche Wohnen AG nicht besichert und werden nicht verzinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen die Abgrenzung von Bereitstellungszinsen für Kreditlinien.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus konzerninternem Cash Management, Cash Pooling und Darlehen (EUR 1.471,2 Mio.; Vorjahr: EUR 1.566,9 Mio.), aus Lieferungen und Leistungen (EUR 0,1 Mio.; Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) und sonstige Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (EUR 3,1 Mio.; Vorjahr: EUR 2,3 Mio.).

Die Verbindlichkeiten sind durch die Deutsche Wohnen AG nicht besichert.

D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2015 im Wesentlichen Erträge aus der Stornierung von in Vorjahren aufwandswirksam aufgelösten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von EUR 7,4 Mio., welche im Zusammenhang mit der Bilanzierung des Eigenkapitalanteils bei der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen standen; diese Bilanzierung hatte sich aufgrund neuerer BFH Rechtsprechung geändert.

2 Personalaufwand

Der 2014 aufgelegte Aktienoptionsplan sieht vor, dass maximal 12.879.752 Bezugsrechte an Mitglieder des Vorstands der Deutsche Wohnen AG 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 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 Bezugsberechtigtem 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 abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 66.103 Bezugsrechte ausgegeben, so dass zum Jahresende 218.137 Bezugsrechte ausstanden (Vorjahr: 152.034).

Für die Berechnung des Werts der ausgegebenen Optionen wurde angenommen, dass die Erfolgsziele „Adjusted NAV je Aktie“ und „FFO I (ohne Verkauf) je Aktie“ zum Ende der Wartezeit zu 150 % erreicht werden. Bezogen auf die Erreichung des Ziels „Aktienkurs“ wurde anteilig der Wert der Bezugsrechte auf Basis einer angenommenen Volatilität von 30,41 %, eines risikolosen Zinssatzes von -0,14 % sowie einer erwarteten Dividendenrendite von 2,89 % berechnet. Die Verteilung des ermittelten Optionswerts für die Bezugsrechte auf den Erdierungszeitraum erfolgte unter Berücksichtigung der vertraglichen Sonderregelungen zur Beendigung des Dienstverhältnisses der Bezugsberechtigten.

Der im Jahresabschluss erfasste Aufwand für das Aktienoptionsprogramm beläuft sich auf EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.).

3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus EDV-Kosten (EUR 9,3 Mio.; Vorjahr: EUR 7,1 Mio.), laufenden Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle und Transaktionskosten für Akquisitionen (EUR 6,2 Mio.; Vorjahr: EUR 53,2 Mio.) und aus Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Eigenkapital (2016 keine; Vorjahr: EUR 20,4 Mio.).

E Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bürgt die Deutsche Wohnen AG zugunsten der Aareal Bank AG, Wiesbaden, für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 2,8 Mio. für Avalbürgschaften für vereinnahmte Mietkautionen sowie in Höhe von EUR 0,2 Mio. für sonstige Höchstbetragsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind.

Weiterhin bürgt die Deutsche Wohnen AG selbstschuldnerisch zugunsten einer Transfergesellschaft für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von EUR 1,0 Mio. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil das verbundene Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig ist.

Für eigene Büromietverträge hat die Deutsche Wohnen AG Avalbürgschaften in Höhe von EUR 0,1 Mio. zugunsten der Vermieter ausgegeben. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, weil die Deutsche Wohnen AG ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Die Deutsche Wohnen AG haftet gesamtschuldnerisch mit verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 957,2 Mio. zuzüglich Ansprüchen aus Zinsen und Zinssicherungsgeschäften. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen AG hat gegenüber einem Kreditgeber und einem Kreditinstitut Patronatserklärungen zugunsten von verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 17,6 Mio. und gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 16,1 Mio. jeweils zuzüglich Ansprüchen aus Zinsen und Zinssicherungsgeschäften ausgesprochen. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen AG hat zugunsten der GEHAG GmbH, Berlin, eine harte Patronatserklärung ausgesprochen.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen und der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz, als beherrschtem Unternehmen besteht ein Beherrschungsvertrag.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG als herrschendem Unternehmen und der GSW Immobilien AG, Berlin, als beherrschtem Unternehmen besteht ein Beherrschungsvertrag, der den außenstehenden Aktionären eine Dividende in Höhe von EUR 1,40 je Aktie p.a. garantiert.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG (Organträger) und der Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin, Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, der Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs

GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin, der Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin, und der Larry II (Berlin) Targetco GmbH, Berlin, jeweils Organgesellschaften, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Zwischen der Deutsche Wohnen AG (Organträger) und der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin, Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin, und der Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin, jeweils Organgesellschaften, bestehen Gewinnabführungsverträge.

F Sonstige finanzielle Verpflichtungen

EUR Mio.	bis zu einem Jahr	zwei bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Summe
Leasing- und Mietverträge	1,3	3,1	0,3	4,7
Langfristige Dienstleistungsverträge	7,0	3,9	0,0	10,9
Summe	8,3	7,0	0,3	15,6

Darüber hinaus besteht aus dem Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft die sonstige finanzielle Verpflichtung aus der Garantie gegenüber den außenstehenden Aktionären, dass diese eine Garantiedividende in Höhe von mindestens EUR 1,40 je Aktie p.a. durch die GSW Immobilien AG oder aber einen entsprechenden Differenz

betrag von der Deutsche Wohnen AG erhalten. Zum Abschlussstichtag hielten außenstehende Aktionäre noch 3.468.278 Inhaberk Aktien der GSW Immobilien AG.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus konzerninternen Miet- und Leistungsvereinbarungen innerhalb der Deutsche Wohnen AG Gruppe sind hier nicht enthalten.

G Sonstige Angaben

1 Vorstand

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	Volkswirt	GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) TLG Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats seit 15.09.2016) GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats seit 08.11.2016)
Lars Wittan Vorstandsmitglied	Dipl.-Betriebswirt	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Philip Grosse Vorstandsmitglied (seit 01.09.2016)	Dipl.-Kaufmann	GSW Immobilien AG, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Den Vorständen sind folgende Vergütungen gewährt worden:

TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007				Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011				Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016			
	2015	2016	2016 (Min.)	2016 (Max.)	2015	2016	2016 (Min.)	2016 (Max.)	2015	2016	2016 (Min.)	2016 (Max.)
Festvergütung	825	825	825	825	376	376	376	376	0	108	108	108
Nebenleistungen	34	34	34	34	24	24	24	24	0	6	6	6
Summe Fest	859	859	859	859	400	400	400	400	0	114	114	114
Short Term Incentive	500	500	0	625	240	240	0	300	0	58	0	73
kurzfristig ausgestaltet	500	500	0	625	240	240	0	300	0	58	0	73
langfristig ausgestaltet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Long Term Incentive (AOP)	750	750	0	1.125	260	260	0	390	0	75	0	113
Summe Variabel	1.250	1.250	0	1.750	500	500	0	690	0	133	0	185
Gesamtsumme	2.109	2.109	859	2.609	900	900	400	1.090	0	247	114	299

¹⁾ Max.-Grenze bezieht sich auf die Zielerreichung der drei Parameter, nicht auf die Aktienkursentwicklung

Die Sondervergütung wurde in 2013 für die erfolgreiche Übernahme der GSW Immobilien AG gewährt. In 2015 erfolgte die Auszahlung der letzten Rate, die in Abhängigkeit von der Realisierung der Synergien gewährt wurde und unverzüglich in Aktien der Deutsche Wohnen AG zu investieren war.

Dem ehemaligen Vorstandsmitglied Helmut Ullrich wurde in 2016 der PSU-Plan 2012 und der einbehaltene Anteil der kurzfristig variablen Vergütung in Höhe von EUR 0,4 Mio. ausgezahlt.

