

Bericht über die Lage
der Gesellschaft und
des Konzerns sowie
Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr
2017



**Jetzt. Stadt.
Morgen.**



- 1 Grundlagen des Konzerns
 - 1 Geschäftsmodell des Konzerns
 - 1 Organisation und Konzernstruktur
 - 2 Konzernstrategie
 - 4 Konzernsteuerung
 - 6 Immobilienportfolio

- 13 Wirtschaftsbericht
 - 13 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 15 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
 - 16 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
 - 25 EPRA-Performance-Kennzahlen
 - 29 Mitarbeiter

- 31 Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE

- 36 Risiko- und Chancenbericht
 - 36 Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen
 - 36 Risikopolitische Grundsätze
 - 36 Verantwortlichkeit
 - 37 Instrumente des Risikomanagementsystems
 - 40 Risikobericht
 - 46 Chancen der künftigen Entwicklung

- 48 Prognosebericht

- 50 Vergütungsbericht

- 58 Übernahmerelevante Angaben

- 61 Unternehmensführung

- 62 Nichtfinanzielle Konzernklärung
 - 63 Bekämpfung von Korruption und Bestechung
 - 64 Umweltbelange
 - 66 Arbeitnehmerbelange
 - 67 Sozialbelange
 - 68 Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen

- 69 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter
Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernklärung

Grundlagen des Konzerns

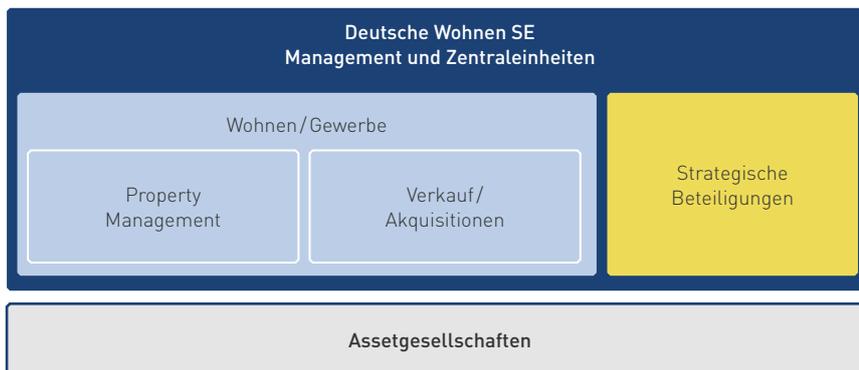
Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig die drittgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 19,6¹ Mrd. umfasst mehr als 163.000 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 diesen Regionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

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

Geschäftsmodell des Konzerns

Organisation und Konzernstruktur



Property Management

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

Verkauf/Akquisitionen

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 Blockverkäufe aus unseren Core+- und Core-Regionen im Rahmen des institutionellen Verkaufs möglich.

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke
² Davon sind 4.132 Plätze zum 1. Januar 2017 übergegangen.

Parallel prüfen wir kontinuierlich geeignete Akquisitionsmöglichkeiten in unseren Kernregionen.

Strategische Beteiligungen und immobilienbezogene Dienstleistungen

Über unsere Kerngeschäftsfelder hinaus agieren wir im Rahmen von strategischen Beteiligungen und bieten über Tochtergesellschaften immobilienbezogene Dienstleistungen an. So verstärken wir den Kontakt zu unseren Kunden und sichern die Qualität der Services.

Pflege und Betreutes Wohnen

Unter der Marke KATHARINENHOF® werden im Rahmen eines Beteiligungsmodells Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. 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 für unsere Bestände zuständig. Die G+D versorgte zum 31. Dezember 2017 rund 58% des zentral versorgten Deutsche Wohnen-Portfolios mit Energie. Zum 1. Januar 2018 erhöhte sich die Anzahl der versorgten Bestände auf rund 75%. Darüber hinaus 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

Um die Immobilienbestände zukunftsweisend aufzurüsten und gleichzeitig die Wertschöpfungskette des Konzerns entsprechend zu verbreitern, investiert die Deutsche Wohnen in den Ausbau des Kabelnetzes sowie in die Glasfaser-Infrastruktur.

Die Deutsche Wohnen ist ein aktiver Portfolio Manager mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und einer klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen und Ballungszentren. In diesen Core+-Regionen befinden sich gemessen an der Anzahl rund 87% 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 Wachstumsregionen sowie der Effizienz unserer Immobilienplattform mit hervorragend geschulten und qualifizierten Mitarbeitern sehen wir uns bestens im Markt positioniert. So profitieren wir von der Dynamik der deutschen Metropolregionen und erzielen einen nachhaltigen Wertzuwachs unserer Bestände.

Konzernstrategie

Für das organische Wachstum des Konzerns spielen gezielte Investitionen in unseren Immobilienbestand eine wesentliche Rolle. Durch die deutliche Ausweitung der Investitionen soll die Qualität des Portfolios wesentlich erhöht werden, um die bestehenden Wertpotenziale zu realisieren. Darüber hinaus planen wir in den kommenden Jahren umfangreiche Neubaumaßnahmen und schaffen damit dringend benötigten Wohnraum in unseren Kernregionen.

Neben dem organischen Wachstum setzen wir auf wertschaffende 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 führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland weiter gestärkt. Auch in Zukunft planen wir, 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 weiter 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 99% unseres Gesamtbestands in deutschen Großstädten und Ballungszentren, allein 71% im Großraum Berlin. Damit nimmt das Deutsche Wohnen-Portfolio eine herausragende Stellung im Wettbewerbsumfeld ein. Die Ausrichtung auf Geschäftsfelder und Regionen mit vielversprechenden demografischen Trends bietet langfristige Stabilität und hervorragende 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. Die Kosten für Leerstand und Zahlungsausfälle bewegen sich fortlaufend auf einem niedrigen Niveau.

Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung fließen zielgerichtet in unsere 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

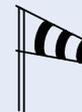
Unsere Immobilien werden hauptsächlich von Objektgesellschaften gehalten, während die Kernprozesse rund um die Immobilienbewirtschaftung von 100%igen Tochtergesellschaften erbracht werden. Im Rahmen von strategischen Beteiligungen erschließen wir uns zusätzliche rentable Geschäftsfelder mit Immobilienbezug. 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.



Fokussierung
des Portfolios auf
Wachstumsmärkte



Qualität und Effizienz
in den Arbeitsprozessen
und der Bewirtschaftung
unserer Immobilien



Flexibilität
in der Organisations-
struktur



**Kapitalmarktfähigkeit/
Finanzierung**
festigt die Marktstellung



Nachhaltigkeit
durch Transparenz und
Verantwortung

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 und hat in allen wesentlichen Indizes an Gewicht gewonnen.

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. Unsere Kapitalstruktur wird seitens der Ratingagenturen mit A3 (Moody's) beziehungsweise A- (Standard & Poor's) bewertet. 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. Weiterführende Informationen zu unserem Nachhaltigkeitsverständnis sowie unseren Konzepten und Maßnahmen enthält die Nichtfinanzielle Erklärung in diesem Bericht.

Die Steuerung des Unternehmens erfolgt über mehrere Ebenen:

Auf **Konzernebene** werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme quartalsweise auf die primären Steuerungsgrößen FFO I (Funds from Operations vor Verkauf), EPRA NAV (Net Asset Value, bereinigt um etwaigen Goodwill) 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.

Konzernsteuerung

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

Im **Segment Pflege und Betreutes Wohnen** der KATHARINENHOF® wird internes Wachstum vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen generiert. Für die Bewertung der operativen Ertragskraft in der Bewirtschaftung der Pflegeimmobilien erfolgt die Steuerung des Segments 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, die Kapitalstruktur und das Finanzergebnis langfristig zu optimieren.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, verwenden wir als Kenngröße den 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.

Portfolioüberblick und -strategie Wohnen

Mit ca. 161.000 Wohn- und knapp 2.500 Gewerbeeinheiten (ca. 3,5% der Nutzfläche) sowie einer annualisierten Jahresmiete von EUR 767 Mio. bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core+-Märkten. Diese machen aktuell 87,4% unseres Wohnungsportfolios aus. In den Core-Märkten liegen weitere 11,8% unserer Wohneinheiten. Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Jahresende 2017 EUR 6,40 pro m² bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 2,0%. Mit Transaktionen in Höhe von rund EUR 1 Mrd. haben wir unser Portfolio 2017 weiter gestärkt.

Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentrieren wir unseren Bestand im Wesentlichen auf prosperierende Metropolen und Ballungsräume ab 500.000 Einwohner. Den Kernmarkt bildet dabei der Großraum Berlin mit ca. 114.000 Wohnungen und rund 1.800 Gewerbeeinheiten. Dies entspricht rund 71% unseres Gesamtbestands.

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

Immobilienportfolio

Immobilienbestand

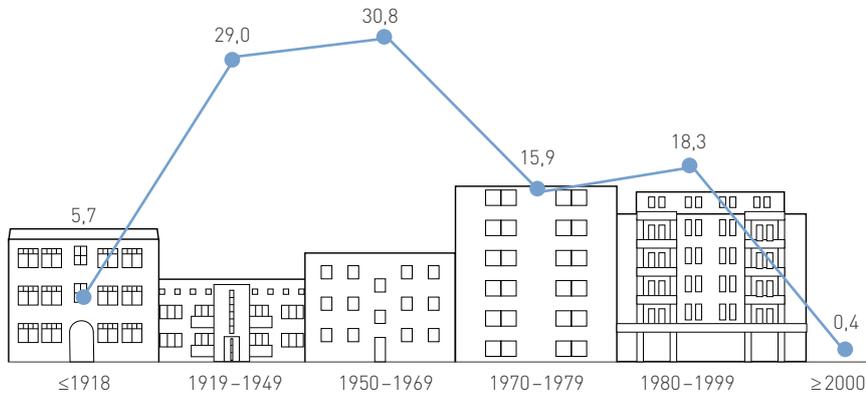
31.12.2017

	Wohneinheiten Anzahl	Fläche in Tm ²	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹ EUR/m ²	Wohnen		Gewerbe	
					Leerstand in %	Gewerbe Anzahl	Fläche in Tm ²	
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	159.331	9.581	99,2	6,41	2,0	2.446	341	
Core+	140.445	8.415	87,4	6,52	2,0	2.252	311	
Großraum Berlin	114.289	6.794	71,1	6,46	2,0	1.799	215	
Rhein-Main	9.845	593	6,1	7,63	2,0	130	28	
Dresden/Leipzig	5.368	353	3,3	5,70	3,0	229	41	
Rheinland	5.006	312	3,1	6,24	0,8	27	13	
Mannheim/Ludwigshafen	4.957	306	3,1	5,98	1,9	44	12	
Sonstige Core+	980	57	0,6	10,40	0,2	23	2	
Core	18.886	1.165	11,8	5,68	2,0	194	31	
Hannover/ Braunschweig	9.127	589	5,7	5,79	1,8	89	14	
Kiel/Lübeck	4.946	293	3,1	5,62	2,0	13	2	
Kernstädte neue Bundesländer	4.813	283	3,0	5,52	2,2	92	14	
Non-Core	1.337	88	0,8	4,88	5,0	20	4	
Gesamt	160.668	9.668	100,0	6,40	2,0	2.466	345	

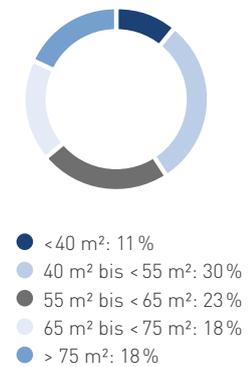
¹ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Die nachfolgenden Grafiken bieten einen Überblick über die Struktur wesentlicher Portfoliomerkmale.

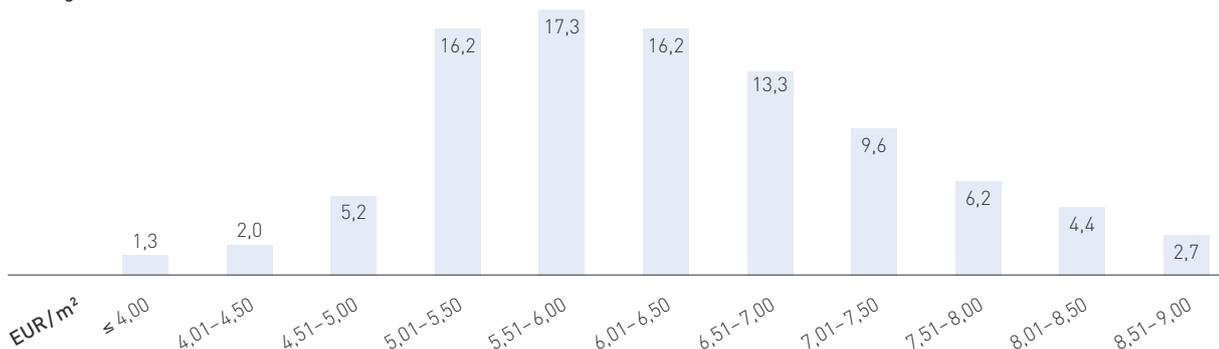
Baujahr in %



Wohnungsgröße in %



Vertragsmiete in %



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

Immobilienbestand nach Standort/Mikro-Clustering
31.12.2017

Cluster	Mikrolage	Wohneinheiten Anzahl	Anteil Fair Value in %	Fair Value EUR/m²	Faktor IST	Leerstand in %	Vertragsmiete EUR/m²
Core+		140.445	92,4	2.000	25,6	2,0	6,52
	Hotspot	38.558	30,8	2.414	29,3	3,1	6,95
	Growth	65.872	40,4	1.926	24,2	1,5	6,62
	Stable	36.015	21,1	1.698	23,9	1,4	5,92
Core		18.886	7,3	1.149	16,9	2,0	5,68
	Hotspot	416	0,3	1.401	17,5	4,2	7,03
	Growth	9.427	3,4	1.194	17,4	2,1	5,78
	Stable	9.043	3,6	1.092	16,4	1,7	5,55
Non-Core		1.337	0,3	705	13,1	5,0	4,88
Gesamtergebnis		160.668	100,0	1.886	24,6	2,0	6,40

Ausgehend von der Portfolioanalyse leiten wir gezielte Investitionsstrategien ab. Dabei werden die wesentlichen Performance-Indikatoren, der technische Zustand und die Lage der einzelnen Immobilien einem Scoring unterzogen und der Bestand entsprechend den Handlungsfeldern „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“ klassifiziert.

In der „Bewirtschaftung“ liegt unser Fokus auf der Neuvermietung und der Realisierung von Mietpotenzialen gemäß den Marktmieten. Der Bewirtschaftungsbestand nimmt mit einem Anteil von 80 % den Großteil unseres Portfolios ein. Objekte mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und Gebäudezustand an besonders vielversprechenden Standorten werden dem Cluster „Entwickeln“ zugeordnet (Anteil 17%). 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.

31.12.2017

Cluster	Mikrolage	Wohneinheiten Anzahl	Anteil Fläche in %	Leerstand in %	Vertragsmiete EUR/m ²
Core+		140.445	87,0	2,0	6,52
	Bewirtschaften	109.340	68,9	1,5	6,54
	Entwickeln	28.438	16,2	3,1	6,44
	Verkaufen	2.667	1,9	7,8	6,16
Core		18.886	12,1	2,0	5,68
	Bewirtschaften	17.449	11,0	1,9	5,68
	Entwickeln	922	0,7	1,9	5,66
	Verkaufen	515	0,3	4,1	5,86
Non-Core		1.337	0,9	5,0	4,88
	Verkaufen	1.337	0,9	5,0	4,88
Gesamtergebnis		160.668	100,0	2,0	6,40

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

2017 haben wir rund 6.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 1 Mrd. ausschließlich in Core+-Märkten erworben. Dabei handelt es sich hauptsächlich um hochwertige Gründerzeithäuser in attraktiven Stadtteillagen in Berlin, Dresden und Leipzig.

Verkäufe

Im Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nach Immobilien nutzen und rund 2.849 Wohnungen (707 in der Wohnungsprivatisierung, 2.142 im institutionellen Verkauf) mit Nutzen- und Lasten-Wechsel im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußern. Die Verkaufsmarge lag mit rund 23 % trotz der Aufwertungen auf Vorjahresniveau. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden insbesondere Portfolios in Oberhausen, Bielefeld, Ahrensburg, Celle und Duisburg mit insgesamt ca. 1.500 Einheiten veräußert.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf Seite 18 und 19 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.

Like-for-like						
		31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
	Wohneinheiten	Vertragsmiete ¹	Vertragsmiete ¹	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	in %	in %
Gesamt	154.613	6,37	6,10	4,4	1,8	1,6
Vermietungsbestand²	149.941	6,39	6,12	4,5	1,6	1,5
Core*	131.258	6,49	6,20	4,8	1,6	1,5
Großraum Berlin	108.121	6,43	6,11	5,3	1,7	1,5
Rhein-Main	8.852	7,72	7,46	3,5	1,4	1,8
Rheinland	4.913	6,22	6,13	1,4	0,7	0,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.419	5,97	5,71	4,5	0,8	0,8
Dresden/Leipzig	3.973	5,44	5,36	1,5	1,7	1,9
Sonstige Core+	980	10,40	10,33	0,7	0,2	0,1
Core	18.683	5,68	5,58	1,9	1,9	1,7
Hannover/ Braunschweig	9.090	5,79	5,66	2,2	1,8	1,6
Kiel/Lübeck	4.945	5,62	5,54	1,5	2,0	1,6
Kernstädte neue Bundesländer	4.648	5,53	5,44	1,6	2,0	1,9

¹ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

² Ohne Non-Core

Im Berichtsjahr konnten im Gesamtbestand annualisierte Mietsteigerungen in Höhe von EUR 30,8 Mio. erzielt werden (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.). Das Like-for-like-Mietwachstum belief sich auf 4,4 %, im Großraum Berlin sogar auf 5,3 %. Dabei wurde die Entwicklung auch von Anpassungen auf Basis des im Mai veröffentlichten Berliner Mietspiegels beeinflusst. Im Verlauf des Jahres 2018 erwarten wir ein Mietwachstum von etwa 3 %.

Der Like-for-like-Leerstand blieb im Vermietungsbestand mit 1,6 % auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,5 %). Der leichte Anstieg resultiert aus modernisierungsbedingten Leerständen im Rahmen unserer Capex-Projekte.

Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir rund EUR 332 Mio. beziehungsweise ca. EUR 33 pro m² (Vorjahr: rund EUR 25 pro m²) für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet. Dabei entfielen mit EUR 105 Mio. rund ein Drittel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund zwei Drittel 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.	2017	2016
Instandhaltung	104,7	94,5
in EUR pro m ²	10,52 ¹	9,63 ¹
Modernisierung	227,4	150,0
in EUR pro m ²	22,85 ¹	15,29 ¹
Instandhaltung und Modernisierung	332,1	244,5
in EUR pro m ²	33,37 ¹	24,92 ¹

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

Um die Energieeffizienz unserer Immobilien sowie die Portfolioqualität insgesamt weiter zu erhöhen und bestehende Wertpotenziale zu realisieren, tätigen wir umfangreiche Investitionen in unseren Bestand. So werden im Rahmen unseres EUR 1,2 Mrd. umfassenden Modernisierungsprogramms rund 30.000 Einheiten bis zum Jahr 2022 umfassend saniert und modernisiert.

Das Investitionsportfolio befindet sich im Wesentlichen in Core+-Märkten (>90%) und dort in attraktiven Hotspot- sowie Growth-Lagen (>90%) mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen.

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt und traf auf ein stark 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 2,4 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 durch ein externes Gutachten von CB Richard Ellis GmbH bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 31. Dezember 2017:

Fair Value 31.12.2017

	Fair Value EUR Mio.	Fair Value EUR/m ²	Multiple Vertragsmiete	Multiple Marktmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	18.799	1.897	24,7	19,0
Core+	17.425	2.000	25,6	19,5
Großraum Berlin	14.628	2.090	27,1	20,2
Rhein-Main	1.192	1.924	21,0	16,6
Dresden/Leipzig	638	1.618	23,0	19,3
Rheinland	417	1.285	16,8	14,6
Mannheim/Ludwigshafen	366	1.151	16,0	13,6
Sonstige Core+	184	3.149	24,9	20,7
Core	1.375	1.149	16,9	14,3
Hannover/Braunschweig	702	1.164	16,8	13,9
Kiel/Lübeck	359	1.218	18,0	15,2
Kernstädte neue Bundesländer	313	1.053	16,0	14,4
Non-Core	65	705	13,1	10,3
Gesamt	18.864	1.886	24,6	19,0

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit knapp EUR 2,2 Mrd. das Core+-Segment und hier in erster Linie den Großraum Berlin mit rund EUR 2,0 Mrd. Aber auch an unseren Core-Standorten konnten wir aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen in Höhe von rund EUR 0,2 Mrd. vornehmen.

