



leap frog

FINANZBERICHT ZUM
GESCHÄFTSBERICHT 2013

performance

LEADING PERFORMANCE.

Die Deutsche Wohnen überzeugt seit Jahren mit einer eindrucksvollen Entwicklung. Im Geschäftsjahr 2013 haben wir unsere Kennzahlen noch einmal verbessert: Wir verfügen nun über mehr als 152.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 9,0 Mrd. Als aktivster Großinvestor mit einem Volumen von EUR 4,0 Mrd. haben wir das Transaktionsgeschehen 2013 in Deutschland maßgeblich bestimmt. 72 % unseres Gesamtportfolios liegen nun in Berlin, dem dynamischsten deutschen Wachstumsmarkt. Mit einer Marktkapitalisierung von knapp EUR 4 Mrd. – 3,5 Mal mehr als Ende 2011 – sind wir heute eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland und Europa. Und auch mit der KATHARINENHOF® setzen wir Maßstäbe: Durch die Übernahme von sieben Einrichtungen in Berlin und Leipzig in den letzten zwei Jahren haben wir die Anzahl unserer Pflegeplätze auf über 2.200 erhöht.

LEADING FIGURES.

Wohneinheiten

150.000

Pflegeplätze/Appartements

2.200

Gesamtportfolio Berlin

72%

Börsenwert in EUR Mrd.

4,0

Transaktionsvolumen in EUR Mrd.

4,0

Portfoliowert in EUR Mrd.

9,0

KONZERN-KENNZAHLEN

der Deutsche Wohnen AG

Gewinn- und Verlustrechnung		2013	2012
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	292,3	194,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	23,0	19,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	13,2	9,9
Verwaltungskosten	EUR Mio.	- 52,9	- 40,4
EBITDA	EUR Mio.	252,9	196,5
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	131,9	78,5
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	217,9	205,6
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	212,7	145,5
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	1,21	1,15 ²⁾
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	114,5	68,2
FFO (ohne Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,65	0,54 ²⁾
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	137,5	88,1
FFO (inkl. Verkauf) ¹⁾	EUR je Aktie	0,78	0,70 ²⁾

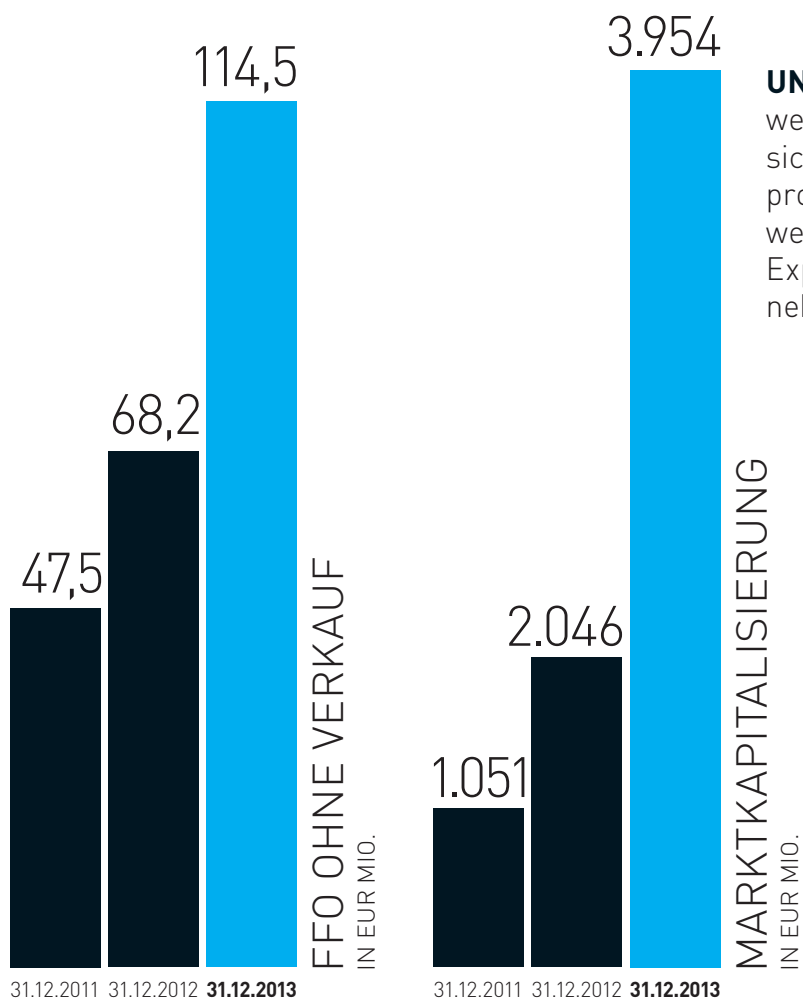
Bilanz		31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	8.937,1	4.614,6
Umlaufvermögen	EUR Mio.	400,6	188,5
Eigenkapital	EUR Mio.	3.944,3	1.609,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	5.208,4	2.678,0
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	57,3	57,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	10.173,1	4.907,9

Aktie		31.12.2013	31.12.2012
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	14,04	14,00
Anzahl Aktien	Mio.	286,22	146,14
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	4,0	2,0

Net Asset Value (NAV)		31.12.2013	31.12.2012
EPRA NAV	EUR Mio.	4.004,7	1.824,4
EPRA NAV	EUR je Aktie	13,99 ³⁾	12,48 ⁴⁾

Marktwerte		31.12.2013	31.12.2012
Fair Value Immobilien ⁵⁾	EUR Mio.	8.881	4.320
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche ⁵⁾	EUR pro m²	944	950

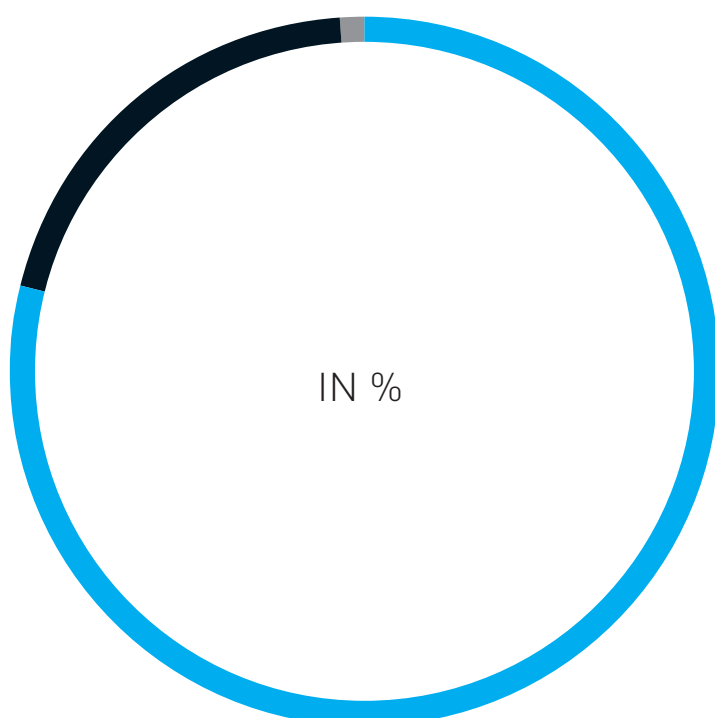
¹⁾ Auf Basis von rund 175,27 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2013 bzw. rund 126,09 Mio. in 2012
²⁾ Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2012 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,03)
³⁾ Auf Basis von rund 286,22 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag
⁴⁾ Auf Basis von rund 146,14 Mio. ausgegebenen Aktien zum Stichtag
⁵⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten



UNSER FOKUS auf Qualität und wertschaffende Akquisitionen zahlt sich aus. Wir gehen den Weg des profitablen Wachstums konsequent weiter und haben 2013 den größten Expansionsschritt in unserer Unternehmensgeschichte vollzogen.

Wachstum in Core⁺-Regionen

Im Rahmen unserer Portfoliostrategie liegt unser Fokus auf dynamischen Wachstumsregionen. Unseren Anteil in Core⁺-Regionen konnten wir von 62 % auf 79 % ausbauen.



CORE⁺

79

CORE

19

NON-CORE

2



AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an unsere Aktionäre	2
Aktie	4
Corporate Governance Bericht	9
Bericht des Aufsichtsrats	14
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	18

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	20
Konzernstrategie und -steuerung	23
Portfoliosteuerung/-strategie und -bewertung	27
Mitarbeiter	32
Nachhaltigkeitsbericht	33
Wirtschaftsbericht	34
Akquisition der GSW Immobilien AG	40
Dividende für das Geschäftsjahr 2013	42
Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	42
Nachtragsbericht	54
Risiko- und Chancenbericht	54
Unternehmensführung	60
Vergütungsbericht	61
Prognosebericht	63

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	66
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	68
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	69
Konzern-Kapitalflussrechnung	70
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	71
Anhang zum Konzernabschluss	72
Anlagen	106

WEITERE ANGABEN

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	110
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	111
Glossar	112
Quartalsübersicht	114
Mehrjahresübersicht	115
Finanzkalender 2014	116



Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wenn wir im letzten Jahr an dieser Stelle davon sprachen, dass die Deutsche Wohnen in eine neue Dimension vorgestoßen ist, so gilt dies umso mehr für das Geschäftsjahr 2013: Durch die Übernahme der Berliner GSW Immobilien AG zum Jahresende haben wir noch einmal eine neue Größe und Visibilität erreicht. Dies war der bisherige Höhepunkt in unserer Wachstumshistorie und zugleich die größte Akquisition in der Immobilienbranche seit Jahren. Wir haben unseren Bestand damit weiter konzentriert und verfügen über mehr als 152.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie rund 2.200 Pflegeplätze und Appartements mit einem Immobilienvermögen von insgesamt rund EUR 9,0 Mrd. – vorwiegend gelegen in deutschen Wachstumsregionen.

Die Deutsche Wohnen ist heute nicht nur eines der führenden deutschen Immobilienunternehmen, sondern hat zugleich im europäischen Vergleich zur Spitzengruppe aufgeschlossen. „Leading performance“ lautet deshalb in diesem Jahr der Titel unseres Geschäftsberichts, in dem wir unsere wichtigsten Erfolgsfaktoren und strategischen Schritte näher beleuchten.

Rekordwerte noch einmal übertroffen

Im Geschäftsjahr 2013 konnten wir die Rekordwerte des Vorjahres noch einmal übertreffen. So lag das Konzernergebnis bei EUR 212,7 Mio. und damit mehr als 46 % höher als im Vorjahr. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern konnten wir um rund 68 % auf EUR 131,9 Mio. steigern. Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO, ohne Verkauf) ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um knapp 68 % auf EUR 114,5 Mio. gestiegen, was auf unsere Zukäufe und operativen Verbesserungen zurückzuführen ist. Der EPRA NAV (unverwässert), der den inneren Wert des Unternehmens widerspiegelt, hat sich auf EUR 13,99 je Aktie erhöht.

Unsere operativen Kennzahlen untermauern diese positive Entwicklung: So konnten wir das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung um 50 % auf EUR 292,3 Mio. steigern. Die NOI-Marge erreichte mit rund 71 % trotz der Integration neuer Bestände und höherer Instandhaltungsaufwendungen pro m² das Vorjahresniveau. In unseren Core+-Regionen konnten wir auf Like-for-like-Basis ein Mietwachstum von 4,2 % erzielen, bei einem Leerstand von 1,2 % – unserem bislang niedrigsten Wert.

Hier profitieren wir erneut von der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den wachstumsstarken deutschen Ballungszentren und Metropolregionen, in denen wir mit 79 % unseres Gesamtbestands vertreten sind.

Erfolg beruht auf fokussiertem und konsequentem Wachstumskurs

Die Akquisition der GSW war das bisherige Highlight in der Wachstumsstory der Deutsche Wohnen. Bereits in den Jahren zuvor hatten wir unseren klar fokussierten Expansionskurs eingeleitet. Basierend auf einem stabilen und tragfähigen Geschäftsmodell sind wir durch fokussierte Zukäufe, portfoliooptimierende Verkäufe und gezielte Investitionen sowohl organisch als auch extern gewachsen. Dabei konzentrieren wir uns auf die deutschen Ballungszentren, für die eine besonders dynamische Entwicklung vorhergesagt wird. Insbesondere in Berlin sind wir hervorragend aufgestellt. 72 % unseres Gesamtportfolios befinden sich in diesem Wachstumsmarkt. Wir setzen mit effizienten Prozessen und Strukturen Standards in unserer Branche, egal ob es um die Bestandsbewirtschaftung oder die Energieversorgung geht.

Gemeinsam mit der GSW können wir darüber hinaus von hohen Synergieeffekten profitieren – diese belaufen sich nach der vollständigen Integration auf etwa EUR 25 Mio. pro Jahr – und so unsere Kostenführerschaft weiter ausbauen. Dazu tragen eine noch effizientere Verwaltung, die Bündelung von Dienstleistungen und opportunistische Verkäufe ebenso wie Größenvorteile im Einkauf bei.

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen setzen wir mit der KATHARINENHOF® ebenso Maßstäbe. Mit unserem hohen Qualitätsanspruch zählen wir, entsprechend den Bewertungen des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen, zu den besten Pflegeeinrichtungen in Deutschland. Auch hier verfolgen wir das Ziel, mit Zukäufen vorhandene Kernregionen zu stärken oder neue Regionen zu erschließen. In diesem Zukunftsmarkt haben wir uns mit nunmehr 2.200 Pflegeplätzen und Appartements gut positioniert und werden auch künftig fokussiert wachsen.

Kapitalmarkt honoriert unsere Leistung

Von dieser hervorragenden Entwicklung hat die Deutsche Wohnen Aktie erneut profitiert: Sie konnte in einem durchwachsenen Umfeld noch einmal zulegen und



Von links nach rechts: Andreas Segal, Michael Zahn, Lars Wittan

schloss am Jahresende mit einem Kurs von EUR 14,04. Die Marktkapitalisierung, die nun bei etwa EUR 4 Mrd. liegt, ist seit Ende 2011 um mehr als das 3,5-Fache gestiegen. Abzüglich des Festbesitzes ergibt sich eine Marktkapitalisierung im Streubesitz von EUR 3,7 Mrd. Hier sowie in Bezug auf die Aktienliquidität sind wir führend unter den deutschen Immobilienaktiengesellschaften. Nach dem Stichtag 31. Dezember 2013 entwickelte sich die Deutsche Wohnen Aktie weiter positiv auf EUR 15,21 zum 25. März 2014.

Das große Vertrauen des Kapitalmarktes zeigte sich im November 2013 ebenfalls anlässlich der erfolgreichen Platzierung unserer ersten Wandelschuldverschreibung mit institutionellen Investoren. Dabei handelte es sich um eine der größten Wandelschuldverschreibungen mit den aus Emittentensicht besten Konditionen auf dem europäischen Immobilienmarkt seit der Finanzkrise.

Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, beteiligen wir weiterhin auch über eine Dividende am Unternehmenserfolg. Aufgrund der verbesserten Ertragskraft wird sich die geplante Dividende für 2013 auf EUR 57,4 Mio. verbessern. Für die Dividende 2014, zahlbar in 2015, werden wir die Ausschüttungsquote von 50 % auf 60 % des nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung um rund 24 % auf EUR 0,42 pro Aktie, basierend auf der heutigen Aktienanzahl. So werden Sie noch stärker an der positiven Entwicklung der Deutsche Wohnen partizipieren.

Wachstumsstory erfolgreich fortschreiben

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre: Wir haben viel erreicht. Mit unserer starken Marktstellung und neuen Größe können wir optimistisch in die Zukunft schauen. Wir werden den eingeschlagenen Kurs unverändert fort-

setzen und dabei von unserer Finanzkraft und dem hohen Know-how profitieren. So wollen wir uns dauerhaft als Qualitätsführer am Wohnimmobilienmarkt positionieren und uns dabei ebenso an Effizienzmaßstäben messen lassen – auch im europäischen Vergleich.

Ganz wesentlich wird es dabei wieder auf unsere Mitarbeiter ankommen – nur mit ihrem hohen Einsatz und Engagement ist unser Erfolgskurs möglich. Deshalb bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bei ihnen.

Nach der Akquisition von rund 70.000 Einheiten in 2013 steht für das Geschäftsjahr 2014 die Übernahme und Integration der Portfolios im Vordergrund. Dabei hat die Integration der GSW höchste Priorität. Wir erwarten für 2014 einen FFO (ohne Verkauf) von mindestens EUR 210 Mio., die jüngsten Akquisitionen eingeschlossen. Unter Berücksichtigung eines 8%igen Minderheitsanteils an der GSW soll der FFO (ohne Verkauf) in 2014 etwa EUR 203 Mio. bzw. EUR 0,71 pro Aktie betragen.

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung und freuen uns, wenn Sie die Erfolgsgeschichte der Deutsche Wohnen gemeinsam mit uns fortschreiben.

Frankfurt am Main/Berlin, März 2014

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

Aktie

Starke Entwicklung am Kapitalmarkt mit neuen Allzeithochs für DAX und MDAX

Die Kapitalmärkte waren auch 2013 von der weltweit anhaltenden expansiven Geld- und Niedrigzinspolitik der Notenbanken geprägt. Insbesondere das unterjährige Festhalten der US-Notenbank am Anleihekaufprogramm und die Aussicht auf langfristig niedrige Zinsen sowie die zweimalige Senkung des Leitzinses durch die EZB auf ein historisches Tief beflügelten die Aktienmärkte im Jahresverlauf deutlich. Sowohl die konjunkturelle Belebung in den USA als auch die wirtschaftliche Stabilisierung im Euro-Raum wirkten sich darüber hinaus positiv auf die Entwicklung der Kapitalmärkte aus. Die Ankündigung der US-Notenbank im Dezember 2013, dass sie ihre Anleihekäufe künftig reduzieren werde, führte hingegen zu keiner signifikanten Reaktion.

So erreichte der DAX kurz vor Jahresende ein neues Allzeithoch bei 9.589 Punkten und schloss das Jahr 2013 bei 9.552 Punkten, rund 25 % höher als ein Jahr zuvor. Der MDAX, in dem auch die Aktie der Deutsche Wohnen notiert, stieg 2013 um 39 % und schloss das Jahr bei 16.574 Punkten. Kurz zuvor, am 27. Dezember 2013, hatte er seinen Jahreshöchststand bei 16.626 Zählern erreicht, was auch gleichzeitig ein historisches Allzeithoch markierte.

Die Immobilien-Indizes EPRA Europe und EPRA Germany konnten mit der starken Performance von DAX und MDAX nicht mithalten und blieben hinter den deutschen Indizes zurück. Ihre überproportionalen Verluste aus den letzten

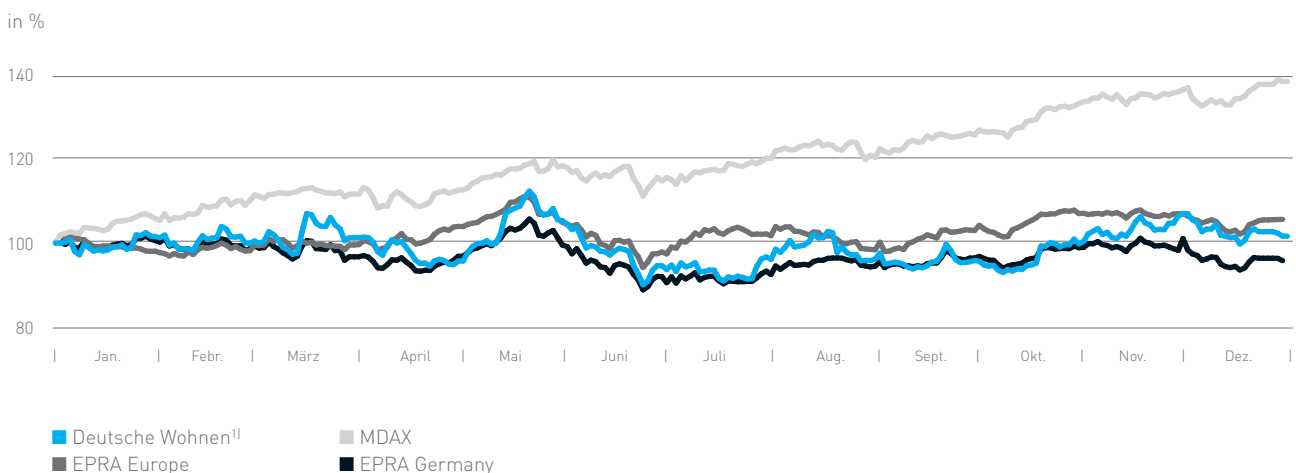
Wochen der ersten Jahreshälfte konnten beide Indizes im weiteren Jahresverlauf aber zumindest teilweise wieder reduzieren. Der EPRA Europe schloss das Jahr 2013 bei rund 1.578 Punkten, was einen Anstieg von rund 6 % auf Jahresbasis bedeutet. Der EPRA Germany beendete hingegen das Jahr mit einem Verlust von 4,3 % bei 539 Punkten.

Deutsche Wohnen Aktie entwickelt sich besser als der Index EPRA Germany

Nach einem Höchststand von EUR 15,54¹⁾ am 21. Mai 2013 – gleichzeitig dem höchsten Kurs der vergangenen vier Jahre – und einem Tiefststand am 24. Juni 2013 von EUR 12,42 beendete die Deutsche Wohnen Aktie das Jahr 2013 mit einem Schlusskurs von EUR 14,04. Insgesamt folgte die Entwicklung der Aktie im Jahresverlauf weitestgehend dem Benchmark EPRA Germany, wobei sich die Deutsche Wohnen Aktie zum Jahresende leicht absetzen konnte. Mit einem moderaten Kursgewinn von 1,7 % wies sie gegenüber dem Jahresende 2012¹⁾ eine bessere Performance als der Vergleichsindex auf.

Insgesamt blieb die Nachfrage nach Immobilienaktien hinter anderen Industriesektoren zurück, was sich in der Entwicklung der deutschen Indizes DAX und MDAX im Vergleich zu Immobilien-Indizes wie dem EPRA Europe oder EPRA Germany zeigt. Börsengänge sowie Kapitalerhöhungen börsennotierter Immobilienaktiengesellschaften sorgten für ein erhöhtes Angebot an Immobilienaktien auf dem Kapitalmarkt.

Kursentwicklung der Aktie 2013 (indexiert)



¹⁾ Kursverlauf der Inhaberaktie ISIN DE000A0HN5C6 bereinigt um Dividendenauszahlung in 2013

¹⁾ Bereinigt um die Dividendenauszahlung in 2013

Kennzahlen Inhaberaktien	2013		2012
	ISIN DE000A1X3R56 ¹⁾	ISIN DE000A0HN5C6	ISIN DE000A0HN5C6
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 117,31	rd. 168,82	rd. 146,05
Jahresschlusskurs ²⁾ in EUR	13,50	14,04	14,00 (13,81) ⁵⁾
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 4,0		rd. 2,0
Jahreshöchstkurs ²⁾ in EUR	14,50	15,76 (15,54) ⁵⁾	14,94 (14,73) ⁵⁾
Jahrestiefstkurs ²⁾ in EUR	13,21	12,42	9,60 (9,02) ⁶⁾
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ³⁾	n/a	519.289	332.402
Durchschnittliches Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen ⁴⁾	n/a	329.134	160.858

¹⁾ „Neue“ Deutsche Wohnen Aktien mit Gewinnberechtigung ab 01.01.2014

²⁾ Schlusskurs Xetra-Handel

³⁾ Gehandelte Stücke

⁴⁾ Multilateral Trading Facility – MTF

⁵⁾ Kurse in Klammern angepasst um Dividendenzahlung in 2013

⁶⁾ Kurs in Klammern angepasst um Kapitalerhöhung 2012 sowie Dividendenzahlungen 2012 und 2013

Marktkapitalisierung und Handelsvolumen nehmen deutlich zu

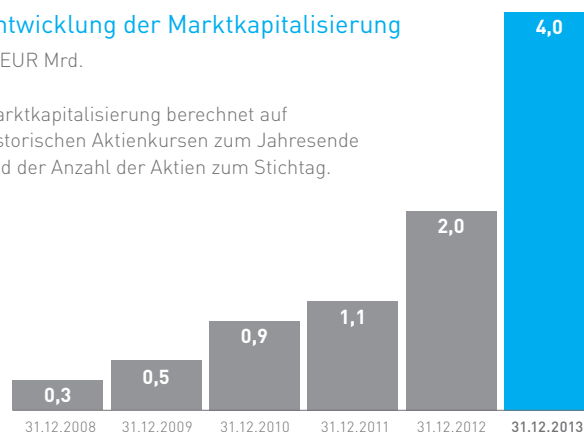
Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG betrug zum Jahresende 2013 knapp EUR 4 Mrd. So ist die Marktkapitalisierung unseres Unternehmens innerhalb von nur fünf Jahren in beeindruckender Weise gewachsen. Mit dieser Entwicklung ist die Deutsche Wohnen AG heute, in Bezug auf die Streubesitzmarktkapitalisierung, die größte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Deutschland.

Erfreulich ist auch die Entwicklung der Liquidität unserer Aktie in 2013: Das durchschnittliche Volumen der gehandelten Stücke am Handelsplatz Xetra stieg signifikant um über 50% im Vergleich zum Vorjahreswert an, nachdem auch im vergangenen Jahr eine deutliche Steigerung zu verzeichnen war. Ebenfalls erhöhte sich nochmals das Handelsvolumen an den alternativen Börsenplattformen/ Multilateral Trading Facility.

Entwicklung der Marktkapitalisierung

in EUR Mrd.

Marktkapitalisierung berechnet auf historischen Aktienkursen zum Jahresende und der Anzahl der Aktien zum Stichtag.

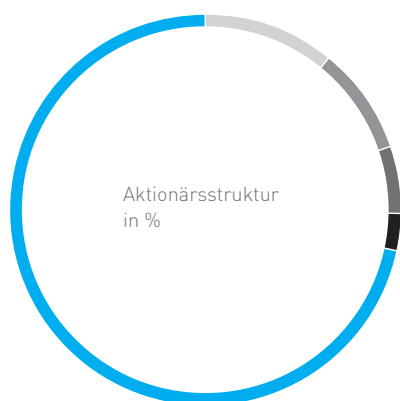


Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen AG stabil

Vier institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland halten derzeit rund 28 % der Deutsche Wohnen Aktien. Die restlichen rund 72 % der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3 % nicht überschritten haben. Gemäß der Definition der Deutschen Börse entspricht der Streubesitz (Freefloat) unserer Aktie derzeit 94,52 %²⁾.

Aktionäre¹⁾

> 10 %	
■ Sun Life Financial Inc. ²⁾ /MFS	11,05 %
> 5 %	
■ BlackRock, Inc. ²⁾	8,83 %
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) ³⁾	5,48 %
> 3 %	
■ Stichting Pensioenfond ABP ³⁾ / APG Algemene Pensioen Groep N.V.	3,13 %
4 institutionelle Aktionäre (gesamt)	28,49 %
■ Sonstige	71,51 %
Freefloat gemäß Deutsche Börse	94,52 %



¹⁾ Prozentangaben auf Basis der jeweils letzten WpHG-Mitteilung der oben genannten Aktionäre; Stand: 07.03.2014

²⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG

³⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG

Analystenbewertungen überwiegend positiv

Insgesamt beobachteten aktuell³⁾ 23 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG.

Zusätzlich hat im Geschäftsjahr 2013 die Nord/LB die Coverage der Deutsche Wohnen Aktie aufgenommen.

Die derzeitigen³⁾ Einschätzungen der Kursziele der 23 aktiven Analysten reichen von EUR 11,50 bis zu EUR 16,80 pro Aktie. Dabei bewerten 20 Analysten die Aktie mit einem Kursziel von EUR 14,00 und mehr, wovon 17 Analysten sogar von einem Kursziel größer/gleich EUR 15,00 pro Aktie ausgehen. Das durchschnittliche Kursziel der 23 aktiven Analysten liegt aktuell³⁾ bei rund EUR 15,30.

Der weit überwiegende Anteil der Analysten bewertet die Deutsche Wohnen Aktie positiv:

Rating	Anzahl
Buy/Outperform/Overweight/Kaufen	11
Hold/Neutral/Halten	9
Sell/Underweight	3

Stand: 10.03.2014

Ordentliche Hauptversammlung 2013 stimmt allen Tagesordnungspunkten zu

Am 28. Mai 2013 fand die ordentliche Hauptversammlung 2013 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt. Rund 65 % des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Tagesordnungspunkten zu.

Hervorzuheben ist, dass rund 83 % der gültigen Stimmen der Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2013 zugestimmt haben. Es wurde ein neues Genehmigtes Kapital über EUR 80.378.000 beschlossen und das noch bestehende Genehmigte Kapital 2012/II aufgehoben. Ferner wurde Herr Uwe E. Flach, dessen Amtszeit im Aufsichtsrat mit Ablauf der Hauptversammlung am 28. Mai 2013 endete, erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

²⁾ Deutsche Börse, Stock Report Februar 2014

³⁾ Stand: 10.03.2014

Außerordentliche Hauptversammlung 2013 ebnet Weg für GSW-Übernahme

Im Rahmen des Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots an die GSW-Aktionäre wurde eine Erhöhung des Grundkapitals am 30. September 2013 in einer außerordentlichen Hauptversammlung in Frankfurt am Main beschlossen. Rund 73 % des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten.

Die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG haben die in diesem Zusammenhang für die Kapitalerhöhung erforderlichen Beschlüsse mit jeweils ca. 99,5 % der abgegebenen gültigen Stimmen gefasst. Dieses deutliche Votum der Deutsche Wohnen Aktionäre unterstreicht den Mehrwert des Zusammenschlusses.

Mehrere Kapitalerhöhungen in 2013 durchgeführt

Beschleunigte Platzierung (Accelerated Bookbuilding) im Januar 2013

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG hat am 15. Januar 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 10 % des damaligen Grundkapitals und unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde unter teilweiser Ausnutzung des auf der Hauptversammlung vom 4. Dezember 2012 beschlossenen neuen Genehmigten Kapitals um EUR 14.614.285 von EUR 146.142.858 auf EUR 160.757.143 gegen Bareinlagen erhöht.

Die neuen Aktien wurden bei institutionellen Anlegern im In- und Ausland im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Preis von EUR 13,35 je neuer Aktie und damit einer Prämie gegenüber dem Adjusted NAV pro Aktie von 8,8 % platziert. Die neuen Aktien waren für das Geschäftsjahr 2012 voll dividendenberechtigt.

Aus der Kapitalerhöhung floss der Deutsche Wohnen ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund EUR 195,1 Mio. zu. Den Nettoemissionserlös haben wir insbesondere für die Finanzierung von zum Jahresende 2012 unterzeichneten Akquisitionen in Berlin – rund 5.200 Wohneinheiten sowie PflEGEwohnanlagen mit insgesamt 425 Plätzen – und allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage im Juni 2013

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG wurde außerdem durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012/II um EUR 8.150.000 auf EUR 168.907.143 gegen Sacheinlage von Geschäftsanteilen unter Ausschluss von Bezugsrechten erhöht. Die neuen Aktien wurden zur Erfüllung des Kaufpreises für den Erwerb eines Immobilienportfolios über rund 6.900 Wohneinheiten an die Veräußerer des Immobilienportfolios ausgegeben. Die neuen 8,15 Mio. Inhaberaktien wurden am 16. September 2013 zum Börsenhandel zugelassen und am Folgetag in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter WertpapierbörSE einbezogen. Die neuen Aktien sind für das Geschäftsjahr 2013 voll gewinnanteilberechtigt.

Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage im November 2013 als letzte Vollzugsbedingung des Übernahmeangebots der GSW Immobilien AG

Im Rahmen des Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots an die GSW-Aktionäre wurde das Grundkapital von EUR 168.907.143 um EUR 117.309.588 auf EUR 286.216.731 durch Ausgabe von 117.309.588 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 erhöht. Dies erfolgte unter teilweiser Ausnutzung des in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. September 2013 beschlossenen Genehmigten Kapitals. Die neuen Aktien sind ab dem Geschäftsjahr 2014 voll dividendenberechtigt. Die neuen Inhaberaktien wurden am 27. November 2013 mit einer neuen ISIN (DE000A1X3R56) zum Börsenhandel zugelassen und am Folgetag in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter WertpapierbörSE einbezogen. Nach der erfolgten Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 werden die beiden bestehenden Inhaberaktiengattungen zusammengelegt.

Investor-Relations-Maßnahmen intensiv fortgeführt

Auch im Geschäftsjahr 2013 setzten wir auf eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren. Dabei gaben wir den Marktteilnehmern einen umfassenden und transparenten Einblick in unsere Strategie und unsere zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Insbesondere durch die Teilnahme an weltweit stattfindenden Konferenzen und sogenannten Roadshows suchten wir gezielt die Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren.

So nahmen wir 2013 an diversen nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teil: HSBC Real Estate and Construction Conference in Frankfurt am Main, Kempen & Co. Seminare in New York und Amsterdam, German Residential Property Event der Commerzbank AG in London, EPRA Annual Conference in Paris, Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference in New York, Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference 2013, UniCredit/Kepler German Investment Conference 2013 und Baader Investment Conference 2013 in München sowie UBS Global Real Estate Conference in London.

Zudem führte die Deutsche Wohnen Roadshows in London, New York, Boston, Amsterdam, Paris, Zürich, Genf und Frankfurt am Main durch. Auch für 2014 ist die Teilnahme an Bankenkonferenzen und Roadshows geplant. Nähere Details sind unserem Finanzkalender auf Seite 116 zu entnehmen. Dieser wird auch regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

Wir halten anlässlich der Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten können hier ihre Fragen direkt an den Vorstand stellen. Die Konferenzen werden als Webcast live übertragen und stehen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier stellen wir auch stets aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung. Darüber hinaus geben wir einen Überblick über alle laufenden Aktivitäten auf Basis unseres Finanzkalenders. Ebenfalls können über unsere Website aktuelle Analysteneinschätzungen, Aktionärsstrukturen, Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Corporate News, Stimmrechtsmitteilungen, Directors' Dealings sowie alle Informationen rund um die Hauptversammlung abgerufen werden.

Für die Deutsche Wohnen bedeutet Investor Relations eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, ein aktiver und regelmäßiger Dialog mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren sowie der Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte. Unser Bereich Investor Relations wird diese Maßnahmen auch zukünftig forcieren und erweitern.

Stammdaten der Aktie

Art der Aktie	Stammaktie; aufgeteilt in Inhaber- und Namensaktien
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt/Main, Stuttgart ¹⁾ , München ¹⁾ , Hamburg ¹⁾ , Hannover ¹⁾ , Düsseldorf ¹⁾ , Berlin ¹⁾
Zulassungssegment	Prime Standard
Wesentliche Indizes	MDAX, EPRA/NAREIT, GPR250
Anzahl der umlaufenden Aktien (gesamt)	286.216.731

Details Inhaberaktien

Anzahl Inhaberaktien	168.824.505
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Bloomberg-Tickersymbol	DWNI

Details Inhaberaktien mit Gewinnberechtigung ab 01.01.2014

Anzahl Inhaberaktien mit Gewinnberechtigung ab 01.01.2014	117.309.588
ISIN	DE000A1X3R56
WKN	A1X3R5
Bloomberg-Tickersymbol	DWNJ

Details Namensaktien

Anzahl Namensaktien	82.638
ISIN	DE0006283302
WKN	628330
Bloomberg-Tickersymbol	DWN

¹⁾ Handel im Freiverkehr

Corporate Governance Bericht

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur des Deutsche Wohnen Konzerns entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG fühlen sich der Corporate Governance verpflichtet; alle Unternehmensbereiche orientieren sich daran. Im Mittelpunkt stehen für uns Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2013 mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei die Neuerungen des Kodex vom 13. Mai 2013, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013, berücksichtigt und im Dezember 2013 gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2013 zu den Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie hinsichtlich der wenigen Abweichungen eingehend Stellung genommen. Die Erklärung steht den Aktionären und Interessierten auf unserer Homepage unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8000/corporate-governance.html zur Einsicht bereit.

Allgemeine Führungsstruktur mit drei Organen

Die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main unterliegt den Bestimmungen des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen ihrer Satzung. Mit ihren beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Gesellschaft über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Darüber steht die Hauptversammlung, in der die Anteilseigner der Gesellschaft an grundlegenden, das Unternehmen betreffenden Entscheidungen beteiligt werden. Gemeinsam sind diese drei Organe den besten Interessen der Aktionäre und dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet.

Vorstand arbeitet im Unternehmensinteresse

Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt. Als Altersgrenze für Vorstandsmitglieder hat der Aufsichtsrat das gesetzliche Renteneintrittsalter bestimmt. Die Auswahl der Vorstandsmitglieder erfolgt vor dem Hintergrund der für die Wahrnehmung der Vorstandsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2013 aus zwei Mitgliedern zusammen und besteht seit dem 31. Januar 2014 mit der Bestellung von Herrn Andreas Segal zum Mitglied des Vorstands aus drei Mitgliedern und hat einen Vorsitzenden. Die Arbeit des Vorstands ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die unter anderem eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten vorsieht.

Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen sowie eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands ist die Zustimmung des Aufsichtsrats vorgesehen.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden D&O-Gruppenversicherungen abgeschlossen, die seit dem 1. Juli 2010 einen Selbstbehalt enthalten, der den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG entspricht.

Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens und der Geschäftsführung in dem von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Rahmen. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in Entscheidungen von für das Unternehmen grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsrats Tätigkeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Aktuell bestehen vier Ausschüsse:

- Der **Präsidialausschuss** ist für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig. Außerdem bereitet er Aufsichtsratssitzungen vor, soweit dies mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Der Präsidialausschuss ist nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Die Beratung und – soweit zulässig – die Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zählen ebenfalls zu seinen Aufgaben.
- Der **Nominierungsausschuss** schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.
- Dem **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Er erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung, was unter anderem die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, die spätere Erteilung des Prüfungsauftrags und die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte einschließt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der EU-Empfehlung zu den Aufgaben von Aufsichtsratsmitgliedern (ABl. EG 2005 Nr. L 52 vom 25.02.2005, S. 1) und der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.
- Der **Akquisitionsausschuss** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.

Hauptversammlung fasst wichtige Beschlüsse

Die Aktionäre nehmen im Rahmen der satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte im Zuge der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Deutsche Wohnen AG veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden wichtige Beschlüsse gefasst. Dazu zählen solche über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie kapitalverändernde Maßnahmen. Die Hauptversammlung bietet Vorstand und Aufsichtsrat eine gute Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich mit ihnen über die weitere Unternehmensentwicklung abzustimmen.

Die Deutsche Wohnen AG stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie die Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Vergütung des Vorstands

Das Vergütungssystem des Vorstands ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsratsplenum.

Die Vorstandsverträge der Deutsche Wohnen AG enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 S. 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele des Unternehmens gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet und die Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung optimiert.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2013 ist im Lagebericht auf den Seiten 61 bis 63 und auf der Internetseite des Unternehmens unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html zu finden.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde durch die Hauptversammlung in § 6 Abs. 6 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten danach eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 30.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. Zusätzlich erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 5.000 pro Geschäftsjahr. Weiterhin erhält jedes Mitglied des Präsidial- und des Akquisitionsausschusses für jede persönliche Teilnahme an einer Präsenzsitzung ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 1.000 vergütet. Auslagen werden erstattet. Außerdem kann die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats auf ihre Kosten in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe und Leitungsverantwortliche einbeziehen und hat dies auch getan. Hierbei wurde für die Aufsichtsratsmitglieder ein Selbstbehalt entsprechend den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG vereinbart.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Eine individualisierte Angabe der Aufsichtsratsvergütung ist im Vergütungsbericht enthalten.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen AG sowie diesen nahestehende Personen sind nach § 15a WpHG verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Deutsche Wohnen AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen. Die Gesellschaft veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich nachdem sie ihr mitgeteilt wurden. Im Geschäftsjahr 2013 sind der Deutsche Wohnen AG folgende Geschäfte dieser Art gemeldet worden: der Verkauf von 2.500 Aktien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Uwe E. Flach.

Zum 31. Dezember 2013 hielten das Aufsichtsratsmitglied Uwe E. Flach 12.500 Aktien der Deutsche Wohnen AG und seine Ehefrau 10.000 Aktien. Die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer besaß zu diesem Zeitpunkt 4.705 Aktien und das Aufsichtsratsmitglied Dr. h.c. Wolfgang Clement und dessen Ehefrau hielten gemeinsam 1.000 Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder und Vorstandsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2013 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Damit betrug der Gesamtbesitz des vorgenannten Personenkreises an Aktien der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2013 weniger als 0,01 % der vom Unternehmen ausgegebenen rund 286,2 Mio. Aktien.

Compliance als wichtige Leitungsaufgabe

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die Deutsche Wohnen AG einen Compliance Officer benannt. Dieser führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

Die Deutsche Wohnen AG erachtet es als sehr wichtig, verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen. Dies wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, das die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Detaillierte Informationen stehen im Lagebericht zur Verfügung: Das Risikomanagement der Deutsche Wohnen AG wird im Risikobericht auf den Seiten 56 bis 59 vorgestellt, unternehmensstrategische Chancen werden im Lagebericht auf der Seite 60 beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang auf den Seiten 72 bis 83.

Der Transparenz verpflichtet

Im Rahmen der laufenden Investor-Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auch auf der Website der Gesellschaft unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/7000/finanzkalender.html eingesehen werden.

Das Unternehmen informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen und Roadshows werden umgehend auf unseren Internetseiten veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie diesen nahestehenden Personen (Director's Dealings) werden von der Deutsche Wohnen AG entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich bekanntgegeben.

Rechnungslegung

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist von der Hauptversammlung 2013 erneut zum Abschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an seiner Unabhängigkeit begründen könnten.

Die Deutsche Wohnen AG ist bemüht, die durch den Corporate Governance Kodex vorgegebenen Veröffentlichungsfristen von 90 Tagen nach Geschäftsjahresabschluss für den Konzernabschluss und 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums für Zwischenberichte einzuhalten. Wenngleich diese Fristen auch im Geschäftsjahr 2013 eingehalten wurden, kann aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten die Einhaltung dieser Veröffentlichungsfristen noch nicht verbindlich dargestellt werden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse und zu seiner Zusammenarbeit mit dem Vorstand stehen im Bericht des Aufsichtsrats.

Frankfurt am Main, im März 2014

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Deutsche Wohnen AG hat ein sehr erfolgreiches und ereignisreiches Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen, in dem das erfolgreiche Übernahmeangebot an die GSW Immobilien AG einen besonderen Meilenstein darstellt. Das Portfolio wurde bei unverändert klarer Fokussierung auf Ballungszentren erheblich erweitert, die Ertragskraft und Rendite gesteigert und die Eigenkapitalbasis durch die Bar- und Sachkapitalerhöhungen im Januar, Juni und November 2013 gestärkt.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2013 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

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

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2013 erörterte der Aufsichtsrat in 18 Aufsichtsratssitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung,

wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. Neun der Aufsichtsratssitzungen wurden im Wege einer Telefonkonferenz abgehalten. In den einzelnen Sitzungen erteilte der Aufsichtsrat, soweit erforderlich, jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Drei Beschlüsse wurden zudem im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens auf der Grundlage umfassender Informationsmaterialien und vorausgehender Beratung im Plenum gefasst. Bei drei Sitzungen konnte im Berichtsjahr jeweils ein Mitglied des Aufsichtsrats nicht teilnehmen; ansonsten waren die Aufsichtsratsmitglieder immer vollzählig anwesend.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen AG, die Wachstumsstrategie und die Akquisitionen, insbesondere die Übernahme der GSW Immobilien AG, sowie die Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft. Regelmäßig und intensiv wurde über die Geschäftsentwicklung in den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflege und Betreutes Wohnen sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns beraten. Zudem standen Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen Gruppe im Fokus der Aufsichtsrats Tätigkeit.

In der **Sitzung am 11. Januar 2013** hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2013, einer möglichen Kapitalmaßnahme 2013, der Abschlussprüferauswahl und der Effizienzprüfung des Aufsichtsrats befasst.

In der **Sitzung am 20. März 2013** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Bericht des Prüfungsausschusses, dem Jahresabschluss 2012 sowie mit Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten, insbesondere der Festlegung der Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2012, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2012 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kernthemen waren die Beschlussfassung über die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats, der Corporate Governance Bericht, das Risikomanagement sowie die Befassung mit Akquisitionsprojekten und Joint-Venture-Beteiligungen.

In der [Sitzung am 25. April 2013](#) (Telefonkonferenz) hat der Aufsichtsrat vornehmlich den Erwerb des „Larry“-Portfolios erörtert und den Beschluss über die Zustimmung zum Erwerb und die damit im Zusammenhang stehende teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012/II gegen Sacheinlage gefasst.

Gegenstand der [Sitzung am 6. Mai 2013](#) waren insbesondere die Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2013, die Strategie im Segment Pflege und Betreutes Wohnen, Akquisitionen sowie der Stand der Vorbereitung der Hauptversammlung.

Kerninhalte der [Sitzung am 28. Mai 2013](#) waren insbesondere die Beteiligung an einem Joint Venture mit der GETEC-Gruppe sowie die Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden und die Besetzung der Ausschüsse.

Die [Sitzung am 5. August 2013](#) diente vornehmlich der Erläuterung der aktuellen Geschäftsentwicklung auf Basis des Halbjahresberichts 2013 durch den Vorstand sowie der Beratung über Akquisitionsprojekte.

Am [18. August 2013](#) (Telefonkonferenz) erörterte und prüfte der Aufsichtsrat in der Sitzung die vorgesehenen Schrittfolgen und Aspekte eines möglichen freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots im Hinblick auf die GSW Immobilien AG.

In der [Sitzung am 19. August 2013](#) (Telefonkonferenz) berichtete der Vorstand über den Sachstand der Vorbereitungen des in Aussicht genommenen freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots im Hinblick auf die GSW Immobilien AG.

Am [20. August 2013](#) fasste der Aufsichtsrat (Telefonkonferenz) insbesondere die Beschlüsse, den Aktionären der GSW Immobilien AG unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2013 ein Umtauschangebot zu unterbreiten und der Kapitalerhöhung zuzustimmen.

Im Mittelpunkt der [Sitzung am 30. August 2013](#) (Telefonkonferenz) stand die weitere Vorgehensweise nach Abgabe des Umtauschangebots an die Aktionäre der GSW Immobilien AG.

In der [Sitzung am 3. September 2013](#) (Telefonkonferenz) wurde das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot auch mit den Finanzberatern auf Basis derer Fairness Opinions nochmals eingehend erörtert.

In der [Sitzung am 19. September 2013](#) (Telefonkonferenz) beriet sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit Vertretern des Finanzberaters des Aufsichtsrats, der Rothschild GmbH, zu den Aspekten des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots.

Am [30. September 2013](#) haben die Mitglieder des Aufsichtsrats sich insbesondere mit der Vor- und Nachbereitung der außerordentlichen Hauptversammlung und mit Akquisitionsthemen befasst.

Kerninhalt der [Sitzung am 14. Oktober 2013](#) (Telefonkonferenz) war die Zustimmung zum Abschluss eines Business Combination Agreement mit der GSW Immobilien AG.

In der [Sitzung am 28. Oktober 2013](#) (Telefonkonferenz) erörterte der Aufsichtsrat den aktuellen Sachstand und die Angebotsbedingungen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots.

In seiner [Sitzung am 4. November 2013](#) befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der Geschäftsentwicklung des Unternehmens auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2013 sowie laufenden Projekten. Bei der Beratung der Strategie zum Sektor Pflege und Betreutes Wohnen und der entsprechenden Beschlussfassung enthielt sich ein Aufsichtsratsmitglied zum Ausschluss etwaiger Interessenkonflikte vorsorglich der Stimme. Außerdem wurde einer Joint-Venture-Beteiligung im Bereich der WEG-Verwaltung zugestimmt und wurden Vorstandsangelegenheiten erörtert.

Die Aufsichtsratsmitglieder haben in der [Sitzung am 12. November 2013](#) (Telefonkonferenz) der Emission einer Wandelschuldverschreibung grundsätzlich zugestimmt. Des Weiteren wurde dem Erwerb von Wandelschuldverschreibungen der GSW Immobilien AG zugestimmt. Daneben befasste sich der Aufsichtsrat – ohne Teilnahme des Vorstands – mit Vorstandsangelegenheiten.

In der [Sitzung am 19. Dezember 2013](#) hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem Sachstand zur Übernahme und zum Integrationplan der GSW Immobilien AG, Berichten aus den Ausschüssen und dem Deutschen Corporate Governance Kodex befasst sowie die gemeinsam mit dem Vorstand abzugebende Entsprechenserklärung verabschiedet.

Die im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefassten Aufsichtsratsbeschlüsse betrafen die Zustimmung zu einer Satzungsanpassung infolge einer Kapitalmaßnahme (12. Juni), zum Erwerb einer Senioreneinrichtung (9. Juli) sowie die Zustimmung zu einem Joint Venture (15. Oktober). Die Gegenstände waren jeweils bereits eingehend in vorangegangenen Sitzungen beraten worden.

Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet.

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

- Präsidialausschuss,
- Nominierungsausschuss,
- Prüfungsausschuss,
- Akquisitionsausschuss,

deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance Bericht auf Seite 10 dargestellt werden.

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

Der **Präsidialausschuss** tagte im Berichtsjahr am 15. und 16. Januar, 12. März, 7. sowie 19. November. Gegenstände der Sitzungen waren insbesondere Beratungen und Beschlussfassungen zu Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsfragen, Verlängerung Amtszeit Lars Witten) sowie im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen.

Der **Nominierungsausschuss** trat im Berichtsjahr zu einer Sitzung am 20. März zusammen, um einen Vorschlag zur Aufstellung eines Kandidaten für die Aufsichtsratswahl zu erarbeiten und dem Aufsichtsratsplenum als dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung zu empfehlen.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen AG sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013 nach eingehendem Auswahlprozess aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein und überwachte dessen Tätigkeit. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Andreas Kretschmer, erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

Der **Akquisitionsausschuss** trat im Berichtsjahr zu Sitzungen am 12. März, 9. und 16. August sowie am 25. November zusammen. Gegenstände waren die Erörterung und Beschlussfassungen insbesondere zu möglichen Akquisitionen und zu der Sachkapitalerhöhung.

Corporate Governance Standards weiterentwickelt

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Auf den Seiten 9 bis 13 in diesem Geschäftsbericht werden umfassende Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung dargelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und die Umsetzung dieser Anforderungen erörtert. Sie haben ihre aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im Dezember 2013 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung kann unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklaerung.html eingesehen werden.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2013 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 28. Mai 2013 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der die Bilanzaufsichtsratssitzung vorbereitenden Sitzung des Prüfungsausschusses am 20. März 2014 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 20. März 2014 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,34 je gewinnberechtigter Aktie vorsehen.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Im Aufsichtsrat gab es keine personellen Änderungen. Herr Uwe E. Flach, dessen Mandat mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2013 endete, wurde von der Hauptversammlung am 28. Mai 2013 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In den Vorstand der Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 31. Januar 2014 und einer Amtszeit bis zum 31. Dezember 2015 Herr Andreas Segal bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Frankfurt am Main, im März 2014

Für den Aufsichtsrat



Uwe E. Flach

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Stand März 2014

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

Aufsichtsrat

Stand März 2014

Uwe E. Flach
Vorsitzender, Frankfurt am Main

Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer
Stellvertretender Vorsitzender, Düsseldorf

Dr. h.c. Wolfgang Clement
Bonn

Matthias Hünlein
Oberursel

Dr. Michael Leinwand
Bad Honnef

Dr. Florian Stetter
Erding



Grundlagen des Konzerns

- Geschäftsmodell des Konzerns
- Rechtliche Konzernstruktur

20

20

21

Konzernstrategie und -steuerung

23

- Konzernstrategie

23

- Konzernsteuerung

25

Portfoliosteuerung/-strategie und -bewertung

27

- Portfoliosteuerung und -strategie

27

- Portfoliobewertung

31

Mitarbeiter

32

Nachhaltigkeitsbericht

33

Wirtschaftsbericht

34

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

34

- Deutscher Wohnungsmarkt

35

- Core+-Regionen

36

- Core-Regionen

39

Akquisition der GSW Immobilien AG

40

- Öffentliches Übernahmeangebot – Strukturierung der Transaktion

40

- Strategisch und finanziell attraktive Transaktion mit konservativer Bilanzstruktur

40

- Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

41

Dividende für das Geschäftsjahr 2013

42

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

42

- Ertragslage

42

- Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

43

- Ergebnis aus Verkauf

46

- Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

47

- Verwaltungskosten

48

- Sonstige operative Aufwendungen/Erträge

48

- Finanzergebnis

49

- Laufende Steuern und latente Steuern

49

- Vermögens- und Finanzlage

50

Nachtragsbericht

54

Risiko- und Chancenbericht

54

- Risikomanagement

54

- Risikobericht

56

- Chancen der künftigen Entwicklung

60

Unternehmensführung

60

Vergütungsbericht

61

Prognosebericht

63

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Angaben

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns

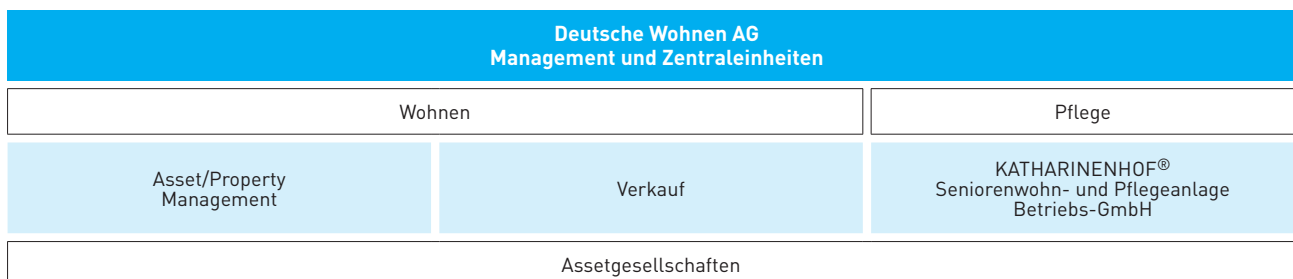
Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Der Immobilienbestand umfasst rund 152.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.200 Pflegeplätzen und Appartements mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 9,0 Mrd. Im Rahmen unserer Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands. Das fundamentale wirtschaftliche Wachstum, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis, um starke und stabile Cashflows aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

Organisatorisch wird zwischen Management- und Assetgesellschaften getrennt. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion wahr – mit den Bereichen Portfolio Management, Corporate Finance, Finance, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.

Asset/Property Management

Die Bewirtschaftung unserer Bestände wird überwiegend durch Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen AG erbracht. Dies war bis zum 31. Dezember 2013 die Deutsche Wohnen Management GmbH. Seit dem 1. Januar 2014 haben die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) sowie die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) diese Aufgabe übernommen. Die Tochtergesellschaften bündeln alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Durch die kontinuierliche Entwicklung unserer Bestände konnten wir in den vergangenen Jahren Mietsteigerungspotenziale nutzen und unseren Leerstand auf einem sehr niedrigen Niveau halten. In Kooperation mit qualifizierten Systemanbietern erreichen wir eine überdurchschnittlich effiziente Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien.

Im Berichtsjahr sind wir eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC AG aus Magdeburg eingegangen: die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D). Gemeinsam wollen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu aufstellen und so die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern. Nach Abschluss der Analyse der derzeitigen Versorgungsstrukturen in unseren Beständen – einschließlich der Einrichtungen der KATHARINENHOF® – werden wir individuelle Konzepte für die jeweiligen Bestände ableiten. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der dezentralen Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung und einer effizienten Wärmeversorgung. Als zentrale Plattform für den Gaseinkauf konnten wir über die G+D bereits Größenvorteile im Einkauf erzielen und damit den steigenden Energiekosten entgegenwirken, wovon die Mieter unmittelbar profitieren.



Verkauf

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

Die im Geschäftsjahr erworbene GSW Immobilien AG soll in die bestehenden Strukturen integriert werden.

KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

Im Geschäftsbereich Pflege bewirtschaften und vermarkten wir Senioren- und Pflegeeinrichtungen, die unter der Marke KATHARINENHOF® zum größten Teil Eigentum der Deutsche Wohnen sind. Diese Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben bieten wir im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich umfangreiche, seniorengerechte Service- und Dienstleistungen an.

Rechtliche Konzernstruktur

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2013 rund EUR 286,22 Mio., eingeteilt in rund 286,22 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2013 waren rund 99,97 % der Aktien der Gesellschaft Inhaberaktien, die verbleibenden rund 0,03 % Namensaktien.

Von den Inhaberaktien sind 117.309.588 Stück (ISIN: DE000A1X3R56) mit einer Gewinnberechtigung erst für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2014 ausgestattet. Im Übrigen sind mit allen Aktien 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.

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen AG sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013, eingetragen im Handelsregister am 9. Juli 2013, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 27. Mai 2018 um bis zu rund EUR 80,38 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu rund 80,38 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013/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 2013/I wurde das Genehmigte Kapital 2012/II, soweit es noch bestand, aufgehoben.

Das Genehmigte Kapital 2012/II wurde bis zu seiner Aufhebung wie folgt ausgenutzt:

Die Deutsche Wohnen AG erhöhte unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012/II ihr Grundkapital im Januar 2013 um rund EUR 14,61 Mio. durch Ausgabe von rund 14,61 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital von rund EUR 146,14 Mio. auf rund EUR 160,76 Mio. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Januar 2013 in das Handelsregister eingetragen. Weiterhin erhöhte die Deutsche Wohnen AG unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012/II ihr Grundkapital im Juni 2013 um rund EUR 8,15 Mio. durch Ausgabe von rund 8,15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital von rund EUR 160,76 Mio. auf rund EUR 168,91 Mio. Die Kapitalerhöhung wurde am 21. Juni 2013 in das Handelsregister eingetragen.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu rund EUR 40,19 Mio. durch Ausgabe von bis zu 40,19 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 von der Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus Genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013 ermächtigt, 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 850 Mio. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Deutsche Wohnen AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 40,19 Mio. zu gewähren. Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat die Deutsche Wohnen AG am 22. November 2013 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 250 Mio. begeben, die das Recht zur Wandlung in bis zu rund 16,08 Mio. Aktien der Deutsche Wohnen AG verbrieft. Nach der Emission besteht das Bedingte Kapital 2013/I dementsprechend noch in Höhe von rund EUR 24,11 Mio. fort.

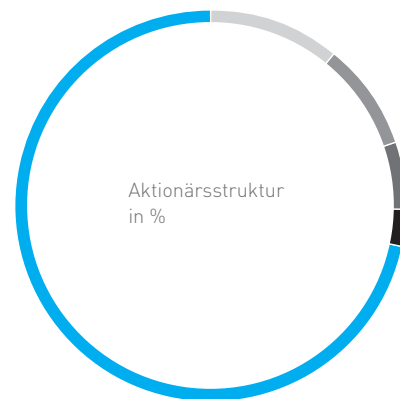
Ferner wurde das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG im Geschäftsjahr 2013 auf der Grundlage eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. September 2013 um rund EUR 117,31 Mio. durch Ausgabe von rund 117,31 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht. Das Grundkapital wurde dadurch von rund EUR 168,91 Mio. auf die zum 31. Dezember 2013 bestehende Grundkapitalziffer in Höhe von rund EUR 286,22 Mio. erhöht.

Aktionärsstruktur¹⁾

Das folgende Schaubild zeigt unsere Anteilseignerstruktur (auf Basis der jeweils letzten WpHG-Meldung der genannten Aktionäre) per 7. März 2014:

Aktionäre¹⁾

> 10 %		
■ Sun Life Financial Inc. ^{2)/MFS}		11,05 %
> 5 %		
■ BlackRock, Inc. ²⁾		8,83 %
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) ³⁾		5,48 %
> 3 %		
■ Stichting Pensioenfonds ABP ^{3)/} APG Algemene Pensioen Groep N.V.		3,13 %
4 institutionelle Aktionäre (gesamt)		28,49 %
■ Sonstige		71,51 %
Freefloat gemäß Deutsche Börse		94,52 %



¹⁾ Prozentangaben auf Basis der jeweils letzten WpHG-Mitteilung der oben genannten Aktionäre; Stand: 07.03.2014

²⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG

³⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden laut § 84 und § 85 AktG bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen AG ergänzt hierzu in § 5, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht, ansonsten jedoch der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen.

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 10 Abs. 5 der Satzung ermächtigt. Gemäß § 10 Abs. 3 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst, falls nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreibt.

Konzernstrategie und -steuerung

Konzernstrategie

Die Deutsche Wohnen versteht sich als Portfolio Manager von Immobilien in den Bereichen Wohnen und Pflege mit einer klaren Ausrichtung auf konzentrierte Bestände in deutschen Ballungszentren und Metropolregionen – dort befinden sich unsere strategischen Kern- und Wachstumsregionen. Unser Schwerpunkt liegt dabei auf den sogenannten Core+-Regionen: Hier befinden sich rund 79 % unserer Wohnimmobilien. Diese Märkte sind Bevölkerungsschwerpunkte mit einer hohen Bevölkerungsdichte und zeichnen sich durch eine dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wertschöpfung, Wirtschaftskraft, Einkommen sowie Innovations- und Wettbewerbsfunktionen aus. Rund 19 % unserer Bestände befinden sich in unseren sogenannten Core-Regionen. Dies sind Märkte mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen.

Die Deutsche Wohnen sieht sich aufgrund der Größe und der Qualität ihres Wohn- und Pflegeimmobilienportfolios, der Konzentration des Portfolios auf attraktive deutsche Metropolregionen sowie der Qualität ihrer Immobilienplattform mit hervorragend geschulten und qualifizierten Mitarbeitern bestens positioniert. So können wir am Wachstum in den wichtigsten deutschen Metropolregionen partizipieren und einen nachhaltigen Wertzuwachs des bestehenden Wohnimmobilienportfolios erzielen.