Dem ehemaligen Vorstandsmitglied Andreas Segal sind für das vorzeitige Ausscheiden EUR 1,6 Mio. als Abfindung gezahlt worden. Außerdem sah die Vereinbarung vor, dass der bestehende LTI mit EUR 0,6 Mio. abgegolten ist. 2016 sind keine weiteren Vergütungen an Herrn Segal gezahlt worden.

Da Herr Philip Grosse in 2016 zum Vorstand bestellt worden ist, sind für 2015 keine Vorstandsvergütungen angefallen.

Für weitere Erläuterungen zum Vergütungssystem für den Vorstand wird auf den Lagebericht verwiesen.

Pensionszusagen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Vorstände der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen AG gewährt.

2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Uwe E. Flach Vorsitzender	Unternehmensberater, Frankfurt am Main	OFFICEFIRST Immobilien AG, Bonn (Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 26.09.2016) DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats bis 27.04.2016) metabo Aktiengesellschaft, Nürtingen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 01.03.2016)
Dr. Andreas Kretschmer Stellvertretender Vorsitzender	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – KÖR –, Münster	BIOEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Amprion GmbH, Dortmund (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. h.c. Wolfgang Clement	Publizist und Unternehmensberater Bundesminister a.D. Ministerpräsident a.D., Bonn	Daldrup & Söhne AG, Grünwald (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DIS Deutscher Industrie Service AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats bis 15.06.2016) Peter Dussmann-Stiftung, Berlin (Mitglied des Stiftungsrats) Dussmann Stiftung & Co. KGaA, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Landau Media Monitoring AG & Co. KG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) RWE Power AG, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 15.06.2016)
Matthias Hünlein	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Keine
Dr. Florian Stetter	Vorstandsvorsitzender Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats) ENOVO s.r.o., Bratislava, Slowakische Republik (Managing Partner)
Claus Wisser	Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von TEUR 60, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat eine pauschale jährliche Vergütung von TEUR 10 und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats, mit Ausnahme des Nominierungsausschusses, wird je Mitglied und Ausschuss mit TEUR 5 pro Geschäftsjahr vergütet. Jedes Mitglied des Nominierungsausschusses erhält TEUR 2,5 pro Sitzung.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 542,5 (Vorjahr: TEUR 521) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Flach erhält netto TEUR 147,5 (Vorjahr: TEUR 140), Herr Dr. Kretschmer erhält netto TEUR 122,5 (Vorjahr: TEUR 118), Herr Clement erhält netto TEUR 67,5 (Vorjahr: TEUR 60), Herr Hünlein erhält netto TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 68), Herr Dr. Stetter erhält netto TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 73) und Herr Wisser TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 63).

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes 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.

Pensionszusagen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen AG bestehen nicht. Im Geschäftsjahr wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

3 Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 AktG

Die Deutsche Wohnen AG hat im Geschäftsjahr 2016 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag nachfolgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 21 ff. WpHG erhalten. Sie wurden mit folgendem Wortlaut veröffentlicht:

I.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
 Sonstiger Grund: Bestandsmitteilung
gemäß § 41 Abs. 4f WpHG

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: JPMorgan Chase & Co.
Registrierter Sitz und Staat: New York,
Vereinigte Staaten von Amerika

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

26.11.2015

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte
neu	0,27 %	5,81 %	6,08 %	337.408.183
letzte Mitteilung	%	%	%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6		915.362	%	0,27 %
Summe		915.362		0,27 %

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Physically-settled Call Option	18.12.2015	18.12.2015	200.000	0,06 %
Right of Recall (Stock loan)	N/A	N/A	99.921	0,03 %
		Summe	299.921	0,09 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Equity Swap	24.02.2016	24.02.2016	Bar	15.820	0,005 %
Physically-settled Put Option	14.10.2016	14.10.2016	Physisch	19.275.243	5,71 %
			Summe	19.291.063	5,72 %