Fair Value

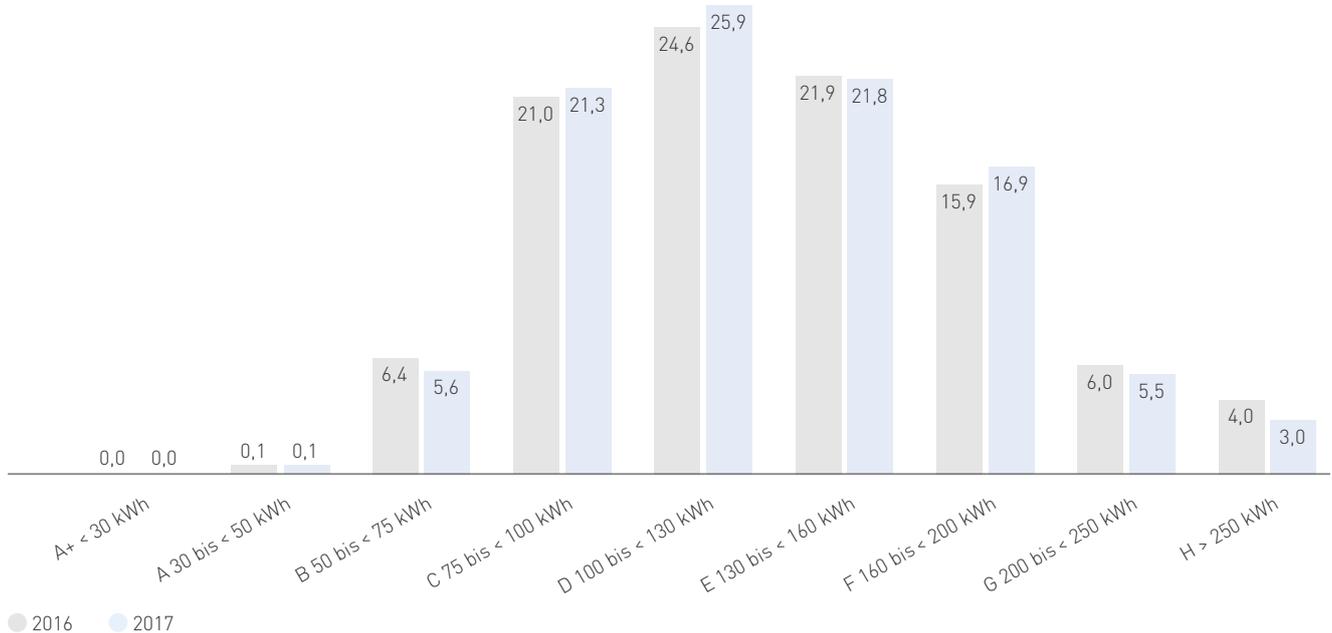
	31.12.2017		31.12.2016	
	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	18.799	24,7	15.280	21,7
Core+	17.425	25,6	14.054	22,7
Core	1.375	16,9	1.226	14,9
Non-Core	65	13,1	186	11,8
Gesamt	18.864	24,6	15.465	21,5

Energieeffizienz im Bestand

Ein Großteil des europaweiten Energieverbrauchs entfällt auf den Gebäudebestand. Mit unseren umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erhöhen wir sukzessive die Energieeffizienz unserer Immobilien. Aktuell ist die Energiebilanz von rund 74,5% unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (160 kWh/m² pro Jahr³). Etwa 27% unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 133,4 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2016: 135,1 kWh/m²).

Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen¹ nach Endenergiebedarf in kWh/m² pro Jahr in %



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

³ Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude, <https://www.verbraucherzentrale.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebäude-4>

Pflegeimmobilien

Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten besitzt die Deutsche Wohnen 51 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 6.700 Plätzen. Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: Einen Teil unserer Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir mit 49 % beteiligt sind; die übrigen Einrichtungen werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Das Pflegegeschäft mit externen Betreibern ist im Gegensatz zu dem Beteiligungsmodell insbesondere von den vereinbarten Pachteinnahmen 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 KATHARINENHOF® gewährleistet werden kann.

Der deutsche Pflegemarkt ist, bedingt durch demografische Trends, von einer steigenden Nachfrage gekennzeichnet und damit sehr attraktiv. Deshalb beabsichtigen wir, das Pflegesegment zunächst bis zu einem Beitrag von 15 % zum EBITDA des Konzerns mittelfristig weiter auszubauen.

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien Im Betrieb der KATHARINENHOF® 2017

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			Belegung 31.12.2017 in %	Fair Value 31.12.2017 EUR Mio.
		Pflege Anzahl	Betreutes Wohnen Anzahl	Gesamt Anzahl		
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	98,1	
Hamburg	3	335	157	492	94,5	
Sachsen	7	436	56	492	99,7	
Niedersachsen	1	131	–	131	98,3	
Summe KATHARINENHOF®- Einrichtungen	23	1.972	584	2.556	97,7	262,4¹

¹ Bezieht sich auf 22 Einrichtungen

Pflegeimmobilien Mit weiteren Betreibern 2017

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			WALT in %	Fair Value 31.12.2017 EUR Mio.
		Pflege Anzahl	Betreutes Wohnen Anzahl	Gesamt Anzahl		
Bayern	7	999	–	999	11,5	
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	12,8	
Niedersachsen	4	661	–	661	10,2	
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	12,4	
Baden-Württemberg	5	557	16	573	13,0	
Sonstige	3	374	–	374	9,1	
Summe weitere Betreiber	28	3.721	411	4.132	11,7	450,1
Pflege gesamt	51	5.693	995	6.688		712,5

Wirtschaftsbericht

Deutsche Wirtschaft verzeichnet viertes Jahr des Aufschwungs

Deutsches BIP um 2,2% gewachsen: Die deutsche Konjunktur hat im Jahr 2017 weiter an Wachstumstempo zugelegt. Treiber waren vor allem der private Verbrauch, daneben aber auch steigende Unternehmensinvestitionen. Gemäß Umfragen waren die Industrie und insbesondere die Bauwirtschaft jeweils stärker ausgelastet als im langjährigen Durchschnitt.¹

Arbeitslosenquote weiterhin rückläufig: Auch im Berichtsjahr kurbelte der kräftige Beschäftigungsaufbau den Konsum an.² Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich um rund 638.000 beziehungsweise 1,5% auf 44,3 Mio. Personen erhöht. Damit setzte sich der seit zwölf Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit dynamisch fort.³

Bruttolöhne und -gehälter stiegen um 4,4%: Die kräftige Zunahme resultierte zum einen aus der im Vergleich zum Vorjahr um 1,7% höheren Arbeitnehmerzahl und zum anderen aus dem Zuwachs der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 2,7%. Die durchschnittlichen Nettolöhne je Arbeitnehmer erhöhten sich um 2,4%.⁴

Bevölkerung in Deutschland auf 82,8 Mio. Personen gewachsen: Das Statistische Bundesamt geht nach ersten Schätzungen davon aus, dass sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2017 fortsetzte (Vorjahr: 82,5 Mio. Menschen). Der erwartete Wanderungsüberschuss hat das erwartete Geburtendefizit erneut mehr als ausgeglichen.⁵

Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur: Die realen Bauinvestitionen im Wohnungsbau haben im Berichtsjahr um etwa 3,4% gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Der erhebliche Bauüberhang, gut gefüllte Auftragsbücher und niedrige Zinsen führten zu dem anhaltenden Aufwärtstrend.⁶

Berlins Wirtschaft weiterhin im Aufschwung: Das reale Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt ist 2017 um etwa 2,5% gestiegen.⁷ Damit liegt das Berliner Wirtschaftswachstum erneut über dem Bundesdurchschnitt. Damit einher geht ebenfalls ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote im Berichtsjahr.⁸

Deutscher Wohnungsmarkt weiterhin auf Expansionskurs

Wohnimmobilien in Deutschland bleiben voll im Trend: Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat auch das Jahr 2017 sehr erfolgreich abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios stieg im Vergleich zum Vorjahr um 15% auf rund EUR 15,7 Mrd. Damit wurde das Mittel der letzten zehn Jahre um 40% getoppt.⁹

Berlin ist unverändert wichtigstes Investmentziel: Unter den deutschen Metropolstädten bleibt Berlin mit 14,6% aller Transaktionen im ersten Halbjahr 2017 nach wie vor der Investmentschwerpunkt.¹⁰

Verknappung des Wohnraumangebots setzt sich fort: Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70% der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80% sogar noch höher.¹¹

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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



	2017	2016
Arbeitslosenquote in %	5,7	6,1
Erwerbstätige in Mio.	44,3	43,6
Inflationsrate in %	1,7	0,5

Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017

1 DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017

2 DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017

3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001/18 vom 02.01.2018

4 Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland“ vom 11.01.2018, Statement von Albert Braakmann

5 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 019/18 vom 16.01.2018

6 DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017

7 Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Juli 2017

8 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin, Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 3. Quartal 2017

9 JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2017

10 NAI apollo group, Transaktionsmarkt Wohnportfolios, H1 2017

11 BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

Wohnungsbau kann nicht mit Bevölkerungswachstum Schritt halten: Die seit Jahren kräftig steigenden Einwohnerzahlen führen zu einem stetig zunehmenden Bedarf an Wohnungen. Trotz spürbar gesteigener Fertigstellungen reicht die Zahl jedoch weiterhin nicht aus, um die Wohnungsnachfrage zu bedienen.¹² Im Jahr 2017 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erstmals über 300.000, was den jährlichen Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen jedoch erneut nicht deckt. Damit steigt der Nachfrageüberhang weiter an.¹³

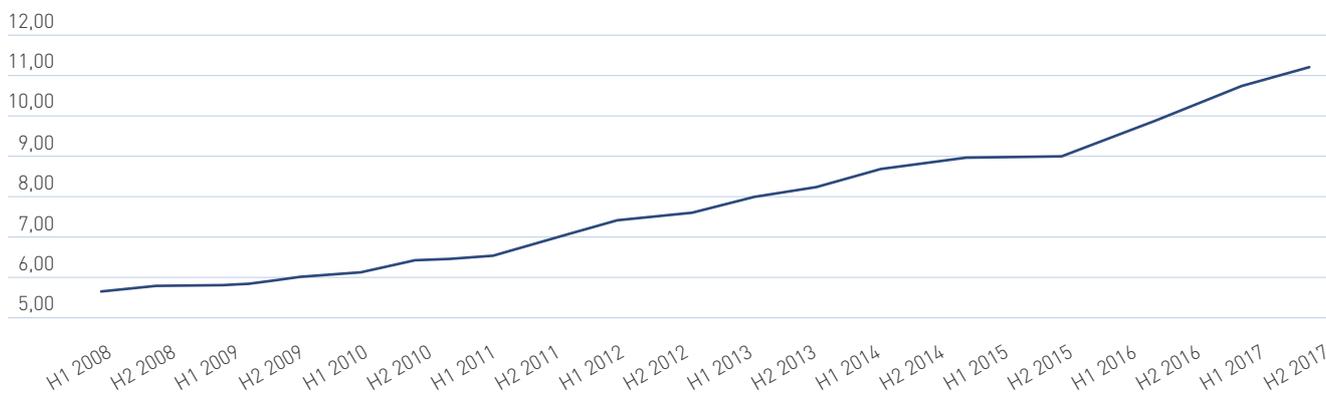
Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

Mietpreiswachstum hält an: Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. Diese Entwicklung schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Binnen zehn Jahren haben sich die Erstbezugsmieten in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München um rund die Hälfte verteuert. In Berlin fällt der Anstieg sogar noch etwas höher aus.¹⁴

Im ersten Halbjahr 2017 betrug das durchschnittliche Mietwachstum in den elf¹⁵ größten deutschen Städten 4,7%.¹⁶

Mieten in Berlin bleiben im Aufwärtstrend: Die Angebotsmieten in Berlin stiegen im 2. Halbjahr 2017 auf EUR 11,10 pro m² – ein Plus von 9,1% auf Jahressicht. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2017 erhöhten sich die Mieten um 2,8% und damit stärker als im Mittel seit 2004.¹⁷

Entwicklung der Medianmiete in EUR/m²/Monat



Quelle: JLL, Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2017

Wohnungsmarkt in Berlin bleibt dynamisch: Der Trend zu steigenden Mieten wird auch zukünftig anhalten. Die kontinuierlich zunehmende Wohnungsnachfrage in Berlin wird durch gute Arbeitsmarktdaten, die anhaltende Wirtschaftsdynamik sowie weiter steigende Einwohnerzahlen gestützt. Auch die unverändert geringen Neubautätigkeiten tragen dazu bei, dass es zu keiner spürbaren Entlastung kommt.¹⁸

¹² DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2017/18

¹³ Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, 15.01.2018

¹⁴ DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2017/2018

¹⁵ Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart, Dresden, Essen, Leipzig, Dortmund

¹⁶ NAI apollo group, Wohnmarktbericht Deutschland 2017

¹⁷ JLL, Residential City Profile Berlin, 2. Halbjahr 2017, Februar 2018

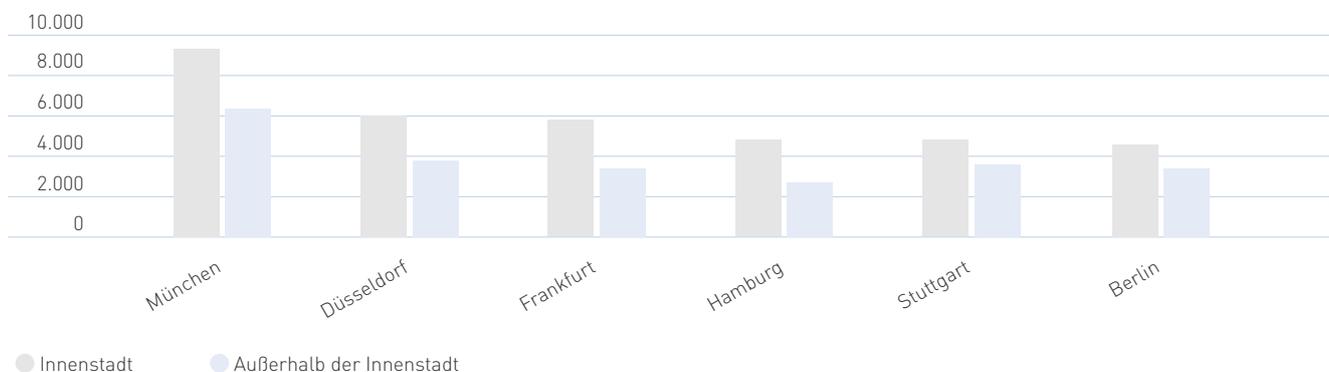
¹⁸ Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, 15.01.2018

Auch die Kaufpreise verteuern sich weiterhin: 2017 war das neunte Jahr des aktuellen Immobilienzyklus, der Anfang 2009 begonnen hatte. Besonders angespannt bleibt die Lage in den Metropolen, in denen sich die Haus- und Wohnungspreise zwischen 2009 und 2017 um rund 80 % erhöht haben. Aber auch in den B- und C-Städten beziehungsweise D-Städten legten sie in diesem Zeitraum signifikant um 60% beziehungsweise 50 % zu. Dabei stiegen die Preise aufgrund der angespannten Marktlage 2017 noch kräftiger als zuvor: Die Hauspreise wuchsen im Durchschnitt um rund 6,5%, die Wohnungspreise um mehr als 10%. Die Preisdynamik war, wie schon in den Jahren zuvor, in den Metropolen und Großstädten am höchsten.

Während in Berlin die Wohnungspreise von Bestandsobjekten in den vergangenen drei Jahren um rund 36 % stiegen, verzeichneten andere deutsche Metropolen ein Plus von 30%.¹⁹

Wohnungspreise innerhalb und außerhalb der Innenstadt

EUR pro m²



Quelle: Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018

Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir die langjährige und erfolgreiche Entwicklung der Deutsche Wohnen fortsetzen und die gesteckten Ziele wiederholt erreichen.

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung haben wir ein Ergebnis von rund EUR 613 Mio. erzielt. Dies entspricht einer Steigerung von rund EUR 26 Mio. oder 4,5 % im Vorjahresvergleich. Gegenüber unserer Prognose in Höhe von EUR 610 Mio. liegen wir im Plan. Die prognostizierte Mietsteigerung von 3,5% wurde mit 4,4% deutlich übertroffen. Diesem positiven Effekt stehen ein höheres Verkaufsvolumen und höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber. Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit EUR 10,52 pro m² leicht über dem Planungskorridor. Der Leerstand betrug zum Jahresende 2,0% und liegt damit 0,2% über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist auf unser Investitionsprogramm zurückzuführen, welches sich seit Anfang 2017 in der Umsetzung befindet.

Im Segment Verkauf konnten wir gegenüber 2016 – trotz der Aufwertung infolge höherer Marktpreise – eine vergleichbare durchschnittliche Bruttomarge von 23% (Vorjahr: 22%) erzielen. Das Transaktionsvolumen ging von rund EUR 354 Mio. um 13% auf rund EUR 309 Mio. zurück, bedingt durch eine insgesamt geringere Anzahl an verkauften Einheiten. Durch deutlich höhere Verkaufspreise wurde dieser Effekt jedoch nahezu kompensiert. Das Verkaufsergebnis reduzierte sich absolut um EUR 4 Mio. auf rund EUR 50 Mio.

Im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wurde der Ergebnisbeitrag um rund EUR 31 Mio. oder 186% gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Im Vergleich zur Prognose von rund EUR 45 Mio. liegen wir damit um 6% über Plan. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen zukaufsbedingt. Gegenüber dem Plan konnten wir eine bessere durchschnittliche Auslastung und Pflegesatzanpassungen sowie eine schnellere Integration der Ende 2016 zugekauften Pflegeeinrichtungen erreichen.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Auf der Finanzierungsseite sind wir weiterhin sehr solide aufgestellt. Der LTV ist gegenüber dem Vorjahr mit rund 35% stabil und liegt damit am unteren Ende unseres Zielkorridors von 35% bis 40%. Die laufenden Zinskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der 2016 und 2017 durchgeführten Refinanzierungen und trotz erhöhter Finanzverbindlichkeiten um rund EUR 6 Mio. oder rund 6% verringert. Damit liegen wir exakt in der Prognose in Höhe von EUR 100 Mio.

Der FFO I stieg im Vorjahresvergleich um EUR 48 Mio. oder 13% auf EUR 432 Mio. Der FFO I je Aktie erhöhte sich von EUR 1,14 im Jahr 2016 auf EUR 1,23 im Jahr 2017. Im Vergleich zur Prognose zu Beginn des Jahres in Höhe von EUR 425 Mio. haben wir unsere Ziele leicht um 2% übertroffen.

Der EPRA NAV (unverwässert) betrug zum Jahresende rund EUR 36 je Aktie und ist um 20% angestiegen. Wesentlicher Treiber hierfür ist die Neubewertung des Immobilienportfolios, die für 2017 rund EUR 2,4 Mrd. betrug. Die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in deutschen Ballungsgebieten führte wiederholt zu Preissteigerungen.

Insgesamt ist das Geschäftsjahr 2017 operativ planmäßig verlaufen. Die Entwicklung der Mieten, des Leerstands und der Verkaufspreise untermauert unseren strategischen Fokus auf urbane Ballungszentren.

Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zu 2016:

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

EUR Mio.	2017	2016
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	612,8	586,4
Ergebnis aus Verkauf	50,3	54,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	48,0	16,8
Verwaltungskosten	-81,3	-73,7
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-29,0	-8,7
Betriebsergebnis (EBITDA)	600,8	575,1
Abschreibungen	-7,4	-543,7
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.397,0	2.667,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3,0	2,0
Finanzergebnis	-395,2	-211,8
Ergebnis vor Steuern	2.598,2	2.489,2
Laufende Steuern	-32,6	-36,5
Latente Steuern	-802,3	-829,5
Periodenergebnis	1.763,3	1.623,2

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2017 mit einem Periodenergebnis in Höhe von rund EUR 1,8 Mrd. (+ EUR 0,1 Mrd. oder 9,0% gegenüber 2016) abgeschlossen.

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern konnte um EUR 48,0 Mio. oder rund 11% auf EUR 501,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

EUR Mio.	2017	2016
Ergebnis vor Steuern	2.598,2	2.489,2
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-2.396,7	-2.665,1
Firmenwertabschreibungen	0,0	537,3
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	226,0	83,4
Einmalaufwendungen und -erträge	74,2	8,9
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	501,7	453,7

Die Firmenwertabschreibungen enthielten im Vorjahr mit EUR 0,5 Mrd. im Wesentlichen den Firmenwert aus der Übernahme der GSW Immobilien AG aus dem Jahr 2013.

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 229,0 Mio. (Vorjahr: EUR 79,6 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge enthielten Restrukturierungs- (EUR 0,9 Mio.; Vorjahr: EUR 1,3 Mio.), Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten (EUR 75,5 Mio.; Vorjahr: EUR 11,5 Mio.) sowie einmalige Erträge (EUR 2,2 Mio.; Vorjahr: EUR 3,9 Mio.).

Die Transaktions- und einmaligen Finanzierungskosten enthielten im Geschäftsjahr im Wesentlichen Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 23,4 Mio. und Finanzierungskosten in Höhe von rund EUR 51,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.).

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2017	31.12.2016
Wohn- und Gewerbeeinheiten	163.134	160.160
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	10.013	9.790
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	1.886	1.580
Vertragsmiete Wohnen je m ² in EUR	6,40	6,10
Like-for-like-Mietwachstum in Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand) in %	4,5	2,9
Wohnungsleerstand in %	2,0	1,8
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR ¹	10,52	9,63
Capex je m ² /Jahr in EUR ¹	22,85	15,29

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

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2017 ist dem Kapitel „Immobilienportfolio“ zu entnehmen.

EUR Mio.	2017	2016
Vertragsmieten	744,2	704,5
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-9,3	-9,8
Inkasso	-6,4	-6,4
Instandhaltung	-104,7	-94,5
Sonstiges	-11,0	-7,4
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	612,8	586,4
Personal- und Sachkosten	-45,3	-40,7
Operatives Ergebnis (NOI)	567,5	545,7
NOI-Marge in %	76,3	77,5
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	4,75	4,63
Veränderung in %	2,6	

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

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

Die Verluste aus nicht umlagefähigen Betriebskosten und Inkasso betragen bezogen auf die Vertragsmiete 2,1 % (Vorjahr: 2,3 %).

Die Personal- und Sachkosten betragen rund 6,1 % (Vorjahr: 5,8 %) der Vertragsmieten.

Das Net Operating Income (NOI) stieg absolut im Vergleich zum Vorjahr um EUR 21,8 Mio. bzw. 4,0 %. Die NOI-Marge, bezogen auf die Vertragsmiete, sank erwartungsgemäß leicht von 77,5 % auf 76,3 %. Adjustiert um die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen bewegte sich die NOI-Marge auf Vorjahresniveau.

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 2.849 Wohnungen (Vorjahr: 4.308) mit Nutzen- und Lasten-Wechsel im Geschäftsjahr veräußert.