Auch beim Kauf 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 stets erreicht. Die Erfahrungen aus dieser Erfolgsbilanz liefern uns heute wertvolle Ansätze für die Integration der Ende 2013 erworbenen GSW Immobilien AG. Durch die Zusammenführung beider Unternehmen werden weitere Skaleneffekte generiert und die Position der Deutsche Wohnen als effizientestes Wohnungsunternehmen in Deutschland gestärkt. Auch in Zukunft wird die Deutsche Wohnen durch den selektiven Erwerb weiterer Immobilienportfolios und/oder Pflege- und Wohnimmobilien wertsteigernd und fokussiert wachsen.

Unsere Wettbewerbsvorteile

Die Deutsche Wohnen wird ihre starke Marktstellung weiterhin durch eine klare Fokussierung im Rahmen einer nachhaltigen Wachstumsstrategie behaupten.

Fokussierung

Die Deutsche Wohnen verfolgt seit 2008 eine klare Investitionsstrategie. Unser Portfolio wurde seither stark auf Wachstumsmärkte ausgerichtet. Heute befinden sich rund 98 % unseres Portfolios in deutschen Großstädten und Ballungszentren, allein 72 % des Gesamtbestands im Großraum Berlin. Die Kosten für Leerstand und Zahlungsausfälle bewegen sich fortlaufend auf einem niedrigen Niveau. Unsere Investitionsquote liegt seit Jahren deutlich über dem Branchendurchschnitt.

Mit dem Engagement im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen haben wir schon Anfang 2000 eine aus heutiger Sicht kluge Entscheidung getroffen. Dieses Marktsegment wird aufgrund der demografischen Entwicklung weiter wachsen. Wir sind qualitativ und quantitativ in der Lage, Marktchancen für uns zu nutzen. Auch hier wollen wir uns auf Wachstumsregionen und Großstädte fokussieren.

Qualität und Effizienz

Durch die Konzentration unserer Portfolios auf wenige Standorte sind wir heute mit großem Abstand das effizienteste Unternehmen im deutschen Wohnungssektor. Die Cost Ratio – die Personal- und Sachkosten im Verhältnis zur Vertragsmiete – im Segment Wohnen liegt mit 13,6 % weit unter dem Branchendurchschnitt. Neben der regionalen Konzentration ist aber auch die Qualität unseres Portfolios und unserer Mitarbeiter entscheidend für den weiteren wirtschaftlichen Erfolg der Deutsche Wohnen. Gemeinsam arbeiten wir auf einem hohen professionellen Niveau. Nur so konnten in den vergangenen vier Jahren rund 45.000 Wohneinheiten neben dem laufenden operativen Geschäft integriert werden.

Der starke Qualitätsanspruch wird auch im Segment Pflege und Betreutes Wohnen täglich gelebt. Qualitätskontrollen des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung im Rahmen jährlicher Evaluierungen belegen dies deutlich: In 82 Kategorien bewertet erzielten unsere Einrichtungen ausschließlich sehr gute Resultate von 1,0 bis 1,2. Damit belegen wir in der Branche insgesamt den 3. Platz und zählen somit zu den Besten in Deutschland¹⁾. Das erfolgreiche Pflege- und Betreuungskonzept schlägt sich in einer schon seit Jahren überdurchschnittlich hohen Auslastung nieder. Die durchschnittliche Belegungsquote betrug im Berichtsjahr 96,1 %.

Kapitalmarktfähigkeit

Mit der erfolgreichen Übernahme der GSW hat die Deutsche Wohnen ihre Visibilität am Kapitalmarkt weiter verbessert. Sie ist nunmehr – gemessen an der Freefloat-Marktkapitalisierung – unter den größten fünf europäischen Immobiliengesellschaften und hat in allen wesentlichen Indizes an Gewicht gewonnen; so wurde die Deutsche Wohnen zum Beispiel in den MSCI Global Standard Indices (Mid Cap Segment) aufgenommen.

Die Deutsche Wohnen Aktie ist aktuell in Deutschland die Wohnimmobilienaktie mit der höchsten Liquidität und die einzige, die mit einer nennenswerten Prämie gehandelt wird. Unsere Dividendenpolitik ist maßvoll und nachhaltig ausgerichtet und belässt die Mittel im Unternehmen, die für die Werterhaltung und -verbesserung unseres Portfolios benötigt werden.

Unsere Position im Wettbewerb um Kapitalressourcen haben wir in den letzten Jahren stetig verbessert. Die Ende vergangenen Jahres erfolgreich durchgeführte Platzierung einer Wandelanleihe in Höhe von EUR 250 Mio. zeigt dies eindrucksvoll. Über eine solide Investitions- und Dividendenpolitik wollen wir unsere Stellung im Markt auch künftig weiter festigen.

¹⁾ Avivre Consult GmbH, Analyse der MDK-Noten nach Betreibern, Oktober 2013

Nachhaltigkeit

Die Deutsche Wohnen verzeichnete in den letzten Jahren einen hohen Wertzuwachs verbunden mit einem dynamischen Wachstum. 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. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen Gruppe sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren. Das heißt, Kosteneinsparungen dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Prozesse und des Arbeitsumfelds unserer Mitarbeiter führen. Gleiches gilt für unsere Immobilien – eine klare und fokussierte Investitionsstrategie geben wir nicht zugunsten von kurzfristigen Ergebnissteigerungen auf.

Bezüglich unserer strategischen Portfolioausrichtung verweisen wir auf die Ausführungen im Teilkapitel „Portfoliosteuerung und -strategie“ ab Seite 27 dieses Geschäftsberichts.

Konzernsteuerung

Das gesamte unternehmerische Handeln der Deutsche Wohnen ist auf die kontinuierliche Verbesserung der Ertragskraft des Konzerns ausgerichtet.

Unsere nachhaltige Dividendenpolitik stellt sicher, dass die Qualität unseres Portfolios erhalten bleibt. Die Verschuldung soll dauerhaft auf einem für die Assetklasse vertretbaren Niveau gehalten werden. Die mit der Übernahme der GSW Immobilien AG angekündigte Erhöhung der Ausschüttungsquote wird daran nichts ändern.

Die Steuerung des Unternehmens vollzieht sich über mehrere Ebenen:

Auf Holding-Ebene werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme auf die Kenngrößen FFO, NAV und LTV aggregiert und bewertet. Gleichzeitig unterzieht der Bereich Investor Relations unsere wesentlichen Peers vierteljährlich einem Benchmark. Diese SWOT-Analyse dient der Validierung der Deutsche Wohnen gegenüber ihren wesentlichen Wettbewerbern.

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 bzw. Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so die operativen Ergebnisse stetig verbessern.

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

Im Rahmen eines regelmäßigen Reportings berichtet das Portfolio Management dem Vorstand über die Entwicklung der wesentlichen Kenngrößen im Vergleich zu den Planwerten. Außerdem ermittelt es mit Hilfe der Cluster-Bewertung Chancen und Risiken innerhalb des Portfolios.

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 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. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Corporate Finance innerhalb der Deutsche Wohnen AG (Holding). Ein aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios und der Hedging-Quote hat, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, zum Ziel, das Finanzergebnis kontinuierlich zu optimieren. Zudem verantwortet der Bereich die Risikostreuung durch Erweiterung des Fremdkapitalportfolios um neue Bankpartner und Versicherungen sowie neue innovative Finanzprodukte.

Im Segment Pflege generieren wir internes Wachstum vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen. Wohnmieten und Pflegeentgelte liegen in allen KATHARINENHOF®-Einrichtungen im oberen Drittel des jeweils regionalen Marktdurchschnitts. Die Berichterstattung erfolgt hier ebenfalls monatlich an den Vorstand.

Um den durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Cashflow zu messen und mit dem Plan abzugleichen, verwenden wir als Kenngröße das bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) und den Funds from Operations (FFO) vor Verkauf. Dabei stellt das Periodenergebnis den Ausgangswert zur Ermittlung des FFO dar, das um Abschreibungen, Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen bzw. -erträge und Steueraufwendungen bzw. -erträge ergänzt oder reduziert 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 Forecast ermittelt. Chancen, aber auch negative Entwicklungen können so kurzfristig identifiziert und Maßnahmen abgeleitet werden, um diese zu nutzen bzw. gegenzusteuern.

Insgesamt wird die Steigerung des Shareholder Value an der Entwicklung des EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) bzw. Adjusted NAV, des FFO (ohne Verkauf) pro Aktie und des Total Shareholder Return (Aktienkurssteigerung plus Dividende) gemessen.

Portfoliosteuerung/-strategie und -bewertung

Portfoliosteuerung und -strategie

In den letzten Jahren hat die Deutsche Wohnen ihre Investitionsschwerpunkte auf die Core+-Regionen konzentriert. Das Wohnungsportfolio ist heute stark auf Ballungszentren und Metropolregionen ausgerichtet. Innerhalb dieser Märkte nimmt Berlin mittlerweile eine überragende Rolle ein.

Insbesondere im Großraum Berlin haben wir unser Portfolio von anfänglich (Ende 2008) rund 25.000 auf über 108.000 Einheiten ausgebaut. Heute bewirtschaftet die Deutsche Wohnen aber auch Wohnungsportfolios in Düsseldorf, Dresden, Leipzig und Potsdam. Alle diese Märkte zeichnen sich durch eine dynamische Nachfrageentwicklung mit überdurchschnittlichen Miet- und Preisanpassungen auf der Angebotsseite infolge von Verknappung aus.

Daneben ist die Deutsche Wohnen seit 2008 darauf fokussiert, sich aus schrumpfenden Märkten zurückzuziehen. Seitdem sind insgesamt über 7.000 Einheiten bereinigt worden. So haben wir bis heute weite Teile des Bestands in Rheinland-Pfalz und Brandenburg sowie Streulagen im ganzen Bundesgebiet veräußert.

Die Portfoliorestrukturierung durch selektive Zu- und Abverkäufe einerseits und eine langfristig orientierte Investitionspolitik andererseits sind heute das strategische Leitbild der Deutsche Wohnen und Maßstab für die kommenden Jahre.

Auch das Geschäftsjahr 2013 war stark von Portfolio-transaktionen und -integrationen geprägt.

Neben der Übernahme der GSW Immobilien AG haben wir 2013 weitere Bestände überwiegend in unseren Kernregionen zugekauft.

	Großraum Berlin	Dresden	Sonstiges ¹⁾
Anzahl Wohneinheiten (gerundet)	8.200	1.900	1.000
Bruttokaufpreise			
in EUR pro m ²	859	804	1.012
Vertragsmietenmultiplikator	14,2	14,6	15,4
FFO ²⁾ -Rendite	~ 8 %	~ 7 %	~ 7 %

¹⁾ Inklusive rund 500 Wohneinheiten im Großraum Berlin als Bestandteil einer Immobilientransaktion von rund 900 Wohneinheiten

²⁾ FFO (ohne Verkauf) vor Steuern nach erfolgter Integration

Mit der Übernahme der GSW Immobilien AG haben wir in den vergangenen zwölf Monaten mehr als EUR 4,0 Mrd. in neue Immobilienportfolios investiert und damit die Grundlage für weiteres organisches Wachstum geschaffen. Weitere Informationen zur öffentlichen Übernahme der GSW Immobilien AG mit rund 60.000 Wohneinheiten finden Sie ab Seite 40 dieses Geschäftsberichts.

Hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der KATHARINENHOF® verweisen wir auf die Erläuterungen zum Segmentergebnis Pflege und Betreutes Wohnen in der Ertragslage auf Seite 47.

Portfolioübersichten

Mit den in 2013 getätigten Ankäufen hat sich unser Bestand an Wohnungen von 82.738 auf 150.219 erhöht. Damit konnten die Fokussierung des Portfolios auf Wachstumsmärkte und die Konzentration in diesen Regionen weiter verbessert werden.

Wohnen	31.12.2013			31.12.2012		
	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand	Wohn- einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt- bestand
	Anzahl	Tm ²	in %	Anzahl	Tm ²	in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	146.675	8.902	98	77.007	4.699	93
Core ⁺	119.317	7.177	79	51.587	3.086	62
Core	27.358	1.726	19	25.420	1.613	31
Non-Core	3.544	228	2	5.731	366	7
Gesamt	150.219	9.131	100	82.738	5.066	100

Angaben zum 31.12.2012 inkl. der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 01.01.2013 und 01.02.2013

Die Deutsche Wohnen ist heute Eigentümer von insgesamt über 150.200 Wohneinheiten, wovon sich 79 % in Core⁺-Regionen und 19 % in Core-Regionen befinden. Lediglich 2 % sind in Streulagen oder schrumpfenden Märkten gelegen.

Wohnen	31.12.2013			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	146.675	98	5,56	2,2
Core ⁺	119.317	79	5,65	1,9
Core	27.358	19	5,20	3,6
Non-Core	3.544	2	4,82	10,1
Gesamt	150.219	100	5,54	2,4

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

Die annualisierte Vertragsmiete über den gesamten Immobilienbestand inklusive der rund 2.100 Gewerbeeinheiten sowie knapp 30.600 Stellplätze beträgt – vor Berücksichtigung entgangener Mieten durch unterjährige Verkäufe sowie vor unterjährigen Mietsteigerungen – rund EUR 623 Mio.

Im Cluster Core+ fassen wir die dynamischsten Märkte mit starkem Mietwachstum zusammen. Darunter fallen der Großraum Berlin, die Rhein-Main-Region inklusive Frankfurt am Main sowie das Rheinland mit dem Schwerpunkt Düsseldorf.

Wohnen	31.12.2013			
	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²	Leerstand in %
Core+	119.317	79	5,65	1,9
Vermietungsbestand	114.047	76	5,65	1,8
Einzelprivatisierung	5.270	3	5,52	5,1
Großraum Berlin	108.411	72	5,53	1,8
Vermietungsbestand	104.280	69	5,54	1,8
Einzelprivatisierung	4.131	3	5,26	3,6
Rhein-Main	9.084	6	6,92	2,7
Vermietungsbestand	8.098	5	6,99	1,9
Einzelprivatisierung	986	1	6,33	8,9
Rheinland	1.822	1	6,41	3,5
Vermietungsbestand	1.669	1	6,35	2,8
Einzelprivatisierung	153	0	6,84	8,4

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

Das Cluster Core umfasst Märkte mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen. Hierunter fallen Hannover/Braunschweig/Magdeburg, Rheintal-Süd und -Nord sowie Mitteldeutschland mit Dresden (rund 2.100 Wohneinheiten), Leipzig (rund 790 Wohneinheiten), Halle (Saale) und Erfurt.

Wohnen	31.12.2013			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Core	27.358	19	5,20	3,6
Vermietungsbestand	25.189	17	5,18	3,2
Einzelprivatisierung	2.169	2	5,38	7,1
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	11.064	8	5,23	4,6
Vermietungsbestand	10.212	7	5,17	4,4
Einzelprivatisierung	852	1	5,85	6,8
Rheintal-Süd	4.871	3	5,50	1,6
Vermietungsbestand	4.650	3	5,49	1,2
Einzelprivatisierung	221	0	5,62	10,3
Rheintal-Nord	2.954	2	5,16	1,7
Vermietungsbestand	2.845	2	5,14	1,3
Einzelprivatisierung	109	0	5,54	11,4
Mitteldeutschland	5.720	4	4,98	2,8
Vermietungsbestand	5.720	4	4,98	2,8
Einzelprivatisierung	0	0	0,00	0,0
Sonstige²⁾	2.749	2	5,02	6,2
Vermietungsbestand	1.762	1	5,07	6,3
Einzelprivatisierung	987	1	4,93	6,1

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

²⁾ I.W. Kiel/Lübeck

Von den Wohnungsbeständen im Cluster Non-Core wollen wir uns aus portfoliostrategischen Überlegungen auf mittlere Sicht trennen. Insbesondere die Wohnungsbestände „Disposal“ sollen aufgrund struktureller Risiken beschleunigt abverkauft werden.

Wohnen	31.12.2013			
	Wohneinheiten	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand
	Anzahl	in %	in EUR/m ²	in %
Non-Core	3.544	2	4,82	10,1
Disposal	1.119	1	4,72	12,9
Sonstige	2.425	1	4,86	8,9

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

Portfoliobewertung

Die operative Entwicklung des Deutsche Wohnen Portfolios hat sich im Berichtsjahr erneut verbessert, sodass eine Aufwertung des Immobilienbestands in Höhe von rund EUR 101 Mio. zum Stichtag vorgenommen wurde. Ein externes Gutachten von CB Richard Ellis zur Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag bestätigt das Bewertungsergebnis. Für das GSW-Portfolio ergab sich ein zusätzlicher Bewertungseffekt in Höhe von EUR 20 Mio., der in der Pro-forma-Übersicht auf Seite 41 ausgewiesen wird.

Wesentliche Bewertungskennzahlen unserer Immobilienbestände zum 31. Dezember 2013:

Fair Value	31.12.2013			
	Fair Value in EUR Mio.	Fair Value in EUR/m ²	Multiple Vertragsmiete	Multiple Marktmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	8.743	953	14,2	12,9
Core+	7.362	994	14,5	13,1
Großraum Berlin	6.475	966	14,4	13,1
Rhein-Main	742	1.271	15,4	13,3
Rheinland	146	1.177	15,5	12,8
Core	1.381	784	12,9	11,8
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	562	774	12,7	11,6
Rheintal-Süd	277	878	13,3	12,3
Rheintal-Nord	146	763	12,4	11,4
Mitteldeutschland	272	776	13,3	12,3
Sonstige	123	693	12,1	10,8
Non-Core	137	576	11,1	9,6
Disposal	42	519	10,3	8,7
Sonstige	96	605	11,5	10,0
Gesamt	8.881	944	14,2	12,8

Die maßgeblichen Aufwertungen betrafen den Großraum Berlin mit rund EUR 84 Mio. sowie die Region Rhein-Main mit rund EUR 21 Mio.

Mitarbeiter

Im Zuge unseres konsequenten Wachstumskurses hat sich die Zahl der Mitarbeiter im Berichtsjahr um rund 1.000 erhöht. Zum 31. Dezember 2013 waren im Konzern insgesamt 2.422 Mitarbeiter beschäftigt.

Mitarbeiter (exkl. Auszubildende)	31.12.2013	31.12.2012
Deutsche Wohnen	477	382
KATHARINENHOF®	1.400	1.035
GSW	322	–
Facilita	223	–
Summe Konzern¹⁾	2.422	1.417

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

Durch gezieltes Recruiting haben wir uns nicht nur quantitativ, sondern vor allem qualitativ verstärkt. So konnten wir aufgrund attraktiver Rahmenbedingungen im Konzern und aufgrund der überzeugenden Wachstumsperspektiven Spezialisten sowie hochkarätige Branchenkenner als Führungskräfte für die Deutsche Wohnen gewinnen. Die obere Führungsebene des Unternehmens ist heute um Kompetenzen in den Bereichen Kapitalmarkt, Unternehmensentwicklung sowie M&A erweitert.

Neben der Gewinnung und Bindung von motivierten und leistungsstarken Mitarbeitern legt die Deutsche Wohnen großen Wert auf deren weitere Qualifizierung sowie auf die Förderung von Talenten und Nachwuchskräften. Mitarbeiterentwicklung und Talentmanagement werden dabei als strategische Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung verstanden. Mit der praktischen Umsetzung konzeptgeleiteter Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2013 begonnen. Weiterhin bietet die Deutsche Wohnen Jugendlichen jedes Jahr den Einstieg in die Immobilienwirtschaft und in die Pflegewirtschaft – über die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten oder zu Kaufleuten im Gesundheitswesen bzw. zu examinierten Pflegefachkräften. Wir sichern so in hohem Maße den künftigen eigenen Bedarf an fachlich versierten Mitarbeitern.

Auszubildende	31.12.2013	31.12.2012
Deutsche Wohnen	40	34
KATHARINENHOF®	72	61
GSW ¹⁾	25	–
Summe Konzern	137	95

¹⁾ Inkl. BA-Studenten

Ein wichtiger Erfolgsbaustein für die langfristige und nachhaltige Wachstumsstrategie ist das leistungsorientierte Vergütungssystem der Deutsche Wohnen. Es unterstützt die Fokussierung sowohl der Führungskräfte als auch aller Mitarbeiter auf die Erreichung der Unternehmensziele und gewährleistet, dass unsere Mitarbeiter leistungsgerecht und marktbezogen vergütet werden. Diese Vergütungspolitik unterliegt periodischen Benchmarks mit den regionalen Arbeitsmärkten und wird unternehmensintern jährlich überprüft und angepasst.

Flache Hierarchien bieten unseren Mitarbeitern verantwortungsvolle Aufgaben sowie vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und interessante Perspektiven. Zahlreiche Führungspositionen konnten in der Vergangenheit mit eigenen Mitarbeitern besetzt werden. Unseren Führungskräftenachwuchs fördern wir gezielt in Entwicklungsprogrammen.

Mit der jährlichen Teilnahme an Firmenläufen in Berlin und Frankfurt am Main sowie regelmäßigen Gesundheits- und Obsttagen unterstützen wir aktiv die Gesundheit unserer Mitarbeiter.

Die Ergebnisse unserer Mitarbeiterbefragung dokumentieren eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Arbeitssituation bei der Deutsche Wohnen. Hier erreichte das Unternehmen eine Punktzahl von 6,14 von maximal 7 möglichen Punkten. Dies zeigt deutlich, dass die Deutsche Wohnen von ihren Mitarbeitern als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Deutsche Wohnen verfolgt mit ihrem Geschäftsmodell eine langfristige Wertschöpfung. Dazu zählen auch ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement und ein transparentes Reporting. Im Oktober 2013 veröffentlichten wir unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht. Der Titel „Mehr als Wachstum“ steht für unser Ziel, nachhaltiges Wachstum zu generieren sowie langfristig erfolgreich und ein attraktiver Arbeitgeber zu bleiben. Die publizierten ökonomischen und sozialen Kennzahlen werden seit 2012 systematisch erfasst.

Bereits jetzt können wir erste Erfolge vorweisen: Die ökologische Bilanz der unternehmenseigenen Verwaltungsstandorte ist gut. So stammen beispielsweise 100 % des Hausstroms aus Wasserkraft. Auch im Wohnungsbestand engagieren wir uns für umweltverträgliche Lösungen. Das 2012 in Betrieb genommene Blockheizkraftwerk (BHKW) Weiße Stadt in Berlin-Reinickendorf deckt jedes Jahr den Strombedarf von rund 2.000 Haushalten, versorgt 2.500 Wohnungen mit Warmwasser und spart mehr als 3.800 Tonnen CO₂ ein. Auch ihrer Verantwortung für den Bestand wird die Deutsche Wohnen gerecht: Allein im Jahr 2013 haben wir EUR 86,2 Mio. in die Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Um Nachhaltigkeitsstrategie und Reporting auf eine solide Basis zu stellen, wurde die Einschätzung der wichtigsten Stakeholder zum Unternehmen erfragt. Dazu wurden Interviews mit Investoren, Mietern, Politikvertretern, Journalisten und Geschäftspartnern sowie eine Online-Befragung durchgeführt, an der rund 550 Stakeholder teilnahmen. Besonders gut schnitt die Deutsche Wohnen in den Bereichen „Nachhaltige Unternehmensführung“ und „Verantwortung für den Immobilienbestand“ ab. Die größten Verbesserungspotenziale sahen die Stakeholder im Bereich „Umwelt- und Klimaschutz“.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2012. Der Report entspricht den internationalen Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und den branchenspezifischen Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Er erreichte das Anwendungslevel B+ und wurde von der GRI offiziell geprüft. Das Nachhaltigkeitsprogramm soll in den kommenden Jahren ausgebaut werden. Neben einer gedruckten Publikation stehen ein Onlinedokument sowie eine Magazinversion zum Download auf unserer Website unter www.deutsche-wohnen.com/html/nachhaltigkeit.php zur Verfügung.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Die weltwirtschaftliche Entwicklung hat sich 2013 wieder etwas stabilisiert. Die Unsicherheit an den Weltmärkten hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Euro-Krise wurde weitestgehend abgebaut. So trugen insbesondere die Industrieländer zur Stabilisierung und Belebung der Weltkonjunktur bei. Gestützt wurde dies durch die weltweite expansive Geldpolitik der Notenbanken. Im Euro-Raum wies Deutschland die robusteste Entwicklung auf; aber auch andere Euro-Staaten zeigten erste Anzeichen der Erholung und Stabilisierung. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht in seinem Gutachten von einem Weltwirtschaftswachstum für 2013 von voraussichtlich 2,2 % aus, für 2014 werden rund 3,0 % erwartet.²⁾

Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) bestätigt in seinen Wintergrundlinien 2013/14 diesen positiven Trend und spricht von einer Belebung und Stabilisierung der Weltwirtschaft im vergangenen Jahr. Neben den verringerten Unsicherheiten hinsichtlich Staatsschulden- und Bankenkrise sieht das DIW die Gründe für diese Entwicklung in den Industrieländern, und hier vor allem in sinkenden Arbeitslosenquoten, einer niedrigen Inflation sowie gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte. Das DIW rechnet mit einem Wachstum der Weltwirtschaft im Jahr 2013 von 3,0 % und 2014 sogar von 3,8%.³⁾

Entwicklung in Deutschland

Nachdem in Deutschland die wirtschaftliche Schwäche der Wintermonate 2012/2013 überwunden werden konnte, stabilisierte sich die wirtschaftliche Entwicklung im Herbst 2013 in einem gemäßigten Aufwärtstrend, gestützt durch die Erholung der Weltmärkte.⁴⁾ Sowohl das DIW als auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gehen von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,4 % in 2013 und 1,6 % in 2014 aus.⁵⁾ Gemäß ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2013 um 0,4 %.⁶⁾

In einem Umfeld moderater Teuerung – die prognostizierte Inflationsrate liegt in Deutschland bei 1,5 % in 2013 und knapp 1,6 % in 2014 – ist die Belebung der deutschen Binnenwirtschaft unter anderem auf den Konsum der Privathaushalte zurückzuführen. Gestützt wird diese positive Entwicklung durch die relativ gute Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt mit einer anhaltenden positiven Lohnentwicklung, wenn auch in abgeschwächtem Tempo.⁷⁾ So erreichte auch die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2013 zum siebten Mal in Folge ihren Höchststand.⁸⁾ Gepaart mit der Erholung der Weltwirtschaft – auch der Euro-Raum verlässt langsam die Rezession – führt dies zu einer moderaten Ausweitung der Investitionen in der deutschen Wirtschaft. Diese werden darüber hinaus durch Exporte, die sich im Zuge der weltwirtschaftlichen Erholung beleben, gestützt.⁹⁾

Im dritten Jahr in Folge erwartet das Statistische Bundesamt steigende Bevölkerungszahlen für Deutschland. Zum Jahresende 2013 lebten schätzungsweise 80,8 Mio. Menschen in der Bundesrepublik, rund 300.000 mehr als noch zum Jahresanfang. Ursache hierfür ist der hohe Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland. Diesen schätzt das Statistische Bundesamt auf etwas mehr als 400.000 Personen in 2013, der höchste Wert seit 1993. Dem entgegen wirkte das Geburtendefizit, das sich voraussichtlich zwischen 200.000 und 220.000 Menschen bewegt hat.¹⁰⁾

²⁾ Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2013/14, erschienen im November 2013

³⁾ DIW – Wintergrundlinien 2013/14 – Wochenbericht 51+52 2013

⁴⁾ Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2013/14 i.V.m. DIW – Wintergrundlinien 2013/14 – Wochenbericht 51+52 2013

⁵⁾ DIW – Wintergrundlinien 2013/14 – Wochenbericht 51+52 2013 i.V.m. Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2013/14

⁶⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15.01.2014 – 16/14

⁷⁾ DIW – Wintergrundlinien 2013/14 – Wochenbericht 51+52 2013

⁸⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 02.01.2014 – 1/14

⁹⁾ DIW – Wintergrundlinien 2013/14 – Wochenbericht 51+52 2013

¹⁰⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 08.01.2014 – 7/14

Deutscher Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den letzten Jahren spürbar gewandelt. Immer mehr Menschen ziehen in Großstädte und Ballungsräume, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum sowie die Miet- und Immobilienpreise in diesen Regionen ansteigen.¹¹⁾

Während die Ballungszentren und Metropolregionen stetige Bevölkerungszuwächse und eine Belebung des Wohnungsmarktes verzeichnen, zeigt sich abseits dieser Regionen ein umgekehrtes Bild. Vor allem in ländlich geprägten Regionen wird die Wohnungswirtschaft mit Bevölkerungsrückgängen, sinkender Nachfrage, steigenden Leerständen sowie mit Preis- und Mietrückgängen konfrontiert. Der Wohnungsmarkt in den deutschen Metropolregionen und in ländlich geprägten Gebieten entwickelt sich somit in unterschiedliche Richtungen und weist deutliche Disparitäten auf.¹²⁾

Ein weiterer Trend zeigt sich im Anstieg der Haushalte: Während 1991 knapp 34 % aller Haushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte waren, stieg der Anteil auf knapp 41 % im Jahr 2012 an. Folglich sank auch die durchschnittliche Haushaltsgröße, also die Zahl der Personen, die durchschnittlich in einem Haushalt leben, auf 2,01 Personen in 2012, wohingegen sie 1991 noch bei 2,27 Personen gelegen hatte.¹³⁾ Ferner begünstigt die in Deutschland vorherrschende gute Arbeitsmarktlage Zuzüge aus dem Ausland.¹⁴⁾ Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland wird aufgrund dieser Tendenzen vermutlich weiter zunehmen. Das Statistische Bundesamt geht in seiner Haushaltsvorausberechnung davon aus, dass sich bis 2025 die Gesamtanzahl der Haushalte weiter erhöht und dabei die durchschnittliche Haushaltsgröße abnimmt.¹⁵⁾ Besonders in den Metropolregionen wird die Nachfrage durch die zunehmenden Haushaltszahlen und den Trend zu Singlehaushalten sowie durch gestiegene Wohnraumansprüche verstärkt.¹⁶⁾

Zudem führt die Unsicherheit auf den Kapital- und Finanzmärkten zu einer wachsenden Attraktivität von Wohnungen als Kapitalanlage und Inflationsschutz. Darüber hinaus veranlassen die gestiegenen Einkommen und die historisch niedrigen Zinsen viele Menschen zum Kauf einer eigenen Immobilie und verstärken somit die Nachfrage.¹⁷⁾ Dies zeigt sich auch im hohen Transaktionsvolumen des Jahres 2013, in dem rund 236.000 Wohnungen mit einem Wert von EUR 15,8 Mrd. den Eigentümer wechselten, 40 % mehr als im Vorjahr und gleichzeitig das höchste Volumen seit zehn Jahren.¹⁸⁾

Dieser gestiegenen Nachfrage auf Käufer- und Mieterseite stand zunächst noch eine geringe Neubautätigkeit in der Vergangenheit gegenüber. In den letzten Jahren wurden nur in begrenztem Umfang neue Wohnungen gebaut. Seit 2009 ist jedoch wieder ein Anstieg der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zu verzeichnen. Dabei ist festzustellen, dass die Neubautätigkeit insbesondere in Märkten mit starker Wohnungsnachfrage zunimmt. Die Bautätigkeit reagiert damit allerdings nur verzögert auf den steigenden Bedarf und es ist offen, ob sie gerade in den dynamischen Wachstumsregionen mit der Nachfrage Schritt halten kann.¹⁹⁾

¹¹⁾ Institut der Deutschen Wirtschaft Köln, Immobilien-Monitor Nr. 3/2013

¹²⁾ Institut der Deutschen Wirtschaft Köln, Immobilien-Monitor Nr. 3/2013

¹³⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 11.07.2013 – 233/13

¹⁴⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 08.01.2014 – 7/14

¹⁵⁾ Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, erschienen am 30.03.2011

¹⁶⁾ BMVBS, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, April 2013 i.V.m. Institut der Deutschen Wirtschaft Köln, Immobilien-Monitor Nr. 3/2013

¹⁷⁾ BMVBS, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, April 2013

¹⁸⁾ Jones Lang LaSalle, Presseinformation vom 07.01.2014

¹⁹⁾ BMVBS, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, April 2013 i.V.m. BMVBS, Internetpräsenz, abgerufen am 25.02.2014

Core+-Regionen

Großraum Berlin

Berlin ist nicht nur deutsche Hauptstadt, sondern mit über 3,4 Mio. Einwohnern²⁰⁾ und fast 1,8 Mio. Erwerbstätigen²¹⁾ auch die größte Stadt Deutschlands. Der Großraum Berlin umfasst die Stadt Berlin sowie das nahe Berliner Umland, wozu vor allem die Stadt Potsdam zählt.

Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Der Aufwärtstrend der Berliner Wirtschaft hält weiter an. Nach einer ersten Prognose ist das Berliner Bruttoinlandsprodukt in 2013 mit 1,2 % deutlich stärker gewachsen als der gesamtdeutsche Durchschnitt (0,4%²²⁾). Für 2014 wird sogar ein Wachstum von 1,8 % erwartet.²³⁾ Unternehmen wie die Deutsche Bahn, Siemens, Vattenfall und Axel Springer haben ihren Hauptsitz in der Bundeshauptstadt und gehören gleichzeitig zu den größten und wichtigsten Arbeitgebern in Berlin. Weitere wichtige Arbeitgeber kommen aus dem Gesundheitssektor – so sind das Vivantes Netzwerk für Gesundheit auf Platz 2 und die renommierte Charité auf Platz 4 der größten Arbeitgeber in Berlin zu finden. Auch Startups im digitalen Medienbereich gewinnen immer weiter an Bedeutung.²⁴⁾

Im Jahr 2013 stieg die Anzahl der Erwerbstätigen im Vorjahresvergleich um rund 33.400 auf fast 1,8 Mio. Dies sicherte Berlin erneut den Spitzenplatz bei der Zunahme der Erwerbstätigen im Bundesdurchschnitt.²⁵⁾ Dieser positive Trend spiegelt sich auch in dem kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosenquote seit dem Höchststand im Jahr 2005 wider. Im Durchschnitt lag die Arbeitslosenquote 2013 mit 11,7 % deutlich unter dem Vorjahreswert von 12,3 % und damit auf dem niedrigsten Stand seit 1994.²⁶⁾

Die Kaufkraft in der Bundeshauptstadt ist um 3,1 % auf EUR 19.966 pro Kopf gestiegen, liegt damit jedoch noch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von EUR 21.220 pro Kopf.²⁷⁾

Berlin hat durch die geografische Lage, günstige Verkehrswege und das spezialisierte Lehrangebot an den Universitäten eine wichtige Funktion für den Ausbau internationaler Wirtschaftsverbindungen. Die Bundeshauptstadt hat zudem mit ihrer Vielzahl an Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen einen hervorragenden Ruf als Wissenschafts- und Forschungsstandort.

Die sehr positive wirtschaftliche Lage Berlins färbt auch auf das Berliner Umland ab. Besonders hervorzuheben ist hier die Landeshauptstadt von Brandenburg, Potsdam. Sie weist seit Jahren einen positiven Zuwanderungssaldo auf. 2011 lebten insgesamt 157.361 Einwohner in der Stadt. Die Prognosen bis 2020 gehen von weiteren Zuzügen aus und erwarten einen Anstieg der Einwohnerzahlen bis auf 164.000 Personen.²⁸⁾

Wohnungsmarkt Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt besticht als eine der attraktivsten deutschen Wachstumsregionen und ist gekennzeichnet durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig relativ geringer Bautätigkeit.

Gemäß jüngsten Erhebungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hält das Bevölkerungswachstum in Berlin weiter an. Ende September 2013 lebten rund 3,4 Mio. Menschen in Berlin, 32.400 mehr als noch zum Jahresanfang. Besonders Zuwanderungsgewinne sind maßgeblich für diese Zunahme der Einwohnerzahlen.²⁹⁾ Ein weiterer entscheidender Trend auf der Nachfrageseite ist die steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten in Berlin. Mehr als die Hälfte aller Haushalte in 2012 waren Singlehaushalte, wobei besonders alte und junge Menschen alleine leben. Mit einem Anteil von 54,3 % hat sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte seit 2007 um rund 1,3 Prozentpunkte erhöht. Im Durchschnitt lebten 2012 1,73 Personen pro Haushalt, verteilt auf insgesamt rund 2,03 Mio. Haushalte.³⁰⁾ Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhält und die Anzahl der Haushalte sowie besonders der Singlehaushalte weiter zunehmen wird.³¹⁾

²⁰⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 32 vom 11.02.2014

²¹⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 18 vom 23.01.2014

²²⁾ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15.01.2014 – 16/14

²³⁾ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Konjunkturbericht: Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 3. Quartal 2013

²⁴⁾ IHK Berlin, Berliner Wirtschaft in Zahlen, Ausgabe 2013

²⁵⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 18 vom 23.01.2014

²⁶⁾ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, erstellt am 07.01.2014

²⁷⁾ MB – Research GmbH, Kaufkraft 2013 in Deutschland

²⁸⁾ Landeshauptstadt Potsdam, Wirtschaft und Statistik 03/2012

²⁹⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 32 vom 11.02.2014

³⁰⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 301 vom 29.10.2013 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j 12, erschienen im Oktober 2013

³¹⁾ IBB, Wohnungsmarktbericht 2012 (Stand: Februar 2013)

Der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum steht jedoch kein ausreichendes Angebot gegenüber. Zwar wurden 2012 rund 4.200 Neubauwohnungen fertiggestellt, 19,6 % mehr als im Jahr zuvor, allerdings davon nur 2.194 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.³²⁾ Die Baugenehmigungszahlen zeigen ein ähnliches Bild: In den ersten neun Monaten 2013 sind die Genehmigungen für Neubauwohnungen zwar signifikant um 40 % auf rund 7.117 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen, allerdings müssen diese Wohnungen erst einmal gebaut werden. Zudem decken sie immer noch nicht den steigenden Bedarf nach Wohnraum ab, wenn man berücksichtigt, dass Berlin bereits Ende September 2013 32.400 Einwohner mehr verzeichnete als noch zum Jahresanfang. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,73 Personen pro Haushalt würde dies bedeuten, dass alleine in den ersten neun Monaten rund 18.000 Haushalte hinzukamen.³³⁾

Dabei ist nicht der Mangel an adäquaten Bauflächen die Ursache für die unzureichende Bautätigkeit, sondern vor allem die niedrigen Bestandsmieten in Berlin, mit denen die hohen Baukosten nicht in Konkurrenz treten können.³⁴⁾

Auch der Leerstand bietet kaum bzw. keine Reserven für die Angebotsseite, da dieser bereits unter 2 % liegt.³⁵⁾ Umnutzung, Zusammenlegung oder Abriss von Wohnraum führen zu einer weiteren Verknappung des Angebots. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in abnehmenden Angebotszahlen von Miet- und Eigentumswohnungen wider.³⁶⁾

Das Ungleichgewicht von Angebots- und Nachfrageseite führt unweigerlich zu steigenden Miet- und Kaufpreisen. Der Nachfrageüberhang in Berlin wird auch wieder mit dem neu veröffentlichten Mietspiegel 2013 deutlich: Während der Mietspiegel 2011 noch eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 5,21 pro m² auswies, lag die Durchschnittsmiete des aktuellen Mietspiegels von 2013 bei EUR 5,54 pro m² und damit rund 6,3 % höher.³⁷⁾ Die kürzlich veröffentlichte 10. Auflage des Berliner WohnmarktReports der GSW Immobilien AG in Zusammenarbeit mit CBRE zeigt, dass auch die Neuvermietungs-mieten 2013 erneut deutlich gestiegen sind und im Mittel (Median) EUR 8,02 pro m² betrugen. Dies bedeutet eine Steigerung von 6,9 % im Vergleich zum Vorjahr. In die gleiche Richtung läuft die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen: 2013 waren EUR 2.474 pro m² zu zahlen, 9,6 % mehr als noch im Vorjahr. Dennoch ist die Dynamik der Kaufpreissteigerung gegenüber dem Vorjahr etwas abgeschwächt, nachdem die Angebotspreise von 2011 auf 2012 um 19,9 % angestiegen waren. Nicht zuletzt aufgrund der genannten Entwicklungen und der vergleichsweise moderaten Mieten ist Berlin gegenüber anderen Metropolen für nationale und internationale Investoren ein Markt von großem Interesse.³⁸⁾ So wechselten im Jahr 2013 Wohnimmobilien im Wert von rund EUR 6,8 Mrd. den Eigentümer, viermal so viel wie im Vorjahr. Damit ist die Bundeshauptstadt absoluter Spitzenreiter im Vergleich der deutschen Städte. Als größter Akteur auf Käuferseite agierte dabei die Deutsche Wohnen AG.³⁹⁾

Region Rhein-Main mit Frankfurt am Main

Die Region Rhein-Main mit Frankfurt am Main ist mit rund 5,6 Mio. Einwohnern, etwa 2,1 Mio. Erwerbstätigen und einem Bruttoinlandsprodukt von ca. EUR 200 Mrd. eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen in Deutschland. Die international herausragende Stellung der Region ergibt sich aus ihrer Rolle als Finanzmarktmietropole, Messestandort und Verkehrsdrehscheibe.⁴⁰⁾

³²⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 128 vom 13.05.2013

³³⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 32 vom 11.02.2014 i.V.m. GSW Immobilien AG, WohnmarktReport Berlin 2014

³⁴⁾ GSW Immobilien AG, WohnmarktReport Berlin 2014

³⁵⁾ Jones Lang LaSalle, Der Wohnungsmarkt Berlin – 1. Halbjahr 2013

³⁶⁾ GSW Immobilien AG, WohnmarktReport Berlin 2014

³⁷⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Pressemitteilung vom 23.05.2013

³⁸⁾ GSW Immobilien AG, WohnmarktReport Berlin 2014

³⁹⁾ Jones Lang LaSalle, Presseinformation vom 07.01.2014

⁴⁰⁾ Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionales Monitoring 2012

Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort

Innerhalb der Region Rhein-Main ist Frankfurt am Main die bedeutendste Stadt. Die Bevölkerung nahm hier in den letzten Jahren stetig zu. Mit rund 685.000 Einwohnern⁴¹⁾ ist Frankfurt am Main, gemessen an der Einwohnerzahl, die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands.

Die Stadt ist die zentrale Verkehrsdrehscheibe in Europa. Der Flughafen bietet Verbindungen zu den wichtigsten Zielen weltweit. Das Straßennetz ist durch die Autobahnen und Fernstraßen direkt an das europäische Verkehrsnetz angeschlossen. Frankfurt am Main ist zudem internationaler Messe- und Handelsplatz und unangefochtenes Börsen- und Finanzzentrum in Deutschland.⁴²⁾

Die Bevölkerung in der Stadt Frankfurt am Main verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft von EUR 24.229 je Einwohner, wohingegen der Bundesdurchschnitt bei EUR 21.220 liegt.⁴³⁾

Wohnungsmarkt Frankfurt am Main

Die stetig steigenden Einwohnerzahlen in Frankfurt am Main sind ein Beleg für die Attraktivität der Region als Wohn- und Arbeitsort. So stieg die Einwohnerzahl in den Jahren 2007 bis 2012 um 6,6 % bzw. rund 40.000 Einwohner. Noch stärker wuchs in Frankfurt die Anzahl der Haushalte: 2012 gab es hier 8,0 % mehr Haushalte als noch im Jahr 2007. Wie auch in anderen Großstädten überwiegt in Frankfurt am Main der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 54,1 % deutlich, basierend auf der Individualisierung des Wohnens.⁴⁴⁾ Zunehmende Bevölkerungszahlen und eine unzureichende Anzahl an Baufertigstellungen (2012: 2.144 Wohnungen) sorgen für einen Nachfrageüberhang. Die derzeitige Neubautätigkeit kann den wachsenden Bedarf an Wohnraum nicht kompensieren.⁴⁵⁾

In Frankfurt am Main werden für Wohnungen mittlerer bis guter Ausstattungsqualität Mieten von EUR 7,00 pro m² bis EUR 16,50 pro m² erzielt. Je nach Qualität und Lage werden diese Preisspannen in bevorzugten Wohngebieten noch deutlich überschritten.⁴⁶⁾

Region Rheinland mit Düsseldorf

Unsere Kernregion Rheinland umfasst schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens mit rund 598.000 Einwohnern⁴⁷⁾ und ungefähr 213.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten⁴⁸⁾ ein sehr wirtschaftsstarker Standort in der Region. Das Bruttoinlandsprodukt Düsseldorfs beträgt rund EUR 41 Mrd.⁴⁹⁾

Düsseldorf als Wirtschaftsstandort

Düsseldorf weist eine bedeutende Wirtschaftsstruktur auf, in der viele international tätige Konzerne präsent sind. Dabei stechen die Branchen Beratung und Consulting sowie Handel heraus.

Insgesamt sind über 1.760 Beraterfirmen, unter anderem McKinsey & Company, Inc. und Boston Consulting Group GmbH, in Düsseldorf ansässig. Die Stadt ist damit der deutsche Spitzenstandort für Beratungsunternehmen. Zudem ist Düsseldorf eines der bedeutendsten deutschen Handelszentren mit rund 3.800 Einzelhändlern, 2.000 Groß- und Außenhandelshäusern sowie einer Verkaufsfläche von knapp 1 Mio. m². Zahlreiche große nationale und internationale Handelskonzerne haben hier ihren Sitz, wie beispielsweise die Metro-Gruppe, Electronic Partner, C&A oder Peek & Cloppenburg. Ferner sind die beiden DAX-Konzerne Henkel und E.ON in Düsseldorf ansässig.⁵⁰⁾

Die Stadt ist gleichzeitig ein großer und attraktiver Absatzmarkt: Die Kaufkraft von Düsseldorf liegt mit EUR 25.252 pro Kopf weit über dem bundesweiten Durchschnitt.⁵¹⁾

⁴¹⁾ Gemäß Internetpräsenz Stadt Frankfurt am Main (Stand: 2. Quartal 2013), abgerufen am 19.12.2013

⁴²⁾ Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionales Monitoring 2012 i.V.m. Stadt Frankfurt am Main, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2013

⁴³⁾ MB – Research GmbH, Kaufkraft 2013 in Deutschland

⁴⁴⁾ Jones Lang LaSalle, Der Wohnungsmarkt Frankfurt – 1. Halbjahr 2013

⁴⁵⁾ Jones Lang LaSalle, Der Wohnungsmarkt Frankfurt – 1. Halbjahr 2013 i.V.m. IHK, Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2013, Dezember 2013

⁴⁶⁾ IHK, Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2013, Dezember 2013

⁴⁷⁾ Gemäß Einwohnermelderegister Stadt Düsseldorf (Stand: 09/2013); Internetpräsenz Stadt Düsseldorf, abgerufen am 19.12.2013

⁴⁸⁾ Amt für Statistik und Wahlen Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand: 31.12.2012, Internetpräsenz, abgerufen am 18.02.2014

⁴⁹⁾ Amt für Statistik und Wahlen Landeshauptstadt Düsseldorf, Stand: 31.12.2011, Internetpräsenz, abgerufen am 18.02.2014

⁵⁰⁾ Standortprofil Düsseldorf, Landeshauptstadt Düsseldorf (Stand: 04.07.2012) i.V.m. Stadt Düsseldorf, Internetpräsenz, abgerufen am 20.01.2014

⁵¹⁾ MB – Research GmbH, Kaufkraft 2013 in Deutschland

Wohnungsmarkt Düsseldorf

Der seit dem Jahr 2000 anhaltende Wachstumstrend der Bevölkerungszahl wird sich laut dem aktuellen Demografiebericht der Stadt weiter fortsetzen. In der Prognose wird mit einem Anwachsen der Einwohnerzahl auf rund 605.500 Personen im Jahr 2025 gerechnet, wodurch sich auch die Nachfrage nach Wohnraum erhöht.^{52]}

Der Aufwärtstrend der Mietpreise ist in Düsseldorf weiterhin zu beobachten. So betrugen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2013 im Mittel (Median) EUR 9,25 pro m², was einer Steigerung von 3,6 % im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr entspricht und die Mietdynamik dieses Marktes unterstreicht.^{53]}

Core-Regionen

In Hannover, der Landeshauptstadt von Niedersachsen, leben derzeit rund 514.000 Einwohner.^{54]} In Braunschweig wohnen ungefähr 247.000 und in Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt, 233.000 Personen. Die Kaufkraft von Hannover und Braunschweig bewegt sich über dem bundesweiten Durchschnitt bei EUR 22.295 und EUR 22.858 pro Kopf. Magdeburg hat eine Kaufkraft von EUR 18.411 pro Kopf.^{55]}

Wirtschaftsstandort

Die genannten Städte befinden sich im Zentrum Deutschlands. Ballungsräume wie Berlin, das Ruhrgebiet und Süddeutschland sind durch die vorliegenden Anbindungen – Autobahnen, Schienennetz sowie einen Flughafen – schnell zu erreichen. Diese geografische Lage bringt der Region logistische Vorteile, sodass von hier aus Unternehmen wie DHL, DB Schenker, UPS oder Hermes agieren. Historisch bedingt befindet sich mit der Autoindustrie – etwa Volkswagen – ein weiterer starker Wirtschaftszweig in der Region. Zudem sitzen in Hannover und Magdeburg die jeweiligen Landesregierungen.

Die nah an Hannover gelegene Stadt Braunschweig hat sich zu einem wichtigen Wirtschafts- und Forschungsstandort in Europa entwickelt. Dabei arbeiten wissenschaftliche Organisationen und Forschungseinrichtungen eng mit den hier ansässigen Unternehmen zusammen. Das Branchenspektrum reicht von Biotechnologie bis hin zu Verkehrstechnik.

In Magdeburg ist der Maschinen- und Anlagenbau seit jeher ein wichtiger Wirtschaftszweig. Zusätzlich bilden Logistik, Gesundheitswesen und Umwelttechnologien zukunftsfähige wirtschaftliche Schwerpunkte in dieser Region. Neben diesen Branchen bereichern Universitäten den Standort Magdeburg. Sie bilden zusammen mit Unternehmen und Forschungsinstituten – wie dem Fraunhofer-Institut oder dem Max-Planck-Institut für Dynamik – ein Forschungs- und Innovationsnetzwerk in der Region.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover wird ebenfalls positiv von der demografischen Entwicklung beeinflusst. Bis 2025 wird für Hannover ein Zuzug von 12.000 Personen prognostiziert. Gleichzeitig bewirken eine niedrige Leerstandsquote und eine geringe Neubautätigkeit eine Verknappung des Angebots.^{56]} Im Jahr 2013 standen nur 1,8 % aller Wohnungen in Hannover leer. Deshalb waren nicht einmal genügend Fluktuations- bzw. Umzugsreserven vorhanden, sodass sich die Suche nach einer Wohnung sehr schwierig gestaltete.^{57]}

Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Mietpreise wider: Sie stiegen von 2005 bis 2012 von EUR 5,67 pro m² auf EUR 6,55 pro m² kontinuierlich an.^{58]} Die Spitzenmiete für Neubauten betrug 2013 EUR 13,00 pro m² und bei Wiedervermietungen wurden in der Spitze EUR 9,30 pro m² verlangt.^{59]}

Auch für Braunschweig wird ein Anstieg der Wohnungsnachfrage prognostiziert, der im Wesentlichen auf zunehmende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zurückzuführen ist.^{60]} Im Jahr 2012 lag die Nettokaltmiete durchschnittlich bei EUR 6,30 pro m².^{61]}

Die Stadt Magdeburg wird in den nächsten Jahren, verglichen mit den Landkreisen in Sachsen-Anhalt, über eine stabile Bevölkerungsstruktur verfügen und vorerst nicht von Bevölkerungsverlusten betroffen sein. Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt weist einen strukturellen Überhang von fast 17.500 Wohnungen auf. Dabei konzentriert sich der Leerstand auf unsanierte Wohnungsbestände, die von der Stadt mittelfristig abgebaut werden.^{62]}

^{52]} Demografiebericht 2011, Düsseldorf

^{53]} Jones Lang LaSalle, Der Wohnungsmarkt Düsseldorf – 1. Halbjahr 2013

^{54]} Internetpräsenz Stadt Hannover, abgerufen am 19.12.2013

^{55]} MB – Research GmbH, Kaufkraft 2013 in Deutschland

^{56]} Region Hannover, Immobilienmarktbericht 2013

^{57]} Landeshauptstadt Hannover – Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Wohnungslieferungsanalyse 2012 und 2013

^{58]} Landeshauptstadt Hannover – Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Preisdatenanalyse für Mietwohnungen und Immobilien 2012

^{59]} Region Hannover, Immobilienmarktbericht 2013

^{60]} NBank, Wohnen in Niedersachsen 2012–2030: Investieren in zukunftssichere Bestände

^{61]} NBank, Wohnen in Niedersachsen 2012–2030: Investieren in zukunftssichere Bestände

^{62]} Landeshauptstadt Magdeburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg: Magdeburg 2025

Akquisition der GSW Immobilien AG

Öffentliches Übernahmeangebot – Strukturierung der Transaktion

Die Deutsche Wohnen AG hatte den Aktionären der GSW am 20. August 2013 angekündigt, im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots (in Form eines Umtauschangebots) ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GSW mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der GSW von EUR 1,00 erwerben zu wollen. Jeder GSW-Aktionär erhielt bei Annahme des Angebots 2,55 Aktien der Deutsche Wohnen AG je GSW-Anteilschein mit Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014.

Vorstand und Aufsichtsrat der GSW unterstützten das Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen: Beide Gremien empfahlen ihren Aktionären in ihrer gemeinsamen Stellungnahme gemäß § 27 des Wertpapierübernahmegesetzes (WpÜG), das Umtauschangebot der Deutsche Wohnen anzunehmen.

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots begann am 2. Oktober 2013 und endete am 30. Oktober 2013.

Nach Ablauf der Angebotsfrist hatten mehr als 78 % aller GSW-Aktionäre das Angebot angenommen und ihre Aktien eingereicht. Nach der Möglichkeit der Annahme des Angebots während einer weiteren Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG hatten insgesamt rund 91 % aller GSW-Aktionäre das Angebot angenommen. Nach Ausübung der Wandlungsrechte aus der GSW-Wandelschuldverschreibung erhöhte sich der Anteil der Deutsche Wohnen an der GSW Immobilien AG auf rund 92 %.

Im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung hatten zuvor die Aktionäre der Deutsche Wohnen die für die Kapitalerhöhung erforderlichen Beschlüsse mit einer Zustimmung von rund 99,5 % des anwesenden Grundkapitals beschlossen.

Dieses deutliche Votum beider Aktionärsgruppen unterstreicht eindrucksvoll den Mehrwert des Zusammenschlusses und ist für das Management und alle Mitarbeiter ein klarer Auftrag, ihre gesamte Aufmerksamkeit und Energie der Zusammenführung beider Unternehmen zu widmen.

Strategisch und finanziell attraktive Transaktion mit konservativer Bilanzstruktur

Der nachfolgende Abschnitt fasst die wesentlichen wirtschaftlichen und strategischen Hintergründe des Zusammenschlusses und den daraus resultierenden Mehrwert für die Aktionäre zusammen.

Durch die Übernahme der GSW Immobilien AG konnte die Deutsche Wohnen ihre konzentrierten und fokussierten Immobilienbestände in dynamischen Metropolregionen mit starkem Mietwachstum erweitern. Rund 79 % unserer Wohnungsbestände befinden sich jetzt in diesen sogenannten Core+-Regionen; allein rund 72 % im Großraum Berlin, einem der attraktivsten und dynamischsten Wohnimmobilienmärkte Deutschlands.

Der Zusammenschluss beider Unternehmen ermöglicht es uns, beide Organisationsstrukturen zu verbessern und effizienter zu gestalten: Insgesamt erwarten wir Synergieeffekte, die zu einer Steigerung des nachhaltigen FFO-Profils des gemeinsamen Unternehmens in Höhe von ca. EUR 25 Mio. nach vollständiger Integration, das heißt rund 24 Monate nach Abschluss der Transaktion, führen. Diese generieren sich im Wesentlichen aus einer verbesserten Kostenstruktur, einer besseren operativen Performance sowie Optimierungen im Einkauf durch eine verstärkte Verhandlungsposition. Weiteres Potenzial zur Stärkung des FFO-Profils sehen wir in den nächsten Jahren im Rahmen von Refinanzierungen auf Basis des aktuellen Zinsniveaus.

Diese Effizienzgewinne gehen nicht zu Lasten unserer Investitionsstrategie: Wir werden unverändert mit gezielten Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen in die nachhaltige Qualität unserer Bestände investieren.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass weitere Potenziale bestehen, um den FFO der „neuen“ Deutsche Wohnen zu erhöhen und damit zusätzlichen Mehrwert für die Aktionäre zu erzielen: So erlaubt unter anderem die kritische Masse an Wohneinheiten, insbesondere in Berlin, wertschaffende Portfoliabereinigungen sowie opportunistische Privatisierungen vorzunehmen, um von dem attraktiven Marktumfeld verstärkt zu profitieren.

Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche Wohnen Gruppe und der GSW Gruppe jeweils stand-alone sowie konsolidiert für das Geschäftsjahr 2013. Zur wirtschaftlichen Vergleichbarkeit werden die GSW-Zahlen für zwölf Monate dargestellt, während im Konzernabschluss die GSW erst ab dem 1. Dezember 2013 einbezogen wurde und somit die Erträge und Aufwendungen dort nur für einen Monat enthalten sind. In 2013 gab es keine zu konsolidierenden Geschäftsbeziehungen. Die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der GSW ist im Wesentlichen an die Struktur der Deutsche Wohnen angepasst worden, um die Vergleichbarkeit sicherzustellen.

2013 Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Mio.	Deutsche Wohnen Gruppe stand-alone 2013	GSW Gruppe stand-alone 2013	Deutsche Wohnen Gruppe pro forma 2013
Vertragsmieten	353,5	236,1	589,7
Inkasso	- 4,0	- 5,2	- 9,2
Nicht umlagefähige Betriebskosten	- 8,9	- 7,9	- 16,8
Instandhaltung	- 58,1	- 21,3	- 79,4
Sonstige Kosten	- 6,2	- 0,5	- 6,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	276,4	201,3	477,6
Ergebnis aus Verkauf	22,9	4,5	27,5
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	13,2	0,0	13,2
Verwaltungskosten	- 48,1	- 54,1	- 102,2
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	- 5,3	- 1,2	- 6,6
Einmalige Transaktionskosten	- 17,2	- 20,6	- 37,8
EBITDA	241,9	129,8	371,6
Abschreibungen	- 5,5	- 0,5	- 6,0
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,7	20,6	121,2
EBIT	337,0	149,8	486,9
Finanzergebnis	- 133,2	- 76,6	- 209,8
EBT	203,9	73,2	277,0
Ertragsteuern	- 5,3	- 13,2	- 18,5
Konzernergebnis	198,5	60,0	258,5
FFO (ohne Verkauf)	109,7	75,1	184,8

Die „neue“ Deutsche Wohnen Gruppe hätte auf dieser Basis einen FFO (ohne Verkauf) von rund EUR 185 Mio. erwirtschaftet, ohne Berücksichtigung eines rund 8 %igen Minderheitsanteils an der GSW Gruppe.

Dividende für das Geschäftsjahr 2013

Bei der Festlegung der Dividende orientiert sich die Deutsche Wohnen am nachhaltigen FFO (FFO ohne Verkauf). In der Vergangenheit haben wir etwa 50 % des nachhaltigen FFO ausgeschüttet. Auf dieser Grundlage werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 eine Ausschüttung von EUR 57,4 Mio. an die Aktionäre vorschlagen. Basierend auf den rund 168,9 Mio. dividendenberechtigten Aktien für das Geschäftsjahr 2013 entspricht dies einer Dividende von EUR 0,34 je Aktie.

Basierend auf unserer Prognose für den FFO (ohne Verkauf) von mindestens EUR 210 Mio. für das Geschäftsjahr 2014 – bzw. EUR 203 Mio. unter Berücksichtigung eines 8%igen Minderheitsanteils an der GSW – und einer Dividendenausschüttungsquote von rund 60 % des FFO (ohne Verkauf) sowie unter Zugrundelegung von derzeit rund 286,2 Mio. dividendenberechtigten Aktien, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von rund EUR 0,42 je Aktie.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2013 ist für die Deutsche Wohnen insgesamt sehr erfolgreich verlaufen. Operativ haben wir unsere Ziele in der Vermietung, im Verkauf und auch im Pflegebereich erreicht bzw. übertroffen. Auf der Akquisitionsseite konnten wir mit der öffentlichen Übernahme der GSW einen strategischen Schritt vornehmen, der uns für die nächsten Jahre optimistisch in die Zukunft blicken lässt.

Ertragslage

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des vorwiegend eigenen Bestands (Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung), den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer bzw. Kapitalanleger und institutionelle Investoren (Ergebnis aus Verkauf) sowie den Betrieb vollstationärer Pflegeanlagen und Seniorenresidenzen (Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 im Vergleich zu 2012:

in EUR Mio.	2013	2012
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	292,3	194,4
Ergebnis Verkauf	23,0	19,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	13,2	9,9
Verwaltungskosten	-52,9	-40,4
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-22,7	12,7
Betriebsergebnis (EBITDA)	252,9	196,5
Abschreibungen	-5,5	-3,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	101,3	119,2
Finanzergebnis	-130,8	-107,0
Ergebnis vor Steuern	217,9	205,6
Laufende Steuern	-13,8	-10,5
Latente Steuern	8,6	-49,6
Periodenergebnis	212,7	145,5

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2013 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 212,7 Mio. (+ EUR 67,2 Mio. gegenüber 2012) abgeschlossen.

So profitierten wir im Geschäftsjahr 2013 erneut von der starken Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren und Metropolregionen, bedingt durch eine kontinuierliche Zuwanderung und steigende Haushaltszahlen. Dadurch waren wir in der Lage, entsprechende Mietsteigerungen zu realisieren und das Geschäftsfeld Verkauf weiter zu forcieren. Hinzu kamen die Wertbeiträge der getätigten Akquisitionen – insbesondere die der BauBeCon Gruppe, die in 2012 nur für vier Monate im Konzernabschluss enthalten war – sowie die unterjährig in 2013 realisierten Akquisitionen.