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderelevanten
Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der
obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherr-
schenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
JPMorgan Chase & Co.	%	%	%
JPMorgan Chase Bank, National Association	%	%	%
J.P. Morgan International Inc.	%	%	%
Bank One International Holdings Corporation	%	%	%
J.P. Morgan International Finance Limited	%	%	%
J.P. Morgan Capital Holdings Limited	%	%	%
J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited	%	%	%
J.P. Morgan Chase International Holdings	%	%	%
J.P. Morgan Securities plc	%	5,81 %	5,81 %
JPMorgan Chase & Co.	%	%	%
J.P. Morgan Broker – Dealer Holdings Inc	%	%	%
J.P. Morgan Securities LLC	%	%	%
J.P. Morgan Clearing Corp.	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach
§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% (entspricht Stimmrechten)

II. Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE,
Vereinigte Staaten von Amerika

2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
 Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

12.01.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte
neu	7,27%	0,82%	8,09%	337.411.867
letzte Mitteilung	7,79%	0,25%	8,04%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	24.533.148	0,00%	7,27%
Summe		24.533.148		7,27%

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen	N/A	N/A	2.719.871	0,81%
		Summe	2.719.871	0,81%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt	N/A	N/A	Bar	40.452	0,01%
			Summe	40.452	0,01%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderlevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
Blackrock Realty Advisors, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach
§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% [entspricht Stimmrechten]

III.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE,
Vereinigte Staaten von Amerika

2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
 Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

14.01.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	7,79 %	0,30 %	8,09 %	337.411.867
letzte Mitteilung	7,27 %	0,82 %	8,09 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	26.289.126	0,00 %	7,79 %
Summe		26.289.126		7,79 %

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen	N/A	N/A	965.470	0,29 %
		Summe	965.470	0,29 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt	N/A	N/A	Bar	44.232	0,01 %
			Summe	44.232	0,01 %

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde-relevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
Blackrock Realty Advisors, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach
§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% [entspricht Stimmrechten]

IV. Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: Vonovia SE
Registrierter Sitz und Staat: Düsseldorf, Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

20.01.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	3,24 %	1,82 %	5,05 %	337.411.867
letzte Mitteilung	%	%	%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	10.921.000	0	3,24 %	0 %
Summe	10.921.000		3,24 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
			Summe	%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Irrevocable Undertaking/ Ketteninstrument	N/A	N/A	Physisch	6.132.588	1,82 %
			Summe	6.132.588	1,82 %

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

X Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderlevanten
Stimmrechten des Emittenten (1.).

Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der
obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherr-
schenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
<hr/>			

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach
§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% (entspricht Stimmrechten)

**V.
Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
 Sonstiger Grund: Freiwillige Bestandsmittteilung

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: Vonovia SE
Registrierter Sitz und Staat: Düsseldorf, Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

12.02.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	4,99%	0%	4,99%	337.414.132
letzte Mitteilung	3,24%	1,82%	5,05%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	16.821.000	0	4,99%	0%
Summe	16.821.000		4,99%	

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
				%
			Summe	%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
					%
				Summe	%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

X Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderlevanten
Stimmrechten des Emittenten (1.).

Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der
obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherr-
schenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
<hr/>			

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach
§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% (entspricht Stimmrechten)

VI. Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
X Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
Sonstiger Grund: Freiwillige Bestandsmittteilung

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: JPMorgan Chase & Co.
Registrierter Sitz und Staat: New York,
Vereinigte Staaten von Amerika

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

11.02.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	0,17%	0,12%	0,29%	337.414.132
letzte Mitteilung	0,27%	5,81%	6,08%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6		582.132	%	0,17%
Summe	582.132		0,17%	