EUR Mio.	2017	2016
Erlöse aus Verkäufen	308,6	354,3
Verkaufskosten	-7,2	-10,4
Nettoerlöse	301,4	343,9
Buchwertabgänge	-251,1	-289,6
Ergebnis aus Verkauf	50,3	54,3

Der durchschnittliche Verkaufspreis steigerte sich um ca. 32 % auf EUR 1.504 je m² (Vorjahr: EUR 1.142 je m²), sodass mit dem Verkauf von ca. 34 % weniger Wohnungen als im Vorjahr ein vergleichbares Verkaufsergebnis erzielt wurde.

Entgegen den Aufwertungen der Immobilien sowie den im aktuellen Marktumfeld höheren Zugangswerten der Zukäufe von Vertriebsimmobilien erreichten die Verkaufsmargen bezogen auf die Buchwerte mit ca. 23 % das Vorjahresniveau (Vorjahr: 22 %).

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

Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2017	2016
Verkaufserlöse	106,0	146,1
Verkaufspreis in EUR/m ²	2.086	1.564
Volumen in Wohneinheiten	707	1.235
Fremde Vertriebskosten	-5,7	-8,7
Nettoerlöse	100,3	137,4
Buchwertabgänge	-81,5	-105,0
Bruttomarge in %	30,1	39,1
Ergebnis	18,8	32,4
Buchwerte	81,5	105,0
Darlehenstilgung	-5,8	-8,9
Liquiditätsbeitrag	94,5	128,5

In der Wohnungsprivatisierung konnten wir einen Preisanstieg auf über EUR 2.000 pro m² verzeichnen. Dies führte trotz der deutlich geringeren Anzahl an verkauften Einheiten zu einem vergleichsweise hohen Liquiditätsbeitrag.

Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2017	2016
Verkaufserlöse	202,6	208,2
Verkaufspreis in EUR/m ²	1.313	961
Volumen in Wohneinheiten	2.142	3.073
Fremde Vertriebskosten	-1,5	-1,7
Nettoerlöse	201,1	206,5
Buchwertabgänge	-169,6	-184,6
Bruttomarge in %	19,5	12,8
Ergebnis	31,5	21,9
Buchwerte	169,6	184,6
Darlehenstilgung	-2,3	-35,5
Liquiditätsbeitrag	198,8	171,0

Im Geschäftsjahr 2017 lag der Fokus im institutionellen Verkauf auf der Bereinigung von Non-Core-Regionen, die mit einer durchschnittlichen Bruttomarge von knapp 20 % realisiert werden konnten.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird neben den Seniorenimmobilien insbesondere die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe erfasst, die im Geschäftsjahr 2017 folgende Einrichtungen bewirtschaftet hat:

Pflege und Betreutes Wohnen	Objekte	Plätze	Erlöse	Ø Auslastung 2017	Ø Auslastung 2016
	Anzahl	Anzahl	EUR Mio.	in %	in %
Berlin	7	847	34,3	98,4	97,9
Brandenburg	5	594	21,1	97,2	98,7
Sachsen	7	492	15,0	99,6	99,8
Niedersachsen	1	131	5,1	97,5	99,7
Hamburg	3	492	16,1 ¹	93,0	n/a
Summe	23	2.556	91,6¹	97,1	98,6

¹ Bei den Hamburger Einrichtungen handelt es sich um die Umsatzerlöse für die vollstationäre Pflege und Betreutes Wohnen. Die Umsatzerlöse aus Physiotherapie und ambulantem Pflegedienst sind nicht berücksichtigt.

Zum 31. Dezember 2016 wurden drei Einrichtungen in Hamburg (Betriebe und Immobilien) erworben, deren operative Ergebnisse in das Segmentergebnis des Geschäftsjahres 2017 eingeflossen sind. Von den 23 Liegenschaften befinden sich 22 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 262,4 Mio. zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr: EUR 244,0 Mio.).

Das von der KATHARINENHOF® verfolgte anspruchsvolle Pflege- und Betreuungskonzept führt seit Jahren zu überdurchschnittlich hohen Auslastungsquoten von 96 % bis 99 %.

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

EUR Mio.	2017	2016
Erlöse		
Pflege	72,4	55,7
Wohnen	8,7	6,5
Pachterträge	27,3	0,0
Konzerninterne Pachterträge	15,1	11,9 ¹
Sonstige	12,3	7,9
	135,8	82,0
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-22,2	-18,0
Personalkosten	-49,9	-35,3
Pachtobjekte	-0,6	0,0
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-15,1	-11,9 ¹
	-87,8	-65,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	48,0	16,8
Zurechenbare laufende Zinsen	-4,0	-4,2
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen nach Zinsen	44,0	12,6

¹ Vorjahresangabe ergänzt

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug 2017 mit einem EBITDA in Höhe von rund EUR 48,0 Mio. zum Ergebnis der Deutsche Wohnen bei. Nach Abzug der zurechenbaren laufenden Zinsaufwendungen ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von rund EUR 44,0 Mio., ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um ca. EUR 31,4 Mio.

Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Zukäufe zurückzuführen.

Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	2017	2016
Personalkosten	-52,4	-45,7
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-1,4	-2,2
Sachkosten	-27,5	-25,8
Summe Verwaltungskosten	-81,3	-73,7

Die Kostenquote (Cost Ratio) im Verhältnis zur Vertragsmiete hat sich erwartungsgemäß im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Personaleinstellungen und Gehaltserhöhungen von 10,5% auf 10,9% leicht erhöht.

Sonstige operative Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen operativen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 37,8 Mio. (Vorjahr: EUR 16,0 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.).

Die sonstigen operativen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2017 enthielten hauptsächlich transaktionsbedingte Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 23,4 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2017	2016
Laufende Zinsaufwendungen	-100,2	-106,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-18,7	-18,7
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-51,7	-6,9
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	3,0	-3,8
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-229,0	-79,6
	-396,6	-215,2
Zinserträge	1,4	3,4
Finanzergebnis	-395,2	-211,8

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 1,6% auf 1,3% p.a. reduziert.

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

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen und Ablösezahlungen von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen von vorfristigen Darlehensrefinanzierungen in Höhe von EUR 36,8 Mio. sowie mit EUR 14,1 Mio. einmalige Finanzierungskosten im Rahmen der Ausgabe von zwei Wandelschuldverschreibungen über einen Gesamtnennbetrag von EUR 1.600,0 Mio. im Geschäftsjahr 2017.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem Marktwert bilanziert. Aufgrund der positiven Kursentwicklung ergab sich ein Bewertungsverlust.

Nach Zinskosten ist der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 27,6 Mio. auf EUR 471,3 Mio. gestiegen, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

EUR Mio.	2017	2016
NOI aus Vermietung	567,5	545,7
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-96,2	-102,0
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	471,3	443,7
Zinsratio	5,9	5,4

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 5,4 auf 5,9 verbessert werden.

Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuern im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 32,6 Mio. (Vorjahr: EUR 36,5 Mio.) beinhalten laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 40,6 Mio. (Vorjahr: EUR 36,5 Mio.), Einmaleffekte in Höhe von EUR 9,4 Mio. und zusätzlich EUR 1,4 Mio. nicht liquiditätswirksamen Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung im Februar 2017.

Die latenten Steuern betragen EUR 802,3 Mio. (Vorjahr: EUR 829,5 Mio.). Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung unserer Immobilien.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz lauten:

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.628,4	96	16.005,1	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	138,1	0	109,3	1
Summe langfristige Vermögenswerte	19.766,5	96	16.114,4	96
Kurzfristiges Vermögen	409,2	2	477,0	3
Zahlungsmittel	363,7	2	192,2	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	772,9	4	669,2	4
Bilanzsumme	20.539,4	100	16.783,6	100
Eigenkapital	10.211,0	50	8.234,0	49
Finanzverbindlichkeiten	4.751,1	23	4.600,0	28
Wandelschuldverschreibungen	1.669,6	8	1.045,1	6
Unternehmensanleihen	826,6	4	732,3	4
Steuerschulden	27,2	0	48,3	0
Pensionsverpflichtungen	65,7	0	67,6	0
Passive latente Steuern	2.496,7	12	1.687,1	10
Sonstige Verbindlichkeiten	491,5	3	369,2	3
Summe Verbindlichkeiten	10.328,4	50	8.549,6	51
Bilanzsumme	20.539,4	100	16.783,6	100

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

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

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag durch Immobilienverkäufe.

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich durch das Konzernergebnis in Höhe von EUR 1.763,3 Mio. und die Barkapitalerhöhung vom Februar 2017 um EUR 542,7 Mio. netto nach Kosten erhöht. Weiterhin sind im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG neue Aktien ausgegeben worden. Gegenläufig wirkten sich die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 262,4 Mio. und Veränderungen mit Bezug zu den nicht beherrschenden Anteilen aus. Die Eigenkapitalquote betrug zum Stichtag 50 % (Vorjahr: 49 %).

Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2017 wurden verschiedene Portfolio-Finanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen frühzeitig refinanziert, prolongiert und aufvalutiert.

Die in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2017 freiwillig zurück erworben beziehungsweise getilgt. Weiterhin wurden zwei neue Wandelschuldverschreibungen mit jeweils nominal EUR 800,0 Mio. ausgegeben.

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. Im Geschäftsjahr 2017 wurden darüber hinaus mehrere Namensschuldverschreibungen mit Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren und Zinssätzen zwischen 1,6 % und 2,0 % ausgegeben.

Mit diesen Finanzierungen verbessern sich auch wesentliche Finanzkennzahlen des Konzerns. So sinkt der durchschnittliche Zinssatz im Vergleich zum Vorjahresstichtag von rund 1,6 % p. a. auf rund 1,3 % p. a. Die jährliche Tilgungsrate ist mit rund 0,5 % im Vergleich zum Vorjahr (0,7 %) gesunken. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen und Anleihen des Konzerns sank im Vergleich zum Vorjahr leicht von 8,1 Jahren auf 7,9 Jahre. Die Hedging-Quote betrug am 31. Dezember 2017 rund 88 % (Vorjahr: 85 %).

Wie im Vorjahr hat die Deutsche Wohnen SE von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's jeweils ein Long-Term Issuer Rating erhalten. Die Ratings sind 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.	31.12.2017	31.12.2016
Finanzverbindlichkeiten	4.751,1	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	1.669,6	1.045,1
Unternehmensanleihen	826,6	732,3
	7.247,3	6.377,4
Zahlungsmittel	-363,7	-192,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.676,8	6.185,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.628,4	16.005,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,7	29,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	295,8	381,5
	19.952,9	16.415,8
Loan-to-Value Ratio in %	34,5	37,7

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2017	2016
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	518,2	22,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-964,1	-1.093,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	617,4	601,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	171,5	-469,4
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	192,2	661,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	363,7	192,2

Die Deutsche Wohnen war auch 2017 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit unterliegt aufgrund der Ein- und Auszahlungen aus dem Erwerb und dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Schwankungen. In 2017 beträgt der Cashflow hieraus saldiert EUR 119,8 Mio. und in 2016 EUR –304,2 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt insbesondere die Einzahlungen aus den Verkäufen von Immobilien (EUR 115,4 Mio.; Vorjahr: EUR 285,5 Mio.), die als Finanzinvestitionen gehalten werden, und die Auszahlungen für Investitionen für Zukäufe (EUR 846,2 Mio.; Vorjahr: EUR 1.143,3 Mio.), Neubauten (EUR 8,2 Mio.; Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und Modernisierungen (EUR 227,4 Mio.; Vorjahr: EUR 150,0 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen sämtliche Auszahlungen im Zusammenhang mit den Refinanzierungen (Tilgungen und Neuaufnahmen von Darlehen und Wandelschuldverschreibungen und die damit zusammenhängenden einmaligen Zahlungen), die Einzahlungen aus der Kapitalmaßnahme vom Februar 2017 und die Dividendenzahlung für das vorangegangene Geschäftsjahr.

Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand um rund 13% gestiegen:

EUR Mio.	2017	2016
EBITDA	600,8	575,1
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	0,3	2,5
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	22,3	0,2
Transaktionskosten	0,0	2,6
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,9	1,3
EBITDA (bereinigt)	624,3	581,7
Ergebnis aus Verkauf	-50,3	-54,3
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	1,4	2,2
At-Equity-Bewertung	3,0	2,0
Zinsaufwendungen/-erträge	-99,5	-104,9
Ertragsteuern	-40,6	-36,5
Minderheiten	-6,0	-6,3
FFO I	432,3	383,9
Ergebnis aus Verkauf	50,3	54,3
FFO II	482,6	438,2
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,23	1,14
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,23	1,04
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,37	1,30
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,37	1,18

¹ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 352,12 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,45 Mio. in 2016, bei jeweils unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

² Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 352,12 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 370,81 Mio. in 2016, bei jeweils unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

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-Performance-Kennzahlen

EPRA-Kennzahlen im Überblick

	2017	2016
EPRA NAV (unverwässert) in EUR Mio.	12.676,8	10.017,0
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	35,74	29,68
EPRA NAV (verwässert) in EUR Mio.	12.676,8	11.009,3
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	35,74	29,69
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR Mio.	9.739,8	8.726,1
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	27,46	23,53
EPRA Earnings in EUR Mio.	394,5	359,5
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	1,11	0,97
EPRA Net Initial Yield in %	3,1	3,6
EPRA-Leerstand in %	2,1	1,9
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	29,0	28,1
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,6	25,8

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 20 % von EUR 29,68 je Aktie auf EUR 35,74 je Aktie. Da die ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zum Bilanzstichtag nicht im Geld waren, lag der verwässerte EPRA NAV ebenfalls bei EUR 35,74 je Aktie.

EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	9.888,2	7.965,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	2,0	47,0
Latente Steuern	2.786,6	2.004,4
EPRA NAV (unverwässert)	12.676,8	10.017,0
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	354,7	337,5
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	35,74	29,68
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	992,3
EPRA NAV (verwässert)	12.676,8	11.009,3
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	354,7	370,8
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	35,74	29,69

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 latenten Steuern berücksichtigt werden.

EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
EPRA NAV (verwässert)	12.676,8	11.009,3
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	-2,0	-47,0
Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten ¹	-141,7	-212,9
Marktwerte der Unternehmensanleihen ¹	-6,7	-18,9
Latente Steuern	-2.786,6	-2.004,4 ²
EPRA NNNAV (verwässert)	9.739,8	8.726,1
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	354,7	370,8
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	27,46	23,53

1 Differenz der bilanzierten Buchwerte und der Marktwerte
2 Vorjahresangabe geändert

EPRA-Gewinn (EPRA Earnings)

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

EUR Mio.	2017	2016
Konzernergebnis gemäß IFRS	1.763,3	1.623,2
Anpassungen zur Ermittlung von EPRA Earnings: Ergebnis der Immobilienbewertung	-2.396,7	-2.665,1
Ergebnis aus Verkauf	-50,3	-54,3
Steuern auf Vertriebsergebnis ¹	5,0	5,4
Firmenwertabschreibungen	0,0	537,3
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	276,9	89,8
Latente Steuern	802,3	829,5
Minderheitsbeteiligungen	-6,0	-6,3
EPRA Earnings	394,5	359,5
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. am Stichtag	354,7	337,5
EPRA Earnings (unverwässert) in EUR je Aktie	1,11	1,07
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. am Stichtag	354,7	370,8
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	1,11	0,97

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

EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

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

EUR Mio.	2017	2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ¹	18.832,4	15.315,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ¹	278,0	363,7
Abzüglich Anlagen im Bau und geleisteter Anzahlungen ¹	-245,4	-210,5
Zwischensumme fertiggestelltes Immobilienportfolio	18.865,0	15.469,1
Zuzüglich Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 8,0%	1.509,2	1.237,5
Summe fertiggestelltes Immobilienportfolio	20.374,2	16.706,6
Annualisierte zahlungswirksame Vertragsmiete	767,0	719,3
Abzüglich direkter Bewirtschaftungskosten ²	-135,4	-120,6
Annualisierte Nettovertragsmiete	631,6	598,7
EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) in %	3,1	3,6

¹ Ohne Pflege und Betreutes Wohnen, ohne unbebaute Grundstücke

² Nicht umlagefähige Betriebskosten, Inkasso, Instandhaltung etc.

EPRA-Leerstand

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

	2017	2016
EPRA-Leerstand in %	2,1	1,9

EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

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

EUR Mio.	2017	2016
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	763,7	721,4
Abzüglich EBITDA adjusted	-624,3	-581,7
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Verkauf	50,3	54,3
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Pflege und Betreutes Wohnen	48,0	16,8
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Verwaltungskosten für das Segment Verkauf	-2,7	-2,9
Zuzüglich Aufwendungen für verpachtete Pflegeeinrichtungen	0,6	0,0
Abzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	-104,7	-94,5
Bewirtschaftungskosten	130,9	113,4
Zuzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	104,7	94,5
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,3	-2,3
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	233,3	205,6
Abzüglich Erlösschmälerungen	-19,5	-16,9
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	213,8	188,7
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	763,7	721,4
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,3	-2,3
Zuzüglich Pachterträgen für Pflegeeinrichtungen von Dritten	27,3	0,0
Zuzüglich Pachterträgen für Pflegeeinrichtungen konzernintern	15,1	11,9
	803,8	731,0
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	29,0	28,1
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,6	25,8
EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	16,0	15,2
EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	13,6	12,9

Die Deutsche Wohnen hat sich in den letzten Jahren infolge des signifikanten Unternehmenswachstums stark gewandelt. Dabei ist es uns gelungen, das Unternehmen als attraktiven 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. Hierbei nutzen wir die Digitalisierung als Chance für die Implementierung einer ergebnisorientierten Ablauforganisation sämtlicher Personalprozesse, dazu zählen unter anderem die digitale Erfassung von Personalakten oder Reisekostenabrechnungen unserer Mitarbeiter. Darüber hinaus werden auch zahlreiche Lernformate zur Wissensvermittlung in digitaler Form angeboten (Webinare).

Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2017 waren insgesamt 1.111 Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 992) in unserem Unternehmen beschäftigt.

In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir mit 49% beteiligt sind, waren zum 31. Dezember 2017 1.998 Mitarbeiter beschäftigt (31. Dezember 2016: 1.377 Mitarbeiter).

Mit rund 73% 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 54% unserer Beschäftigten weiblich, der Anteil von Frauen in Führungspositionen betrug 43%. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist mit 7,6 Jahren im Vergleich zu den Vorjahren konstant geblieben.

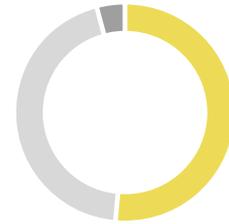
Das strategische Talentmanagement, die Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit sowie Vielfalt und Chancengleichheit bilden die Eckpfeiler unserer Personalpolitik. Unseren künftigen Eigenbedarf an fachlich versierten Mitarbeitern sichern wir in hohem Maße mit unserem anspruchsvollen Ausbildungs-, Trainee- und Talentmanagement-Programm sowie dualen Studiengängen. Darüber hinaus nahmen Mitarbeiter und Führungskräfte im vergangenen Jahr an über 1.450 Tagen an unserem zielgruppenspezifischen sowie bedarfsorientierten Bildungsprogramm teil. Führungskräfte werden hierbei insbesondere hinsichtlich der sich verändernden Führungsrolle durch die Digitalisierung der Arbeitswelt sowie hinsichtlich der Herausforderungen einer generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen unterstützt.

Durch strukturierte Jahresmitarbeitergespräche sowie die Umsetzung einer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur haben wir im Berichtsjahr 2017 die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeitern weiter erhöht. Die systematische Mitarbeiterbefragung, die die Deutsche Wohnen seit 2014 alle zwei Jahre durchführt, liefert zudem wichtige Erkenntnisse über die Anforderungen unserer Mitarbeiter und bildet die Basis für unsere bedarfsgerechte Personalarbeit insgesamt.

Die Deutsche Wohnen fördert Vielfalt und duldet keine Diskriminierung der Mitarbeiter unter anderem aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Um ihre berufliche Tätigkeit mit dem Familienleben besser vereinbaren zu können, bieten wir Müttern und Vätern in unserem Unternehmen flexible Arbeitszeitmodelle, wie beispielsweise Homeoffice und Teilzeit, an. Letzteres nahmen im Berichtsjahr 9% unserer Angestellten an, 2% befanden sich in Elternzeit.

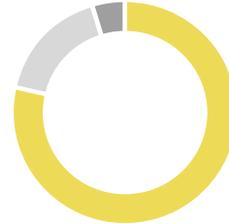
Mitarbeiter

	31.12.2017	31.12.2016
Deutsche Wohnen gesamt	1.111	992
● Anzahl Frauen (in %)	602 (54,2)	519 (56,6)
● Anzahl Männer (in %)	509 (45,8)	431 (43,4)
● Anzahl Auszubildende (in %)	46 (4,1)	44 (4,4)
Altersdurchschnitt in Jahren	41	41



Flexible Arbeitszeitmodelle und Frauen in Führungspositionen

in %	31.12.2017	31.12.2016
● Frauen in Führungspositionen	43,4	44,2
● Inanspruchnahme Teilzeit	9,2	8,77
● Inanspruchnahme Elternzeit	2,3	2,2



Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

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

Am 31. Dezember 2017 waren 179 Mitarbeiter¹ (Vorjahr: 160) und 46 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 42) bei der Deutsche Wohnen SE angestellt.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Deutsche Wohnen SE das aktuell günstige Marktumfeld nutzen, um eine Kapitalerhöhung und die frühzeitige Refinanzierung von Wandelschuldverschreibungen vorzunehmen. Auf diese Weise wurden weitere langfristige Mittel zur Finanzierung der Gesellschaft und damit des Konzerns aufgenommen.

Das operative Ergebnis aus der Holdingtätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2017 hauptsächlich durch einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen sowie durch Kosten der Kapitalerhöhung beeinflusst. Höhere Umsatzerlöse aus der Weiterbelastung von Verwaltungskosten wirkten kompensierend.