Das Ergebnis der GSW Gruppe ist durch die Erstkonsolidierung zum 30. November 2013 bereits mit einem Monat in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen eingeflossen. Das anteilige Ergebnis aus der GSW beträgt EUR 3,7 Mio.

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern konnte um EUR 53,4 Mio. bzw. rund 68 % gesteigert werden. Dies ist unter anderem auf die in den letzten Jahren zugekauften Wohnungsbestände unter Hebung von Skalierungseffekten zurückzuführen.

in EUR Mio.	2013	2012
Ergebnis vor Steuern	217,9	205,6
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	- 100,9	- 119,2
Transaktionskosten	27,7	12,2
Sonstige einmalige Erträge	- 2,2	- 20,3
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibung	- 10,6	0,2
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	131,9	78,5

Die Transaktionskosten in 2013 umfassen im Wesentlichen einmalige Kosten für die öffentliche Übernahme der GSW Immobilien AG und damit verbundene Finanzierungskosten. In 2012 standen die Kosten in Zusammenhang mit der Übernahme der BauBeCon Gruppe.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2013	31.12.2012
Wohneinheiten	150.219	82.738
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	9.423	5.222
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	944	950 ¹⁾
Vertragsmiete je m ² in EUR	5,54	5,49
Like-for-like-Mietwachstum in Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand) in %	3,3	2,6
Wohnungsleerstand in %	2,4	2,5
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR	10,36 ²⁾	9,68 ³⁾
Capex je m ² /Jahr in EUR	4,67 ²⁾	9,26 ³⁾

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 01.01.2013 und 01.02.2013

²⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; GSW-Flächen im vierten Quartal nur für einen Monat berücksichtigt

³⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon-Flächen für das dritte Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten)

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2013 ist dem Teilkapitel „Portfoliosteuerung und -strategie“ ab Seite 27 zu entnehmen.

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist um EUR 97,9 Mio. gestiegen, bedingt durch die Akquisitionen in 2012, die 2013 ihren vollen Effekt einlösten, sowie die Akquisitionen aus 2013 – wobei die Wertbeiträge der GSW Immobilien AG nur für einen Monat enthalten sind.

in EUR Mio.	2013	2012
Vertragsmieten	372,9	240,1
Nicht umlagefähige Betriebskosten	- 9,6	- 4,1
Inkasso	- 4,9	- 3,0
Instandhaltung	- 59,4	- 34,7
Sonstiges	- 6,7	- 3,9
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	292,3	194,4
Personal- und Sachkosten	- 28,3	- 22,2
Operatives Ergebnis (NOI)	264,0	172,2
NOI-Marge in %	70,8	71,7
NOI in EUR pro m ² und Monat	3,84 ¹⁾	4,00 ²⁾
Veränderung in %	- 4,0	

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; zum 30.06.2013 ohne Flächen von Gesellschaften, die zum 30.06.2013 erstkonsolidiert wurden; GSW-Flächen im vierten Quartal 2013 nur für einen Monat berücksichtigt

²⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon-Flächen für drittes Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten)

Die NOI-Marge erreichte mit rund 71 % trotz der Integration neuer Bestände und höherer Instandhaltungsaufwendungen pro m² in etwa das Vorjahresniveau; der Deckungsbeitrag in EUR pro m² verringerte sich um 4,0 % aufgrund eines in der Struktur veränderten Portfolios.

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

Like-for-like	Wohn- einheiten	Vertragsmiete ¹⁾		Entwicklung	Leerstand	
	Anzahl	in EUR/m²		in %	in %	
		31.12.2013	31.12.2012		31.12.2013	31.12.2012
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	61.941	5,84	5,65	3,3	1,9	1,7
Core+	42.626	6,12	5,87	4,2	1,2	1,5
Großraum Berlin	33.079	5,89	5,64	4,6	1,0	1,1
Rhein-Main	8.097	6,99	6,78	3,2	1,9	2,6
Rheinland	1.450	6,42	6,25	2,7	2,6	2,5
Core	19.315	5,25	5,20	0,9	3,4	2,3
Hannover/Braunschweig/ Magdeburg	8.104	5,24	5,22	0,3	4,8	3,3
Rheintal-Süd	4.648	5,49	5,39	2,0	1,2	1,3
Rheintal-Nord	2.798	5,13	5,09	0,9	1,1	0,8
Mitteldeutschland	2.003	5,02	5,00	0,3	3,5	1,7
Sonstige	1.762	5,07	5,05	0,5	6,3	3,2
Einzelprivatisierung	4.398	5,62	5,55	1,4	6,8	2,6
Non-Core	2.672	4,86	4,84	0,5	10,8	7,0
Gesamt	69.011	5,79	5,62	3,1	2,5	2,0

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

Das Like-for-like-Mietwachstum im Gesamtbestand betrug 3,1 % und übertrifft damit leicht unsere Erwartungen. Der Like-for-like-Leerstand lag mit 2,5 % auf einem niedrigen Niveau. Der relative Anstieg ist unter anderem auf die Integration der BauBeCon-Bestände in Hannover/Braunschweig/Magdeburg zurückzuführen; er konnte zum Jahresende bereits teilweise wieder abgebaut werden.

In den Core+-Regionen weisen wir auf Like-for-like-Basis ein Mietwachstum von 4,2 % aus, bei einem Leerstand von lediglich 1,2 % – unserem bislang niedrigsten Wert. Die Mietsteigerung in Berlin – unserem größten Einzelstandort – beläuft sich auf 4,6 %. Auch hier sind wir mit einer Leerstandsquote von 1,0 % praktisch voll vermietet.

In den Core-Regionen konnten wir trotz der Integration neuer Bestände ein Wachstum von 0,9 % erzielen und liegen damit im Rahmen unserer Erwartungen.

Berücksichtigt man die rund 56.900 Wohneinheiten, die die GSW Gruppe in 2013 durchgehend im Großraum Berlin bewirtschaftet hat, mit einer Like-for-like-Mietsteigerung von 3,8 %, ergibt sich ein Pro-forma-Wert von jeweils 3,4 % für die Mietentwicklung in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen sowie im Gesamtportfolio.

Entwicklung der Neuvermietungsmiete im Cluster Core+
(ohne Zukäufe):

Wohnen	31.12.2013			31.12.2012
	Neuvermietungs- miete ¹⁾ in EUR/m ²	Vertragsmiete ²⁾ in EUR/m ²	Mietpotenzial ³⁾ in %	Mietpotenzial ³⁾ in %
Core+ (Vermietungsbestand)	7,58	6,10	24,2	21,6
Großraum Berlin	6,97	5,84	19,4	18,3
Rhein-Main	8,98	6,98	28,6	24,3
Rheinland	8,28	6,34	30,5	29,3

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2013 wirksam wurden

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

³⁾ Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

Im zurückliegenden Geschäftsjahr lagen die Neuvertragsmieten im preisfreien Vermietungsbestand rund 24 % über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete.

Die Verluste aus nicht umlagefähigen Betriebskosten und Inkasso betragen insgesamt 3,9 % bezogen auf die Vertragsmiete.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Instandhaltungsaufwendungen sowie aktivierte Modernisierungen (Capex) des abgelaufenen Geschäftsjahres im Vorjahresvergleich dar:

in EUR Mio.	2013	2012
Instandhaltung	59,4	34,7
in EUR pro m ²	10,36 ¹⁾	9,68 ²⁾
Modernisierung	26,8	33,2
in EUR pro m ²	4,67 ¹⁾	9,26 ²⁾

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; zum 30.06.2013 ohne Flächen von Gesellschaften, die zum 30.06.2013 erstkonsolidiert wurden; GSW-Flächen im vierten Quartal nur für einen Monat berücksichtigt

²⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon-Flächen für drittes Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten)

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir für Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden mehr als EUR 86 Mio. bzw. rund EUR 15 pro m² (Vorjahreszeitraum: EUR 19 pro m²) investiert.

Bezüglich der Entwicklung der dem Segment Wohnungsbewirtschaftung zurechenbaren Personal- und Sachkosten (inkl. Fremdverwaltungsgebühren) verweisen wir auf die Ausführungen zu den Verwaltungskosten.

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 3.499 Wohnungen (Vorjahr: 3.000) veräußert. Das Verkaufsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Erlöse aus Verkäufen	169,6	167,8
Verkaufskosten	- 10,3	- 11,8
Nettoerlöse	159,3	156,0
Buchwertabgänge	- 136,3	- 136,1
Ergebnis aus Verkauf	23,0	19,9

Das Verkaufsergebnis ist gegenüber dem bereits hohen Vorjahresniveau erneut um rund 16 % auf EUR 23,0 Mio. gewachsen, nicht zuletzt bedingt durch die nach wie vor sehr guten Rahmenbedingungen. Die Immobilie gilt weiterhin als „sicherer Hafen“ und Inflationsschutz – vor allem in Ballungszentren. Zusätzlich werden Verkaufsaktivitäten durch anhaltend niedrige Zinsen gefördert.

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

Wohnungsprivatisierung

in EUR Mio.	2013	2012
Verkaufserlöse	100,7	115,4
Verkaufspreis je m ²	1.171	1.114
Volumen in Wohneinheiten (#)	1.342	1.623
Fremde Vertriebskosten	- 8,7	- 9,2
Nettoerlöse	92,0	106,2
Buchwertabgänge	- 68,6	- 86,3
Bruttomarge in %	46,8	33,7
Ergebnis	23,4	19,9
+ Buchwerte	68,6	86,3
./. Darlehenstilgung	- 39,9	- 52,3
Liquiditätsbeitrag	52,1	53,9

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.342 Wohnungen privatisiert, davon 39 Einheiten seitens der GSW im Dezember 2013. Damit haben wir unsere Zielvorgabe für das Berichtsjahr 2013 von 1.000 Einheiten deutlich übertroffen. Bei einer konstanten Vertriebskostenquote von rund 8 % der Verkaufserlöse konnte die Bruttomarge im Vergleich zu den Buchwerten auf rund 47 % (Vorjahr: rund 34 %) deutlich erhöht werden.

Institutioneller Verkauf

in EUR Mio.	2013	2012
Verkaufserlöse	68,9	52,4
Verkaufspreis je m ²	492	573
Volumen in Wohneinheiten (#)	2.157	1.377
Fremde Vertriebskosten	- 1,6	- 2,6
Nettoerlöse	67,3	49,8
Buchwertabgänge	- 67,7	- 49,8
Bruttomarge in %	1,8	5,2
Ergebnis	- 0,4	0,0
+ Buchwerte	67,7	49,8
./. Darlehenstilgung	- 46,5	- 32,6
Liquiditätsbeitrag	20,8	17,2

Im institutionellen Verkauf haben wir uns auch im zurückliegenden Geschäftsjahr auf die Bereinigung von Beständen in strukturschwachen Regionen konzentriert und insgesamt Erlöse in Höhe von EUR 68,9 Mio. (Vorjahr: EUR 52,4 Mio.) erzielt. So konnten wir 2.066 Wohnungen aus unseren Non-Core-Regionen veräußern und die Portfoliostruktur weiter verbessern.

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben. Auch die KATHARINENHOF® verfolgt im Rahmen ihrer fokussierten Wachstumsstrategie das Ziel, mit ihren Zukäufen vorhandene Kernregionen zu stärken oder neue Regionen mit einer entsprechend wirtschaftlichen Anzahl von Pflegeplätzen zu erschließen.

	Objekte	Plätze	Erlöse	Ø Auslastung	
	Anzahl	Anzahl	EUR Mio.	2013	2012
Berlin	7	839	20,1	94,5	99,4
Brandenburg	5	595	15,6	98,0	97,8
Sachsen	7	475	11,7	100,0	99,7
Niedersachsen	1	131	4,5	99,3	99,6
Rheinland-Pfalz	1	126	3,1	80,3	83,8
Summe	21	2.166	55,0	96,1	97,6

Von den 21 Liegenschaften befinden sich 18 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value zum 31. Dezember 2013 von EUR 144,9 Mio.

Im Berichtsjahr erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt fünf akquirierten Einrichtungen – ausschließlich in Berlin gelegen: davon rund 425 Plätze im ersten Quartal 2013 und rund 250 Plätze im vierten Quartal 2013.

Alle Einrichtungen weisen eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Servicequalität auf, die sich auch in den Bewertungen des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung widerspiegelt: In 82 Kategorien erzielten die KATHARINENHOF®-Einrichtungen ausschließlich sehr gute Resultate von 1,0 bis 1,2. Damit erreichten wir Platz 3 auf der Bewertungsliste.⁶³⁾ Unsere seit Jahren überdurchschnittlich hohen Auslastungszahlen zeigen, dass das anspruchsvolle Pflege- und Betreuungskonzept Früchte trägt. Die durchschnittliche Belegungsquote lag im Berichtsjahr bei 96,1 % (Vorjahr: 97,6 %). Der leichte Rückgang ist vor allem auf die Zukäufe zurückzuführen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der sehr guten Erfahrungen, die wir in den letzten Jahren sammeln konnten, werden wir dieses Segment weiter ausbauen. Dabei planen wir nach wie vor eine Erweiterung der Kapazitäten auf 4.000 bis 5.000 Plätze in den nächsten vier bis fünf Jahren. Die Investitionskriterien sind vergleichbar zur Assetklasse Wohnen. Das bedeutet: Wir suchen nach der richtigen Lage zum fairen Preis.

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

in EUR Mio.	2013	2012
Erlöse		
Pflege	52,0	36,4
Wohnen	3,0	2,0
Sonstige	4,9	3,6
	59,9	42,0
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	16,4	11,3
Personalkosten	30,3	20,8
	46,7	32,1
Segmentergebnis	13,2	9,9
Zurechenbare laufende Zinsen	-3,6	-2,6
Segmentergebnis nach Zinsen	9,6	7,3

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug 2013 mit einem EBITDA in Höhe von EUR 13,2 Mio. zum Ergebnis des Deutsche Wohnen Konzerns bei. Nach Abzug der zurechenbaren laufenden Zinsaufwendungen ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 9,6 Mio. Die EBITDA-Rendite in Bezug auf den Fair Value der Objekte betrug 9,1 % (Vorjahr: 11,6 %). Der Rückgang der EBITDA-Rendite im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den unterjährigen Ankauf von fünf Einrichtungen und einen damit nur unterjährigen EBITDA-Ergebnisbeitrag (keine vollen zwölf Monate) zurückzuführen.

⁶³⁾ Avivre Consult GmbH, Analyse der MDK-Noten nach Betreibern, Oktober 2013

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betreffen die gesamten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen. Sie entfallen auf die folgenden Bereiche:

in EUR Mio.	2013	2012
Personalkosten		
Holdingfunktion	12,4	9,1
Verkauf	1,8	2,0
Property Management	17,6	12,5
	31,8	23,6
Sachkosten	17,7	12,7
Summe Personal- und Sachkosten	49,5	36,3
Property Management durch Dritte	3,4	4,1
Summe Verwaltungskosten	52,9	40,4

Die Verwaltungskosten 2013 beinhalten einen GSW-Anteil von rund EUR 4,8 Mio. für den Monat Dezember 2013, sodass sich die Verwaltungskosten für die Deutsche Wohnen stand-alone auf rund EUR 48,1 Mio. belaufen. Die Aufwandsquote (Cost Ratio) im Verhältnis zur Vertragsmiete hat sich hier im Vergleich zum Vorjahr von 16,8% auf 13,6% erneut sichtbar verringert. Damit zeigen sich deutlich die Skaleneffekte aus der Integration der Zukäufe.

Die Erhöhung der Personalkosten im Vorjahresvergleich um EUR 8,2 Mio. lässt sich vor allem auf die Zukäufe zurückführen. Für die GSW sind rund EUR 2,4 Mio. im Monat Dezember angefallen.

Die Sachkosten lagen ebenfalls, bedingt durch Zukäufe, um rund EUR 5,0 Mio. höher – davon entfallen EUR 2,4 Mio auf die GSW.

Sonstige operative Aufwendungen/Erträge

Die nachfolgende Tabelle stellt die sonstigen betrieblichen Aufwendungen/Erträge für das Geschäftsjahr 2013 im Vorjahresvergleich dar:

in EUR Mio.	2013	2012
Transaktionskosten	- 19,1	0,0
Sonstige einmalige Erträge	2,2	20,3
Integrationskosten BauBeCon	0,0	- 4,4
Übrige	- 5,8	- 3,2
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	- 22,7	12,7

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Laufende Zinsaufwendungen	122,0	89,6
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	11,8	11,4
Einmalige Finanzierungskosten	8,6	7,8
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibung	- 10,6	0,2
	131,8	109,0
Zinserträge	- 1,0	- 2,0
Finanzergebnis	130,8	107,0

Der absolute Anstieg der laufenden Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus den Zukäufen. Gegenläufig wirkte die Reduzierung des Durchschnittszinssatzes von 3,7 % per 31. Dezember 2012 auf 3,5 % zum 31. Dezember 2013.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen im Grunde, wie in den Vorjahren, niedrigverzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Steuern und Pensionsrückstellungen.

Die einmaligen Finanzierungskosten in Höhe von EUR 8,6 Mio. beinhalten hauptsächlich Bereitstellungsprovisionen und Honorare im Rahmen der öffentlichen Übernahme der GSW Immobilien AG sowie einmalige Finanzierungskosten für die Begebung der Wandelschuldverschreibung.

Nach Zinskosten ist der Cashflow aus dem Portfolio um knapp EUR 62 Mio. gestiegen, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

in EUR Mio.	2013	2012
NOI aus Vermietung	264,0	172,2
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	- 118,4	- 87,0
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	145,6	85,2
Zinsratio	2,23	1,98

Die Zinsratio (NOI im Verhältnis zu den laufenden Zinsaufwendungen) konnte erneut durch steigende operative Ergebnisse aus der Wohnungsbewirtschaftung bzw. Skaleneffekte sowie niedrige Zinsen im Rahmen von Finanzierungen auf 2,23 verbessert werden.

Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuern im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von EUR 13,8 Mio. beinhalten EUR 2,5 Mio. nicht liquiditätswirksamen Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 11,3 Mio.

Im Vergleich zu den Vorjahren weist die Deutsche Wohnen in 2013 Erträge aus latenten Steuern aus. Dies ist ein technischer Effekt, der sich aus der Aktivierung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge in einem Organkreis ergibt, in dem im Geschäftsjahr signifikante passive latente Steuern aus den Immobilien entstanden sind. Dies ist wiederum auf die Bewertungsgewinne und die Vergrößerung des Organkreises durch die zahlreichen Zukäufe in 2012 zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2013		31.12.2012	
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.937,1	88	4.614,6	94
Sonstige langfristige Vermögenswerte	835,4	8	104,8	2
Summe langfristige Vermögenswerte	9.772,5	96	4.719,4	96
Kurzfristiges Vermögen	204,2	2	97,9	2
Zahlungsmittel	196,4	2	90,6	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	400,6	4	188,5	4
Bilanzsumme	10.173,1	100	4.907,9	100
Eigenkapital	3.944,3	39	1.609,7	33
Finanzverbindlichkeiten	5.154,6	51	2.768,6	56
Wandelschuldverschreibung	250,2	2	0,0	0
Steuerschulden	62,6	1	63,6	1
Verbindlichkeiten gegen Fonds-Kommanditisten	4,0	0	5,1	0
Pensionen	55,3	1	54,5	1
Sonstige Verbindlichkeiten	702,1	7	406,4	8
Summe Verbindlichkeiten	6.228,8	61	3.298,2	67
Bilanzsumme	10.173,1	100	4.907,9	100

Unsere Bilanzsumme hat sich durch die Zukäufe, insbesondere durch die Übernahme der GSW, mehr als verdoppelt und die Eigenkapitalquote stieg auf 39 %. Die Bilanzrelationen sind dabei relativ stabil geblieben.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen nach wie vor den wesentlichen Aktivposten dar. Der Wertansatz wurde durch CB Richard Ellis bestätigt. Der Anstieg der sonstigen langfristigen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf den im Rahmen der Erstkonsolidierung der GSW Gruppe entstandenen Goodwill (EUR 492 Mio.) und aktive latente Steuern zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich durch die drei Kapitalmaßnahmen in 2013 erhöht. Das waren im Einzelnen die Platzierung von rund 10 % des damaligen Grundkapitals ohne Bezugsrechte, die Sacheinlage im Rahmen des Erwerbs des Berliner Portfolios von Blackstone und die Kapitalerhöhung für die Übernahme der GSW.

Die Entwicklung des EPRA NAV (unverwässert) zeigt die nachfolgende Tabelle:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	3.777,8	1.609,3
Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital	0	0
Verwässerter NAV	3.777,8	1.609,3
Marktwertanpassung der Wandelschuldverschreibung	-2,2	0
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	156,5	152,5
Latente Steuern (netto)	72,6	62,6
EPRA NAV (unverwässert)	4.004,7	1.824,4
Anzahl Aktien (in Mio.)	286,22	146,14
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	13,99	12,48

Der EPRA NAV (unverwässert) je Aktie stieg im Berichtsjahr von EUR 12,48 je Aktie auf EUR 13,99 je Aktie. Die Effekte aus der Ausübung der Wandelanleihe sind hier nicht berücksichtigt, da mit einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 18,7538 die Wandelschuldverschreibung zum Bilanzstichtag „aus dem Geld“ ist. Gemäß den EPRA Best Practice Recommendations⁶⁴⁾ ist der Verwässerungseffekt daher nicht zu berücksichtigen.⁶⁵⁾

Der EPRA NAV umfasst auch den Goodwill, der unter anderem durch die im Austauschverhältnis (51 Deutsche Wohnen Aktien für 20 GSW-Aktien) enthaltene Prämie entstanden ist. Dieser Prämie lag die Annahme zugrunde, dass wir aus der gemeinsamen Plattform jährliche Kosteneinsparungen in Höhe von EUR 25 Mio. innerhalb von zwei Jahren realisieren werden. Diese Synergien bewerteten wir nach Transaktions- und Integrationskosten mit einem Net Present Value von EUR 430 Mio. Um zu veranschaulichen, wie hoch die Verwässerung ohne Goodwill bzw. ohne eine Bewertung der Synergien wäre, haben wir den EPRA NAV um den Goodwill bereinigt – entspricht dem Adjusted NAV. Im Vergleich zum 31. Dezember 2012 beträgt die Verwässerung demnach lediglich 1,7%:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
EPRA NAV	4.004,7	1.824,4
Goodwill GSW	-491,6	0
Adjusted NAV (unverwässert)	3.513,1	1.824,4
Adjusted NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	12,27¹⁾	12,48

¹⁾ Der Adjusted NAV je Aktie (verwässert) würde unter Berücksichtigung eines Effekts aus der Ausübung der Wandlung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 247,9 Mio. und rund 13,33 Mio. zusätzlichen Aktien rund EUR 13,08 je Aktie betragen.

⁶⁴⁾ Im Zusammenhang mit der Additional Guidance der EPRA Best Practice Recommendations (Januar 2014)

⁶⁵⁾ Der EPRA NAV je Aktie (verwässert) würde unter Berücksichtigung eines Effekts aus der Ausübung der Wandlung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 247,9 Mio. und rund 13,33 Mio. zusätzlichen Aktien EUR 14,20 je Aktie betragen.

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

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	5.154,6	2.768,6
Wandelschuldverschreibung	250,2	0,0
	5.404,8	2.768,6
Zahlungsmittel	- 196,4	- 90,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.208,4	2.678,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.937,1	4.614,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	57,5	24,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	97,1	39,1
	9.091,7	4.678,1
Loan to Value Ratio in %	57,3	57,2

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 57,3 % und lag damit leicht oberhalb unseres mittelfristigen Zielwerts von 55 %.

Die Prolongationsstruktur der Folgejahre ohne Wandelschuldverschreibung stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2014	2015	2016	2017	später/ gleich 2018
Prolongationen	110,4	367,9	502,6	851,8	3.421,2

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios betrug zum Bilanzstichtag ca. 3,5 % p.a. (Vorjahr: 3,7 %). Die Reduzierung ist in erster Linie auf die Neuvaluierung von Krediten aus Zukäufen mit Zinsen von rund 3,0 % und Laufzeiten von bis zu zehn Jahren zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag standen dem Konzern EUR 190 Mio. aus Kreditlinien zur freien Verfügung, wovon EUR 140 Mio. nicht ausgenutzt sind.

Im November 2013 hat die Deutsche Wohnen eine Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit über sieben Jahre und einem Volumen von EUR 250 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Sie ist mit einem jährlichen Zinssatz von 0,5 % und einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 18,7538 ausgestattet; dies entspricht einer aus Unternehmenssicht effektiven Wandlungsprämie von rund 45 % auf den damaligen EPRA NAV in Höhe von EUR 12,89 je Aktie. Zudem sehen die Anleihebedingungen vor, dass die Deutsche Wohnen im Fall der Ausübung des Wandlungsrechts die Wandelansprüche der Gläubiger durch Ausgabe von Aktien, eine Barzahlung oder eine Mischung aus beidem erfüllen darf. Dies unterstreicht die damit verbundene Flexibilität zur Steuerung unserer Kapitalstruktur.

Von den Steuerschulden entfallen EUR 38,1 Mio. (31. Dezember 2012: EUR 46,6 Mio.) auf den Barwert aus Verpflichtungen aus der Pauschalbesteuerung von EK-02-Beständen, die bis 2017 mit gleichbleibenden Jahresraten von EUR 10,4 Mio. jeweils im dritten Quartal fällig werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich folgende Positionen:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Derivative Finanzinstrumente	159,3	152,5
Passive latente Steuern	353,1	143,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120,6	72,0
Übrige	69,1	38,6
Gesamt	702,1	406,4

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	2013	2012
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen	71,5	69,6
EK-02-Zahlungen	- 10,4	- 10,4
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit nach EK-02-Zahlungen	61,1	59,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 655,1	- 1.238,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	699,8	1.101,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	105,8	- 77,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	90,6	167,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode	196,4	90,6

Die Deutsche Wohnen war in 2013 jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Vom Zahlungsmittelbestand stehen EUR 39,0 Mio. nicht zur freien Verfügung.

Die Verbesserung der operativen Performance schlägt sich im operativen Cashflow nur bedingt nieder, da die einmaligen Transaktionszahlungen den Effekt teilweise kompensieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen Einnahmen aus Verkäufen in Höhe von EUR 184,1 Mio., Ausgaben für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand und Zukäufe von knapp EUR 0,8 Mrd. Weiterhin sind rund EUR 213 Mio. in den Erwerb der Wandelschuldverschreibung der GSW geflossen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Zuflüsse von EUR 0,3 Mrd. aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten als Saldo aus Rückführungen von EUR 0,3 Mrd. und Neuaufnahmen von EUR 0,6 Mrd. Durch die Platzierung der Wandelschuldverschreibung sind dem Konzern zusätzliche Mittel in Höhe von EUR 250 Mio. zugeflossen. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die Bruttoemissionserlöse aus der Kapitalerhöhung 2013 in Höhe von EUR 195,1 Mio. sowie die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von EUR 33,8 Mio. im zweiten Quartal 2013.

Im Rahmen der GSW-Übernahme wurden Zahlungsmittel in Höhe von EUR 145,7 Mio. erworben.

Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand signifikant um knapp 68 % gestiegen:

in EUR Mio.	2013	2012
Periodenergebnis	212,7	145,5
Ergebnis Verkauf	- 23,0	- 19,9
Abschreibungen	5,5	3,1
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	- 100,9	- 119,2
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibung	- 10,6	0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	11,8	11,4
Latente Steuern	- 8,6	49,6
Steuervorteil aus Kapitalerhöhungskosten	2,5	5,6
Transaktionskosten	27,7	12,2
Sonstige einmalige Erträge	- 2,2	- 20,3
Auf nicht beherrschende Anteile entfallender FFO (ohne Verkauf)	- 0,4	0,0
FFO (ohne Verkauf)	114,5	68,2
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,65	0,54
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	175,3	126,1 ¹⁾
FFO (inklusive Verkauf)	137,5	88,1
FFO (inklusive Verkauf) je Aktie in EUR	0,78	0,70
durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Mio.	175,3	126,1 ¹⁾

¹⁾ Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien analog der EPS-Berechnung, d.h. inklusive sogenanntem Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2012

Insgesamt erhöhte sich der FFO (ohne Verkauf) im Berichtsjahr um EUR 46,3 Mio. auf EUR 114,5 Mio. Unter Berücksichtigung der im Vergleich zum Vorjahr um 39 % erhöhten durchschnittlichen Anzahl ausgegebener Aktien stieg der FFO (ohne Verkauf) je Aktie um mehr als 20 % auf EUR 0,65 je Aktie.

Nachtragsbericht

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat einstimmig beschlossen, Herrn Andreas Segal zum 31. Januar 2014 als CFO zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft zu berufen.

Am 7. März 2014 haben sich die Vorstände der Deutsche Wohnen AG und der GSW Immobilien AG jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrats darauf geeinigt, einen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG als beherrschendem Unternehmen und der GSW Immobilien AG als beherrschtem Unternehmen vorzubereiten und abzuschließen. Den außenstehenden Aktionären der GSW Immobilien AG soll ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Deutsche Wohnen AG gemacht und für die Dauer des Vertrags eine Ausgleichszahlung gewährt werden. Die endgültige Ausgestaltung der Regelungen über die Abfindung und die jährliche Ausgleichszahlung im Vertrag werden die Unternehmen in Übereinstimmung mit den rechtlichen Anforderungen und auf Grundlage einer Unternehmensbewertung festlegen.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Die Deutsche Wohnen AG prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von hoher Bedeutung. Nur so kann mit den Risiken professionell umgegangen werden. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Wir fokussieren uns dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene des Konzerns haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potenziell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden quartalsweise dokumentiert. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Darüber hinaus wird das interne Risikomanagementhandbuch bei Bedarf aktualisiert.

Das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess versteht sich als Teil des internen Kontrollsystems.

Die wesentlichen Merkmale des bei der Deutsche Wohnen 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 (z. B. Finanzbuchhaltung, 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.
- Ein adäquates internes Richtlinienwesen (u. a. bestehend aus einer konzernweit gültigen Risikomanagementrichtlinie) ist eingerichtet und wird bei Bedarf angepasst.
- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/) Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.

- Wesentliche (konzern-/)rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- Bei allen (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und des Prüfungsauftrags sowie dessen Schwerpunkten.

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

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

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

Risikobericht

Strategische Risiken

Risiko aufgrund Nichterkennung von Trends: Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, können sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben. Dieses leitet dann entsprechende Maßnahmen ein.

Rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

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

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

Gesellschaftsrechtliche Risiken: Weiterhin können sich Risiken aus durchgeführten oder künftigen Unternehmenszusammenschlüssen ergeben. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, gibt der Vorstand im konkreten Fall alle notwendigen Analysen in Auftrag, um sich ein umfassendes Bild zu verschaffen und Anregungen zu erhalten, wie den identifizierten Risiken begegnet werden kann. Außerdem lässt sich der Vorstand bereits vor dem Beginn von konkreten Verhandlungen sowohl von der internen Abteilung „Legal/Compliance“ als auch von externen Rechtsberatern renommierter Anwaltskanzleien eingehend beraten. Der Vorstand ist sich bewusst, dass ein strategisches externes Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

IT-Risiken

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

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

Personalwirtschaftliche Risiken

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

Marktrisiken

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

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

Zudem kann eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Immobilien führen: Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf bestünde dann die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert werden.