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Right of Recall (Stock loan)	N/A	N/A	370.566	0,11%
		Summe	370.566	0,11%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Equity Swap	25.03.2016 – 13.02.2017	25.03.2016 – 13.02.2017	Bar	33.229	0,01%
			Summe	33.229	0,01%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde relevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
JPMorgan Chase & Co.	%	%	%
JPMorgan Chase Bank, National Association	%	%	%
J.P. Morgan International Inc.	%	%	%
Bank One International Holdings Corporation	%	%	%
J.P. Morgan International Finance Limited	%	%	%
J.P. Morgan Capital Holdings Limited	%	%	%
J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited	%	%	%
J.P. Morgan Chase International Holdings	%	%	%
J.P. Morgan Securities plc	%	%	%
	%	%	%
JPMorgan Chase & Co.	%	%	%
J.P. Morgan Broker - Dealer Holdings Inc	%	%	%
J.P. Morgan Securities LLC	%	%	%
J.P. Morgan Clearing Corp.	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% (entspricht Stimmrechten)

VII.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE
Vereinigte Staaten von Amerika

2. Grund der Mitteilung

- X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
X Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
 Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung mit
 Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

27.05.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	8,27%	0,68%	8,94%	337.437.728
letzte Mitteilung	7,79%	0,30%	8,09%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	27.897.761	0%	8,27%
Summe		27.897.761		8,27%

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen			1.725.378	0,51%
			Summe	0,51%
			1.725.378	

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt			Bar	554.926	0,16%
				Summe	0,16%
				554.926	

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde relevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
Blackrock Realty Advisors, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% [entspricht Stimmrechten]

VIII.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE
Vereinigte Staaten von Amerika

2. Grund der Mitteilung

- X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung mit
Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

14.06.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	8,64 %	0,33 %	8,96 %	337.462.268
letzte Mitteilung	8,27 %	0,68 %	8,94 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	29.141.046	0,00 %	8,64 %
Summe		29.141.046		8,64 %

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen			399.195	0,12 %
			Summe	0,12 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt			Bar	710.034	0,21 %
				Summe	0,21 %

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde-relevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
Blackrock Realty Advisors, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

IX.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE
Vereinigte Staaten von Amerika

2. Grund der Mitteilung

- X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
X Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
 Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung mit
 Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

15.06.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	8,65%	0,33%	8,98%	337.462.268
letzte Mitteilung	8,64%	0,33%	8,96%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	29.205.574	0,00%	8,65%
Summe		29.205.574		8,65%

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen			400.609	0,12%
			Summe	0,12%
			400.609	

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt			Bar	714.411	0,21%
				Summe	0,21%
				714.411	

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde-relevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
Blackrock Realty Advisors, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

X. Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

- X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
X Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
 Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung mit
 Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE
Vereinigte Staaten von Amerika

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

17.06.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	8,58%	0,40%	8,98%	337.462.268
letzte Mitteilung	8,65%	0,33%	8,98%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	28.958.930	0,00%	8,58%
Summe		28.958.930		8,58%

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen			628.968	0,19%
		Summe	628.968	0,19%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt			Bar	710.488	0,21%
			Summe	710.488	0,21%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde relevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
Blackrock Realty Advisors, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

XI.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE
Vereinigte Staaten von Amerika

2. Grund der Mitteilung

- Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
- X Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
- Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
- X Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung mit
Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

20.06.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	8,55%	0,43%	8,99%	337.462.268
letzte Mitteilung	8,58%	0,40%	8,98%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	28.866.516	0,00%	8,55%
Summe		28.866.516		8,55%

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen			752.489	0,22%
			Summe	0,22%
			752.489	

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt			Bar	708.269	0,21%
				Summe	0,21%
				708.269	

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde-relevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
Blackrock Realty Advisors, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

XII.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: BlackRock, Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Wilmington, DE
Vereinigte Staaten von Amerika

2. Grund der Mitteilung

- X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
X Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
 Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmitteilung mit
 Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung

21.06.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	8,60%	0,34%	8,94%	337.462.268
letzte Mitteilung	8,55%	0,43%	8,99%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	29.005.958	0,00%	8,60%
Summe		29.005.958		8,60%