Zur längerfristigen Verbesserung des Finanzergebnisses und der Fälligkeitsstruktur wurden die in 2013 und 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen zurück-erworben und zwei neue Wandelschuldverschreibungen zu jeweils nominal EUR 800 Mio. ausgegeben. Hierbei sind einmalige Aufwendungen von EUR 553,3 Mio. angefallen, die im Wesentlichen dazu geführt haben, dass die Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresfehlbetrag ausweist.

Die Ergebnisabführungen und Ausschüttungen von Tochtergesellschaften lagen mit EUR 15,9 Mio. im Geschäftsjahr 2017 insbesondere aufgrund der Realisierung der Ausschüttung der GSW Immobilien AG für 2017 erst in 2018 unter dem Vorjahreswert von EUR 123,4 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern liegt ohne die Berücksichtigung der Sondereffekte im Rahmen unserer Prognose.

Grundlagen der Deutsche Wohnen SE

Mitarbeiter

Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

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

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

Ertragslage

	2017	2016	Veränderungen	Veränderungen
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	relativ in %
Umsatzerlöse	43,0	31,5	11,5	37
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	1,4	-0,6	-43
Personalaufwand	-18,8	-17,2	-1,6	9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-56,6	-32,7	-23,9	73
Abschreibungen	-3,3	-2,1	-1,2	57
Operatives Ergebnis	-34,9	-19,1	-15,8	83
Zinsergebnis netto	1,0	7,6	-6,6	-87
Ergebnis aus Beteiligungen	15,9	123,4	-107,5	-87
Neutrales Ergebnis	-553,0	0,0	-553,0	n/a
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	-0,2	0,2	-100
Ertragsteuern	0,0	-1,3	1,3	-100
Jahresergebnis	-571,0	110,4	-681,4	-617

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding und erzielt Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe.

Die Erhöhung des Personalaufwands um EUR 1,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einstellung von Mitarbeitern und auf Gehaltserhöhungen zurückzuführen. Die Deutsche Wohnen SE beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2017 168 Mitarbeiter (Vorjahr: 155 Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten neben laufenden Rechts- und Beratungs- sowie IT-Kosten insbesondere Kapitalerhöhungs- und Transaktionskosten. Im Geschäftsjahr 2017 sind Beratungskosten und Honorare für die Ausgabe von zwei Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 14,1 Mio. und für die Kapitalerhöhung im Februar 2017 in Höhe von EUR 4,4 Mio. angefallen. Im Vorjahr hat es keine solchen Vorgänge gegeben.

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

Das Zinsergebnis setzte sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 22,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,6 Mio.) und Zinserträgen in Höhe von EUR 23,5 Mio. (Vorjahr: EUR 24,2 Mio.) zusammen.

Die Deutsche Wohnen SE 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 SE als Cash-Pool-Führerin des Konzerns zu. Diese Finanzmittel hatte sie über Eigenkapital oder Konzerninnenfinanzierungen an Tochtergesellschaften weitergereicht. Vor diesem Hintergrund setzte sich das Zinsergebnis aus einem Zinsergebnis mit Dritten in Höhe von EUR -20,5 Mio. (Vorjahr: EUR -11,9 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 21,5 Mio. (Vorjahr: EUR 19,5 Mio.) zusammen. Der Zinsaufwand mit Dritten erhöhte sich aufgrund höherer Nominalbeträge ausstehender Namensschuldverschreibungen und Wandelschuldverschreibungen. Einmalige Zinsaufwendungen, die im Rahmen des Rückerwerbs von Wandelschuldverschreibungen angefallen sind, wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Über das Beteiligungsergebnis fließen der Deutsche Wohnen SE als Holding die Wertschöpfungen auf Ebene der Tochtergesellschaften zu. Das Ergebnis aus Beteiligungen berücksichtigt die Ergebnisübernahmen von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR 15,9 Mio. (Vorjahr: EUR 42,5 Mio.) sowie im Vorjahr Ausschüttungen von Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 80,9 Mio.

Das neutrale Ergebnis enthielt im Wesentlichen einmalige Aufwendungen (EUR 553,3 Mio.). Diese Aufwendungen sind entstanden, indem die Deutsche Wohnen SE die in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen zu einem Preis oberhalb des Nominalwertes zurück erworben hat.

Ohne die vorstehend beschriebenen Sondereffekte hätte die Deutsche Wohnen SE ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von rund EUR 75,3 Mio. erzielt. Ausgehend von dem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 571,0 Mio. sind hierbei als Sondereffekte einmalige Aufwendungen (EUR 553,3 Mio.), einmalige Beratungskosten und Honorare (EUR 18,5 Mio.) und die in der Realisierung zeitlich verschobene Ausschüttung der GSW Immobilien AG (EUR 74,5 Mio.) einbezogen.

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	3.444,5	42,8	3.127,0	44,8	317,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.271,1	53,0	3.683,1	52,8	588,0
Kasse und Bankguthaben	337,0	4,2	165,2	2,4	171,8
	8.052,6	100,0	6.975,3	100,0	1.077,3
Eigenkapital	3.812,3	47,3	4.098,7	58,8	-286,4
Rückstellungen	11,1	0,2	12,9	0,2	-1,8
Verbindlichkeiten	4.229,2	52,5	2.863,7	41,0	1.365,5
	8.052,6	100,0	6.975,3	100,0	1.077,3

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 3.444,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3.127,0 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.110,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3.119,4 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern der GSW Immobilien AG zurückzuführen.

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

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2017 durch die Barkapitalerhöhung vom Februar 2017 um EUR 545,3 Mio. und durch die laufende Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Beherrschungsvertrags mit der GSW Immobilien AG – der den außenstehenden Aktionären das Recht einräumt, Aktien der GSW Immobilien AG gegen Aktien der Deutsche Wohnen SE zu tauschen – um EUR 0,4 Mio. erhöht. Weiterhin erhöhte sich das Eigenkapital durch die Einlage im Zusammenhang mit aktienbasierten Vorstandsvergütungen um EUR 1,4 Mio. Die Auszahlung einer Dividende von EUR 262,4 Mio. und der Jahresfehlbetrag für 2017 in Höhe von EUR 571,0 Mio. verringerten das Eigenkapital. Das Grundkapital betrug zum Stichtag EUR 354,7 Mio. (Vorjahr: EUR 337,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 47,3% (Vorjahr: 58,8%).

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.792,6	1.474,4	318,2
Wandelschuldverschreibungen	1.602,3	651,2	951,1
Unternehmensanleihen	832,3	735,9	96,4
Übrige Verbindlichkeiten	2,0	2,2	-0,2
	4.229,2	2.863,7	1.365,5

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

Die im Geschäftsjahr 2013 ausgegebene Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von nominal EUR 250,0 Mio., die in 2020 fällig geworden wäre, und die im Geschäftsjahr 2014 ausgegebene Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von nominal EUR 400 Mio., die in 2021 fällig geworden wäre, wurden im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen von Rückerwerbsangeboten zum Marktwert erworben. Die nicht zum Rückerwerb angebotenen Wandelschuldverschreibungen sind gemäß Anleihebedingungen gewandelt und in bar abgelöst beziehungsweise zum Nominalwert getilgt worden.

Es wurden zwei neue unbesicherte Wandelschuldverschreibungen ausgegeben:

- WSV 2017 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2024 und einer festen Verzinsung von 0,325 % p.a. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 48,5775, der sich durch die Dividendenzahlung im Juni 2017 auf EUR 48,2967 verringert hat.
- WSV 2017 II mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2026 und einer festen Verzinsung von 0,60 % p.a. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 50,846.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden unbesicherte, langlaufende und fest verzinsliche Namensschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 325,0 Mio. mit Zinssätzen zwischen 1,60 % p.a. und 2,00 % p.a. ausgegeben. Sie werden in den Jahren 2027 bis 2032 fällig. Zusätzlich besteht die in 2015 ausgegebene, unbesicherte Unternehmensanleihe über nominal EUR 500,0 Mio., verzinst mit 1,375 % p.a. und einer Laufzeit bis 2020. Im Geschäftsjahr 2016 erstmalig ausgegebene, kurzlaufende Unternehmensanleihen in Form von unbesicherten Commercial Papers in Höhe von nominal EUR 233,0 Mio. wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2017 getilgt.

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen SE (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 52,7% (Vorjahr: 41,2%). Die Erhöhung des Verschuldungsgrads ist zum einen der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibungen und zum anderen der veränderten Bilanzstruktur (Bilanzverlängerung) durch das zentrale Cash Pooling geschuldet.

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

Im Geschäftsjahr 2017 war die Deutsche Wohnen SE jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

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

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

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding innerhalb der Gruppe und ist daher von der Entwicklung der operativen Tochtergesellschaften abhängig. In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 aus.

Prognose

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 SE ist an die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften gekoppelt. Weiterhin ist das Ergebnis von den Ergebnisabführungen beziehungsweise Ausschüttungen der Tochtergesellschaften abhängig.

Für 2018 erwarten wir ein höheres Beteiligungsergebnis durch die Ausschüttung der GSW Immobilien AG. Wir gehen daher davon aus, dass vor Sondereffekten ein positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern auf dem Niveau des Vorjahres realisiert wird.

Risiko- und Chancenbericht

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

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

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.

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 und die sich bestandsgefährdend auf Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Deutsche Wohnen-Konzerns auswirken könnten.

Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

Risikopolitische Grundsätze

Verantwortlichkeit

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

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/)rechnungswesensrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/)rechnungswesensrelevanten 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 deren Schwerpunkten.

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

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 SE sowie bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften einheitlich ist und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie internen Leitlinien steht.

Instrumente des Risikomanagementsystems

Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen sind:

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

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 Planzahlen 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

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt 46 Risiken. Den Risiken werden Umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das Monitoring des technischen Zustands unserer Gebäude, die Analyse der demografischen Entwicklung und des Arbeitsmarkts, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubauprognosen 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 Risiken werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend den Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

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

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

Pro Risiko 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 Risiken in den Kategorien: geringfügig, erheblich, schwerwiegend, kritisch.

Schwellenwerte

Schadenshöhe	EUR Mio.	Eintrittswahrscheinlichkeit	%
gering	0,5 – 2	gering	0 – 20
mittel	>2 – 15	mittel	>20 – 50
hoch	>15 – 50	hoch	>50 – 70
sehr hoch	>50 – 100	sehr hoch	>70 – 100

Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende zehn Risikokategorien identifiziert:

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

Risikobewertungsschema

Schadenshöhe



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 Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie interner gültiger und für alle Mitarbeiter bindender Richtlinien ist in der Deutsche Wohnen Grundlage für Unternehmensführung und Unternehmenskultur. Negative Auswirkungen auf das Unternehmen sollen so vermieden werden.

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

Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken.

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

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

5. Interne Revision

Das Risikomanagement ist durch die Interne Revision 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.

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Risikobericht

Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2017 trotz Veränderungen von Einzelbewertungen von Risiken nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr geändert. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeiten der wesentlichen Risiken:

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit
1. Allgemeine Unternehmensrisiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
2. Rechtliche Risiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
3. IT-Risiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
4. Risiken aus Vermietung	Vermietungsrisiko aus neuer Gesetzgebung	Sehr hoch	Möglich
5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
6. Risiken aus An- und Verkauf	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
7. Risiken aus Segment Pflege	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
8. Objektrisiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
9. Finanzwirtschaftliche Risiken	Kein wesentliches Risiko identifiziert		
10. Investitionsrisiken	Risiko Lieferantenauswahl und -abhängigkeit Investitionsrisiko aus neuer Gesetzgebung	Hoch Sehr hoch	Sehr wahrscheinlich Möglich

Allgemeine Unternehmensrisiken

Unter diesem Risiko werden allgemeine Risiken, die nicht den anderen unmittelbar zuzuordnen sind, erfasst. Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

Nichtererkennung von Marktentwicklungen und Trends

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsrenten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen.

Werden solche Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, 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.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz

Die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft treten wird, wird verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten stellen. Zudem können Verstöße mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden.

Die Deutsche Wohnen hat ein mehrjähriges Projekt initiiert, um die neuen Anforderungen der DSGVO zu erfüllen. Zudem werden Prozesse kontinuierlich angepasst und neu gestaltet, um die Einhaltung sicherzustellen.

Risiken aus Imageverlusten und Rufschädigungen

Sowohl eine negative Berichterstattung in den Medien als auch Verfahren gegen Organe oder Mitarbeiter der Deutsche Wohnen könnten zu negativen Auswirkungen führen.

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Die Deutsche Wohnen bemüht sich daher um einen konstruktiven Austausch mit allen Anspruchsgruppen. Darüber hinaus unterstützen wir seit Jahren soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote.

Risiken aus Katastrophen und Schadensfällen

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

Rechtliche Risiken

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

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.

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.

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

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

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

IT-Risiken

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

Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme

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

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

Risiken aus Schwachstellen bzw. unberechtigtem Zugriff der IT-Systeme

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 Vermietung

Im Bereich Vermietung halten wir das Risiko der Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen für wesentlich.

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. Nach der erfolgten Bundestagswahl in Deutschland ist nicht auszuschließen, dass es weitere regulatorische Änderungen geben kann.

Auf Länderebene sind insbesondere von der 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 wir das Risiko aktuell als wesentlich einschätzen, halten wir eine Bestandsgefährdung des Unternehmens für nicht wahrscheinlich.

Weitere Risiken im Bereich der Vermietung können aus Ausfall von Mietforderungen, einer mangelnden Kundenzufriedenheit, mietvertraglichen Risiken oder Risiken mit unseren Vertragspartnern resultieren. Diese halten wir aktuell für nicht wesentlich.

Risiken aus Personal/Mitarbeitern

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

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

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

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

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2017 Rückstellungen in Höhe von EUR 66 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.

Risiken aus An- und Verkauf

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

Neue Gesetzgebungen

Durch rechtliche und politische Eingriffe können Verkaufsaktivitäten verzögert oder preisrelevant sein.

Marktrisiken Verkauf

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung oder ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus können 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.

Risiken aus Zukäufen

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen im Wohn- wie im Pflegebereich 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.

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

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

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

Risiken aus Segment Pflege

In dieser Risikokategorie werden spezielle Risiken, die sich aus dem Bereich Pflege ergeben, erfasst. Wir halten diese Risikokategorie für aktuell nicht wesentlich.

Risiken können aus Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Pflegebereich, dem Ausfall von Betreibern oder einer Verschlechterung der Qualität resultieren.

Mit unserer Beteiligung an dem Pflegeheimbetreiber KATHARINENHOF® sehen wir uns bestens positioniert, etwaige Ausfälle bei Fremdbetreibern unserer Pflegeimmobilien zu kompensieren.

Objektrisiken

Objektrisiken sehen wir im Bereich der gesetzlichen Anforderungen und Umweltbelange, der Struktur und Qualität sowie dem Objektumfeld.

Bei der Bewertung handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden oder unzureichenden Brandschutz. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen.

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

Auf Basis einer technischen Bestandsanalyse haben wir einen Überblick über den Zustand der Immobilien. Auf dieser Basis ist das Investitionsprogramm etabliert worden. Ad-hoc-Maßnahmen ergänzen unseren langfristigen Investitionsplan. Durch die hohe Anzahl an neu erworbenen Immobilien der letzten Jahre gilt es in Teilen des Portfolios die Qualität der Bestände zu heben.

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet, der Leerstand im Bestand der Deutsche Wohnen beträgt zum 31. Dezember 2017 2,0%. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt. Wir halten daher diese Risikokategorie für aktuell nicht wesentlich.

Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Risikokategorie finden sich folgende Risiken, die wir aktuell als nicht wesentlich einstufen.

Risiko aus Wertschwankung

Die Deutsche Wohnen bilanziert ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (das heißt Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden) zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Für die Höhe des Fair Value sind insbesondere die Entwicklung des 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.

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

Liquiditätsrisiken

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

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Nach den erfolgreichen Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios stehen bis einschließlich 2019 keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an. Zudem weist die Deutsche Wohnen ein Kreditrating von A- bei Standard & Poor's und A3 bei Moody's auf. Mit dieser Einstufung gehört die Deutsche Wohnen zu den am besten gerateten börsennotierten Immobilienunternehmen Europas.

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

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

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das **Risiko eines Liquiditätsengpasses** wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungstools 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.

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 283 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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

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

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

Investitionsrisiken

Für Dienstleistungen im Segment Bau, Handwerk und Planung ist es derzeit schwierig, Fachkräfte und Lieferanten zu erhalten. Weiterhin können sich aufgrund der hohen Nachfrage auch Materialien verteuern. Infolgedessen kann es zu Baukostensteigerungen oder Bauverzögerungen kommen, die wiederum in einer Verschlechterung der Renditeziele oder in Zurückstellungen von Investitionen resultieren könnten. Daher erfolgt eine kontinuierliche Neubewertung von Investitionsentscheidungen. Dieses Risiko wird als wesentlich klassifiziert.

Im Bereich der Investitionen sind Gesetzgebungen wichtige Einflussgrößen und diese unterliegen immer einem Änderungsrisiko. Als wesentlich wird das Risiko des Inkrafttretens von neuen Bauvorschriften bewertet, Veränderungen könnten sich negativ auf die Renditeziele auswirken.

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft.

Die Auswahl und Planung von Großstandsetzungsmaßnahmen können zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln führen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Deutsche Wohnen wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen.

Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Wachstumsmärkte – bei gleichzeitiger Senkung des Verschuldungsgrads und der Verringerung des Konzernrefinanzierungszinssatzes – ein hohes Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

Chancen der künftigen Entwicklung

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, Dresden, Leipzig, 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 13 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung von etwa 30% im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist die Deutsche Wohnen deutlich sichtbarer für internationale Investoren, was zu Zinsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

Chancen aus Investitionen

Um die Portfolioqualität des Bestands weiter zu erhöhen, haben wir das bestehende Investitionsprogramm auf rund EUR 1,2 Mrd. ausgeweitet. Bis zum Jahr 2022 plant die Deutsche Wohnen, in rund 30.000 Wohnungen mit überdurchschnittlichen Zukunftsperspektiven zu investieren. Zusätzlich haben wir ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm in Höhe von rund EUR 550 Mio. verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und rund 2.500 zusätzliche Wohnungen innerhalb der nächsten fünf Jahre zu errichten. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

Prognosebericht

Hochkonjunktur in Deutschland hält voraussichtlich an: Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin) prognostiziert für die deutsche Wirtschaft im Jahr 2018 ein Wachstum auf Vorjahresniveau von 2,2%. Eine Überhitzung der deutschen Wirtschaft droht vor dem Hintergrund der verhaltenen Lohn- und Preisdynamik hingegen nicht; die Dynamik soll sich eher etwas abschwächen.

Wohninvestmentmarkt weiterhin im Aufwind: JLL prognostiziert, dass in Deutschland auch 2018 ein Transaktionsvolumen im gewerblichen Wohninvestmentmarkt von etwa EUR 14 Mrd. bis 15 Mrd. erreicht werden kann. Dazu könnten die weiter stattfindende Expansion ausländischer Kapitalgeber nach Deutschland, der anhaltende Boom bei den Projektentwicklungen und Preissteigerungen bei Bestandsportfolios beitragen.¹

Hoher Neubaubedarf in den Metropolregionen: Laut Institut der deutschen Wirtschaft Köln müssen bis 2020 in den deutschen Top-7-Städten etwa 88.000 neue Wohnungen gebaut werden, um dem zunehmenden Bedarf gerecht zu werden. Davon entfallen allein 31.230 Wohnungen auf Berlin, was etwa 35% des Gesamtbedarfs ausmacht. Jedoch wurde in Berlin mit durchschnittlich 7.700 neuen Wohnungen pro Jahr zwischen 2011 und 2015 nur ein Viertel des Bedarfs abgedeckt. Damit hinkt die Bautätigkeit dem Bedarf deutlich hinterher. Um dem entgegenzuwirken, sollten sowohl die Städte als auch die Investoren weiter gezielt auf Nachverdichtungen im Bestand setzen.²

Zinsen dürften weiterhin niedrig bleiben: Bezüglich der Finanzmärkte ist keine signifikante Änderung der Niedrigzinspolitik absehbar. So ist von weiterhin niedrigen Zinsen auszugehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen werden die Nachfrage nach Wohneigentum deshalb voraussichtlich auch künftig beflügeln.

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 Seite 58 dargestellt.

In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarktes eingeflossen. Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir einen FFO I von rund EUR 470 Mio. und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 615 Mio.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

Im Bereich der **Wohnungsbewirtschaftung** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 640 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 1,2 Mrd. aufgelegt. Diese Mittel sollen in die Core+-Regionen investiert werden. Weiterhin sollen rund EUR 550 Mio. in Neubau- beziehungsweise Nachverdichtungsprojekte fließen. Die laufenden Instandhaltungen werden 2018 zwischen EUR 9 pro m² und EUR 10 pro m² betragen. Beim Leerstand erwarten wir keine wesentliche Änderung im Vergleich zum Jahresende 2017. Die geplante Like-for-like-Mietsteigerung beträgt rund 3% über den gesamten Vermietungsbestand.

Wirtschaftliche
Rahmenbedingungen

Deutscher Wohnungsmarkt
mit positiven Aussichten

Prognose für das
Geschäftsjahr 2018

¹ JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2017

² Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, 07.02.2017

Im Geschäftssegment **Verkauf** liegt der Schwerpunkt auch in 2018 auf der Wohnungsprivatisierung. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden.

Für das Geschäftssegment **Pflege und Betreutes Wohnen** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 48 Mio. Zudem wollen wir den Bereich durch gezielte Akquisitionen weiter ausbauen.

Die Zinsaufwendungen werden sich vor dem Hintergrund der Refinanzierung der letzten Geschäftsjahre auf dem Vorjahresniveau von rund EUR 100 Mio. belaufen. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) soll sich zum Jahresende innerhalb unseres Zielkorridors von 35 % bis 40 % bewegen.