Objektrisiken

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

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. Auf Portfolioebene zeigen sich Risiken aus einer Konzentration in der Struktur der Bestände, die etwa erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und eine erschwerte Vermietbarkeit umfassen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die Deutsche Wohnen hat aktive latente Steuern in Höhe von EUR 212,1 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.

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

Finanzmarktrisiken

Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Refinanzierungen teurer werden und die zukünftigen Vertragsverhandlungen mehr Zeit in Anspruch nehmen. Das Refinanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen bis einschließlich 2015 liegt per 31. Dezember 2013 bei rund EUR 463 Mio., wovon rund EUR 95 Mio. auf 2014 entfallen. In den Kreditverträgen bestehen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. In der Deutsche Wohnen sind das Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR)/ Interest Service Cover Ratio (ISCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** bzw. 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. Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines **Liquiditätsengpasses** mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Die Deutsche Wohnen ist 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.

Investitionsrisiken

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

Weitere Risikofaktoren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Investitionen durch das Unternehmen stehen, sind die der Überschreitung der geplanten Kosten, der Nichteinhaltung von Terminen sowie der Unterschreitung von Ausstattungsstandards. Dies kann zusätzlichen Aufwand für das Unternehmen bedingen. Ebenso können verspätete Inbetriebnahmen, Mietausfälle (unter Umständen Mietminderungen) oder unzureichende Mängelverfolgungen zu einem erhöhten Aufwand führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedient sich die Deutsche Wohnen externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

Allgemeine Akquisitions- und Integrationsrisiken

Jeder Ankauf wird von uns ausführlich geprüft. Dabei wird unter anderem eine rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence durchgeführt und es werden externe Spezialisten hinzugezogen. Diese Vorgehensweise ist ein standardisierter Prozess der Deutsche Wohnen, um Risiken hinsichtlich der Akquisitionen zu erkennen und einzuschätzen. Mit Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen setzen wir unsere Wachstumsstrategie fort. Dabei erwarten wir Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Dennoch können wir die Möglichkeit nicht ausschließen, dass diese Ziele nicht vollständig oder 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.

Risiken im Zusammenhang mit der Übernahme der GSW Immobilien AG

Mit Vollzug des Übernahmeangebots hat die Integration beider Konzerne begonnen. Die Integration wird voraussichtlich einen zweijährigen Zeitraum in Anspruch nehmen und kann erhebliche personelle und finanzielle Mittel binden. Für eine erfolgreiche Integration wird es darauf ankommen, dass die Belegschaften beider Unternehmen erfolgreich zusammengeführt, unterschiedliche Unternehmenskulturen verbunden, IT-Systeme harmonisiert und gemeinsame Prozesse für den integrierten Konzern aufgesetzt werden.

Darüber hinaus können sich durch die Übernahme und die Integration negative Auswirkungen auf die vertragliche oder rechtliche Position einer der beiden Konzerne ergeben. Beispielsweise nehmen die GSW Immobilien AG sowie einzelne Tochtergesellschaften der GSW Immobilien AG an der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder teil. Die Versorgungsanstalt übernimmt die Pensionsvorsorge für Mitarbeiter von Gesellschaften, die früher der öffentlichen Hand zuzurechnen waren.

Ferner können die bei der GSW Gruppe vorhandenen körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge infolge des Beteiligungserwerbs der Deutsche Wohnen AG ganz oder teilweise untergehen. Die nicht genutzten körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge gehen jedoch nur insoweit unter, als dass keine Ausnahmeregelungen, etwa im Hinblick auf stille Reserven, zur Anwendung kommen. Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass rund EUR 0,6 Mrd. an körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen der GSW Gruppe weiter genutzt werden können und insofern nicht untergehen.

Mit der Übernahme der GSW erwartet die Deutsche Wohnen AG vielfältige Synergie- und Skaleneffekte. Die Deutsche Wohnen AG kann jedoch nicht ausschließen, dass die erwarteten Synergie- und Skaleneffekte nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß eintreten als ursprünglich geplant. Außerdem könnten die mit der Erzielung von Synergien verbundenen Kosten höher ausfallen als geplant. Das Portfolio des GSW Konzerns könnte sich außerdem anders entwickeln als ursprünglich bei der Bewertung durch die Deutsche Wohnen AG angenommen.

Zudem kann die Deutsche Wohnen AG nicht ausschließen, dass wesentliche für die Bewertung des GSW Konzerns wichtige Umstände nicht öffentlich bekannt waren und, da die Deutsche Wohnen AG vor der Veröffentlichung ihrer Entscheidung zur Abgabe eines Umtauschgebots keine Einsicht in wichtige Unterlagen des GSW Konzerns (sogenannte „Due Diligence“) nehmen konnte, daher nicht in die Bewertung des GSW Konzerns im Zusammenhang mit der Festlegung des Umtauschverhältnisses einfließen konnten.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der GSW Immobilien AG steht auch der erworbene Geschäfts- und Firmenwert, der regelmäßigen jährlichen Werthaltigkeitsüberprüfungen (sogenannte Impairment Tests) unterliegt.

Ein Großteil (ca. 72% der gesamten Wohneinheiten) der Wohnimmobilienportfolios des Deutsche Wohnen Konzerns liegt nach Abschluss der Übernahme der GSW Immobilien AG im Großraum Berlin. Die wirtschaftliche Entwicklung ist daher in einem erheblichen Ausmaß von der Entwicklung des Immobilienmarktes im Großraum Berlin und insbesondere von der Entwicklung der Vertragsmieten, Leerstandsdaten und Wohnungspreise in diesem Markt abhängig. Die Deutsche Wohnen AG hält den Wohnimmobilienmarkt im Großraum Berlin, wie in den letzten Jahren, für einen der attraktivsten und dynamischsten Wohnimmobilienmärkte in Deutschland.

Politische und regulatorische Risiken

Regulatorische Eingriffe in das Mietrecht können gegebenenfalls die Ertragssituation eines Wohnungsunternehmens beeinflussen. Dies würde insbesondere dann zutreffen, wenn beispielsweise Mietobergrenzen für Bestands- und/oder Neuvertragsmieten gesetzlich neu festgelegt werden. Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode sieht vor, dass Bundesländer die Möglichkeit erhalten, „in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei der Wiedervermietung von Wohnraum auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Dauer von fünf Jahren zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsrente muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Zudem wurde im Koalitionsvertrag vereinbart, dass künftig nur noch höchstens 10% – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Da zum jetzigen Zeitpunkt kein konkretes Gesetz bzw. konkreter Gesetzesentwurf hierzu vorliegt, können die Auswirkungen auf einzelne Vorhaben derzeit noch nicht abgeschätzt bzw. quantifiziert werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Deutsche Wohnen hat in 2013 ihre Wettbewerbsposition weiter verbessert und ihre Integrationsfähigkeit erneut unter Beweis gestellt.

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

Die Deutsche Wohnen konnte ihre Strategiezielsetzung, das Wohnungsportfolio auf diese interessanten Wachstumsmärkte stärker zu fokussieren, mit der Übernahme der GSW Immobilien AG konsequent fortsetzen.

Auch unsere Position am Kapitalmarkt hat sich erneut deutlich verbessert. Wir weisen zum Bilanzstichtag eine Marktkapitalisierung von knapp EUR 4,0 Mrd. auf. Dies entspricht nahezu einer Verdopplung zum Vorjahr. Dieses verbesserte Kapitalmarktpotenzial hat bereits zu einer erhöhten Aktienliquidität geführt. Unsere Position im MDAX dürfte sich dadurch weiter verbessern und wesentlich zur Stärkung unserer Aktie beitragen.

Unsere Finanzierungsstruktur ist mehr als solide: Wir sind langfristig finanziert und weisen einen angemessenen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert und unsere Kreditwürdigkeit hat sich im Verlauf der Jahre stetig verbessert. In den nächsten Jahren erwarten wir – auf Basis des aktuellen Zinsniveaus – weiteres Zinseinsparpotenzial, insbesondere ab dem Jahr 2015.

Die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Wachstumsmärkte verschafft uns auch in der Zukunft einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil gegenüber unseren Mitbewerbern.

Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289a HGB haben wir auf unserer Homepage www.deutsche-wohnen.com veröffentlicht.

Vergütungsbericht

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft.

Die Vergütung ist gesetzlich im Aktiengesetz verankert und wird ergänzt um die Regelungen des Corporate Governance Kodex.

Die Vergütung ist in einen fixen und variablen Bestandteil gegliedert, wobei der variable Anteil überwiegt. Der variable Teil enthält eine kurzfristige und eine langfristige Komponente.

Die kurzfristige Vergütungskomponente – Short Term Incentive (STI) – orientiert sich an kurzfristigen Unternehmenszielen, die in einer Zielvereinbarung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat jährlich vereinbart werden. Die Feststellung des Zielerreichungsgrads erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Auszahlung des STI ist mehrjährig ausgestaltet – ab dem Geschäftsjahr 2013 werden 65 % nach Feststellung des Konzernabschlusses ausgezahlt. Die einbehaltenen Beträge verbleiben unverzinslich im Unternehmen und werden zu 10 % nach zwei Jahren und zu 25 % nach drei Jahren ausgezahlt, sofern sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht aus Gründen, die das Vorstandsmitglied zu vertreten hat, derart verschlechtert hat, dass der Aufsichtsrat gemäß § 87 Abs. 2 AktG zur Herabsetzung seiner Bezüge berechtigt wäre. Diese Gewährungsidee führt zu dem Ergebnis, dass insgesamt mehr als 50 % der variablen Vergütung mehrjährig ausgestaltet sind. Die tatsächliche Vergütungsstruktur am Ende der Laufzeit kann davon abweichen.

Die langfristige Komponente – Long Term Incentive (LTI) – bemisst sich nach den Bestimmungen des Deutsche Wohnen Führungskräfte-Beteiligungsprogramms „Performance Share Unit-Plan“ (PSU-Plan). Danach hängt die Höhe des LTI von der Entwicklung der Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG innerhalb einer jeweils vierjährigen Performance-Periode ab.

Im Rahmen des PSU-Plans beginnt jedes Jahr eine neue Performance-Periode. Zu Beginn dieser wird für jedes Vorstandsmitglied nach Maßgabe seiner vertraglichen Vergütungszusagen der sogenannte anfängliche Zuteilungswert vereinbart. Ein Anspruch auf Auszahlung der Vergütungskomponente entsteht grundsätzlich erst nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode, also nach vier Jahren. Die Höhe des Auszahlungsanspruchs ist dabei von der eingetretenen Entwicklung der Kennzahlen FFO, NAV und Aktienkurs der Deutsche Wohnen während der Performance-Periode abhängig. Mit der im PSU-Plan für das Long Term Incentive vorgegebenen Struktur wird sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen. Für den Fall außerordentlich positiver Entwicklungen begrenzt ein Cap die Höhe des Auszahlungsbetrags. Eine negative Entwicklung verringert die Höhe des anfänglichen Zuteilungswerts und des Auszahlungsbetrags bis hin zu dem gänzlichen Wegfall des Auszahlungsanspruchs.

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind dem Vorstandsvorsitzenden Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 Abs. 4 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung des dort vorgesehenen Abfindungs-Cap entsprechen.

Zusätzlich sehen die Verträge für den Fall von außerordentlichen Entwicklungen vor, dass der Aufsichtsrat eine Sondervergütung bewilligen kann.

Den Vorständen sind folgende Vergütungen gewährt worden:

in TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007				Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011				Helmut Ullrich Vorstandsmitglied bis 31.12.2012	
	2012	2013	2013 (Min.)	2013 (Max.)	2012	2013	2013 (Min.)	2013 (Max.)	2012	2013
Festvergütung	350	450	450	450	200	250	250	250	275	0
Nebenleistungen	27	27	27	27	25	24	24	24	19	0
Summe Fest	377	477	477	477	225	274	274	274	294	0
Short Term Incentive	400	476	0	500	200	238	0	250	300	0
kurzfristig ausgestaltet	300	309	0	325	150	155	0	163	240	0
langfristig ausgestaltet	100	167	0	175	50	83	0	88	60	0
Long Term Incentive	150	150	0	450	100	100	0	300	125	0
Summe Variabel	550	626	0	950	300	338	0	550	425	0
Sondervergütung	0	900	675	900	0	600	450	600	0	0
Gesamtsumme	927	2.003	1.152	2.327	525	1.212	724	1.424	719	0

Die Sondervergütung wurde für die erfolgreiche Übernahme der GSW Immobilien AG gewährt. Die Auszahlung von 50 % des Betrags erfolgte in 2013. Bezüglich des zweiten Teils haben sich die Vorstände verpflichtet, den Nettobetrag vollständig in Aktien der Deutsche Wohnen AG zu investieren. 50 % dieses Betrags sind jedoch abhängig von der Erreichung des Synergiepotenzials in Höhe von jährlich EUR 25 Mio.

Die Ansprüche des Vorstands aus dem Long Term Incentive 2010 bis 2013 haben zum Stichtag einen Wert von EUR 3,2 Mio. (Michael Zahn EUR 1,35 Mio., Helmut Ullrich EUR 1,12 Mio. und Lars Wittan EUR 0,74 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2013 sind den Vorständen folgende Beträge zugeflossen:

in TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007		Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011		Helmut Ullrich Vorstandsmitglied bis 31.12.2012	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Festvergütung	350	450	200	250	275	0
Nebenleistungen	27	27	25	24	19	0
Summe Fest	377	477	225	274	294	0
Short Term Incentive	300	300	38	150	160	240
kurzfristig ausgestaltet	300	300	38	150	160	240
langfristig ausgestaltet	0	0	0	0	0	0
Long Term Incentive	0	0	0	0	0	0
Summe Variabel	300	300	38	150	160	240
Sondervergütung	0	450	0	300	0	0
Gesamtsumme	677	1.227	263	724	454	240

Der Aufsichtsrat hat sich Anfang 2014 mit der Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder befasst. Dabei hat er unter Berücksichtigung der Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vor allem die persönlich erbrachten Leistungen, den Erfolg und die erreichten positiven Zukunftsaussichten des Unternehmens gewürdigt. Außerdem wurden die Höhe und die Struktur der Vergütung unter Berücksichtigung der neuen Unternehmensgröße im Vergleichsumfeld beurteilt. Der Aufsichtsrat wird die neue Vergütungsstruktur und die Gesamtvergütungen der Vorstandsmitglieder der kommenden Hauptversammlung in 2014 vorlegen.

Prognosebericht

Rückblick 2013

Das Geschäftsjahr 2013 schließen wir mit einem FFO (ohne Verkauf) in Höhe von rund EUR 115 Mio. ab und liegen damit deutlich über der Prognose von EUR 100 Mio. Der Anstieg ist zum einen auf verbesserte Kostenstrukturen im Rahmen des Vermietungsergebnisses zurückzuführen – hier profitieren wir wesentlich von der niedrigen Leerstandsrate. Zum anderen ergibt sich die FFO-Steigerung aus den umfangreichen Zukäufen. Allein die Konsolidierung der GSW im Monat Dezember trug mit rund EUR 5 Mio. zum FFO (ohne Verkauf) bei.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland werden überwiegend als stabil eingeschätzt. Sowohl das DIW als auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gehen von einem durchschnittlichen Wachstum von 1,6 % in 2014 aus. Die Prognose für die Teuerungsrate 2014 beläuft sich auf knapp 1,6 %.⁶⁶⁾

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist robust und insbesondere in den Ballungszentren werden die Preise aufgrund der geringen Neubautätigkeit weiter steigen.

Bezüglich der Finanzmärkte erwarten wir keine signifikante Änderung der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken, sodass sich auch das derzeitig niedrige Zinsniveau halten sollte.

In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2014 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Mögliche Auswirkungen einer Mietpreisbremse oder andere regulatorische Eingriffe sind in der Planung nicht berücksichtigt.

Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung, bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2014 aus.

Übernahme- und Integrationsprozess

Nach der Akquisition von rund 70.000 Einheiten in 2013 steht für das Geschäftsjahr 2014 die Übernahme und Integration der Portfolios im Vordergrund. Dabei hat die Integration der GSW höchste Priorität. Hier gilt es, die erwarteten Synergien in Höhe von EUR 25 Mio. innerhalb der nächsten zwei Jahre zu realisieren.

FFO (ohne Verkauf) für 2014: Mindestens EUR 210 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir einschließlich der jüngsten Akquisitionen einen FFO (ohne Verkauf) von mindestens EUR 210 Mio. Unter Berücksichtigung eines 8%igen Minderheitsanteils an der GSW beträgt der FFO (ohne Verkauf) rund EUR 203 Mio. Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2014 wie folgt:

Für das Geschäftssegment der Wohnungsbewirtschaftung rechnen wir mit einem Ergebnis von rund EUR 500 Mio. Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen beider Unternehmensgruppen werden sich weiterhin auf dem aktuellen Niveau bewegen. Zusätzliche werterhöhende Investitionsmaßnahmen für die nächsten Jahre werden wir nach Abschluss einer detaillierten Portfolioanalyse des Gesamtbestands bestimmen.

Im Geschäftssegment Verkauf wird der Fokus auf der Privatisierung liegen. Daneben setzen wir auch im neuen Geschäftsjahr die Bereinigung des Portfolios der Deutsche Wohnen Gruppe fort. Verkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden. Grundsätzlich basiert die Planung des Verkaufsergebnisses auf den Erfahrungen der jeweiligen Unternehmensgruppe. Als Ergebnis der Portfolioanalyse kann es zu Änderungen kommen.

Für das Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen erwarten wir unter Berücksichtigung der zuletzt getätigten Akquisitionen einen Ergebnisbeitrag von rund EUR 15 Mio.

Frankfurt am Main, 10. März 2014



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Andreas Segal
Vorstand



Lars Wittan
Vorstand

⁶⁶⁾ DIW – Wintergrundlinien 2013/14 – Wochenbericht 51+52 2013 i.V.m. Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2013/14

● Konzernbilanz	66
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	68
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	69
Konzern-Kapitalflussrechnung	70
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	71
Anhang zum Konzernabschluss	72
Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe	72
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	74
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	77
Angaben zur Konzernbilanz	84
Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	93
Segmentberichterstattung	95
Angaben zur Kapitalflussrechnung	96
Ergebnis je Aktie	96
Sonstige Angaben	97
Anlagen	106



Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2013

in TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	8.937.118	4.614.598
Sachanlagen	D.2	26.818	20.348
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	503.674	3.256
Derivative Finanzinstrumente	D.6	2.656	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte		21.749	438
Aktive latente Steuern	D.15	280.509	80.716
Langfristige Vermögenswerte		9.772.524	4.719.356
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.4	97.124	39.143
Andere Vorräte		3.294	3.206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.5	29.784	20.842
Forderungen aus Ertragsteuern		2.624	1.188
Derivative Finanzinstrumente	D.6	77	0
Sonstige Vermögenswerte		13.706	9.078
Zahlungsmittel	D.7	196.423	90.571
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		343.032	164.028
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	57.544	24.425
Kurzfristige Vermögenswerte		400.576	188.453
Summe Aktiva		10.173.100	4.907.809

in TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
PASSIVA			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.8	286.217	146.143
Kapitalrücklage	D.8	2.601.804	859.251
Kumuliertes Konzernergebnis	D.8	889.762	603.930
		3.777.783	1.609.324
Nicht beherrschende Anteile	D.8	166.492	346
Summe Eigenkapital		3.944.275	1.609.670
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	4.903.262	2.634.286
Wandelschuldverschreibung	D.10	247.937	0
Pensionsverpflichtungen	D.11	55.300	54.538
Steuerschulden	D.14	27.937	36.509
Derivative Finanzinstrumente	D.6	124.795	113.694
Sonstige Rückstellungen	D.13	6.458	7.102
Passive latente Steuern	D.15	353.061	143.331
Summe langfristige Verbindlichkeiten		5.718.750	2.989.460
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.9	251.322	134.357
Wandelschuldverschreibung	D.10	2.244	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		120.641	71.962
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.12	4.004	5.142
Sonstige Rückstellungen	D.13	9.752	7.272
Derivative Finanzinstrumente	D.6	34.458	38.767
Steuerschulden	D.14	34.653	27.060
Sonstige Verbindlichkeiten		53.001	24.119
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		510.075	308.679
Summe Passiva		10.173.100	4.907.809

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1	372.929	240.054
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-80.628	-45.633
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		292.301	194.421
Verkaufserlöse		169.661	167.756
Verkaufskosten		-10.327	-11.763
Buchwertabgang		-136.315	-136.106
Ergebnis aus Verkauf	E.3	23.019	19.887
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen		59.935	42.013
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		-46.737	-32.089
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	E.4	13.198	9.924
Verwaltungskosten	E.5	-52.858	-40.421
Sonstige Aufwendungen/Erträge		-22.720	12.726
Zwischenergebnis		252.940	196.537
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	101.287	119.203
Abschreibungen	D.2/3	-5.509	-3.129
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		348.718	312.611
Finanzerträge		954	1.959
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	D.6	10.634	-214
Finanzaufwendungen	E.6	-142.392	-108.720
Ergebnis vor Steuern		217.914	205.636
Ertragsteuern	E.7	-5.201	-60.123
Periodenergebnis		212.713	145.513
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		212.411	145.513
Nicht beherrschende Anteile		302	0
		212.713	145.513
Ergebnis je Aktie			
unverwässert in EUR		1,21	1,15
verwässert in EUR		1,20	1,15

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

in TEUR	2013	2012
Periodenergebnis	212.713	145.513
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	53.389	- 57.637
Ertragsteuereffekte	- 16.612	17.804
	36.777	- 39.833
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	757	- 7.873
Ertragsteuereffekte	- 202	2.410
	555	- 5.463
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	37.332	- 45.296
Gesamtergebnis nach Steuern	250.045	100.217
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	249.735	100.217
Nicht beherrschende Anteile	310	0

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		212.713	145.513
Finanzerträge		- 954	- 1.959
Finanzaufwendungen		142.392	108.720
Ertragsteuern		5.201	60.123
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		359.352	312.397
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	- 101.287	- 119.203
Abschreibungen	D.2/3	5.509	3.129
Anpassung der Zinsswaps		- 10.634	214
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	- 42.965	- 33.943
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		12.717	- 3.126
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		- 11.749	2.775
Operativer Cashflow		210.943	162.243
Gezahlte Zinsen		- 132.791	- 93.487
Erhaltene Zinsen		954	1.959
Gezahlte/Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen		- 7.586	- 1.072
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen		71.520	69.643
EK-02-Zahlungen	D.14	- 10.421	- 10.421
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		61.099	59.222
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen	G	184.124	163.540
Auszahlungen für Investitionen		- 771.820	- 1.400.555
Auszahlungen für den Erwerb der Wandelschuldverschreibung der GSW		- 213.087	0
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		1.347	432
Einzahlungen aus Unternehmenserwerben		145.722	0
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	D.12	- 1.341	- 1.420
Cashflow aus Investitionstätigkeit		- 655.055	- 1.238.003
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.9	640.379	847.402
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	D.10	250.000	0
Tilgung von Darlehen	D.9	- 331.037	- 158.526
Einmalige Finanzierungszahlungen für Transaktionen	E.6	- 12.979	- 7.782
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.8	195.100	461.157
Kosten der Kapitalerhöhung	D.8	- 7.896	- 17.199
Auszahlung Dividende	H	- 33.759	- 23.529
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		699.808	1.101.523
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		105.852	- 77.258
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		90.571	167.829
Zahlungsmittel am Ende der Periode		196.423	90.571

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. Dezember 2013

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Nicht be- herrschende Anteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Übrige Rücklagen			
Eigenkapital zum 1. Januar 2012	102.300	496.174	- 1.261	- 61.380	547.239	1.083.072	302	1.083.374
Periodenergebnis					145.513	145.513		145.513
Sonstiges Ergebnis			- 5.463	- 39.833		- 45.296		- 45.296
Gesamtergebnis			- 5.463	- 39.833	145.513	100.217	0	100.217
Kapitalerhöhung	43.843	417.314				461.157		461.157
Kapitalerhöhungs- kosten abzüglich Steuereffekt		- 11.593				- 11.593		- 11.593
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		- 42.645			42.645	0		0
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0	44	44
Dividendenzahlung					- 23.529	- 23.529		- 23.529
Eigenkapital zum 31. Dezember 2012	146.143	859.251	- 6.724	- 101.213	711.868	1.609.324	346	1.609.670
Eigenkapital zum 1. Januar 2013	146.143	859.251	- 6.724	- 101.213	711.868	1.609.324	346	1.609.670
Periodenergebnis					212.713	212.713		212.713
davon nicht beherrschende Anteile					- 302	- 302	302	0
Sonstiges Ergebnis			555	36.777		37.332		37.332
davon nicht beherrschende Anteile			- 8	0		- 8	8	0
Gesamtergebnis			547	36.777	212.411	249.735	310	250.045
Kapitalerhöhung	140.074	1.817.778				1.957.852		1.957.852
Kapitalerhöhungs- kosten abzüglich Steuereffekt		- 5.370				- 5.370		- 5.370
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		- 69.855			69.855	0		0
Veränderung nicht beherrschende Anteile						0	165.836	165.836
Dividendenzahlung					- 33.759	- 33.759		- 33.759
Eigenkapital zum 31. Dezember 2013	286.217	2.601.804	- 6.177	- 64.436	960.375	3.777.782	166.492	3.944.274

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen Gruppe

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG (Deutsche Wohnen) zum 31. Dezember 2013 wurde am 10. März 2014 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 20. März 2014 billigen. Die Deutsche Wohnen AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Pfaffenwiese 300, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, HRB 42388.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere Asset Management, Corporate Finance, Investor Relations, Communication und Human Resources. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Wohnungsbewirtschaftung, den Verkauf sowie den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden die Werte auf Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro (Mio. EUR) gerundet. Aus rechen-technischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2 Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Wandelschuldverschreibung und derivative Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung im Geschäftsjahr 2013:

Seit dem 1. Januar 2013 wurden die „Änderungen an IAS 1 – Darstellung des sonstigen Ergebnisses“ umgesetzt und geben seitdem in der Gesamtergebnisrechnung zusätzlich an, welche Bestandteile des kumulierten übrigen Eigenkapitals bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zukünftig in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden müssen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend ausgewiesen.

Die „Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer“ wenden wir seit dem 1. Januar 2013 an. Die erstmalige Anwendung führt ausschließlich zu erweiterten Angabepflichten im Anhang.

IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ führt ein umfassendes Rahmenkonzept zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ein. IFRS 13 wird seit dem 1. Januar 2013 angewendet und führt zu erweiterten Angabepflichten für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Daneben ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Im Geschäftsjahr 2013 haben sich darüber hinaus keine wesentlichen Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben.

Nachfolgend werden bereits veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS-Standards dargestellt:

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ wurde im November 2009 vom IASB veröffentlicht. Finanzielle Vermögenswerte sind künftig nur noch den beiden Bewertungskategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ und „zum beizulegenden Zeitwert“ zuzuordnen und entsprechend zu bewerten. Aufgrund einer im Dezember 2011 veröffentlichten Änderung ist IFRS 9 nunmehr erst auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Eine Übernahme in europäisches Recht steht noch aus. Die im November 2013 veröffentlichten Ergänzungen enthalten neue Regelungen zum Hedge Accounting und ersetzen die entsprechenden Regelungen in IAS 39. Mit den Ergänzungen an IFRS 9 wurde ein neues allgemeines Modell für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen in den Standard eingefügt, das den Umfang der infrage kommenden Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente erweitert. Die Ergänzungen an IFRS 9 enthalten zudem ein Methodenwahlrecht, sämtliche Sicherungsbeziehungen nach den bestehenden Regelungen des IAS 39 oder nach den neuen Vorschriften des IFRS 9 abzubilden. Die Anwendung des neuen Standards wird zu Änderungen bei der Darstellung und Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten führen.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“, Änderungen an IAS 27 „Separate Abschlüsse“ sowie Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures.“ IFRS 10 ersetzt die bisherigen Regelungen zu Konzernabschlüssen (Teile des IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse“) und Zweckgesellschaften (SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“) und schreibt den Beherrschungsansatz künftig als einheitliches Prinzip fest. Durch die Übernahme in europäisches Recht sind diese Änderungen erstmalig anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Die im Juni 2012 vom IASB veröffentlichten Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 zur Klarstellung der Übergangsvorschriften des IFRS 10 und hinsichtlich der Erleichterungen für die erstmalige Anwendung sind jedoch noch nicht in europäisches Recht übernommen worden. Wir gehen davon aus, dass die neuen bzw. überarbeiteten Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden.

Das IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr weitere Verlautbarungen veröffentlicht, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten. Sofern Angaben zu Ermessensentscheidungen im Rahmen von Einzelvorschriften anzugeben sind, wurde eine Erläuterung bei den entsprechenden Posten vorgenommen.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 8,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,6 Mrd.).

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2013 anhand einer Portfoliobewertung intern ermittelt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen EUR 8,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,6 Mrd.).

Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GSW

Die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GSW wurde zum 31. Dezember 2013 auf Basis einer Discounted-Cash-Flows-Prognose, die aus immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen abgeleitet wurde, ermittelt. Die geschätzten Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Vermietungsgeschäft der GSW wurden gemeinsam mit den erwarteten Synergien, die durch den Unternehmenserwerb realisiert werden können, mit einem risikoadjustierten Diskontierungssatz von 4,91 % auf den Bilanzstichtag abgezinst. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GSW belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 491,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.). In den folgenden der Berechnung des Nutzungswerts der Berichtseinheiten zugrunde gelegten Annahmen bestehen Schätzunsicherheiten:

- **Planung der Mittelzuflüsse:** Die Planung basiert auf vergangenheitsbezogenen Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen in Abhängigkeit von der Lage der jeweiligen Immobilienportfolios. Sofern die Mittelzuflüsse im letzten Planjahr um 5,8 % reduziert werden, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.
- **Diskontierungssatz:** Ausgehend von branchenüblichen durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten wird der Abzinsungssatz der Berichtseinheiten ermittelt. Sofern der Diskontierungssatz auf 5,13 % erhöht wird, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.
- **Wachstumsrate:** Der Wachstumsrate liegen veröffentlichte branchenbezogene Marktforschungen zugrunde. Sofern die Wachstumsrate auf 0,75 % reduziert wird, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2013 EUR 55,3 Mio. (Vorjahr: EUR 54,5 Mio.).