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierdarlehen			445.430	0,13%
			Summe	0,13%
			445.430	

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Differenzkontrakt			Bar	701.580	0,21%
				Summe	0,21%
				701.580	

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melde relevanten
Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der
obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden
Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock Asia-Pac Holdco, LLC	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Cayco Limited	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares [DE] I Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen	%	%	%
---	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach
§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:
% (entspricht Stimmrechten)

XIII.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X Sonstiger Grund: „Inventory Notification“

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: Ministry of Finance on behalf of the State of Norway
Registrierter Sitz und Staat: Oslo, Norwegen

4. Namen der Aktionäre

mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.
Norges Bank

5. Datum der Schwellenberührung

19.08.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	6,93 %	0 %	6,93 %	337.462.268
letzte Mitteilung	5,48 %	N/A %	5,48 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6		23.396.706	%	6,93 %
Summe		23.396.706		6,93 %

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
			Summe	%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
				Summe	%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht
Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderrelevanten
Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der
obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherr-
schenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
State of Norway	%	%	%
Norges Bank	6,93%	%	6,93%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach
§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:

Inventory notification including voting rights
out of shares held as collateral in the numerator
regarding Sec. 21 para 1 WpHG.

XIV.**Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

2. Grund der Mitteilung

X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: Stichting Pensioenfonds ABP
Registrierter Sitz und Staat: Heerlen, Niederlande

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.
APG Asset Management N.V.

5. Datum der Schwellenberührung

02.11.2016

6. Gesamtstimmrechtsanteile

in %	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimm- rechte des Emittenten
neu	3,04 %	0 %	3,04 %	337.466.534
letzte Mitteilung	2,78 %	0 %	2,78 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6		10.264.707	%	3,04 %
Summe		10.264.707		3,04 %

b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				%
			Summe	%

b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
					%
				Summe	%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderlevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
Stichting Pensioenfonds ABP	%	%	%
APG Groep N.V.	%	%	%
APG Asset Management N.V.	3,04 %	%	%

9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:

4 Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG einbezogen wird.

5 Mitarbeiter

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 155 (Vorjahr: 150).

6 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen und der Gesellschaft statt, die nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wurden.

7 Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

8 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter www.deutsche-wohnen.com den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

H Nachtragsbericht

Die Deutsche Wohnen AG hat neue Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis Juli 2024 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 800 Millionen platziert. Die Neuen Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % ihres Nennbetrages platziert und werden mit einem Kupon von 0,325 % p.a. verzinst. Die weiteren Wandlungsbedingungen sind auf der Homepage der Deutsche Wohnen abrufbar.

Zudem hat die Deutsche Wohnen AG Ende Februar 2017 ihr eingetragenes Grundkapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um rund 5,1 % erhöht. Die 17.174.110 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 31,75 je neuer Aktie platziert. Sie sind ab dem 1. Januar 2016 voll gewinnanteilberechtigt. Der Bruttoemissionserlös der Kapitalerhöhung betrug rund EUR 545 Millionen.

Die Deutsche Wohnen AG hat am 22. Februar 2017 die in 2020 fällige Wandelschuldverschreibungen zu einem Kaufpreis in Höhe von insgesamt ca. EUR 467 Millionen zurückgekauft. Es wurden von den Gläubigern im Rahmen des Angebotsverfahrens rund 99 % des ursprünglichen Gesamtnennbetrages von EUR 250 Mio. der 2020 fälligen Wandelschuldverschreibungen angeboten. Nach der Durchführung des Rückkaufs sind somit noch Wandelschuldverschreibungen 2020 in Höhe von nominal knapp EUR 3 Mio. ausstehend.