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen erwarten wir vor dem Hintergrund der positiven Aussichten für den deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in den Metropolregionen, auch für 2018 eine positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands und eine daraus resultierende Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zu 2017.

Vergütungsbericht

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

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft. Die Vergütung wird durch das Aktiengesetz (AktG) geregelt, ergänzt um die Vorschriften des 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 der Vergütungsstruktur in der Gesellschaft. Insgesamt ist das Vergütungssystem auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

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

Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer Fixvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung. Die variable kurzfristige Vergütungskomponente orientiert sich an kurzfristigen Unternehmenszielen. Mit der variablen langfristigen Vergütungskomponente sollen die Vorstände, die die Unternehmensstrategie gestalten und umsetzen und damit maßgeblich für die Wertentwicklung der Gesellschaft verantwortlich sind, an den wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Gesellschaft teilhaben. Die variablen Vergütungen können 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 langfristige Vergütung wird im Jahr 2018 neu gefasst.

Variables Vergütungssystem bis Geschäftsjahr 2017

Die variable kurzfristige Vergütungskomponente – Short Term Incentive (STI) – wird jährlich in einer Zielvereinbarung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt. Die Feststellung des Zielerreichungsgrads erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres. Ist der Zielerreichungsgrad kleiner 75 %, verfällt die Vergütung, andererseits ist sie auf 125 % begrenzt.

Für das Geschäftsjahr 2017 fanden für den STI die finanziellen Erfolgsziele FFO I (Gewichtung 20 %), Verkaufsergebnis (Gewichtung 20 %), EPRA NAV je Aktie (Gewichtung 10 %) sowie LTV (Gewichtung 10 %) Anwendung. Zudem wurden verschiedene strategische Ziele definiert, die im Wesentlichen die weitere Optimierung der Kapitalstruktur, die Umsetzung des Investitionsprogramms, den weiteren Ausbau der Wertschöpfungskette, die Integration der im Geschäftsjahr 2016 erworbenen Pflegeheime

Vergütungssystem des Vorstands

sowie die Fortentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie betrafen (Gewichtung 30%). Die Zahlung von weiteren 10% des STI wurde in das Ermessen des Aufsichtsrats gestellt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 8. März 2018 eine Zielerreichung des STI für den Vorstand von 125% für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen.

Die variable langfristige Vergütungskomponente – Long Term Incentive (LTI) – ist als Aktienoptionsprogramm ausgestaltet („AOP 2014“).

Im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft kann eine Ausübung der Aktienoptionen 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 entfallenden Aktienoptionen ausübbar werden. Das Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das Maximalziel bei 150%iger Zielerreichung insgesamt über alle Einzelziele erreicht. Die Erfolgsziele berücksichtigen sowohl die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen EPRA NAV je Aktie (bereinigt um Goodwill) und FFO I je Aktie auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe von Aktienoptionen als auch die relative Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber. Die 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 Ausgabetag und endet mit Ablauf des vierten Jahrestags nach dem Ausgabetag. Der Ausübungszeitraum beträgt drei Jahre. Aktienoptionen, die bis zum Ende der jeweils siebenjährigen Laufzeit nicht ausgeübt werden oder ausgeübt werden konnten, verfallen beziehungsweise verwirken ersatz- und entschädigungslos.

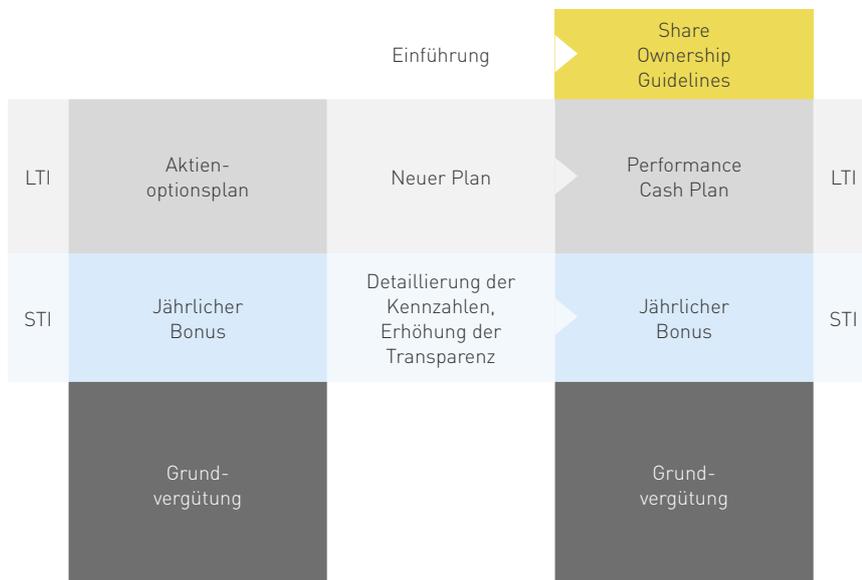
Variables Vergütungssystem ab Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat hat entsprechend den Empfehlungen des Präsidialausschusses Anpassungen des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands beschlossen. Das bisherige Vergütungssystem wurde mit Unterstützung eines externen Vergütungsberaters einer Überprüfung und Weiterentwicklung unterzogen. Die Zielsetzung der Weiterentwicklung des Vorstandsvergütungssystems lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Komplexität des Vergütungssystems reduzieren
- Transparenz und Verständlichkeit erhöhen
- Stärkere Ausrichtung an den Anforderungen des Kapitalmarkts durch stärkere Gewichtung der relativen Aktienkursperformance
- Stärkere Abbildung der aktuellen sowie zukünftigen Unternehmensstrategie

Das überarbeitete und nachstehend näher erläuterte Vergütungssystem für den Vorstand entspricht den Vorgaben des AktG und folgt den Empfehlungen und Anregungen des DCGK. Die Änderungen gelten gleichermaßen für alle Vorstandsmitglieder ab dem 1. Januar 2018.

Übersicht des neuen variablen Vergütungssystems



Das neue Vergütungssystem ist auf leistungsbezogene und am Unternehmenserfolg sowie an der relativen Aktienkursperformance orientierte Parameter ausgerichtet. Die variable Vergütung wird auch weiterhin überwiegend auf einer langfristigen Grundlage bemessen. Um die Komplexität des Vergütungssystems zu reduzieren, wird der bisherige Aktienoptionsplan durch einen Performance Cash Plan ersetzt. Mit der Einführung von Aktienhalteverpflichtungen (Share Ownership Guidelines – SOGs) wird die Kapitalmarktorientierung zusätzlich gestärkt und der Interessengleichklang zwischen Anteilseignern und Vorstand der Deutsche Wohnen gefördert.

Die variable kurzfristige Vergütungskomponente – Short Term Incentive (STI)

Um die Transparenz und Verständlichkeit des Vergütungssystems zu erhöhen, werden ab dem Geschäftsjahr 2018 die Erfolgsziele für den STI im Geschäftsbericht beschrieben. Außerdem verzichtet der Aufsichtsrat in Zukunft auf eine teilweise Zahlung des STI, die in das Ermessen des Aufsichtsrats gestellt ist.

Bemessungsgrundlage des STI bilden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Erfolgsziele. Diese orientieren sich an der aktuellen Unternehmensstrategie sowie den kurzfristigen Unternehmenszielen und werden in einer Zielvereinbarung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat jährlich zu Beginn eines Geschäftsjahres vereinbart. Die in der Zielvereinbarung definierten Erfolgsziele werden im Vergütungsbericht im Voraus offengelegt. Dabei werden je Geschäftsjahr mindestens zwei finanzielle und zwei nichtfinanzielle Erfolgsziele gesetzt, wobei die finanziellen Erfolgsziele stets einen Anteil von 80 % an der Gesamtzielerreichung ausmachen.

Für das Geschäftsjahr 2018 finden die finanziellen Erfolgsziele (i) bereinigtes EBITDA ohne Verkauf (Gewichtung 50 %), (ii) Kostenquote (Personal- und Sachkosten im Verhältnis zu den Vertragsmieten; Gewichtung 10 %) und (iii) Verkaufsergebnis (Gewichtung 20 %) Anwendung. Die Zielwerte der finanziellen Erfolgsziele werden vom Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Unternehmensplanung (Budget) für das jeweilige Jahr festgelegt. Aggregiert über die drei finanziellen Erfolgsziele können maximal 125 % des Zielwertes zur Auszahlung kommen. Bei einer aggregierten Zielerreichung unter 75 % kommt es zu keiner Auszahlung.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20% definiert, die den Projektfortschritt des Investitionsprogramms, insbesondere unter Berücksichtigung der CO₂-Ersparnis, den Zuwachs im Segment Pflege und Betreutes Wohnen, die Erweiterung der Wertschöpfungskette sowie den Projektfortschritt von „DW 4.0“ betrafen. DW 4.0 hat die notwendige Weiterentwicklung der Deutsche Wohnen zum Inhalt, um neue und bereits vorhandene, nicht genutzte Potenziale zu erschließen. Dazu gehören eine stärkere Ausrichtung auf Kunden, eine zielgruppenorientierte Portfoliostrategie und mitarbeiterfördernde, generationsverbindende Maßnahmen.

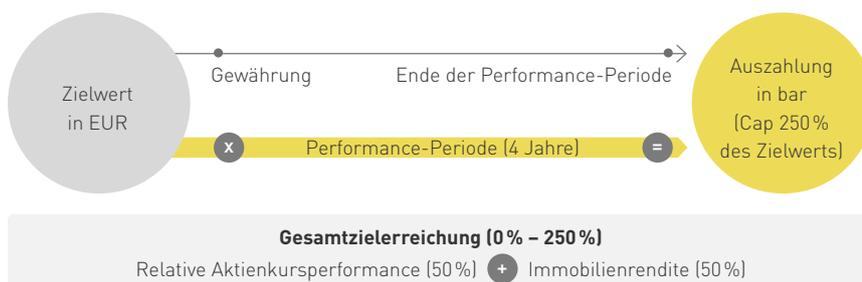
Die Erreichung der strategischen Ziele kann dabei analog zu den finanziellen Erfolgszielen zwischen 0% und 125% betragen, wobei die 100%-Zielerreichung den Zielwert bildet.

Nach Ablauf eines Geschäftsjahres erfolgt die Feststellung der Zielerreichungen der finanziellen und nichtfinanziellen Erfolgsziele. Diese werden im Vergütungsbericht veröffentlicht. Dabei kann die finale Auszahlungshöhe des jährlichen Bonus maximal 125% des Zielwerts betragen.

Die variable langfristige Vergütungskomponente – Long Term Incentive (LTI)

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

Performance Cash Plan Funktionsweise



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

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

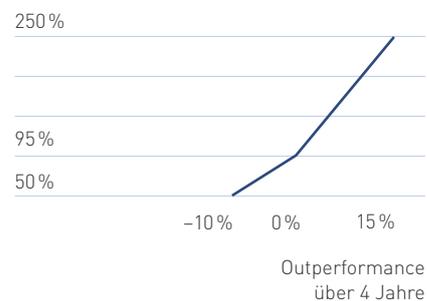
- Bei einer Outperformance von -10% im Vergleich zum FTSE EPRA/NAREIT Germany Index beträgt die Zielerreichung 50%, bei unter -10% ist die Zielerreichung 0%.
- Liegt die TSR-Entwicklung der Deutsche Wohnen sowie der Vergleichsgruppe gleichauf, führt dies zu einer Zielerreichung von 95%. Der Zielwert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

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

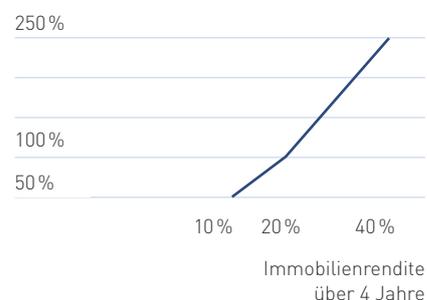
- Bei einer Immobilienrendite von 10% beträgt die Zielerreichung 50%, bei unter 10% ist die Zielerreichung 0%.
- Erst ab einer Immobilienrendite von 20% wird der Zielwert von 100% erreicht.
- Die Höchstgrenze von 250% wird bei einer Immobilienrendite von 40% erreicht.
- Zielerreichungen zwischen den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

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

Relative Aktienkursperformance Zielerreichung



Immobilienrendite Zielerreichung



Einführung von Aktienhaltevorschriften

Um die Kapitalmarktorientierung und Aktienkultur in der Deutsche Wohnen zu stärken, werden ab dem Geschäftsjahr 2018 Aktienhaltevorschriften – Share Ownership Guidelines (SOGs) – eingeführt. Die Vorstände der Deutsche Wohnen verpflichten sich dazu, 300 % der Grundvergütung (Vorstandsvorsitzender) bzw. 150 % der Grundvergütung (Ordentliche Vorstandsmitglieder) in einem Zeitraum von vier Jahren in Aktien der Deutsche Wohnen zu investieren und diese bis zum Ablauf ihrer Bestellung als Vorstandsmitglied zu halten. Dazu verpflichten sich die Vorstände in einer Aufbauphase bis zum 31. Dezember 2021 jeweils Interimszielbestände an Aktien der Gesellschaft zu erreichen. Demzufolge soll zum Ende jedes Geschäftsjahres der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) mindestens 25 % der Summe der nach dem 1. Januar 2018 ausbezahlten STI-Vergütungen (netto) entsprechen.

**Gesamtvergütung
des Vorstands**

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt worden:

	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007				Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011				Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016			
	2016	2017	2017 (Min.)	2017 (Max.)	2016	2017	2017 (Min.)	2017 (Max.)	2016	2017	2017 (Min.)	2017 (Max.)
TEUR												
Festvergütung	825	975	975	975	376	432	432	432	108	323	323	323
Nebenleistungen	34	34	34	34	24	24	24	24	6	18	18	18
Summe Fest	859	1.009	1.009	1.009	400	456	456	456	114	341	341	341
Kurzfristige variable Vergütung	500	500	0	625	240	300	0	375	58	175	0	219
Langfristige variable Vergütung (AOP)	750	750	0	1.125	260	400	0	600	75	225	0	338
Summe variabel	1.250	1.250	0	1.750	500	700	0	975	133	400	0	557
Gesamtsumme	2.109	2.259	1.009	2.759	900	1.156	456	1.431	247	741	341	898

Die Maximalgrenze bezieht sich auf die Zielerreichung der drei Parameter, nicht auf die Aktienkursentwicklung.

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit sowie konzerninterne Aufsichtsratsmandate folgende Beträge zugeflossen:

	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007		Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011		Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
TEUR						
Festvergütung	825	975	376	432	108	323
Nebenleistungen	34	34	24	24	6	18
Summe Fest	859	1.009	400	456	114	341
Short Term Incentive	773	744	374	360	0	73
kurzfristig ausgestaltet	625	625	300	300	0	73
langfristig ausgestaltet	148	119	74	60	0	0
Long Term Incentive	450	450	300	300	0	0
Summe variabel	1.223	1.194	674	660	0	73
Gesamtsumme	2.082	2.203	1.074	1.116	114	414

Da Herr Philip Grosse zum 1. September 2016 zum Vorstand bestellt worden ist, sind für 2016 nur partielle Vorstandsvergütungen angefallen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Vorstandsmitgliedern der Deutsche Wohnen SE keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Derzeitig sind folgende Aktienoptionen auf Basis des bisherigen Aktienoptionsprogramms (AOP) 2014 gewährt worden:

	Michael Zahn				Lars Wittan				Philip Grosse			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Basis 150% des LTI in TEUR	1.125	1.125	1.125	1.125	390	390	390	600	n/a	n/a	112,5	337
Referenzkurs in EUR	16,96	24,16	24,37	31,80	16,96	24,16	24,37	31,80	n/a	n/a	28,57	31,80
Gewährte Optionen	66.332	46.565	46.163	35.377	22.995	16.142	16.003	18.867	n/a	n/a	3.937	10.613
Aktienoptionen, gesamt				194.437				74.007				14.550

Die finale Bestimmung der je Tranche ausübbarer Anzahl von Aktienoptionen erfolgt nach Ablauf der jeweiligen vierjährigen Wartezeit in Abhängigkeit der Erreichung der oben genannten Kriterien. Der Ausübungszeitraum beträgt drei Jahre, der Ausübungspreis EUR 1,00.

Der in der Berichtsperiode erfasste Gesamtaufwand für anteilsbasierte Vergütung beträgt für Herrn Michael Zahn TEUR 768, Herrn Lars Wittan TEUR 399 und Herrn Philip Grosse TEUR 208.

Neben den Aktienoptionen halten Herr Michael Zahn 26.389 Aktien, Herr Lars Wittan 11.104 Aktien und Herr Philip Grosse 11.000 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%):

	Michael Zahn		Lars Wittan		Philip Grosse	
	75	150	75	150	75	150
Optionen						
Zielerreichungsgrad in %	75	150	75	150	75	150
Gewährte Aktienoptionen 2014 – 2017	97.220	194.437	37.005	74.007	7.275	14.550
Aktien		26.389		11.104		11.000
Gesamt	123.609	220.826	48.109	85.111	18.275	25.550
Xetra-Jahresschlusskurs 2017 der Aktie in EUR		36,46		36,46		36,46
Rechnerischer Wert der Aktien und Optionen zum 31.12.2017 ¹ in TEUR	4.507	8.051	1.754	3.103	666	932
Verhältnis zur Festvergütung 2017 in %	446	876	306	618	106	188

¹ Illustrativ zum Xetra-Jahresschlusskurs 2017 der Aktie angesetzt

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von TEUR 75, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat zusätzlich eine pauschale Vergütung von TEUR 15 pro Geschäftsjahr und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats wird je Mitglied und Ausschuss mit TEUR 5 pro Geschäftsjahr vergütet, der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Die Summe sämtlicher Vergütungen zuzüglich der Vergütung für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied – unabhängig von der Zahl der Ausschussmitgliedschaften und der Funktionen – einen Betrag in Höhe von EUR 300.000 (jeweils ohne etwaige anfallende Umsatzsteuer) je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2017 EUR 738.750 (Vorjahr: EUR 543.000) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Uwe E. Flach erhält netto EUR 270.000 (Vorjahr: EUR 148.000), Herr Dr. Andreas Kretschmer erhält netto EUR 152.500 (Vorjahr: EUR 123.000), Herr Wolfgang Clement erhält netto EUR 40.000 (Vorjahr: EUR 68.000; zum 2. Juni 2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden), Herr Jürgen Fenk erhält netto EUR 18.750 (seit 1. Oktober 2017 Mitglied des Aufsichtsrats), Herr Matthias Hünlein erhält netto EUR 80.000 (Vorjahr: EUR 65.000), Herr Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 95.000 (Vorjahr: EUR 75.000) und Herr Claus Wisser erhält netto EUR 82.500 (Vorjahr: EUR 65.000).

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 § 289a und § 315a HGB

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2017 EUR 354.666.078,00 (Vorjahr: EUR 337.480.450,00), eingeteilt in 354.666.078 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 21. Februar 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der Deutsche Wohnen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Am 23. Februar 2017 wurden entsprechend 17.174.110 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2016 ausgegeben.

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 SE gemäß § 26 WpHG veröffentlicht. Der Gesellschaft sind keine direkten oder indirekten Beteiligungen am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE bekannt, die die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschreiten.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017, eingetragen im Handelsregister am 22. Juni 2017, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 1. Juni 2020 um bis zu EUR 110 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2017**). 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 Gesellschaft begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und 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 Gesellschaft begeben wurde. Sie wird nur insoweit

Grundkapital und Aktien

Kapitalerhöhung

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Sowohl das **Bedingte Kapital 2013/I** als auch das **Bedingte Kapital 2014/I** sind durch Rückkauf und anschließende Löschung der Wandelschuldverschreibungen, zu deren Bedienung diese Kapitalia bestimmt waren, gegenstandslos geworden.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu EUR 15 Mio. durch Ausgabe von bis zu 15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/II**). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2017 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.108.705,00 durch Ausgabe von 9.108.705 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2017 fort in Höhe von EUR 5.891.295,00. 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, als das 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.

Das **Bedingte Kapital 2015/I** im Umfang von EUR 50 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 von der Gesellschaft am 27. Februar 2017 begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft zudem um weitere bis zu EUR 67 Mio. durch Ausgabe von bis zu 67 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2017/II**). 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 Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 bis zum 1. Juni 2022 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 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 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 70 Mio. zu gewähren. Hiervon wurde teilweise Gebrauch gemacht durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 800 Mio. durch die Gesellschaft am 4. Oktober 2017. Die Aktienaussgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 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.

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1 und 2, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht, ansonsten jedoch der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen.

Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 14 Abs. 3 S. 2 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, wenn mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat gemäß § 179 Abs. 1 S. 2 AktG i. V. m. § 14 Abs. 5 der Satzung ermächtigt.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche Wohnen SE und ihrer Konzerngesellschaften, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligestellung der Rückzahlung vor.

Change-of-Control-Klauseln und Entschädigungsverein- barungen im Fall eines Übernahmeangebots

Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen SE ausgegebenen Schuldverschreibungen, insbesondere Wandelschuldverschreibungen, die Unternehmensanleihe, auf die bestehenden Kreditlinien und auf Kreditverträge, die von Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen.

Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289a HGB haben wir auf unserer Homepage <http://ir.deutsche-wohnen.com> veröffentlicht.

Berlin, den 8. März 2018



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

Nichtfinanzielle Konzernklärung

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2017 entsprechend dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) eine Nichtfinanzielle Konzernklärung gemäß § 315b ff. HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Belange, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf Umwelt, Arbeitnehmer, Soziales, Korruption und Bestechung sowie Menschenrechte und ihrer Relevanz für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren.