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung der Deutsche Wohnen ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

In 2013 ergaben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis:

- Insgesamt werden 98 (Vorjahr: 54) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anlage 1). Von den 47 neu einbezogenen Gesellschaften wurden 20 Gesellschaften als Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 in den Konzernabschluss einbezogen.
- Bei 27 Gesellschaften handelt es sich um Zwischenholdings oder Wohnimmobiliengesellschaften ohne eigenständiges Geschäft. Der Erwerb dieser Gesellschaften ist nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 zu klassifizieren, da die entsprechenden Gesellschaften im Wesentlichen Immobilienvermögen und darauf entfallende Finanzierungen enthalten und damit nicht die Kriterien eines operativen Geschäftsbetriebs erfüllen.
- Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Unternehmenserwerbe der GSW Gruppe 16 Gesellschaften und der Lebens-Werk Gruppe vier Gesellschaften erstmals vollkonsolidiert. Drei bislang vollkonsolidierte Gesellschaften sind durch konzerninterne Verschmelzungen oder Anwachsungen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

2 Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben werden mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort erfolgswirksam erfasst. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Vermögens sowie finanzieller und operativer Handlungen des erworbenen Unternehmens bzw. Geschäfts auf den Konzern übergeht. Unterschiedsbeträge aus Verkäufen und Käufen von Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner verrechnen wir innerhalb des Eigenkapitals.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Nicht beherrschende Anteile (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile (Minderheitsanteile) werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

3 Unternehmenserwerbe

Die Deutsche Wohnen hat 100 % an der LebensWerk Gruppe übernommen. Diese wird seit dem 31. Januar 2013 vollkonsolidiert, sodass die Ergebnisse der LebensWerk Gruppe für elf Monate im Periodenergebnis der Deutsche Wohnen enthalten sind. Die LebensWerk Gruppe betreibt vier Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen in Berlin, die in Organisation, Größe und Standorten die bereits von der KATHARINENHOF® betriebenen Einrichtungen ergänzen.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzen sich die Marktwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	32,1
Sonstiges langfristiges Vermögen	12,1
Liquide Mittel	0,5
Langfristige Schulden	-22,8
Kurzfristige Schulden	-1,5
	20,4

Das sonstige langfristige Vermögen enthält im Wesentlichen den Marktwert des Kundenstamms der vier Pflegeeinrichtungen. Es wurden keine wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen übernommen.

Unter Berücksichtigung der übernommenen liquiden Mittel von EUR 0,5 Mio. betrug der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene zahlungswirksame Gesamtkaufpreis EUR 19,9 Mio.

Wäre die LebensWerk Gruppe bereits ab dem 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse ca. EUR 14,2 Mio. und der Ergebnisbeitrag (EBT) ca. EUR 1,8 Mio. betragen.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind Transaktionskosten in Höhe von EUR 1,6 Mio. entstanden, hauptsächlich Grunderwerbsteuer und Beratungskosten.

Im zweiten Quartal 2013 hat die Deutsche Wohnen Verträge zur Übernahme der Einrichtung „Uferpalais“ unterzeichnet, deren Nutzen- und Lastenwechsel am 1. Oktober 2013 erfolgt ist. Diese Einrichtung für Pflege und Betreutes Wohnen ergänzt die bereits von der KATHARINENHOF® betriebenen Einrichtungen im Geschäftsbetrieb und stärkt den Standort Berlin.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzen sich die vorläufigen Marktwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27,6
Sonstiges langfristiges Vermögen	0,9
	28,5

Es werden keine liquiden Mittel übernommen. Der im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthaltene zahlungswirksame Gesamtkaufpreis betrug EUR 27,7 Mio.

Wäre der Zukauf ab dem 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse ca. EUR 7,5 Mio. und der Ergebnisbeitrag ca. EUR 2,0 Mio. betragen. Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind Transaktionskosten in Höhe von EUR 2,2 Mio. entstanden, hauptsächlich Grunderwerbsteuer und Beratungskosten.

Die Deutsche Wohnen hat im August 2013 ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der GSW Immobilien AG (GSW oder GSW Gruppe) gerichtet und den Aktionären der GSW angeboten, ihre Aktien in neu zu schaffende Aktien der Deutsche Wohnen umzutauschen. Nach Durchführung einer Hauptversammlung zur Schaffung eines Genehmigten Kapitals zur Ausgabe neuer Aktien sowie der Veröffentlichung einer Angebotsunterlage mit Informationen zur Umtauschtransaktion erfolgte am 28. November 2013 der Tausch der Aktien. Das Übernahmeangebot wurde dabei von ca. 91,05% der Aktionäre der GSW angenommen (46.003.783 Aktien an der GSW, die im Verhältnis 51:20 in Deutsche Wohnen Aktien umgetauscht wurden).

Die GSW ist ein in Berlin ansässiges Unternehmen mit Haupttätigkeit im Bereich Vermietung und Verkauf von Mietwohnungen. Insgesamt betreute die GSW Gruppe zum 31. Dezember 2013 ca. 60.000 Mietwohnungen.

Für diesen Unternehmenserwerb sind vorläufige Anschaffungskosten für 91,05% der Anteile in Höhe von EUR 1.658,7 Mio. angefallen, die sich aus dem Zeitwert der Aktien der Deutsche Wohnen von EUR 14,14 je Aktie, die im Tausch für die Aktien an der GSW ausgegeben wurden, zum Stichtag des Aktientausches, dem 27. November 2013, ergeben. Anschaffungsnebenkosten von EUR 18,4 Mio. wurden aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus sind weitere Aufwendungen zur Finanzierung und im Rahmen der nach der Übernahme begonnenen Integration angefallen.

Die Aufteilung des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden ist zum Bilanzstichtag vorläufig, da bis zur Übernahme der Kontrolle an der GSW Gruppe ausschließlich öffentlich verfügbare Informationen zur Verfügung standen und der Unternehmenserwerb in zeitlicher Nähe zum Bilanzstichtag erfolgte. Die vorläufigen Anschaffungskosten können den erworbenen Vermögensgegenständen und Schulden, bewertet zu vorläufig geschätzten Marktwerten, wie folgt zugeordnet werden:

GSW in EUR Mio.	30.11.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.376,9
Geschäfts- oder Firmenwert	491,6
Sonstiges langfristiges Vermögen	9,6
Kurzfristiges Vermögen	42,7
Liquide Mittel	145,2
Übernommenes Vermögen	4.066,0
Übernommene nicht beherrschende Anteile	- 0,4
Langfristige Schulden	- 1.882,4
Kurzfristige Schulden	- 361,4
Übernommene Schulden	- 2.243,8
Nettovermögen zu 100%	1.821,8
Nicht beherrschende Anteile	- 163,1
Anschaffungskosten für 91,05%	1.658,7

Der steuerlich nicht abzugsfähige Geschäfts- oder Firmenwert ist vor allem nicht separierbaren Werten wie erwarteten Synergieeffekten aus der Integration sowie strategischen Vorteilen aus der führenden Marktposition des erworbenen Unternehmens zuzurechnen und wurde in voller Höhe dem Segment Vermietung zugeordnet.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug EUR 21,1 Mio. Darauf sind Wertberichtigungen in Höhe von EUR 9,4 Mio. erfasst.

Wenn die GSW bereits am 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Vermietungserlösen in Höhe von EUR 236,1 Mio. sowie zum Konzernüberschuss in Höhe von EUR 60,0 Mio. beigetragen.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld stattfindet, entweder auf dem

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value genannt) bewertet. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 erfolgte eine interne Bewertung. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist nicht größer als +/- 10 %. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -0,16 % (Vorjahr: -0,1 %) von der internen Bewertung ab.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder der Veräußerung erfasst.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

3 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Deutsche Wohnen ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

4 Immaterielle Vermögenswerte

In der Deutsche Wohnen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für die immateriellen Vermögenswerte bestehen derzeit keine wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Restriktionen hinsichtlich ihrer Nutzung.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahren.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

5 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Aus der Anwendung von IAS 23 (revised) ergaben sich keine Auswirkungen, da die relevanten Vermögenswerte (Immobilien) bereits zum Zeitwert angesetzt werden.

6 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Die nicht finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Zur Durchführung des Werthaltigkeitstests werden diese Vermögenswerte derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet, die erwartungsgemäß von den Synergien der Unternehmens- und Geschäftserwerbe profitiert. Diese zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren die unterste Ebene, auf der diese Vermögenswerte für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht werden. Nach Erwerb der Kontrolle der GSW Gruppe besteht eine entsprechende zahlungsmittelgenerierende Einheit in den Vermietungsaktivitäten der GSW Gruppe.

Die Prüfung der Werthaltigkeit erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows. Diese werden aus den geplanten Funds from Operations ohne Verkauf (FFO ohne Verkauf) abgeleitet, die sich aus Ist-Werten ergeben und für einen Dreijahreszeitraum unter Fortschreibung mit einer branchenüblichen Wachstumsrate fortentwickelt werden. Die Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten werden jedoch im Wesentlichen durch den Endwert bestimmt. Die Höhe des Endwerts hängt neben dem prognostizierten Cashflow im dritten Jahr der Mittelfristplanung von der Wachstumsrate der Cashflows nach Ablauf der Mittelfristplanung und dem Diskontierungssatz ab. Die Zahlungsströme nach dem Dreijahreszeitraum werden unter Zugrundelegung einer Wachstumsrate von 1,0 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet.

Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes des Konzerns von 4,91 % nach Steuern bzw. 5,40 % vor Steuern verwendet.

Wertminderungsaufwendungen werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst. Eine Zuschreibung auf einen außerplanmäßig abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert erfolgt nicht.

7 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- als Kredite und Forderungen,
- als zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen oder
- als derivative Finanzinstrumente, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen, klassifiziert.

Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen.

In der Deutsche Wohnen werden, über die derivativen Finanzinstrumente mit und ohne Sicherungszusammenhang hinaus, bislang keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen bilanziert.

Die in der Konzernbilanz der Deutsche Wohnen Gruppe erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinismethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte werden unabhängig davon, ob sie als effektive oder nicht effektive Sicherungsinstrumente klassifiziert werden, zum beizulegenden Zeitwert auf Basis einer Mark-to-Market-Methode bewertet.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

8 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude sowie andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit von der Klassifizierung der Immobilien vor Umgliederung zum Buchwert oder Verkaufspreis.

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden,
- als finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen, klassifiziert.

Finanzverbindlichkeiten

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Wandelschuldverschreibung

Wandelschuldverschreibungen, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger von der Gesellschaft wahlweise in bar oder in Aktien bedient werden können und für die ein Marktpreis anhand von Börsenkursen ermittelbar ist, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen realisiert. Die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung erfolgt zum Börsenkurs am jeweiligen Stichtag. Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung werden erfolgswirksam erfasst (Finanzverbindlichkeiten, bei denen zur Bewertung zum beizulegenden Wert optiert wird).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

Nach IAS 32 (revised 2003) sind die Kündigungsmöglichkeiten des Kommanditisten ein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung von Eigenkapital und Fremdkapital. Finanzinstrumente, die dem Inhaber (hier: Kommanditisten) das Recht zur Rückgabe an den Emittenten gegen Zahlung eines Geldbetrags einräumen, stellen eine finanzielle Verbindlichkeit dar. Aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Kommanditisten sind die Kommanditanteile und das „Nettovermögen der Anteilseigner“ im Fremdkapital auszuweisen. Gemäß IAS 32.35 (revised 2003) sind als Folge dessen die Ergebnisanteile der Kommanditisten im Finanzaufwand auszuweisen.

Das Nettovermögen der Kommanditisten muss zum Geschäftsjahresende in Höhe des Verkehrswerts (Fair Value) eines möglichen Rückzahlungsbetrags erfasst werden. Werterhöhungen werden dabei als Finanzierungsaufwand, Wertminderungen als Finanzierungsertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Höhe der Rückzahlungsverpflichtung richtet sich nach dem Gesellschaftsvertrag.

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,1 Mio.).

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 840 Personen (davon 333 Aktive und 507 Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral innerhalb des zusammengefassten Konzernergebnisses in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen verzeichnet.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (nachfolgend VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter.

Die BVK und die VBL stellen demnach jeweils einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber dar, der nach IAS 19.30 (a) wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert wurde, da keine ausreichenden Informationen für eine Behandlung als leistungsorientierter Plan zur Verfügung gestellt werden.

Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. Aus etwaigen Vermögensüber- oder -unterdeckungen könnten in der Zukunft sinkende/steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK und die VBL resultieren.

13 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendung erfasst.

14 Leasingverhältnisse

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Ertrag (aus Sicht des Leasinggebers) bzw. Aufwand (aus Sicht des Leasingnehmers) erfasst.

15 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien erfüllt sein:

Mieterträge

Mieterträge werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

Verkauf von Immobilien

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind.

Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten mit Barausgleich. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassenden Vergütungskomponenten entsprechen dem Zeitwert der gewährten aktienbasierten Vergütung zum Bilanzstichtag. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmodelle. In korrespondierender Höhe werden Verbindlichkeiten bilanziert.

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung berücksichtigt wurden.

Außerdem hat die Deutsche Wohnen Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) erhalten und von den Anschaffungskosten abgesetzt.

17 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

18 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und nachfolgend mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Bewertung erfolgt durch die Mark-to-Market-Methode.

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte auf Basis der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern die Voraussetzungen für das Hedge Accounting vorlagen, wurden die Zeitwerte der Sicherungsinstrumente als kurzfristige bzw. langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Critical Terms Method) und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Deutsche Wohnen sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

D Angaben zur Konzernbilanz

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Periodenbeginn	4.614,6	2.928,8
Zukäufe	902,4	1.633,2
Sonstige Zugänge	26,3	32,9
Zugang durch Unternehmenserwerb	3.436,5	0,0
Abgang durch Verkauf	- 86,5	- 75,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	101,3	119,2
Umbuchung	- 57,5	- 24,4
Periodenende	8.937,1	4.614,6

Die Umbuchung umfasst die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten und Zielleerständen basierend auf den Lage- und Objekteigenschaften der Immobilien
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag
- Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Vertragsmiete
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig))
- Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres zehn, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres elf oder einem zu erwartenden Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag

Die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze wurden auf der Basis von immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung unabhängiger Dritter erfolgt zu jedem Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und die Bewertung durch Dritte entsprechen sich dabei.

Die nachfolgende Übersicht fasst die auf die einzelnen Cluster angewandten Bewertungsparameter zusammen. Dabei wurden alle Sub-Cluster der Haupt-Cluster Core+, Core und Non-Core angegeben, die insgesamt einen Mindestanteil von 10 % des Gesamtimmobilienwerts aufweisen. Sub-Cluster, die diesen Wert nicht erreichen, wurden zusammengefasst ausgewiesen. Die angegebenen Werte beziehen sich auf den in dem jeweiligen Cluster gewichteten Durchschnitt:

31. Dezember 2013	Berlin	Core+ Sonstige	Summe	Core Summe	Non-Core Summe
Buchwert (EUR Mio.)	6.266,3	1.131,8	7.398,1	1.413,7	125,3
Buchwert (EUR/m²)	969	1.188	997	784	576
Anteil Buchwert (%)	70,1	12,7	82,8	15,8	1,4
Vertragsmiete (EUR/m²)	5,53	6,52	5,65	5,20	4,82
Mietwachstum p. a. (%)	2,0	1,7	1,9	1,1	0,7
Leerstandsrate (%)	1,9	2,7	2,0	3,6	4,9
Multiplikator	14,4	15,3	14,6	12,9	11,1
Diskontierungsfaktor (%)	6,6	6,6	6,6	6,8	7,7
Kapitalisierungsfaktor (%)	5,5	5,5	5,5	5,8	6,5
31. Dezember 2012	Berlin	Core+ Sonstige	Summe	Core Summe	Non-Core Summe
Buchwert (EUR Mio.)	2.082,1	1.012,5	3.094,6	1.320,9	199,0
Buchwert (EUR/m²)	1.057	1.158	1.088	785	540
Anteil Buchwert (%)	45,1	21,9	67,1	28,6	4,3
Vertragsmiete (EUR/m²)	5,64	6,42	5,87	5,22	4,76
Mietwachstum p. a. (%)	2,1	1,7	2,0	1,0	0,7
Leerstandsrate (%)	1,4	2,8	1,9	3,7	5,0
Multiplikator	15,4	15,3	15,4	12,7	10,5
Diskontierungsfaktor (%)	6,7	6,6	6,7	6,9	7,8
Kapitalisierungsfaktor (%)	5,6	5,5	5,5	5,9	6,8

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Mietwachstum 20 % geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1 %; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

31. Dezember 2013	Berlin	Core+ Sonstige	Summe	Core Summe	Non-Core Summe
Mietwachstum p. a. (%)	-3,61	-3,62	-3,62	-2,39	-1,46
Diskontierungsfaktor (%)	-0,75	-0,72	-0,74	-0,72	-0,73
Kapitalisierungsfaktor (%)	-1,07	-1,09	-1,07	-0,94	-0,73
31. Dezember 2012	Berlin	Core+ Sonstige	Summe	Core Summe	Non-Core Summe
Mietwachstum p. a. (%)	-3,37	-1,63	-2,80	-1,35	0,00
Diskontierungsfaktor (%)	-0,79	-0,81	-0,80	-0,72	0,00
Kapitalisierungsfaktor (%)	-1,09	-1,22	-1,13	-0,90	-0,58

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Regelungen, dass sich der Zustand der Immobilien nicht verschlechtern darf, bzw. sind durchschnittliche Mindestinvestitionen auf Quadratmeterbasis festgelegt worden.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 372,9 Mio. (Vorjahr: EUR 240,1 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 80,6 Mio. (Vorjahr: EUR 45,6 Mio.).

Die Deutsche Wohnen unterliegt teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten.

2 Sachanlagen

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Diese haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	30,3	27,2
Zugänge	6,6	3,8
Zugänge durch Unternehmenserwerb	3,0	0,0
Abgänge	-0,4	-0,7
Ende der Periode	39,5	30,3
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	10,0	8,5
Zugänge	2,7	1,9
Abgänge	0,0	-0,5
Ende der Periode	12,7	10,0
Restbuchwerte	26,8	20,3

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 13,1 Mio., Vorjahr: EUR 12,2 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Anschaffungskosten		
Beginn der Periode	9,1	7,3
Zugänge	0,7	2,0
Zugänge durch Unternehmenserwerb	502,5	0,0
davon Firmenwert	491,6	0,0
Abgänge	0,0	-0,2
Ende der Periode	512,3	9,1
Kumulierte Abschreibungen		
Beginn der Periode	5,8	4,8
Zugänge	2,8	1,2
Abgänge	0,0	-0,2
Ende der Periode	8,6	5,8
Restbuchwerte	503,7	3,3
davon Firmenwert	491,6	0,0

Die Zugänge durch Unternehmenserwerb enthalten im Wesentlichen die auf den GSW-Erwerb entfallenden Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 491,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

Die übrigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen einen erworbenen Kundenstamm und Software-Lizenzen.

4 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ist in erster Linie auf den Zukauf von Wohnungen (EUR 78,8 Mio., Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) zurückzuführen, die in 2013 zu Verkaufszwecken erworben wurden. Gegenläufig haben sich die Verkäufe ausgewirkt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Erlöse in Höhe von EUR 36,4 Mio. (Vorjahr: EUR 32,9 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 25,4 Mio. (Vorjahr: EUR 23,7 Mio.) gegenüber.

5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Vermietung	21,8	7,9
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5,8	11,6
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	2,2	1,3
	29,8	20,8

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder in Abhängigkeit, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Mietforderungen netto in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2013 betrug EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 15,1 Mio.).

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf.

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind voll werthaltig und nur zu einem sehr geringfügigen Teil überfällig.

Die sonstigen Forderungen sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf.

6 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 3,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,8 Mrd.) abgeschlossen. Darin enthalten sind EUR 1,2 Mrd., die durch die Übernahme der GSW hinzugekommen sind. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2014 bis 2023 anfallen. Die Strikessätze betragen zwischen 0,60 % und 4,95 %. Der saldierte Fair Value dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2013 beträgt EUR 156,5 Mio. (Vorjahr: EUR 152,5 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps mit Großbanken abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis abgebildet. Sollte sich das Zinsniveau um 50 Basispunkte erhöhen/vermindern, erhöht/vermindert sich der beizulegende Zeitwert der Zinssicherungsgeschäfte um rund EUR 60 Mio. (Vorjahr: EUR 41,6 Mio.).

7 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 196,4 Mio. (Vorjahr: EUR 90,6 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Zum Bilanzstichtag standen der Deutsche Wohnen Gruppe Zahlungsmittel in Höhe von EUR 39,0 Mio. (Vorjahr: EUR 16,1 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen Kaufpreissammelkonten für Sondertilgungen aus Verkäufen.

8 Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Aufstellung über Veränderungen des Konzern-Eigenkapitals verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2013 rund EUR 286,22 Mio., eingeteilt in rund 286,22 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum 31. Dezember 2013 waren rund 99,97 % der Aktien der Gesellschaft Inhaberaktien, die verbleibenden rund 0,03 % Namensaktien.

Von den Inhaberaktien sind 117.309.588 Stück (ISIN: DE000A1X3R56) mit einer Gewinnberechtigung erst für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2014 ausgestattet. Im Übrigen sind mit allen Aktien 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.

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen AG sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013, eingetragen im Handelsregister am 9. Juli 2013, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 27. Mai 2018 um bis zu rund EUR 80,38 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu rund 80,38 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013/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 2013/I wurde das Genehmigte Kapital 2012/II, soweit es noch bestand, aufgehoben.

Das Grundkapital ist um weitere bis zu rund EUR 40,19 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 40,19 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie von Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013 bis zum 27. Mai 2018 von der Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Options- und Wandelschuldverschreibungen bzw. Genussrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus Genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013 ermächtigt, 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 850 Mio. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Deutsche Wohnen AG mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 40,19 Mio. zu gewähren. Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat die Deutsche Wohnen AG am 22. November 2013 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 250 Mio. begeben, die das Recht zur Wandlung in bis zu rund 16,08 Mio. Aktien der Deutsche Wohnen AG verbrieft. Nach der Emission besteht das Bedingte Kapital 2013/I dementsprechend noch in Höhe von rund EUR 24,11 Mio. fort.

Die Aktien der Gesellschaft sind Namens- oder Inhaberaktien. Soweit die Aktien als Namensaktien ausgegeben sind, sind die Namensaktionäre berechtigt, durch schriftliche Erklärung oder in Textform (§ 126b BGB) gegenüber dem Vorstand zu verlangen, dass ihre im Aktienregister der Gesellschaft für sie eingetragenen Namensaktien in Inhaberaktien umgewandelt werden. Die Umwandlung bedarf der Zustimmung des Vorstands.

Kapitalrücklage

In 2013 wurden EUR 69,9 Mio. (Vorjahr: EUR 42,6 Mio.) aus der Kapitalrücklage entnommen.

Die Kapitalrücklage hat sich in 2013 durch die Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen um EUR 1.818 Mio. (Vorjahr: EUR 417,3 Mio.) erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhungen angefallenen Kosten in Höhe von EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 17,2 Mio.) sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte in Höhe von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.) verrechnet.

Kumuliertes Konzernergebnis

Das kumulierte Konzernergebnis umfasst die Gewinnrücklagen der Deutsche Wohnen sowie den kumulierten Ergebnisvortrag.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. (2) AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Dabei ist eine bestehende Kapitalrücklage 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.

Nicht beherrschende Anteile

Der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der GSW Gruppe.

9 Finanzverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 88% (Vorjahr: rund 86%) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 3,5% (Vorjahr: rund 3,7%).

Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2013	Nominalwert 31.12.2013	2013	2014	2015	2016	2017	größer/ gleich 2018
Prolongationsstruktur 2013	5.154,6	5.253,9	0	110,4	367,9	502,6	851,8	3.421,2
Prolongationsstruktur 2012	2.768,6	2.872,8	66,1	59,9	282,3	266,6	486,6	1.711,3

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

10 Wandelschuldverschreibung

Die Deutsche Wohnen AG hat im November 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis November 2020 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 250 Mio. platziert. Sie sind in 2.500 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von EUR 100.000 eingeteilt. Die Wandelschuldverschreibungen sind anfänglich in rund 13,3 Mio. neue oder existierende, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen AG wandelbar.

Die von der Deutsche Wohnen AG platzierten Wandelschuldverschreibungen werden mit einem halbjährlich fälligen Kupon von 0,5% p. a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 18,7538.

Die Wandelschuldverschreibungen werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis des Kurses zuzüglich Zinsabgrenzung von insgesamt EUR 247,9 Mio. bilanziert. Die im Zusammenhang mit der Begebung der Wandelschuldverschreibungen entstandenen Kosten in Höhe von EUR 3,8 Mio. sind erfolgswirksam erfasst worden.

Die von der GSW Immobilien AG mit einem Gesamtnennbetrag von ursprünglich EUR 182,9 Mio. ausgegebene Wandelschuldverschreibung valutiert zum Abschlussstichtag noch mit nominal EUR 1,9 Mio. Sie wird mit einem jährlich zum 20. November fällig werdenden Kupon von 2,0% p. a. verzinst. Sie ist mit einem Marktwert von EUR 2,2 Mio. bewertet.

11 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 13,5 Jahre, Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2014 werden in Höhe von EUR 3,5 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet.

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Dabei werden die zukünftigen Verpflichtungen unter Anwendung versicherungsmathematischer Verfahren bei vorsichtiger Einschätzung der relevanten Einflussgrößen bewertet.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis eines externen Gutachters unter folgenden Annahmen berechnet:

in %	31.12.2013	31.12.2012
Abzinsungsfaktor	3,50	3,50
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,25	2,25
Sterbetafel	R 05G	R 05G

Der Gehaltstrend umfasst erwartete zukünftige Gehaltssteigerungen, die unter anderem in Abhängigkeit von der Inflation und der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen jährlich geschätzt werden.

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba – Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e.V. – und als Planvermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgte mit einer Verzinsung in Höhe von 3,5 %.

Die folgende Übersicht zeigt den Finanzierungsstatus der Pensionspläne des Konzerns, welcher gleichzeitig dem Bilanzausweis entspricht:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Barwert der Pensionsverpflichtung	63,3	62,5
abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	-8,0	-8,0
	55,3	54,5

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen und des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	62,5	42,7
Pensionszahlungen	-3,5	-3,1
Änderung des Konsolidierungskreises	2,2	13,4
Zinsaufwand	2,1	2,2
Dienstzeitaufwand	0,3	0,3
Renten Anpassung der Pensionskassen	0,2	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-0,5	7,0
Pensionsverpflichtung, Periodenende	63,3	62,5
davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	9,1	9,1
davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	54,2	53,4
Planvermögen, Periodenbeginn	8,0	0,0
Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	8,9
Zinsertrag aus Planvermögen	0,3	0,1
Einzahlungen in das Planvermögen	0,4	0,2
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	-0,8	-0,3
Versicherungsmathematische Verluste	0,0	-0,9
Planvermögen, Periodenende	8,0	8,0

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Zinsaufwand	-1,8	-2,1
Dienstzeitaufwand	-0,3	-0,3
Renten Anpassung der Pensionskassen	-0,2	-0,1
	-2,3	-2,5

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden-, Witwen/r- und Waisenrente. Bezugsbasis ist das letzte feste Jahresbruttogehalt. Je nach Stellung im Unternehmen gibt es unterschiedliche Leistungspläne.

Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Zinsaufwand“ und die laufenden Rentenzahlungen, Dienstzeitaufwand sowie Anpassungen der laufenden Renten im Posten „Personalaufwand“ erfasst.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 4,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.). Für das Jahr 2014 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 6,6 Mio. anfallen.

Ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtung um 3,0% zur Folge, ein Anstieg des Gehaltstrends um 0,5% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 0,2% zur Folge.

Den Sensitivätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2013 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2013 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen bzw. Tendenzaussagen.

Weitere Änderungen der relevanten versicherungsmathematischen Parameter halten wir derzeit für nicht realistisch.

12 Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

Die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH hat den Kommanditisten des DB 14 einzelvertraglich ein Andienungsrecht für die Kommanditanteile ab dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2019 eingeräumt. Danach ist der Konzern dazu verpflichtet, die Anteile auf Aufforderung zu anfänglich (im Jahr 2005) 105 % des eingezahlten Kapitalanteils zu erwerben. Der zugesagte Kaufpreis für die Anteile steigt ab dem Jahr 2005 um jährlich fünf Prozentpunkte. Weiterhin werden ausstehende Dividendenzahlungen für angeordnete Kommanditanteile berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	5,1	7,3
Auszahlung für Andienung	-1,3	-1,4
Auflösung	0,0	-1,0
Aufzinsung	0,2	0,2
Verbindlichkeiten zum Ende der Periode	4,0	5,1

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2013 erfolgt in voller Höhe (Vorjahr: EUR 5,1 Mio.) als kurzfristig, da die Auszahlungen für die restlichen Andienungen in 2014 erwartet werden.

13 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	Revitalisierung	Sonstige	Summe
Beginn der Periode	6,7	7,6	14,3
Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	7,7	7,7
Inanspruchnahme	-1,3	-2,8	-4,1
Auflösung	-0,2	-2,9	-3,1
Zuführung	0,0	1,4	1,4
Ende der Periode	5,2	11,0	16,2
davon langfristig	5,2	1,2	6,4
davon kurzfristig	0,0	9,8	9,8

Die Rückstellung für Revitalisierung (EUR 5,2 Mio., Vorjahr: EUR 6,7 Mio.) resultiert aus dem Privatisierungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der GEHAG. Danach wurde die GEHAG verpflichtet, einen Betrag in Höhe von ursprünglich TEUR 25.565 für Wohnumfeldverbesserung zu investieren. Regelungen hinsichtlich des Zeitraums bestehen nicht. Die Berechnung unterstellt wie im Vorjahr einen Zeitraum bis 2017 und einen Zinssatz in Höhe von rund 4 %. Die Zuführung betrifft den Aufzinsungseffekt der Rückstellung.

14 Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden (EUR 62,6 Mio., Vorjahr: EUR 63,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der EK-02-Bestände (EUR 38,1 Mio., Vorjahr: EUR 46,6 Mio.) im Deutsche Wohnen Konzern. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die bisherige Regelung zur Behandlung der EK-02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine für uns verpflichtende pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Danach werden die Endbestände des EK 02 zum 31. Dezember 2006 pauschal mit 3 % verwendungsunabhängig versteuert. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere Körperschaftsteuererhöhung aus. Der sich ergebende Steuerbetrag ist entweder innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in zehn gleichen Jahresraten oder barwertig in einem Einmalbetrag zu entrichten. Der gesamte EK-02-Bestand der Deutsche Wohnen Gruppe ohne GSW beläuft sich auf EUR 3,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,5 Mrd.). Bei der Bewertung wurde unterstellt, dass die Auszahlung in zehn Jahresraten (EUR 10,4 Mio., Vorjahr: EUR 10,4 Mio.) und nicht als einmalige, barwertige Zahlung erfolgt. Der EK-02-Bestand der GSW Gruppe betrug ursprünglich EUR 1,8 Mrd. und ist im Jahr 2011 mit einer Zahlung in Höhe des Barwerts von EUR 41,7 Mio. vollständig zurückgeführt worden, sodass keine zusätzlichen Auszahlungen daraus entstehen.