Eine mittelbare Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen AG hat im März 2017 ein Berliner Immobilienportfolio zu einem Preis von EUR 655 Mio. erworben. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird im zweiten Quartal 2017 erwartet. Die durchschnittliche Miete beträgt 6,92 EUR pro m². Das Portfolio befindet sich innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings und besteht überwiegend aus Zinshäusern, gebaut um die Jahrhundertwende.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

I Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 270.825.883,03, der sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 42.866.927,26 einer Entnahme aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von EUR 117.568.026,20, und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 110.390.929,57 zusammensetzt, wie folgt zu verwenden:

EUR

Verteilung an die Aktionäre:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,74 je Inhaberaktie, die für das Geschäftsjahr 2016 dividendenberechtigt ist; bei 354.658.098 Inhaberaktien sind das	262.446.992,52
Gewinnvortrag	8.378.890,51
Bilanzgewinn	270.825.883,03

Bei den angegebenen Beträgen für die Gewinnausschüttung und den Gewinnvortrag wurden die zur Zeit des Gewinnverwendungsvorschlags vom Vorstand vorhandenen dividendenberechtigten Stückaktien zugrunde gelegt. Die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien kann sich bis zum Tag der Hauptversammlung insbesondere aufgrund von Abfindungsverlangen von außenstehenden Aktionären der GSW Immobilien AG unter dem zwischen der Deutsche Wohnen AG und der GSW Immobilien AG bestehenden Beherrschungsvertrag und entsprechenden Ausgaben von neuen Aktien der Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2014/II (§ 4c der Satzung) erhöhen.

Der Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie von EUR 0,74 bleibt unverändert.

Sofern sich die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien und damit die Gesamtsumme der ausgeschütteten Dividende um EUR 0,74 je ausgegebener neuer Aktie erhöht, vermindert sich der Gewinnvortrag entsprechend.

Frankfurt am Main, den 3. März 2017

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Wittan
Vorstand

Anlage zum Anhang

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2016
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.061.730,32	2.293.039,38	5.312,96	0,00	13.349.456,74
2. Geleistete Anzahlungen	46.457,60	248.156,77	0,00	0,00	294.614,37
	11.108.187,92	2.541.196,15	5.312,96	0,00	13.644.071,11
II. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	214.882,97	0,00	0,00	0,00	214.882,97
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.585.459,82	1.100.455,24	5.598,10	475.049,65	6.155.366,61
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	475.049,65	0,00	0,00	-475.049,65	0,00
	5.275.392,44	1.100.455,24	5.598,10	0,00	6.370.249,58
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.117.225.405,20	2.455.174,31	0,00	0,00	3.119.680.579,51
	3.133.608.985,56	6.096.825,70	10.911,06	0,00	3.139.694.900,20

EUR	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2016
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.791.445,69	1.342.546,97	0,00	9.133.992,66
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.791.445,69	1.342.546,97	0,00	9.133.992,66
II. Sachanlagen				
1. Bauten auf fremden Grundstücken	47.571,55	43.646,46	0,00	91.218,01
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.453.040,64	718.783,28	5.598,10	3.166.225,82
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.500.612,19	762.429,74	5.598,10	3.257.443,83
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	55.000,00	240.000,00	0,00	295.000,00
	10.347.057,88	2.344.976,71	5.598,10	12.686.436,49

EUR	Buchwerte	
	31.12.2016	31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.215.464,08	3.270.284,63
2. Geleistete Anzahlungen	294.614,37	46.457,60
	4.510.078,45	3.316.742,23
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	123.664,96	167.311,42
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.989.140,79	2.132.419,18
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	475.049,65
	3.112.805,75	2.774.780,25
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.119.385.579,51	3.117.170.405,20
	3.127.008.463,71	3.123.261.927,68

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 10. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Schmidt
Wirtschaftsprüfer



Drotleff
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, den 3. März 2017

Deutsche Wohnen AG



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Lars Wittan
Vorstand

KONTAKT

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412
Telefax 030 897 86 5419

DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 1000

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

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Gestaltung und Realisation

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

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

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 AG dar.