Zusätzlich werden im Zusammengefassten Lagebericht weitere Maßnahmen und Aktivitäten der Deutsche Wohnen SE im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsmanagements dargestellt. Verweise sind an den entsprechenden Stellen dieser Nichtfinanziellen Erklärung zu finden. Hinsichtlich der Risiken und ihres Managements verweisen wir zusätzlich zu den in dieser Erklärung genannten auf den Risiko- und Chancenbericht im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 36.

Die Nichtfinanzielle Erklärung ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen worden. Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten der Deutsche Wohnen SE enthält der umfassende Nachhaltigkeitsbericht, der voraussichtlich im Juni 2018 unter www.deutsche-wohnen.com/html/nachhaltigkeit.php veröffentlicht wird. Dieser wird nach den GRI-Standards (Option Core) erstellt.

Verweise auf „weiterführende Informationen“ außerhalb des Zusammengefassten Lageberichts und der Nichtfinanziellen Erklärung sind nicht Bestandteil der Prüfung.

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa. Der Immobilienbestand mit einem Gesamtwert von rund EUR 19,6 Mrd.¹ umfasst mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Portfolio gehören außerdem Pflegeimmobilien mit rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell finden Sie unter Grundlagen des Konzerns im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 1.

Geschäftsmodell

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen übernimmt als nachhaltig orientiertes Unternehmen Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und ihre Mitarbeiter. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens sichert und zum Nutzen unserer Stakeholder ist.

Unser Nachhaltigkeitsansatz zielt auf die Verbindung von Wirtschaftlichkeit mit Energieeffizienz und Wohnqualität als Voraussetzungen für unser nachhaltiges Wachstum ab. Dafür pflegen wir eine Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Glaubwürdigkeit, Transparenz und ethisches Handeln sind. Nachhaltigkeit als Teil der Konzernstrategie spiegelt sich in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

Bereits seit 2013 berichten wir nach den global anerkannten Leitlinien der 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.

Bestimmung der wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte und Risiken

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Der regelmäßige und transparente Austausch mit unseren Stakeholdern ist von hoher Bedeutung für unser Unternehmen, insbesondere für die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Zu unseren wesentlichen Stakeholdern zählen unsere Mitarbeiter, Investoren und Analysten, Kunden, Geschäftspartner, Politik und Verbände sowie Medien.

Erstellungsprozess der Nichtfinanziellen Erklärung

Für die Erstellung der Nichtfinanziellen Erklärung haben wir im vergangenen Jahr einen internen Prozess aufgesetzt, um die wesentlichen Themen entsprechend dem CSR-RUG zu definieren. Auf der Grundlage der GRI-Standards wurden die Auswirkungen und Risiken durch die Deutsche Wohnen auf die im Gesetz benannten Nachhaltigkeitsbelange sowie deren Relevanz für das Verständnis des Geschäftsverlaufs/-ergebnisses bewertet. Dies erfolgte in internen Workshops mit den entsprechenden Fachabteilungen und dem Vorstand.

Im Folgenden berichten wir über die sieben ermittelten wesentlichen Themen – Korruptionsbekämpfung, Energie, Materialien, Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung, Beschäftigung, Lokale Gemeinschaften und Menschenrechte – analog den vom CSR-RUG vorgegebenen Aspekten. Die Reihenfolge der Aspekte orientiert sich an der Relevanz der Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen auf das Unternehmensumfeld, einschließlich der Wertschöpfungskette.

Die Bestände der Deutsche Wohnen liegen in attraktiven Metropolregionen und Ballungszentren mit hohem Nachfragedruck. Mitarbeiter, die Einfluss auf die Wohnungsvergabe haben, könnten sich deshalb Bestechungsversuchen ausgesetzt sehen. Gleiches gilt für die Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs-, Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen. Im Fall von Korruption und Bestechung wäre die Deutsche Wohnen hohen Reputationsrisiken ausgesetzt. Deshalb hat sie klare Regeln zur Korruptionsprävention implementiert, die zentraler Bestandteil ihres Compliance-Managements sind.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Für deren Einhaltung sind insbesondere die Führungskräfte, die Interne Revision und der Compliance Officer des Konzerns verantwortlich. Der Compliance Officer informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante gesetzliche, kapitalmarktrechtliche Vorschriften sowie Folgen bei Verstößen und fungiert als Ansprechpartner bei Fragen. Verdachtsfälle können über ein Hinweisgebersystem, auf Wunsch auch anonym, gemeldet werden.

Die Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen im Rahmen des implementierten Risikomanagementsystems der regelmäßigen sowie anlassbezogenen Risikoinventur auch hinsichtlich Compliance-Risiken (siehe Risiko- und Chancenbericht auf Seite 36). Die Abfragen decken das Korruptionsrisiko mit ab.

Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet zudem Korruption ausdrücklich. Auch die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist untersagt. Die Richtlinien werden jedem Mitarbeiter bei Arbeitsantritt zur schriftlichen Bestätigung ausgehändigt. Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter für deren Einhaltung zu sensibilisieren; zur dauerhaften Weiterbildung steht ein E-Learning-Programm zur Verfügung. Unternehmensweit ist zudem entsprechend dem Vier-Augen-Prinzip eine nach Wertgrenzen gestaffelte Unterschriftenregelung in Kraft, die bei Auftragsvergaben eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle verlangt.

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Leistungsindikator

Korruptionsfälle 2017	0
-----------------------	---

Wesentliche Umweltbelange sind für die Deutsche Wohnen Energie, Materialien und der Umgang mit Altlasten. Verantwortlich für das Umweltmanagement ist der Vorstand der Deutsche Wohnen.

Umweltbelange

Energie

Das Pariser Klimaabkommen setzt klare Ziele zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen. Der Gebäudesektor und damit Unternehmen wie die Deutsche Wohnen müssen ihren Beitrag zur Erreichung dieser Ziele leisten. Wir setzen daher auf den Einsatz erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz im Bestand. Die teilweise hohen Investitionen zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen belasten in der Regel zumindest kurzfristig das Geschäftsergebnis. Dies belegt unter anderem die Interdependenz zwischen ökonomischen und ökologischen Aspekten, die es bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen gilt.

Energiekonzept Bestand

Für die Instandhaltung, Sanierung und energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands hat die Deutsche Wohnen ein umfassendes Investitionsprogramm aufgesetzt. Bis 2022 wird sie in diesem Rahmen rund EUR 1,2 Mrd. investieren. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, der Austausch bzw. die energetische Sanierung der Fenster, die Erneuerung von Heizanlagen sowie regenerative oder effiziente Energieerzeugung. Damit wird die Deutsche Wohnen auch den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachkommen. Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel Immobilienportfolio unter „Energieeffizienz im Bestand“ im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 11 zu finden.

Leistungsindikator

Durchschnittliche Energieintensität ²	133,4 kWh/m ² pro Jahr
--	--------------------------------------

Energiebedarf Mieter

In der Wohnungswirtschaft ist es üblich, dass die Mieter für Gas und Strom eigene Verträge mit Versorgungsunternehmen abschließen. Die Deutsche Wohnen hat sowohl auf die Wahl der Anbieter als auch auf die Verbräuche der Mieter keinen direkten Einfluss. Wir versuchen deshalb, das ökologische Bewusstsein unserer Bewohner zu stärken. So kann etwa das System der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Ressourcen (Wärme, Warm- und Kaltwasser) auf eine Änderung des Verbraucherverhaltens hinwirken. Im Rahmen komplexerer Modernisierungsmaßnahmen wird dies durch den Einbau von Heizkostenverteiler beziehungsweise Kalt- und Warmwasserzählern erreicht, die eine verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglichen. Der Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie technische Anlagen (Hausstrom) im Vermietungsbestand stammt zu ca. 90% aus Wasserkraft.

Energiekonzept Neubau

Bis zum Jahr 2022 will die Deutsche Wohnen 2.500 neue Wohnungen im freistehenden Neubau oder als Dachaufstockung und -ausbau errichten. Die Investitionssumme dafür beläuft sich auf rund EUR 550 Mio. Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien aus und achten unter anderem auf eine verbesserte Energieeffizienz. So werden zum Beispiel Möglichkeiten zur Reduktion des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien frühzeitig geprüft und städtebaulich eingeplant. Der Fokus liegt dabei auf dem Energiestandard der geplanten Gebäude und der Wärmeversorgung. Ihre Neubauten entwickelt und realisiert die Deutsche Wohnen daher nach integralen Energiekonzepten. Weitere Informationen siehe „Kriterien für Neubauvorhaben“ auf Seite 65.

² Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien (Die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten sind i.d.R. dabei unberücksichtigt, da hierfür kein Energieausweis erforderlich ist.)

Eigener Energieverbrauch

Für ihren eigenen Energieverbrauch an den Verwaltungsstandorten hat die Deutsche Wohnen im Rahmen des Energieaudits nach DIN EN 16247-1 eine umfassende Datenerfassung durchgeführt und durch Vor-Ort-Begehungen verifiziert. Anhand der Datenanalyse wurden Energieeinsparpotenziale identifiziert und Maßnahmen zur Optimierung der Energieflüsse im Unternehmen abgeleitet.

Der gesamte Eigenstrombedarf der Verwaltungsstandorte wird seit 2012 größtenteils mit Energie aus Wasserkraft gedeckt.

Materialien

Auch die eingesetzten Materialien haben Auswirkungen auf die Umwelt, ob beim Rohstoffabbau, in den Herstellungsprozessen oder bei der Entsorgung. Die Deutsche Wohnen achtet deshalb beim Einkauf auf ökologische und gesundheitsrelevante Aspekte. Da umweltfreundliche Materialien in der Regel kostenintensiver sind, wirkt sich diese Entscheidung unmittelbar auf das Geschäftsergebnis aus.

Der Materialverbrauch der Deutsche Wohnen betrifft drei Kategorien: Großprojekte wie die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen, kleinere Projekte im Rahmen der laufenden Instandhaltung sowie Neubaumaßnahmen. Da die Projekte durch Subunternehmer ausgeführt werden, ist die Wahl der eingesetzten Materialien nur durch Vorgaben zu beeinflussen. Grundsätzlich müssen alle verbauten Materialien deutschen Gesetzen und Vorschriften entsprechen und sind deshalb weder gesundheits- noch umweltschädlich. Alle darüber hinausgehenden Vorgaben stellen einen zusätzlichen Beitrag zum Umweltschutz dar. So verzichtet die Deutsche Wohnen bei Dämmmaßnahmen weitestgehend auf den Einsatz von Styropor und verwendet stattdessen Zellulose oder Mineralwolle.

Vorgaben für Systemanbieter

Für die Leistungen der Systemanbieter gilt ein Einheitspreiskatalog, der 80 bis 90 % der standardisierten Leistungen im Rahmen des Mieterwechsels abdeckt. Darin sind Qualitätsstandardprodukte – unter anderem Waschtische, Fliesen oder Armaturen – definiert, die die Systemanbieter auswählen und verbauen dürfen. Für häufig wiederkehrende Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 wurde 2017 ein weiterer Einheitspreiskatalog mit entsprechenden Qualitätskriterien erarbeitet und ein Pilotprojekt zur Erprobung aufgesetzt. Im Rahmen des technischen Facility Managements koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen über den Systemdienstleister B&O Deutsche Services GmbH. Als Qualitätsrichtlinien gelten die Bauregellisten des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt). Die Abnahme der Dienstleistungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleistet, dass die Vorgaben eingehalten werden.

Kriterien für Neubauvorhaben

Ihre Neubautätigkeiten richtet die Deutsche Wohnen an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien aus, beispielsweise dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) oder den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Ein Büro für nachhaltige Gebäudezertifizierungen begleitet die Neubauprozesse und stellt Beratung, Konzepte und Messungen zur Verfügung, die für den Erhalt des DGNB-Zertifikats erforderlich sind. Das Büro koordiniert auch die planungs- und baubegleitende Dokumentation und nimmt Vorgaben für nachhaltige Materialien in die Lieferantenverträge auf. Bei allen Baumaßnahmen sollen nur Materialien zum Einsatz kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Nutzung und Entsorgung eine anerkannte Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Teilweise werden auch Baustoffe verwendet, die nach dem Cradle to Cradle®-Konzept zertifiziert sind. Die Kontrolle der Einhaltung und die Qualitätssicherung erfolgen über den beauftragten Architekten.

Umgang mit Altlasten

Der größte Teil der Wohnungen im Portfolio der Deutsche Wohnen wurde nicht vom Unternehmen selbst errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt technisch modern waren, mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten. Auch wenn die Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt in der Regel nur gering sind, sollten diese Materialien rechtzeitig ausgetauscht werden, bevor ein Kontakt mit dem Umfeld entstehen kann. Ein Unfall mit gefährlichen Materialien wäre darüber hinaus reputationschädigend und könnte zudem Kompensationszahlungen nach sich ziehen.

Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze streng geregelt. Beim Austausch und der Entsorgung von Asbest und anderen gefährlichen Abfällen hält sich die Deutsche Wohnen an die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) im Rahmen der Technischen Baubestimmungen. Asbesthaltige oder anderweitig schädliche Baumaterialien in bestehenden Gebäuden werden durch geeignete Materialien ersetzt. Die kontaminierten Materialien werden vorschriftsmäßig entsorgt, um eine Gefahr für Menschen und Umwelt auszuschließen.

Bei Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie bei Neubauprojekten gehen wir achtsam mit der Bodenfläche der Grundstücke um. Neubaugrundstücke werden sorgfältig auf Altlasten hin untersucht und den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) entsprechend behandelt.

Nur mit hoch qualifizierten und motivierten Mitarbeitern kann die Deutsche Wohnen ihren erfolgreichen Wachstumskurs realisieren und künftig fortsetzen. Deshalb kommt der Mitarbeitergewinnung und -bindung eine hohe Bedeutung zu. Wir wollen für Mitarbeiter und Nachwuchskräfte ein attraktiver Arbeitgeber sein, der interessante Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten bietet, eine faire Vergütung gewährleistet und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglicht. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der qualifizierten Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Aus diesen Themen und den jährlichen Mitarbeitergesprächen leiten wir die Maßnahmen für unser Personalmanagement ab. So können wir Kosten vermeiden, die durch mögliche Fluktuation entstehen und einer Gefährdung der erfolgreichen Umsetzung unserer Unternehmensstrategie entgegenwirken.

Im Jahr 2011 haben wir für alle Mitarbeiter und Führungskräfte verbindliche Verhaltensrichtlinien verabschiedet, die einen von Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägten Umgang miteinander sowie gegenüber Dritten fördern.

Personalentwicklung

Der Bereich Human Resources setzt auf eine strukturierte Mitarbeiterentwicklung und ein Talentmanagement, das die Mitarbeiter darin unterstützt, ihre persönlichen Stärken zu entfalten. Die in zweijährlichem Rhythmus durchgeführten Mitarbeiterbefragungen sowie die seit 2015 jährlich geführten Mitarbeitergespräche und 360-Grad-Feedbacks für Führungskräfte liefern wichtige Erkenntnisse über die Fähigkeiten und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter. So kann die Deutsche Wohnen Schlüsselfunktionen mit eigenen Fachkräften besetzen und Leistungsträger langfristig binden.

Geeignete Nachwuchskräfte entwickeln wir im Rahmen unserer Ausbildungs-, Trainee- und Talentmanagement-Programme sowie dualen Studiengänge. Ein internes Bildungsprogramm stellt darüber hinaus zielgruppenspezifische und bedarfsorientierte Schulungen sicher.

Arbeitnehmerbelange

Leistungsindikator

Abdeckungsgrad	
Leistungsbeurteilungen ³	94 %

³ Alle Mitarbeitenden, die mindestens sechs Monate bei der Deutsche Wohnen in 2017 angestellt waren, exkl. geringfügig Beschäftigte

Faire Vergütung

Die 2014 eingeführte leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur legt einheitliche und geschlechtergerechte Standards fest und erhöht so die Mitarbeiterzufriedenheit insgesamt. Die Vergütung nach transparenten Regeln stellt sicher, dass vergleichbare Positionen gleich vergütet werden. Basierend auf einem Marktvergleich sämtlicher Tätigkeiten in den einzelnen Unternehmen der Deutsche Wohnen sowie auf Branchentarifverträgen wurden vier Gehaltsebenen definiert. Die Eingruppierung der Mitarbeiter in diese Stufen erfolgt aufgrund ihres Stellenprofils und ihrer Qualifikation.

Beruf und Familie sowie Zusatzleistungen

Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, bietet die Deutsche Wohnen verschiedene Teilzeit- und Gleitzeitmodelle an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, vom Homeoffice aus zu arbeiten. Ein betriebliches Gesundheitsmanagement sorgt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Obstkörben oder Sportveranstaltungen für ein gesundheitsförderliches Arbeitsumfeld. Die Leistungen der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber wurden mehrfach honoriert: Dazu zählen unter anderem die Auszeichnungen als „Fair Company“ der gleichnamigen Initiative von karriere.de, „Exzellente Ausbildungsqualität“ von der IHK sowie „Beste Ausbilder Deutschlands“ und „Beste Ausbilder Duales Studium“ durch die Zeitschrift Capital. Weitere Informationen sind im Kapitel Mitarbeiter im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 29 zu finden.

Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur sind nicht nur für das Wohlbefinden jedes einzelnen Menschen wichtig, sondern sie tragen auch zu einem guten sozialen Klima bei. Als eine der führenden Immobiliengesellschaften Deutschlands hat die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen daher vielfältige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld.

Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sichert die Deutsche Wohnen eine hohe Qualität und Attraktivität ihrer Bestände. Sie achtet auf starke Mietergemeinschaften, die eine stabile Quartiersentwicklung ermöglichen. Kombiniert mit einer engagierten Verwaltung und einer sehr guten Erreichbarkeit des Service Centers können wir den Leerstand auf einem dauerhaft niedrigen Niveau halten. Dadurch begegnet die Deutsche Wohnen sowohl einem Kosten- als auch einem Reputationsrisiko.

Quartiersgestaltung

Die Gestaltung der Wohnsiedlungen der Deutsche Wohnen strahlt auch auf die umliegenden Quartiere aus. Die meisten Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben, die von der Deutsche Wohnen als Erholungsraum und zur Verbesserung der Luftqualität gepflegt werden. Fassadenbegrünung und die Errichtung von Spielplätzen sind weitere Maßnahmen für ein lebenswertes Wohnumfeld. Außerdem achten wir auf eine gute soziale Durchmischung in den Quartieren und die stärkere Integration von Randgruppen.

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen werden die Pflegeeinrichtungen seit mehreren Jahren zu sozialen und gesellschaftlichen Zentren mit breit gefächerten kulturellen Angeboten und einrichtungseigenen Restaurants weiterentwickelt. Sie stehen sowohl für die Bewohner der Häuser als auch für externe Gäste offen.

Sozialbelange

Mieterdialog

Im Falle von Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihren Mietern beispielsweise über Mieterversammlungen, Mietersprechstunden oder persönliche Besuche in Kontakt. Wir sind für unsere Kunden vor allem über Service Points vor Ort oder das zentrale Service Center erreichbar. Neben einem verstärkten Informationsaustausch setzen wir auf mehr Partizipation unserer Bewohner. Deren Einbeziehung in Entscheidungen, beispielsweise über die farbliche Gestaltung von Fassaden, wurde bereits erfolgreich erprobt.

Kundenzufriedenheit

Da die Nachfrage nach Wohnraum besonders in Metropolregionen steigt, wird bezahlbarer Wohnraum zu einem wichtigen Thema in der öffentlichen Diskussion. Die Deutsche Wohnen wägt die Interessen von Mietern, Investoren und Kommunen sorgfältig gegeneinander ab und ist stets um einen fairen Ausgleich bemüht. Die Deutsche Wohnen berücksichtigt finanzielle und soziale Härtefälle und passt Modernisierungsumlagen individuell an. Unser Fokus liegt auf langfristigen Mietverhältnissen und einer hohen Kundenzufriedenheit. Diese haben wir 2017 durch eine Befragung aller unserer Mieter ermittelt und wollen dies künftig in regelmäßigen Abständen wiederholen, um daraus konkrete Verbesserungsmaßnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit ableiten zu können.

Leistungsindikator

Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation	81 %
--	------

Gesellschaftliches Engagement

Darüber hinaus trägt die Deutsche Wohnen durch den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern dazu bei, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Ihr gesellschaftliches Engagement weitet sie speziell auf die Bereiche aus, in denen sie ihre Kernkompetenzen einsetzen kann. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen, bei denen das Thema Wohnen eine entscheidende Rolle spielt: Wir vermieten in unseren Quartieren gewerbliche Flächen günstig an soziale Einrichtungen, fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern und vermitteln Wohnungen an Menschen in sozialen Schwierigkeiten. Für die Integration von Flüchtlingen arbeiten wir seit 2015 mit Gemeinden und sozialen Initiativen zusammen. Durch Spenden unterstützen wir Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben und zum gelingenden Miteinander beitragen.

Die Deutsche Wohnen ist ausschließlich in Deutschland tätig, ebenso wie ihre direkten Lieferanten. Durch die Einhaltung geltender nationaler Gesetze können Menschenrechtsverstöße im Wesentlichen ausgeschlossen werden. Zu den gesetzlichen Regelungen gehören unter anderem das Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit, das Verbot von Diskriminierung und das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektiverhandlungen.

Die Sicherstellung der Menschenrechte ist für uns selbstverständlich und integraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Die Deutsche Wohnen fördert Vielfalt und duldet keine Diskriminierung der Mitarbeiter unter anderem aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung.

Berlin, den 8. März 2018



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen

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

An den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB der Deutsche Wohnen SE, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Erklärung des Wirtschaftsprüfers in Bezug auf die Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unsere Prüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen zur Qualitätssicherung an, insbesondere die Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie den IDW Qualitätssicherungsstandard: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1).

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, ob die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unseres Auftrags haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Unternehmensebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen von der Deutsche Wohnen SE zu erlangen.
- Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung von der Deutsche Wohnen SE in der Berichtsperiode.
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte sowie Bekämpfung von Korruption und Bestechung, einschließlich der Konsolidierung der Daten.
- Befragungen von Mitarbeitern auf Unternehmensebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due-Diligence-Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind.
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente.
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben
- Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch Interviews und Einsichtnahme in entsprechende Dokumente vor Ort bei der Deutsche Wohnen SE.
- Abgleich von Angaben im gesonderten nichtfinanziellen Bericht mit den entsprechenden Daten im Jahresabschluss und Lagebericht.
- Einschätzung der Angemessenheit der Gesamtdarstellung der Angaben im gesonderten nichtfinanziellen Bericht.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Deutsche Wohnen SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Vermerk ist an den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin, gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin, erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde (<https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsbeschränkung auf EUR 4 Mio. für Fahrlässigkeit in Ziffer 9 der AAB) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Berlin, den 7. März 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Laue
Wirtschaftsprüfer



ppa. Scholz
Prokuristin

72	Bilanz
74	Gewinn- und Verlustrechnung
75	Anhang
75	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
75	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
77	Erläuterungen zur Bilanz
86	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
88	Haftungsverhältnisse
89	Sonstige finanzielle Verpflichtungen
89	Sonstige Angaben
126	Nachtragsbericht
126	Ergebnisverwendung
127	Anlage zum Anhang
129	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
135	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
136	Kontakt und Impressum

Bilanz

zum 31. Dezember 2017

EUR	31.12.2017	31.12.2016
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.287.146,82	4.215.464,08
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	294.614,37
	4.287.146,82	4.510.078,45
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	80.018,50	123.664,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.671.417,22	2.989.140,79
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	131.299,54	0,00
	4.882.735,26	3.112.805,75
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.110.432.431,07	3.119.385.579,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	324.882.671,60	0,00
	3.435.315.102,67	3.119.385.579,51
	3.444.484.984,75	3.127.008.463,71
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.261.601.825,36	3.606.389.721,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.654.199,05	75.327.646,08
	4.267.256.024,41	3.681.717.367,58
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	336.963.338,24	165.192.956,64
	4.604.219.362,65	3.846.910.324,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.914.421,66	1.371.376,21
davon Disagien EUR 3.807.756,66 (Vorjahr: EUR 1.107.806,33)		
	8.052.618.769,06	6.975.290.164,14

EUR	31.12.2017	31.12.2016
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	354.666.078,00	337.480.450,00
Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2017 EUR 135.771.047,00 (Vorjahr: EUR 109.858.279,00)		
II. Kapitalrücklage	3.125.612.051,41	3.489.373.418,62
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	331.000.000,00	270.825.883,03
	3.812.300.713,17	4.098.702.335,41
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	909.577,00	808.537,00
2. Steuerrückstellungen	1.252.800,00	1.252.800,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.976.467,43	10.802.987,12
	11.138.844,43	12.864.324,12
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	2.434.630.061,38	1.387.176.016,17
davon konvertibel EUR 1.600.000.000,00 (Vorjahr: EUR 650.000.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.094,44	1.069,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.451.070,90	1.385.153,78
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.792.642.789,74	1.474.351.743,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten	450.195,00	809.521,45
davon aus Steuern EUR 396.381,01 (Vorjahr: EUR 779.410,85)		
	4.229.179.211,46	2.863.723.504,61
	8.052.618.769,06	6.975.290.164,14

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

EUR	2017	2016
1. Umsatzerlöse	43.029.031,04	31.460.118,90
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.058.687,70	1.424.316,12
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-16.609.851,61	-15.500.216,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.203.435,26	-1.733.361,81
davon für Altersversorgung EUR 920.974,92 (Vorjahr: EUR 869.018,71)		
	-18.813.286,87	-17.233.577,86
4. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.291.022,73	-2.104.976,71
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-56.596.913,63	-32.629.806,29
6. Erträge aus Beteiligungen	6.941.209,49	86.345.871,06
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.941.209,49 (Vorjahr: EUR 86.345.871,06)		
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	19.324.211,46	37.566.634,93
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.092.562,76	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.092.562,76 (Vorjahr: EUR 0,00)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.475.266,15	24.164.618,42
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 20.420.693,39 (Vorjahr: EUR 23.937.319,92)		
davon aus der Abzinsung EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 127.843,00)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-240.000,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-10.400.498,18	-502.897,85
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-22.532.457,02	-16.602.499,15
davon an verbundene Unternehmen EUR 2.028.037,20 (Vorjahr: EUR 4.454.179,87)		
davon aus der Abzinsung EUR 32.151,00 (Vorjahr: EUR 29.217,00)		
13. Aufwand aus Rückerwerb von Wandelanleihen	-553.268.341,21	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,70	-1.252.800,00
15. Ergebnis nach Steuern	-570.981.550,34	110.395.001,57
16. Sonstige Steuern	-5.092,02	-4.072,00
17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-570.986.642,36	110.390.929,57
18. Gewinnvortrag	8.376.128,83	42.866.927,26
19. Entnahme aus der Kapitalrücklage	893.610.513,53	117.568.026,20
20. Bilanzgewinn	331.000.000,00	270.825.883,03

Anhang

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

Die Deutsche Wohnen SE, Berlin, ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 190322 B (vormals: bis 31. Juli 2017 Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 42388 und bis 11. Oktober 2017 HRB 109171) eingetragen. Die Eintragung der Rechtsformänderung erfolgte im Handelsregister am 31. Juli 2017. Die Eintragung der Sitzverlegung von Frankfurt am Main nach Berlin erfolgte im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg am 11. Oktober 2017.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist um die Position „Aufwand aus Rückerwerb von Wandelanleihen“ ergänzt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

1 Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen (ein bis dreiundzwanzig Jahre; lineare Methode) – angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten und keine Aufwendungen im Sinne von § 255 Absatz 2 HGB 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. Wesentlicher Werttreiber bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an immobilienhaltenden verbundenen Unternehmen ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Absatz 5 HGB vorgenommen. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zum Nominalwert bilanziert.

Als beizulegender Zeitwert der Immobilien werden jene für den IFRS Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Zeitwerte verwendet. Diese Ermittlung per 31.12.2017 erfolgte im Rahmen einer internen Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand für die Wohn- und Geschäftsbauten sowie für die Pflegeimmobilien durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind Mietwachstum, Diskontierungsfaktor und Kapitalisierungsfaktor.

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2 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.

3 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.

4 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 Organengesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

5 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 von 3,68 % p. a. zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 4,01 % 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.

6 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.

7 Verbindlichkeiten

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

8 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.

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 unmittelbar bzw. mittelbar beteiligt. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung bzw. 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	25,0	0,0	2017
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00 % ¹	14.773,0	1.189,4	2017
Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: DW Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin)	70,00 % ^{1,5}	870,1	-129,9	2017
Amber Dritte WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-7.166,1	-896,7	2017
Amber Erste WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-10.420,8	-999,8	2017
Amber Zweite WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-11.621,3	-1.450,7	2017
Aragon 13. WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-6.003,0	-655,9	2017
Aragon 14. WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-9.811,2	-2.557,4	2017
Aragon 15. WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-5.950,8	-822,6	2017
Aragon 16. WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-8.373,9	-829,0	2017
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00 % ¹	7.421,2	527,9	2017
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 % ¹	359,6	-10,9	2016
B&O Deutsche Service GmbH, Berlin	49,00 % ¹	837,3	608,0	2016
BauBeCon Assets GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	46.233,4	1.122,5	2017
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	8.626,5	0,0	2017
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4,6}	431.224,1	29.668,1	2017
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	26.710,2	0,0	2017
Beragon WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-9.930,0	-1.970,3	2017
Ceragon WV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-7.672,9	-433,1	2017
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00 % ¹	375,1	-4,9	2017
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 % ^{1,4}	25,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH, Berlin (vormals: Draaipunt Holding B.V., Baarn, Niederlande)	94,90 % ¹	6.317,6	1.120,6	2017
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH, Berlin (vormals: Promontoria Holding V B.V., Amsterdam, Niederlande)	94,90 % ¹	6.428,4	2.842,4	2017
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH, Berlin (vormals: Promontoria Holding X B.V., Baarn, Niederlande)	94,90 % ¹	1.043,3	-3.685,8	2017
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00 % ^{1,4}	1.488,1	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	4.809,5	513,4	2017
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	24.705,1	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	7.691,7	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	7.504,6	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	1.761,1	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	6.858,4	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	10.666,3	555,2	2017
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	12.102,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	6.596,9	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	5.914,2	0,0	2017
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80 % ^{1,4}	3.256,7	0,0	2017
Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Energy GmbH, Berlin)	100,00 % ^{1,4}	25,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 % ^{1,4}	1.025,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 % ^{1,5}	19,4	-0,6	2017
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 % ⁴	275,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 % ⁴	25,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 % ¹	918.362,3	-1.278,2	2017

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

5 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

6 Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	5.087,3	0,0	2017
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	3.762,4	309,5	2017
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 % ⁴	25,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 % ⁴	1.610,0	278,1	2017
Deutsche Wohnen Kiel GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	28.682,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	25,7	0,0	2017
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 % ⁴	325,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 % ⁴	325,6	0,0	2017
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	638,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	3.563,5	0,0	2017
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	403,9	92,1	2017
Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg	100,00 % ¹	510,4	224,4	2017
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 % ⁴	25,2	0,0	2017
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	343,8	0,0	2017
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	16.325,2	0,0	2017
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	25,0	0,0	2017
DWRE Erfurt GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	880,2	0,0	2017
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	25,0	0,0	2017
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	1.085,3	0,0	2017
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	25,0	0,0	2017
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 % ¹	11.889,8	0,0	2017
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00 % ¹	30.022,8	-2,2	2017
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-8.841,8	-825,3	2017
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00 % ¹	4.329,6	353,5	2017
Faragon VV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-6.901,1	-480,6	2017
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	6.127,2	0,0	2017
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00 % ¹	158,8	58,8	2016
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00 % ¹	9.507,1	3.182,0	2016
Gartenstadt Potsdam GmbH, Potsdam	100,00 % ¹	2.356,4	-103,9	2017
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59 % ¹	611,4	-42,6	2017
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 % ¹	902.744,1	-23.404,0	2017
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 % ^{1,5}	21.912,1	480,0	2017
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	378,8	0,0	2017
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	45,0	0,0	2017
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 % ^{1,5}	45.904,8	1.146,7	2017
GEHAG GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,6}	1.976.437,3	126.981,8	2017
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	26,0	0,0	2017
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	25,0	0,0	2017
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	25,0	34,5	2017
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 % ^{1,4}	20.220,5	0,0	2017
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	16.972,1	-459,3	2017
Geragon VV GmbH, Berlin	94,90 % ^{1,4}	-7.694,9	-755,8	2017
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	6.946,0	1.086,1	2017
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	33.226,4	4.509,6	2017
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	6.680,3	0,0	2017
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 % ^{1,4}	3.390,2	0,0	2017

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

5 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

6 Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GIM Immobilien Management GmbH, Berlin	49,00% ¹	404,3	92,2	2016
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	1.099,3	0,0	2017
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	78.368,1	0,0	2017
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	3.777,3	0,0	2017
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	53,66% ¹	-5.720,6	-153,3	2017
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00% ¹	998,9	518,2	2017
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	90.255,7	0,0	2017
GSW Immobilien AG, Berlin	93,89% ⁶	1.276.365,9	33.656,7	2017
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00% ^{1,5}	420,8	23,7	2017
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	15.966,3	3.742,1	2017
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. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44% ^{1,5}	-9.792,4	1.787,3	2017
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33% ¹	277,9	107,6	2016
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH, Hamburg	100,00% ¹	-62,6	-49,5	2017
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00% ¹	2.001,6	469,0	2017
Hamnes Investments GmbH, Berlin (vormals: Hamnes Investments B.V., Baarn, Niederlande)	100,00% ^{1,4}	10.642,1	584,2	2017
Haragon WV GmbH, Berlin	94,90% ^{1,4}	-5.484,9	-15,4	2017
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	2.798,7	0,0	2017
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00% ¹	99,7	1,0	2017
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	25,0	0,0	2017
Intermetro GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	8.501,4	0,0	2017
Iragon WV GmbH, Berlin	94,90% ^{1,4}	-6.165,8	-453,3	2017
Karagon WV GmbH, Berlin	94,90% ^{1,4}	-5.240,0	-634,0	2017
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00% ^{1,6}	2.577,8	4.627,8	2017
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00% ¹	25,0	0,0	2017
Laragon WV GmbH, Berlin	94,90% ^{1,4}	-9.563,9	-984,4	2017
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00% ⁴	77.057,2	0,0	2017
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00% ⁴	70.878,6	0,0	2017
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00% ¹	457,1	0,0	2017
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00% ¹	564,1	-625,5	2017
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99% ^{2,5}	8.986,8	4.640,7	2017
Maragon WV GmbH, Berlin	94,90% ^{1,4}	-1.702,6	-87,1	2017
Marienfelder Allee 212-220 Grundstücksgesellschaft b.R., Berlin	94,00% ¹	7.662,7	741,3	2017
Omega Asset Invest GmbH, Berlin (vormals: GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin)	50,00% ¹	35,0	1,2	2017
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00% ^{1,4,6}	1.080.116,6	14.346,8	2017
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00% ^{1,4}	374.491,8	3.453,1	2017
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00% ⁴	770.147,4	8.549,6	2017
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00% ^{1,4}	16.238,3	0,0	2017
RPW Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn)	92,88% ¹	30.969,9	-1.648,9	2017
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig	100,00% ¹	102,3	0,0	2017
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	25,0	0,0	2017
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00% ¹	4.965,4	1,6	2016
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	2.193,0	0,0	2017

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

5 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

6 Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00% ¹	2.765,4	904,6	2017
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH, Berlin (vormals: Brillant 2621. GmbH, Berlin)	100,00% ¹	2.263,5	-261,5	2017
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00% ¹	273,9	-50,2	2017
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00% ^{1,4}	850,9	0,0	2017
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00% ¹	-40,5	-13,2	2016
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90% ^{1,5}	-58,7	23,9	2017
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00% ¹	35,5	-20,0	2017
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00% ¹	36,3	-21,1	2017

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 4.261,6 Mio.; Vorjahr: EUR 3.606,4 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 11,4 Mio.; Vorjahr: EUR 3,6 Mio.), sonstige Forderungen aus konzerninternem Cash Pooling und Darlehen (EUR 4.228,6 Mio.; Vorjahr: EUR 3.565,0 Mio.) sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen, Ausschüttungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (EUR 21,6 Mio.; Vorjahr: EUR 37,7 Mio.).

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

3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

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

4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Disagien in Höhe von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen und Namensschuldverschreibungen.

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.

¹ Mittelbare Beteiligung

² Un- und mittelbare Beteiligung

³ Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

⁴ Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

⁵ Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

⁶ Große Kapitalgesellschaften

- 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.

Die Deutsche Wohnen SE hat von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht und auf die Aktivierung von aktiven latenten Steuern verzichtet.

6 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2017 rund EUR 354,7 Mio. (Vorjahr: EUR 337,5 Mio.), eingeteilt in rund 354,7 Mio. 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 SE sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Entwicklung des genehmigten Kapitals

TEUR	
Genehmigtes Kapital 2015/I	
Stand zum 1. Januar 2017	100.000
Barkapitalerhöhung vom 23. Februar 2017	17.174
Aufhebungsbeschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017	82.826
Stand zum 31. Dezember 2017	0
Genehmigtes Kapital 2017/I	
Hauptversammlungsbeschluss vom 2. Juni 2017	110.000
Inanspruchnahme	0
Stand zum 31. Dezember 2017	110.000

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017, eingetragen im Handelsregister am 22. Juni 2017, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 1. Juni 2020 um bis zu EUR 110 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen

zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/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. Zeitgleich mit der Eintragung des Genehmigten Kapitals 2017/I wurde das Genehmigte Kapital 2015/I aufgehoben.

Entwicklung des bedingten Kapitals

TEUR	2013/I	2014/I	2014/II	2014/III	2015/I	2017/I	Summe
Stand zum 1. Januar 2017	16.076	25.000	5.902	12.880	50.000	0	109.858
Beschluss der Hauptversammlung 2. Juni 2017	-	-	-	-	-	67.000	67.000
Entfall des satzungsgemäßen Zwecks des Kapitals (Rückkauf und Löschung WSV 2013) ¹	-16.076	-	-	-	-	-	-16.067
Entfall des satzungsgemäßen Zwecks des Kapitals (Rückkauf und Löschung WSV 2014) ¹	-	-25.000	-	-	-	-	-25.000
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungsaktien (GSW-Beherrschungsvertrag) ¹	-	-	-11	-	-	-	-11
Stand zum 31. Dezember 2017	0	0	5.891	12.880	50.000	67.000	135.771

¹ Die Änderungen der Kapitalia wurden am 2. Februar 2018 im Handelsregister eingetragen.

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu EUR 135,77 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 135,77 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II, Bedingtes Kapital 2014/III, Bedingtes Kapital 2015/I sowie Bedingtes Kapital 2017/I).

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

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juni 2022 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3.000 Mio. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Deutsche Wohnen SE mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 70 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 2017 EUR 3.125,6 Mio. Sie hat sich im Geschäftsjahr 2017 ausgehend von EUR 3.489,4 Mio. durch ein Agio aus der Kapitalerhöhung im Februar 2017 (Zuführung § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) um EUR 528,1 Mio. sowie 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 0,4 Mio. erhöht. Weiterhin erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Aktienoptionsprogramm um EUR 1,4 Mio. Es wurden aus der gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB gebildeten Kapitalrücklage EUR 562,6 Mio. zum Verlustausgleich und aus der gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB gebildeten Kapitalrücklage EUR 331,0 Mio. zugunsten des Bilanzgewinns entnommen.

Die Kapitalrücklage setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
§ 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	1.508,8	2.071,1
§ 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB	6,7	5,4
§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	1.610,1	1.412,9
	3.125,6	3.489,4

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 8 (Vorjahr: TEUR 6) saldiert. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 11), der beizulegende Zeitwert und die verrechneten Schulden betragen TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 6) und die verrechneten Aufwendungen TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 2). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Sätze 1 und 3 HGB beträgt zum Stichtag TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 128).

8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) und personalbezogene Rückstellungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.).

9 Verbindlichkeiten

TEUR	Bilanz	davon Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
1. Anleihen	2.434.630	9.630	500.000	1.925.000
Vorjahr	1.387.176	237.176	1.150.000	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5	5	0	0
Vorjahr	1	1	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.451	1.451	0	0
Vorjahr	1.385	1.385	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.792.643	1.777.943	0	14.700
Vorjahr	1.474.352	1.459.652	0	14.700
5. Sonstige Verbindlichkeiten	450	450	0	0
Vorjahr	810	810	0	0
Summe Geschäftsjahr	4.229.179	1.789.479	500.000	1.939.700
Summe Vorjahr	2.863.724	1.699.024	1.150.000	14.700

Die Anleihen beinhalten zum Abschlussstichtag zwei Wandelschuldverschreibungen und mehrere Unternehmensanleihen.

Am 22. November 2013 hatte die Deutsche Wohnen in Höhe von nominal EUR 250,0 Mio. eine Wandelschuldverschreibung (Wertpapierkennnummer A1YCR0) ausgegeben, die im Geschäftsjahr 2017 freiwillig vor Fälligkeit abgelöst worden ist.

Weiterhin hatte die Deutsche Wohnen am 8. September 2014 in Höhe von nominal EUR 400,0 Mio. eine Wandelschuldverschreibung (Wertpapierkennnummer A12UDH) ausgegeben, die ebenfalls im Geschäftsjahr 2017 freiwillig vor Fälligkeit abgelöst worden ist.

Am 27. Februar 2017 hat die Deutsche Wohnen in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio. eine Wandelschuldverschreibung (Wertpapierkennnummer A2BPP8) ausgegeben, die nach dem zum 31. Dezember 2017 gültigen Umtauschverhältnis in 16,6 Mio. (unterlegt durch eine Globalurkunde über zum Abschlussstichtag 18 Mio. Aktien aus Bedingtem Kapital 2015) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt werden kann. Diese Wandelschuldverschreibung ist durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert, wird mit 0,325 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von sieben Jahren und fünf Monaten bis zum 26. Juli 2024. Die Deutsche Wohnen SE 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 4. Oktober 2017 in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio. ausgegebene Wandelschuldverschreibung (Wertpapierkennnummer A2GS37) enthalten, die nach dem zum 31. Dezember 2017 gültigen Umtauschverhältnis in 15,7 Mio. (unterlegt durch eine Globalurkunde über zum Abschlussstichtag 20 Mio. Aktien aus Bedingtem Kapital 2017) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt werden kann. Diese Wandelschuldverschreibung ist durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert, wird mit 0,60 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von acht Jahren und drei Monaten bis 5. Januar 2026. Die Deutsche Wohnen SE 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 mehrere im Geschäftsjahr 2017 ausgegebene Namensschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 325,0 Mio. Diese Namensschuldverschreibungen sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 1,600 % p.a. und 2,00 % p.a. verzinst und werden in den Jahren 2027 bis 2032 fällig.

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 SE nicht besichert, wird mit 1,375 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von 5 Jahren bis zum 24. Juli 2020.

Zum Abschlussstichtag sind keine Anleihen aus dem Multi-Currency-Commercial-Paper-Programm ausgegeben. Die im Vorjahr oder im Laufe des Geschäftsjahres 2017 ausgegebenen Anleihen aus diesem Programm sind bis zum Abschlussstichtag getilgt. Diese Anleihen haben Laufzeiten zwischen einem und zwölf Monaten. Sie sind durch die Deutsche Wohnen SE 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 Pooling und Darlehen (EUR 1.775,5 Mio.; Vorjahr: EUR 1.471,2 Mio.), aus Lieferungen und Leistungen (EUR 0,3 Mio.; Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und sonstige Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (EUR 16,8 Mio.; Vorjahr: EUR 3,1 Mio.).

Die Verbindlichkeiten sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert.

1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Zuschreibung bei Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: keine) und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.).

2 Personalaufwand

Der 2014 aufgelegte Aktienoptionsplan sieht vor, dass maximal 12.879.752 Bezugsrechte an Mitglieder des Vorstands der Deutsche Wohnen SE und an ausgewählte Führungskräfte der Deutsche Wohnen-Gruppe zu den folgenden Konditionen ausgegeben werden können:

Die Bezugsrechte werden bis zum Ablauf von vier Jahren nach Eintragung des bedingten Kapitals im Handelsregister, mindestens aber bis zum Ablauf von 16 Wochen nach der Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2018 in jährlichen Tranchen an Bezugsberechtigte ausgegeben. Die Höhe der jährlichen Tranchen ermittelt sich durch die Division der angestrebten variablen Vergütung der jeweiligen Bezugsberechtigten durch einen Referenzwert. Der Referenzwert entspricht dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der Deutsche Wohnen-Aktie an 30 Tagen vor Ausgabe der jeweiligen Aktienoptionen.

Die Bezugsrechte dürfen nach Ablauf von vier Jahren (Wartezeit) erstmals und danach innerhalb von drei Jahren (Ausübungszeit) ausgeübt werden und verfallen nach Ablauf des entsprechenden Zeitraums.

Die Bezugsrechte können nur ausgeübt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- der Dienstvertrag mit dem Bezugsberechtigten während der Wartezeit nicht aus einem Grund, den er zu vertreten hat (§ 626 Abs. 1 BGB), beendet wird und
- die Erfolgsziele „Adjusted NAV je Aktie“ (Gewichtung 40 %), „FFO I (ohne Verkauf) je Aktie“ (Gewichtung 40 %) und „Aktienkurs“ (Gewichtung 20 %) erreicht werden.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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 ausübbar Anzahl von Aktienoptionen entspricht, vorbehaltlich von Sonderregelungen bei Beendigung des Dienst- oder Anstellungsverhältnisses des Bezugsberechtigten vor Ablauf der Wartezeit, der Anzahl sämtlicher Aktienoptionen der jeweiligen Tranche multipliziert mit dem Prozentsatz, der sich aus der Summe der Prozentsätze aufgrund der Erreichung eines Erfolgsziels oder mehrerer Erfolgsziele nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ergibt, und unter Berücksichtigung der voranstehenden Gewichtung der Erfolgsziele, sodass eine unterschiedliche Erreichung der Erfolgsziele zugunsten der Bezugsberechtigten kompensiert wird.

Am Ende der Wartezeit wird anhand der erreichten Erfolgsziele die Anzahl der zuteilbaren Bezugsrechte je Bezugsberechtigter ermittelt. Bei Erwerb der Aktien (Einlösung der zugeteilten Bezugsrechte) muss der Bezugsberechtigte EUR 1 je Aktie zahlen. Die nach Ausübung der Optionen erworbenen Aktien haben volle Stimmrechte und Dividendenberechtigung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 64.857 Bezugsrechte ausgegeben, sodass zum Jahresende 282.994 Bezugsrechte ausstanden (Vorjahr: 218.137).

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 Erdienungszeitraum erfolgte unter Berücksichtigung der vertraglichen Sonderregelungen zur Beendigung des Dienstverhältnisses der Bezugsberechtigten.

Der im Jahresabschluss erfasste Aufwand für das Aktienoptionsprogramm beläuft sich auf EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus EDV-Kosten (EUR 11,4 Mio.; Vorjahr: EUR 9,3 Mio.), laufenden Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle und Transaktionskosten für Akquisitionen (EUR 4,7 Mio.; Vorjahr: EUR 6,2 Mio.) und aus Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Eigenkapital (EUR 4,4 Mio.; Vorjahr: keine).

4 Aufwand aus Rückerwerb von Wandelanleihen

Der Aufwand aus Rückerwerb von Wandelanleihen enthält einmalige Aufwendungen aus dem Rückerwerb der in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen (EUR 553,3 Mio.; Vorjahr: keine) in Höhe der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Rückerwerbspreis.

E. Haftungsverhältnisse

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

Die Deutsche Wohnen SE haftet gesamtschuldnerisch mit verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.034,5 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 SE hat gegenüber einem Kreditgeber und einem Kreditinstitut Patronatserklärungen zugunsten von verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 14,5 Mio. und gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 15,9 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 SE hat gegenüber der Entwicklungsträger Potsdam GmbH, Potsdam, beziehungsweise der Landeshauptstadt Potsdam Patronatserklärungen zugunsten eines verbundenen Unternehmens für Verpflichtungen im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags in Höhe von EUR 50,0 Mio. und für Investitionsverpflichtungen aus einem städtebaulichen Vertrag ausgesprochen. Diese Investitionen werden voraussichtlich ca. EUR 350 bis 400 Mio. betragen. Eine Inanspruchnahme unter der Patronatserklärung ist unwahrscheinlich, da das verbundene Unternehmen zur Durchführung des Kaufvertrages und der Investitionen entsprechend finanziert wird.

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

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

Zwischen der Deutsche Wohnen SE 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 SE (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 Targetco (Berlin) GmbH, Berlin, jeweils Organgesellschaften, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Zwischen der Deutsche Wohnen SE (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.

EUR Mio.	bis zu einem Jahr	über ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Summe
Leasing- und Mietverträge	1,1	2,2	0,0	3,3
Langfristige Dienstleistungsverträge	7,0	1,5	0,0	8,4
Summe	8,4	3,7	0,0	11,7

F. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 Differenzbetrag von der Deutsche Wohnen SE erhalten. Zum Abschlussstichtag hielten außenstehende Aktionäre noch 3.463.391 Inhaberaktien der GSW Immobilien AG.

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

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 (Chief Executive Officer, CEO)	Volkswirt	GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied bis 17.03.2017) WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (Mitglied des Aufsichtsrats vom 17.11.2017 bis 08.02.2018; Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 20.11.2017 bis 08.02.2018) Scout24 AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats seit 08.06.2017) 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) GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
Lars Wittan Vorstandsmitglied (Chief Operating Officer, COO)	Dipl.-Betriebswirt	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Philip Grosse Vorstandsmitglied (Chief Financial Officer, CFO)	Dipl.-Kaufmann	GSW Immobilien AG, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

G. Sonstige Angaben

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt:

TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007				Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011				Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016			
	2016	2017	2017 (Min.)	2017 (Max.)	2016	2017	2017 (Min.)	2017 (Max.)	2016	2017	2017 (Min.)	2017 (Max.)
Festvergütung	825	975	975	975	376	432	432	432	108	323	323	323
Nebenleistungen	34	34	34	34	24	24	24	24	6	18	18	18
Summe Fest	859	1.009	1.009	1.009	400	456	456	456	114	341	341	341
Kurzfristige variable Vergütung	500	500	0	625	240	300	0	375	58	175	0	219
Langfristige variable Vergütung (AOP)	750	750	0	1.125	260	400	0	600	75	225	0	338
Summe variabel	1.250	1.250	0	1.750	500	700	0	975	133	400	0	557
Gesamtsumme	2.109	2.259	1.009	2.759	900	1.156	456	1.431	247	741	341	898

Die Maximalgrenze bezieht sich auf die Zielerreichung der drei Parameter, nicht auf die Aktienkursentwicklung.

Da Herr Philip Grosse zum 1. September 2016 zum Vorstand bestellt worden ist, sind für 2016 nur partielle Vorstandsvergütungen angefallen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Vorstandsmitgliedern der Deutsche Wohnen SE keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

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

Pensionszusagen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände der Deutsche Wohnen SE bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE 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; Mitglied bis 31.03.2017)
Dr. Andreas Kretschmer Stellvertretender Vorsitzender	Unternehmensberater, Düsseldorf	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Amprion GmbH, Dortmund (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Dr. h.c. Wolfgang Clement (bis 02.06.2017)	Publizist und Unternehmensberater, Bundesminister a.D., Ministerpräsident a.D., Bonn	Daldrup & Söhne AG, Grünwald (Vorsitzender des Aufsichtsrats) 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)
Jürgen Fenk (seit 01.10.2017)	Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien	Keine
Matthias Hünlein	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Keine
Dr. Florian Stetter	Vorstandsvorsitzender Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.11.2017) 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 75, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat zusätzlich eine pauschale Vergütung von TEUR 15 pro Geschäftsjahr und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats wird je Mitglied und Ausschuss mit TEUR 5 pro Geschäftsjahr vergütet, der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Die Summe sämtlicher Vergütungen zuzüglich der Vergütung für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied – unabhängig von der Zahl der Ausschussmitgliedschaften und der Funktionen – einen Betrag in Höhe von EUR 300.000 (jeweils ohne etwaige anfallende Umsatzsteuer) je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2017 EUR 738.750 (Vorjahr: EUR 543.000) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Uwe E. Flach erhält netto EUR 270.000 (Vorjahr: EUR 148.000), Herr Dr. Andreas Kretschmer erhält netto EUR 152.500 (Vorjahr: EUR 123.000), Herr Wolfgang Clement erhält netto EUR 40.000 (Vorjahr: EUR 68.000; zum 2. Juni 2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden), Herr Jürgen Fenk erhält netto EUR 18.750 (seit 1. Oktober 2017 Mitglied des Aufsichtsrats), Herr Matthias Hünlein erhält netto EUR 80.000 (Vorjahr: EUR 65.000), Herr Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 95.000 (Vorjahr: EUR 75.000) und Herr Claus Wisser erhält netto EUR 82.500 (Vorjahr: EUR 65.000).

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 bzw. ausgeschiedene Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen SE bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

3 Mitteilungspflichtige Beteiligungen § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Es bestehen bei der Deutsche Wohnen SE folgende Beteiligungen, die ihr nach § 33 Abs. 1 WpHG n.F. (§ 21 Abs. 1 WpHG a.F.) mitgeteilt worden sind und die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG n.F. (§ 26 Abs. 1 WpHG a.F.) mit folgendem Wortlaut veröffentlicht wurden:

I.

Die **Massachusetts Financial Services Company (MFS)**, Boston, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Februar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 5. Februar 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,94 % (das entspricht 29.301.015 Stimmrechten) betragen hat.

8,93 % der Stimmrechte (das entspricht 26.306.928 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen. 1,02 % der Stimmrechte (das entspricht 2.994.087 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3 % oder mehr beträgt, werden der Gesellschaft dabei Stimmrechte zugerechnet:
– MFS International Value Fund.

II.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
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: 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:

02.03.2018

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 des Emittenten
neu	9,50 %	0,53 %	10,03 %	354.667.194
letzte Mitteilung	9,29 %	0,33 %	9,62 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt [§ 33 WpHG]	zugerechnet [§ 34 WpHG]	direkt [§ 33 WpHG]	zugerechnet [§ 34 WpHG]
DE000A0HN5C6	0	33.677.159	0,00 %	9,50 %
Summe	33.677.159		9,50 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierleihe			1.841.141	0,52 %
Summe			1.841.141	0,52 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Contract for Difference			Bar	54.010	0,02 %
Summe				54.010	0,02 %

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 obersten 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.	%	%	%
----	%	%	%

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 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.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
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 HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Lux Finco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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	%	%	%
----	%	%	%
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 UK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Schweiz 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 Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock (Luxembourg) S.A.	%	%	%
----	%	%	%

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 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.	%	%	%
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.	%	%	%

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 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 § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung: % (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:

III.

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

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte 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 meldderelevanten 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
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.

IV. 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: Freiwillige Bestandsmitteilung

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

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte 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 beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher

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)

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR BIS ZUM AUFSTELLUNGSSTICHTAG

Die Deutsche Wohnen SE hat im Geschäftsjahr 2017 und nach dem Geschäftsjahresende bis zum Aufstellungsstichtag nachfolgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG n. F. (§ 21 Abs. 1 WpHG a. F.) erhalten, die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG n. F. (§ 26 Abs. 1 WpHG a. F.) mit folgendem Wortlaut veröffentlicht wurden:

I.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen AG
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main
Deutschland

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Name: Sun Life Financial Inc.
Registrierter Sitz und Staat: Toronto, Ontario
Kanada

2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X Sonstiger Grund: Wegfall der Zurechnungsvoraussetzungen nach § 22a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung

24.03.2017

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 des Emittenten
neu	0,0 %	0,0 %	0,0 %	354.658.098
letzte Mitteilung	9,94 %	n/a %	n/a %	/

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	%	0 %
Summe	0		0 %	

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 beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher

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:

Diese Mitteilung erfolgt nach Wegfall der Zurechnungsvoraussetzungen. Die Investmentmanager der Gruppe, die Massachusetts Financial Services Company und deren Tochtergesellschaften, halten weiterhin Stimmrechte in einem mitteilungspflichtigen Umfang, wie von der Emittentin am 13. Februar 2015 veröffentlicht.

II. 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.

5. Datum der Schwellenberührung:

03.07.2017

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 des Emittenten
neu	2,83 %	0 %	2,83 %	354662018
letzte Mitteilung	3,04 %	0 %	3,04 %	/

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	10022901	0 %	2,83 %
Summe		10022901		2,83 %

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.	%	%	%

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:

III.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
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:

01.02.2018

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 des Emittenten
neu	9,37 %	0,30 %	9,67 %	354.667.194
letzte Mitteilung	8,60 %	0,34 %	8,94 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	33.230.454	0,00 %	9,37 %
Summe	33.230.454		9,37 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierleihe			1.046.100	0,29 %
Summe			1.046.100	0,29 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Contract for Difference			Bar	28.092	0,01 %
Summe				28.092	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 obersten 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	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
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 HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Lux Finco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock Trident Holding Company Limited	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
----	%	%	%

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 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	%	%	%
----	%	%	%
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 UK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Schweiz 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 Luxembourg Holdco S.à r.l.	%	%	%
BlackRock (Luxembourg) S.A.	%	%	%
----	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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.	%	%	%
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.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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 § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung: % (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:

IV. Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Deutschland

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

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:

05.02.2018

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 des Emittenten
neu	9,27 %	0,32 %	9,59 %	354.667.194
letzte Mitteilung	9,37 %	0,30 %	9,67 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	32.880.086	0,00 %	9,27 %
Summe		32.880.086		9,27 %

b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierleihe			1.107.492	0,31 %
Summe			1.107.492	0,31 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Contract for Difference			Bar	33.981	0,01 %
Summe				33.981	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 obersten 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.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) 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 (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
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 HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Lux Finco S.à r.l.	%	%	%
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	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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 UK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Schweiz 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 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	%	%	%

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 (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 § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung: % (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:**V.****Stimmrechtsmitteilung****1. Angaben zum Emittenten**

Deutsche Wohnen SE
 Mecklenburgische Straße 57
 14197 Berlin
 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:

12.02.2018

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 des Emittenten
neu	9,29 %	0,33 %	9,62 %	354.667.194
letzte Mitteilung	9,27 %	0,32 %	9,59 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen**a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)**

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	32.938.040	0,00 %	9,29 %
Summe		32.938.040		9,29 %

b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapieranleihe			1.159.387	0,33 %
Summe			1.159.387	0,33 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Contract for Difference			Bar	21.864	0,01 %
Summe				21.864	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 obersten 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.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) 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 (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
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 HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Lux Finco S.à r.l.	%	%	%
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.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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 UK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Schweiz 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 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	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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 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 § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung: % (entspricht Stimmrechten)

10. Sonstige Erläuterungen:

VI.

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
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
Sonstiger Grund:

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung:

02.03.2018

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 des Emittenten
neu	9,50 %	0,53 %	10,03 %	354.667.194
letzte Mitteilung	9,29 %	0,33 %	9,62 %	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	33.677.159	0,00 %	9,50 %
Summe	33.677.159		9,50 %	

b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Wertpapierleihe			1.841.141	0,52 %
Summe			1.841.141	0,52 %

b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Contract for Difference			Bar	54.010	0,02 %
Summe				54.010	0,02 %

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 obersten 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.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) 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 (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
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 HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Lux Finco S.à r.l.	%	%	%
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.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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 UK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Schweiz 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 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	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher
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 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 § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 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 SE einbezogen wird.

5 Mitarbeiter

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 168 (Vorjahr: 155).

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.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

H. Nachtragsbericht

Der Vorstand schlägt vor, den zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 331.000.000,00, der sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 8.376.128,83, einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 570.986.642,36, einer Entnahme aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von EUR 562.610.513,53 zum Verlustausgleich und einer Entnahme aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von EUR 331.000.000,00 zusammensetzt, wie folgt zu verwenden:

I. Ergebnisverwendung

EUR	
Verteilung an die Aktionäre:	
Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,80 je Inhaberaktie, die für das Geschäftsjahr 2017 dividendenberechtigt ist; bei 354.666.078 Inhaberaktien sind das	283.732.862,40
Gewinnvortrag	47.267.137,60
Bilanzgewinn	331.000.000,00

Bei den angegebenen Beträgen für die Gewinnausschüttung und den Gewinnvortrag wurden die zur Zeit des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands vorhandenen dividendenberechtigten Stückaktien zugrunde gelegt. Die Anzahl der für das Geschäftsjahr 2017 dividendenberechtigten Stückaktien mit der ISIN DE000A0HN5C6 kann sich bis zum Tag der Hauptversammlung aufgrund von Abfindungsverlangen von außenstehenden Aktionären der GSW Immobilien AG unter dem zwischen der Deutsche Wohnen SE 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 dividendenberechtigte Stückaktie von EUR 0,80 bleibt unverändert.

Sofern sich die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien und damit die Gesamtsumme der ausgeschütteten Dividende um EUR 0,80 je ausgegebene neue Aktie erhöht, vermindert sich der Gewinnvortrag entsprechend.

Berlin, den 8. März 2018
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

Anlage 1 zum Anhang Entwicklung des Anlagevermögens 2017

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.349.456,74	1.562.421,93	0,00	294.614,37	15.206.493,04
2. Geleistete Anzahlungen	294.614,37	0,00	0,00	-294.614,37	0,00
	13.644.071,11	1.562.421,93	0,00	0,00	15.206.493,04
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	6.155.366,61	3.223.998,74	139.227,28	0,00	9.240.138,07
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	131.299,54	0,00	0,00	131.299,54
	6.370.249,58	3.355.298,28	139.227,28	0,00	9.586.320,58
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.119.680.579,51	95.181.426,45	104.429.574,89	0,00	3.110.432.431,07
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	324.882.671,60	0,00	0,00	324.882.671,60
	3.119.680.579,51	420.064.098,05	104.429.574,89	0,00	3.435.315.102,67
	3.139.694.900,20	424.981.818,26	104.568.802,17	0,00	3.460.107.916,29

EUR	Kumulierte Abschreibungen				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.133.992,66	1.785.353,56	0,00	0,00	10.919.346,22
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.133.992,66	1.785.353,56	0,00	0,00	10.919.346,22
II. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	91.218,01	43.646,46	0,00	0,00	134.864,47
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.166.225,82	1.462.022,71	59.527,68	0,00	4.568.720,85
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.257.443,83	1.505.669,17	59.527,68	0,00	4.703.585,32
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	295.000,00	0,00	0,00	295.000,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	295.000,00	0,00	0,00	295.000,00	0,00
	12.686.436,49	3.291.022,73	59.527,68	295.000,00	15.622.931,54

EUR	Buchwerte	
	31.12.2017	31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.287.146,82	4.215.464,08
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	294.614,37
	4.287.146,82	4.510.078,45
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	80.018,50	123.664,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.671.417,22	2.989.140,79
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	131.299,54	0,00
	4.882.735,26	3.112.805,75
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.110.432.431,07	3.119.385.579,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	324.882.671,60	0,00
	3.435.315.102,67	3.119.385.579,51
	3.444.484.984,75	3.127.008.463,71

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE (bis 31. Juli 2017: Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main), Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in Abschnitt 9 im Lagebericht enthalten ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten nichtfinanziellen Konzernklärung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2017 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.110 Mio sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 325 Mio und unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 4.262 Mio ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 96 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich, einen Abschreibungsbedarf zu ermitteln, falls der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien.

Die Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die CB Richard Ellis GmbH (im Folgenden CBRE) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Deutsche Wohnen zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch CBRE mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von CBRE erfolgten auf den Bemessungstichtag 31. Dezember.

In die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Pflegeimmobilien waren zum Bemessungstichtag die Marktmieten, die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Gesellschaft haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Zeitwerten der Wohn- und Geschäftsbauten sowie der Pflegeimmobilien, auseinandergesetzt.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Die im internen Bewertungsmodell verarbeiteten Sollmieten haben wir mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben danach die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten Auswahl von Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilien-spezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der risikoorientiert ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben zum Teil auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten CBRE überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

Zudem haben wir die von der Deutsche Wohnen ermittelten beizulegenden Zeitwerte des Bestands an Wohn- und Geschäftsbauten mit beobachtbaren Vervielfältigern, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verglichen.

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Qualifikation und der Objektivität von CBRE überzeugt und die angewandte Bewertungsmethodik beurteilt. Wir haben das Gutachten in Bezug auf die wesentlichen Bewertungsannahmen sowie die Vollständigkeit und Genauigkeit des Mengengerüsts gewürdigt.

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen verwertet.

Wir haben überprüft, dass der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Werten gedeckt ist.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die nichtfinanzielle Konzernklärung.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nicht-finanziellen Konzernklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 7. März 2018 hin.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Juni 2017 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. November 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE (bis 31. Juli 2017: Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main) tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Konzern- und Jahresabschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 8. März 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Schmidt
Wirtschaftsprüfer



gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Sonstige gesetzliche und
andere rechtliche Anforderungen

Verantwortlicher
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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.“

Berlin, den 8. März 2018
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

Kontakt

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412
Telefax 030 897 86 5419

Deutsche Wohnen SE
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 SE, Berlin

Gestaltung und Realisation
wirDesign Berlin Braunschweig

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 SE dar.