15 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	31.12.2013	Veränderung	31.12.2012
Aktive latente Steuern			
Immobilien	8,3	3,4	4,9
Pensionen	5,5	-0,5	6,0
Verlustvorträge	212,1	193,0	19,1
Zinssicherungsgeschäfte	43,2	-4,2	47,4
Darlehen	0,2	0,2	0,0
Sonstige	11,1	7,8	3,3
	280,5	199,8	80,7
Passive latente Steuern			
Darlehen	21,6	0,0	21,6
Immobilien	310,5	-191,9	118,6
Sonstige	21,0	-17,9	3,1
	353,1	-209,8	143,3
Latente Steuern netto	-72,6	-10,0	-62,6
Davon			
Direkt im Eigenkapital erfasst	-16,8		20,2
Unternehmenserwerb	-1,8		0,0
Ergebniswirksam	8,6		-49,6
	-10,0		-29,4

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR -0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und auf EUR -16,6 Mio. (Vorjahr: EUR 17,8 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte. Weitere erfasste Effekte belaufen sich auf EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.).

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,9 Mrd.). Der nicht aktivierte körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 0,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,0 Mrd.), der gewerbesteuerliche Verlustvortrag ca. EUR 0,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,9 Mrd.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht.

16 Leasing

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen in 2014 in Höhe von ca. EUR 154 Mio. (Vorjahr: EUR 84 Mio.) erhalten. Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2014 in Höhe von ca. EUR 63 Mio. (Vorjahr: EUR 52 Mio.), zwischen einem und fünf Jahren von ca. EUR 252 Mio. (Vorjahr: EUR 208 Mio.) und mehr als fünf Jahren von ca. EUR 315 Mio. (Vorjahr: EUR 260 Mio.) erhalten. Dabei wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt. Die Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet und enden mit dem Ableben der Mieter bzw. bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Sollmieten	384,3	245,1
Zuschüsse	2,4	2,7
	386,7	247,8
Erlösschmälerungen	- 13,8	- 7,8
	372,9	240,0

2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Instandhaltungskosten	59,4	34,7
Nicht umlagefähige Betriebskosten	9,6	4,1
Inkasso	4,9	3,0
Sonstige Kosten	6,7	3,8
	80,6	45,6

3 Ergebnis aus Verkauf

Das Verkaufsergebnis berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

4 Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	59,9	42,0
Pflege- und Verwaltungskosten	- 16,4	- 11,3
Personalaufwendungen	- 30,3	- 20,8
	13,2	9,9

5 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Personalkosten	31,8	23,6
Sachkosten		
IT-Kosten	4,5	3,1
Gebäudekosten	2,4	1,7
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	3,8	2,6
Kommunikationskosten	1,7	1,1
Druck- und Telekommunikationskosten	1,6	1,2
Reisekosten	0,9	0,7
Versicherungen	0,4	0,3
Sonstige	2,4	2,0
	17,7	12,7
Property Management	3,4	4,1
	52,9	40,4

Im Deutsche Wohnen Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.840 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.268 Mitarbeiter) beschäftigt:

	2013	2012
Wohnen (einschließlich Holding)	588	339
Pflege und Betreutes Wohnen	1.252	929
	1.840	1.268

6 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Laufende Zinsen	122,0	89,6
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	11,8	11,4
Finanzierungssonderkosten	8,6	7,8
	142,4	108,8

7 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (Vorjahr: 15 %) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2013 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 31,93 % belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR Mio.	2013	2012
Tatsächlicher Steueraufwand	- 11,3	- 4,9
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	- 2,5	- 5,6
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	- 52,3	- 49,8
Verlustvorträge	58,2	- 2,0
Darlehen und Wandelschuldverschreibung	7,7	1,8
Sonstige Rückstellungen	- 0,6	0,0
Zinssicherungsgeschäfte	- 4,3	0,1
Pensionen	- 0,5	0,3
Sonstige	0,3	0,0
	8,6	- 49,6
	- 5,2	- 60,1

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

in EUR Mio.	2013	2012
Konzernergebnis vor Steuern	217,9	205,6
Anzuwendender Steuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwarteter Steueraufwand	- 69,6	- 65,6
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen	- 7,0	1,4
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	73,8	3,9
Periodenfremde Ertragsteuern	- 1,5	- 0,2
Sonstige Effekte	- 0,9	0,4
	- 5,2	- 60,1

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2013 periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.), die in den sonstigen Effekten ausgewiesen werden.

F Segmentberichterstattung

Die Deutsche Wohnen berichtet auf Basis der Informationsgrundlagen der Entscheidungsträger der Deutsche Wohnen Gruppe nach Geschäftssegmenten. Auf die Segmentinformationen nach geografischen Regionen wurde verzichtet, da sich die Immobilien und damit sämtliche operativen Tätigkeiten in Deutschland befinden.

Die Deutsche Wohnen fokussiert sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden drei Haupttätigkeitsbereiche:

1 Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an den Mieter weitervermittelt.

2 Verkauf

Der Geschäftsbereich Verkauf ist die weitere Säule des operativen Geschäfts des Deutsche Wohnen Konzerns. Die Privatisierung kann zum einen im Wege der Einzelprivatisierung, also durch Verkauf einzelner Wohnungen (z. B. an Mieter), aber auch durch Blockverkäufe erfolgen.

Der Geschäftsbereich Verkauf umfasst alle Aspekte der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung und -bereinigung.

Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

Bezüglich bestimmter Wohnungen, vor allem in Rheinland-Pfalz sowie im Hinblick auf einzelne Bestände der GEHAG Gruppe sowie der BauBeCon Gruppe, unterliegt die Deutsche Wohnen Privatisierungsbeschränkungen aufgrund der Erwerbsverträge. Aufgrund dieser Verpflichtungen ist sie in ihrer Privatisierungsentscheidung zum Teil an bestimmte Vorgaben (z. B. Verkauf an Mieter, soziale Rahmenbedingungen) gebunden. Diese Beschränkungen sehen zum Teil auch vor, dass für einen bestimmten Zeitraum eine Veräußerung der betroffenen Objekte gänzlich ausgeschlossen ist.

3 Pflege und Betreutes Wohnen

Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF®) und ihre Tochtergesellschaften betrieben und umfasst die Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senioren.

Konzerninterne Transaktionen betreffen im Wesentlichen Geschäftsbesorgungsverträge, die zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigelegt.

Die Überleitung des Segmentvermögens zur Konzernbilanz ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Segmentvermögen	9.890,0	4.825,8
Latente Steuern	280,5	80,7
Forderungen aus Ertragsteuern	2,6	1,3
	10.173,1	4.907,8

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Cash Flow Statements“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen (2013: EUR 33,3 Mio.; Vorjahr: EUR 31,6 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 184,1 Mio. (Vorjahr: EUR 163,5 Mio.) zugeflossen. Die Auszahlungen für Investitionen enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern standen zum Stichtag insgesamt EUR 39,0 Mio. (Vorjahr: EUR 16,1 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Liquidität auf Kaufpreissammelkonten, die nur für Sondertilgungen bei Finanzierungen verwendet werden darf. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 190 Mio. (Vorjahr: EUR 106 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 50 Mio. in Anspruch genommen wurden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

H Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

in EUR Mio.	2013	2012
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	212,7	145,5
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	0,1	0,0
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	212,8	145,5

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert und unverwässert) beträgt:

in TStück	2013	2012
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	146.143	102.300
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	140.074	43.843
Ausgegebene Aktien, Periodenende	286.217	146.143
Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert	175.273	126.148
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht	1.534	0
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert	176.807	126.148

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

in EUR	2013	2012
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	1,21	1,15
Verwässert	1,20	1,15

Im Jahr 2013 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von EUR 33,8 Mio. bzw. EUR 0,21 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2013 ist eine Dividende in Höhe von EUR 57,4 Mio. bzw. von EUR 0,34 je dividendenberechtigter Aktie geplant.

I Sonstige Angaben

1 Risikomanagement

Allgemeines zum Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem (RMS) ist ein Mittel zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Es bildet die Grundlage der aktiven Risikosteuerung und dient als Informationsgrundlage des Vorstands und des Aufsichtsrats zur aktuellen Risikosituation im Unternehmen.

Das Risikomanagement wird als kontinuierlicher Prozess durchgeführt, der in folgende Phasen unterteilt ist:

- Festlegung der Vorgaben
- Risikoidentifizierung und -analyse
- Risikosteuerung
- Berichterstattung
- Risikocontrolling

Risiken werden in Einklang mit den vom Management festgelegten Risikomanagementleitlinien auf qualifizierte und zeitnahe Weise überwacht. Die Risikomanagementleitlinien legen die Rollen und Verantwortlichen fest, fixieren die Grundsätze des RMS und definieren die Rahmenbedingungen für die Bewertung und Steuerung der Risiken. Unter Anwendung von Risikofrühwarnsystemen wird das Risiko proaktiv gesteuert.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben:

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgte nicht und ist auch zukünftig nicht geplant.

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39:

in EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2013	Wertansatz Bilanz nach IAS 39		Fair Value 31.12.2013
			Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	
AKTIVA					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	29,8	29,8		29,8
Sonstige Vermögenswerte	(1)	13,7	13,7		13,7
Derivative Finanzinstrumente	(2)	2,7		2,7	2,7
Zahlungsmittel	(1)	196,4	196,4		196,4
PASSIVA					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	5.154,6	5.154,6		5.154,6
Wandelschuldverschreibung	(4)	250,2		250,2	250,2
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(4)	4,0		4,0	4,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	120,6	120,6		120,6
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	53,0	53,0		53,0
Derivative Finanzinstrumente	(4)	57,5		57,5	57,5
Derivative Finanzinstrumente	(5)	101,8		101,8	101,8
(1) Darlehen und Forderungen		239,9			
(2) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zum beizulegenden Zeitwert		2,7			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		5.328,2			
(4) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		311,7			
(5) Zum Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		101,8			
		31.12.2012			31.12.2012
AKTIVA					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(1)	20,8	20,8		20,8
Sonstige Vermögenswerte	(1)	9,1	9,1		9,1
Derivative Finanzinstrumente	(2)	0,0		0,0	0,0
Zahlungsmittel	(1)	90,6	90,6		90,6
PASSIVA					
Finanzverbindlichkeiten	(3)	2.768,6	2.768,6		2.768,6
Wandelschuldverschreibung	(4)	0,0		0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	(4)	5,1		5,1	5,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3)	72,0	72,0		72,0
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	24,1	24,1		24,1
Derivative Finanzinstrumente	(5)	152,5		152,5	152,5
(1) Darlehen und Forderungen		120,5			
(2) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zum beizulegenden Zeitwert		0,0			
(3) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten		2.864,7			
(4) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		5,1			
(5) Zum Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten		152,5			

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangsangabe – mit Ausnahme der Wandelschuldverschreibung – erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie (anerkannte Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen).

Die Ermittlung des Zeitwerts der Wandelschuldverschreibungen erfolgt anhand des Börsenkurses (Stufe 1 der Fair-Value-Hierarchie).

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

in EUR Mio.	Buchwert 31.12.2013	2014	2015	2016	> 2017
Finanzverbindlichkeiten	5.154,6	254,8	447,5	553,9	3.295,3
Wandelschuldverschreibung	250,2	1,9			250,0
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten ¹⁾	4,0	4,2			
Verbindlichkeiten aus Steuern	62,6	34,9	10,4	10,4	10,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120,6	120,6			
Sonstige Verbindlichkeiten	53,0	53,0			

	31.12.2012	2013	2014	2015	> 2016
Finanzverbindlichkeiten	2.768,6	134,4	102,5	311,2	2.324,7
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten ¹⁾	5,1	5,1			
Verbindlichkeiten aus Steuern	63,6	27,3	10,4	10,4	20,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72,0	72,0			
Sonstige Verbindlichkeiten	24,1	24,1			

¹⁾ Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	Zinsaufwand/ -erträge	Wert- berichtigung	Fair Value	Nettoverlust
2013				
Darlehen und Forderungen		3,4		3,4
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	129,1			129,1
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	0,3		- 2,2	- 1,9
Derivative Finanzinstrumente			- 8,4	- 8,4
	129,4	3,4	- 10,6	122,2
2012				
Darlehen und Forderungen		2,3		2,3
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	94,6			94,6
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	0,2			0,2
Derivative Finanzinstrumente			0,2	0,2
	94,8	2,3	0,2	97,3

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken sowie Marktpreisrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden:

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Dieses Tool berücksichtigt die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden.

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 61 % (Vorjahr: 67 %) bzw. einen Loan to Value Ratio von 57,3 % (Vorjahr: 57,2 %).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz.

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination aus festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die, unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag, ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten und die Wandelschuldverschreibungen hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) geführt. Bezogen auf das Konzern-Eigenkapital hätte eine Zinssatzanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um rund EUR 120 Mio. (Vorjahr: rund EUR 83 Mio.) geführt.

Marktrisiken

Die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Deutsche Wohnen umfassen in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

Zeitwertrisiken können sich im Wesentlichen aus den festverzinslichen Darlehen ergeben. Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten der Deutsche Wohnen ist festverzinslich und zinsgesichert, sodass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 30 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 39 % (Vorjahr: 33 %).

- Loan to Value Ratio

Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan to Value Ratio bezeichnet.

in EUR Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Finanzverbindlichkeiten	5.154,6	2.768,6
Wandelschuldverschreibung	250,2	0,0
	5.404,8	2.768,6
Zahlungsmittel	-196,4	-90,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.208,4	2.678,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.937,1	4.614,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	57,5	24,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	97,1	39,1
	9.091,7	4.678,1
Loan to Value Ratio in %	57,3	57,2

3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, dessen Wertveränderung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, beträgt EUR 8,4 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR 0,2 Mio.).

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat einstimmig beschlossen, Herrn Andreas Segal zum 31. Januar 2014 als CFO zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft zu berufen.

Am 7. März 2014 haben sich die Vorstände der Deutsche Wohnen AG und der GSW Immobilien AG jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrats darauf geeinigt, einen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG als beherrschendem Unternehmen und der GSW Immobilien AG als beherrschtem Unternehmen vorzubereiten und abzuschließen. Den außenstehenden Aktionären der GSW Immobilien AG soll ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Deutsche Wohnen AG gemacht und für die Dauer des Vertrags eine Ausgleichszahlung gewährt werden. Die endgültige Ausgestaltung der Regelungen über die Abfindung und die jährliche Ausgleichszahlung im Vertrag werden die Unternehmen in Übereinstimmung mit den rechtlichen Anforderungen und auf Grundlage einer Unternehmensbewertung festlegen.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.).

Aus sonstigen Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 6,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.).

Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Zum 31. Dezember 2013 sind der Gesellschaft treuhänderisch im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bankguthaben in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.) zuzuordnen. Die treuhänderischen Aufgaben der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH sind auf Basis des mit der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2001 an diese übergegangen.

6 Leasingverhältnisse

Aus Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren von EUR 13,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) und von länger als fünf Jahren von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.).

7 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns ist die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen brutto für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses sowie der von Ernst & Young geprüften Töchter entstanden:

in TEUR	2013	2012
Abschlussprüfung	793	525
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	712	930
Erstattung Versicherungsprämien	0	602
Steuerberatung	376	284
	1.881	2.341

Die Aufwendungen für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen, die im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen in 2013 erbracht wurden.

Von den oben für das Geschäftsjahr 2013 genannten Aufwendungen sind ca. EUR 0,6 Mio. nicht als Aufwand im Geschäftsjahr 2013 erfasst, da sie als Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien aktiviert oder als Kosten von Kapitalerhöhungen erfolgsneutral direkt von den Kapitalrücklagen abgesetzt worden sind.

8 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Deutsche Wohnen Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. nahestehende Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Unternehmen

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Managementverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Nahestehende Personen

Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender, Volkswirt	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats)
Lars Wittan, Vorstand, Dipl.-Betriebswirt	KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Andreas Segal, Vorstand seit 31.01.2014, Jurist	keine

Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen AG

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	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) Prime Office AG, Köln (Verschmelzung der Prime Office REIT AG auf die OCM German Real Estate Holding AG) (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 03.01.2014, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 15.01.2014)
Dr. Andreas Kretschmer, Stellvertretender Vorsitzender	Hauptgeschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztchammer Westfalen-Lippe – KöR –, Münster	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Amprion GmbH, Dortmund (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 03.01.2014, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 15.01.2014)
Matthias Hünlein	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats) GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 03.01.2014)
Dr. Florian Stetter	Immobilienkaufmann, Erding	CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats) ENOVO s.r.o., Bratislava, Slowakische Republik (Managing Partner)
Dr. Michael Leinwand	Chief Investment Officer Zürich Beteiligungs-AG, Frankfurt am Main	Bizerba GmbH & Co. KG, Balingen (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. h.c. Wolfgang Clement	Publizist und Unternehmensberater Bundesminister a.D. Ministerpräsident a.D.	Daldrup & Söhne AG, Grünwald (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DIS Deutscher Industrie Service AG, Düsseldorf (Mitglied 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) RWE Power AG, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats)

Transaktionen mit nahestehenden Personen

In 2013 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

Der Vorstand Herr Lars Wittan erwarb im Geschäftsjahr 2012 vier Eigentumswohnungen der GEHAG GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 0,3 Mio. Diesem Verkauf hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

9 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vorstandsvergütung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007		Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011		Helmut Ullrich Vorstandsmitglied bis 31.12.2012	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Festvergütung	350	450	200	250	275	0
Nebenleistungen	27	27	25	24	19	0
Summe Fest	377	477	225	274	294	0
Short Term Incentive	400	476	200	238	300	0
kurzfristig ausgestaltet	300	309	150	155	240	0
langfristig ausgestaltet	100	167	50	83	60	0
Long Term Incentive	150	150	100	100	125	0
Summe Variabel	550	626	300	338	425	0
Sondervergütung	0	900	0	600	0	0
Gesamtsumme	927	2.003	525	1.212	719	0

Die Sondervergütung wurde für die erfolgreiche Übernahme der GSW Immobilien AG gewährt. Die Auszahlung von 50 % des Betrags erfolgte in 2013. Bezüglich des zweiten Teils haben sich die Vorstände verpflichtet, den Nettobetrag vollständig in Aktien der Deutsche Wohnen AG zu investieren. 50 % dieses Betrags sind jedoch abhängig von der Erreichung des Synergiepotenzials in Höhe von jährlich EUR 25 Mio.

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat eine pauschale jährliche Vergütung von TEUR 5, für die Mitgliedschaft im Präsidial- und im Akquisitionsausschuss ein Sitzungsgeld von TEUR 1 für jede persönliche Teilnahme. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 240 netto ohne Umsatzsteuer. Herr Flach erhielt netto TEUR 65, Herr Dr. Kretschmer erhielt netto TEUR 50, Herr Dr. Stetter erhielt netto TEUR 35, Herr Hünlein, Herr Clement und Herr Leinwand erhielten jeweils netto TEUR 30.

10 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.

Frankfurt am Main, 10. März 2014

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Andreas Segal
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

Anteilsbesitz⁵⁾

zum 31. Dezember 2013

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	25,0	68,9	2013
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00 ^{1) 2)}	9.484,5	655,9	2013
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	3.438,9	884,7	2013
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ²⁾	428,6	-29,4	2012
BauBeCon Assets GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	27.676,2	909,3	2013
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	8.626,5	0,0	2013
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	336.923,9	15.441,3	2013
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	26.710,2	0,0	2013
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	89,52 ^{1) 2)}	29.355,5	268,9	2012
DCM GmbH & Co. Renditefonds 506 KG, München	99,00 ²⁾	29,0	0,0	2011
DCM GmbH & Co. Renditefonds 507 KG, München	99,00 ²⁾	277,0	0,0	2011
DCM GmbH & Co. Renditefonds 508 KG, München	99,00 ²⁾	83,0	0,0	2011
DCM GmbH & Co. Renditefonds 510 KG, München	99,00 ²⁾	270,0	0,0	2011
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1) 2)}	25,0	0,0	2013
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1) 2)}	1.025,0	0,0	2013
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	20,0	19,7	2013
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Service Braunschweig GmbH, Berlin)	100,00 ¹⁾	99,4	-169,1	2013
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 4)}	25,0	0,0	2013
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1) 2)}	424.892,1	-406,2	2013
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin (vormals: arsago wohnen XIII GmbH, Pöcking)	100,00 ^{1) 2)}	3.149,3	212,6	2013
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin (vormals: arsago wohnen XIV GmbH, Pöcking)	100,00 ^{1) 2)}	1.734,5	143,7	2013
Deutsche Wohnen Energy GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Energy GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	-9,9	56,0	2013
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 4)}	25,0	0,0	2013
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Service GmbH, Berlin)	100,00 ¹⁾	432,0	-214,5	2013
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 4)}	25,0	0,0	2013
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1) 4)}	25,6	0,0	2013
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2) 4)}	3.318,7	1.241,3	2013
Deutsche Wohnen Service Hannover GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	76,3	29,3	2013
Deutsche Wohnen Service Magdeburg GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	336,8	23,6	2013
Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg (vormals: Kristensen Service GmbH, Merseburg)	100,00 ^{1) 2)}	102,7	-56,7	2013
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 4)}	25,2	0,0	2013
Dritte V – B – S Verwaltungs-, Besitz- und Servicegesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	883,1	180,3	2013
DWRE Alpha GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Alpha GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	327,0	52,0	2013
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Braunschweig GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	16.325,2	0,0	2013
DWRE Dresden GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Dresden GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	-85,3	231,9	2013
DWRE Erfurt GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Erfurt GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	880,2	0,0	2013
DWRE Halle GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Halle GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	25,0	0,0	2013
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Hennigsdorf GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	1.085,3	0,0	2013

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
DWRE Leipzig GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Leipzig GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	-73,8	201,9	2013
DWRE Merseburg GmbH, Berlin (vormals: Kristensen Real Estate Merseburg GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	1.068,4	0,0	2013
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 ^{1) 2)}	11.889,8	0,0	2013
Erste V – B – S Verwaltungs-, Besitz- und Servicegesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	459,8	223,7	2013
Facilita Berlin GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	1.220,0	240,0	2013
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	6.127,2	0,0	2013
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00 ²⁾	991,2	-8,8	2013
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59 ²⁾	542,6	-109,2	2013
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	429.347,7	468,5	2013
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	21.912,1	405,5	2013
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	378,8	0,0	2013
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	45,0	0,0	2013
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 ^{1) 2)}	20.404,7	473,6	2013
GEHAG GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	1.023.730,8	47.787,2	2013
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin (vormals: GEHAG Vierte Beteiligung SE, Amsterdam, Niederlande)	100,00 ^{1) 2)}	17.893,4	138,9	2013
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	4.485,8	4.360,3	2013
GIM Immobilien Management GmbH, Berlin (vormals: GEHAG Immobilien Management GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	98,5	0,0	2013
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	5.451,9	0,0	2013
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	19.601,9	0,0	2013
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	6.680,3	0,0	2013
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	3.390,2	0,0	2013
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	189,0	0,0	2013
GSW Akquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	75.456,0	0,0	2013
GSW Berliner Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ²⁾	6,0	-3,0	2013
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 ²⁾	22,0	-2,0	2013
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	-11.517,0	0,0	2013
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	49,95 ²⁾	-7.543,0	27,0	2013
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	290,0	5,0	2013
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	90.256,0	0,0	2013
GSW Immobilien AG, Berlin	92,02 ¹⁾	1.108.964,3	-8.426,2	2013
GSW Immobilien Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	-412,0	-423,0	2013
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 ^{1) 2)}	491,0	105,0	2013
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	-10.849,0	4.813,0	2013
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 ^{1) 2)}	-26.036,0	1.445,0	2013
GSW Wohnwert GmbH, Berlin (vormals: Wohnwert-Versicherungs Agentur GmbH, Berlin)	100,00 ^{1) 2)}	26,0	0,0	2013
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,30 ²⁾	161,0	79,0	2012
Hamnes Investments B.V., Baarn, Niederlande	100,00 ^{1) 2)}	7.157,4	-2.953,4	2013
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	2.798,7	0,0	2013
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1) 2)}	54,7	21,8	2013

¹⁾ Vollkonsolidiert

²⁾ Mittelbare Beteiligung

³⁾ Un- und mittelbare Beteiligung

⁴⁾ Befreiungen gemäß § 264 Absatz 3 HGB

⁵⁾ Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	25,0	0,0	2013
Intermetro B.V., Baarn, Niederlande	100,00 ^{1) 2)}	7.643,1	622,6	2013
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	1.950,0	0,0	2013
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	25,0	0,0	2013
Larry Berlin I S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	2.268,6	-194,1	2013
Larry Berlin II S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	5.634,9	-1.187,8	2013
Larry Berlin Lichtenberg S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	7.563,8	-2.067,4	2013
Larry Condo Holdco S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	4.341,0	-2.393,1	2013
Larry Condo S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	8.864,8	2.349,4	2013
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	77.048,5	-8,3	2013
Larry II Berlin Hellersdorf S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	6.509,3	-177,3	2013
Larry II Berlin Marzahn S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	11.647,3	48,7	2013
Larry II Greater Berlin S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	5.928,9	178,5	2013
Larry II Potsdam S.à r.l., Luxemburg	94,80 ^{1) 2)}	2.967,4	-166,4	2013
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ¹⁾	70.869,5	-8,7	2013
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	2.138,6	1.298,5	2013
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 ^{1) 3)}	11.414,3	7.068,2	2013
Marienfelder Allee 212-220 Grundstücksgesellschaft b.R., Berlin	94,00 ^{1) 2)}	7.365,4	279,0	2013
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1) 2)}	523.189,2	24.055,2	2013
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ^{1) 2)}	168.730,2	13.909,7	2013
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ¹⁾	182.074,6	1.057,6	2013
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1) 2)}	16.238,3	0,0	2013
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig	100,00 ^{1) 2)}	950,2	0,0	2013
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	25,0	0,0	2013
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00 ²⁾	4.517,0	176,0	2012
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	2.193,0	0,0	2013
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	2.568,0	365,0	2013
Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße mbH i.L., Berlin	100,00 ²⁾	255,2	9,1	30.09.2013
Vierte V-B-S Verwaltungs-, Besitz- und Servicegesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	-276,0	111,2	2013
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	-530,0	0,0	2013
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00 ^{1) 2)}	427,0	-0,8	2013
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00 ²⁾	9,0	-13,0	2012
Zisa Grundstücksbeteiligung GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 ^{1) 2)}	74,0	50,0	2013
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 ²⁾	25,0	6,0	2013
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1) 2)}	26,0	1,0	2013

¹⁾ Vollkonsolidiert²⁾ Mittelbare Beteiligung³⁾ Un- und mittelbare Beteiligung⁴⁾ Befreiungen gemäß § 264 Absatz 3 HGB⁵⁾ Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

Anlage 2 zum Konzernanhang

Konzern-Segmentberichterstattung

für das Geschäftsjahr 2013

	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
in EUR Mio.	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	372,9	240,1	5,2	2,2	378,1	242,3
Verkauf	169,7	167,8	4,0	9,7	173,7	177,5
Pflege und Betreutes Wohnen	59,9	42,0	0,0	0,0	59,9	42,0
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	1,3	0,3	49,2	31,0	50,5	31,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-1,3	-0,4	-58,4	-42,9	-59,7	-43,3
	602,5	449,8	0,0	0,0	602,5	449,8

	Segmentergebnis		Vermögen		Abschreibungen	
in EUR Mio.	2013	2012	31.12.2013	31.12.2012	2013	2012
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	292,3	194,4	8.967,3	4.627,1	0,0	0,0
Verkauf	23,0	19,9	162,9	77,5	0,0	0,0
Pflege und Betreutes Wohnen	13,2	9,9	15,5	4,6	-1,9	-0,6
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	-75,6	-27,7	744,3	116,7	-3,6	-2,5
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	252,9	196,5	9.890,0	4.825,9	-5,5	-3,1

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.“

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, 11. März 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Christoph Wehner
Wirtschaftsprüfer



Gunnar Glöckner
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 10. März 2014



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Andreas Segal
Vorstand



Lars Wittan
Vorstand

Glossar

Cost Ratio

Personal- und Sachkosten im Verhältnis zur Vertragsmiete.

D&O-Versicherung

Versicherungsschutz zugunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.

EBIT

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation; Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

EBT

Earnings before Taxes; Ergebnis vor Steuern. Die Gesellschaft ermittelt diese Kennzahl auch als bereinigtes Ergebnis vor Steuern (Bereinigtes EBT): Das EBT (wie berichtet) wird bereinigt um das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente sowie sonstige Einmaleffekte.

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag nicht vermieteten, aber vermietbaren Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

Fair Value

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

FFO

Funds from Operations: Aus Sicht der Gesellschaft eine für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet. Ausgehend vom Periodenergebnis werden Bereinigungen um Abschreibungen, Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen bzw. -erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen bzw. -erträge vorgenommen. Der FFO (inkl. Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt, um den FFO (ohne Verkauf) zu ermitteln.

Financial Covenants

In einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkennzahlen verpflichtet.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

LTV Ratio

Loan to Value Ratio: Beschreibt das Verhältnis der Summe der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Modernisierungsmaßnahmen

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Stränge und Fenster, die Überholung oder nachträgliche Anbringung von Balkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen.

Multiple Marktmiete

Nettokapitalwert dividiert durch die Marktmiete im Dezember 2013 multipliziert mit 12.

Multiple Vertragsmiete

Nettokapitalwert dividiert durch die Vertragsmiete im Dezember 2013 multipliziert mit 12.

NAV

Net Asset Value: Gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der EPRA NAV berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sowie der latenten Steuern (netto der Aktiv- und Passivsalden), d. h. unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

Für den Adjusted NAV wird der EPRA NAV um den im Rahmen der Erstkonsolidierung der GSW Immobilien AG entstandenen Goodwill bereinigt.

Net Operating Income (NOI)

Das Net Operating Income (NOI) ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten.

Nettokaltmiete

Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen; Nebenkosten (wie z. B. Müllabfuhr, Wasser, Hausmeister) und Heizkosten sind darin nicht enthalten.

Neuvermietungsmiete

Die Neuvermietungsmiete ermittelt die Deutsche Wohnen durch Errechnung der durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro m² auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres.

Sollmiete

Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlöschmälerungen.

Vertragsmiete

Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

Vertragsmiete pro m²

Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche.

Vervielfältiger

Vergleiche Multiple Vertragsmiete/Multiple Marktmiete.

Quartalsübersicht

für das Geschäftsjahr 2013

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1	Q2	Q3	Q4	2013
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	70,9	68,4	68,9	84,1	292,3
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	5,5	6,8	5,6	5,1	23,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	3,1	3,4	3,4	3,3	13,2
Verwaltungskosten	EUR Mio.	- 11,8	- 10,4	- 12,2	- 18,5	- 52,9
EBITDA	EUR Mio.	65,7	67,3	60,4	59,5	252,9
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	34,3	35,0	30,6	32,0	131,9
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	34,1	35,2	27,4	121,2	217,9
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	26,2	24,0	16,3	146,2	212,7
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	30,9	29,7	25,7	28,2	114,5
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	36,4	36,5	31,3	33,3	137,5

Bilanz		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	31.12.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	4.874,9	5.178,7	5.228,4	8.937,1	8.937,1
Umlaufvermögen	EUR Mio.	274,5	334,1	284,5	400,6	400,6
Eigenkapital	EUR Mio.	1.838,7	1.963,7	1.980,3	3.944,3	3.944,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	2.696,6	2.964,1	3.024,5	5.208,4	5.208,4
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	54,7	55,8	56,3	57,3	57,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	5.266,5	5.621,2	5.619,7	10.173,1	10.173,1

Net Asset Value (NAV)		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	31.12.
EPRA Net Asset Value	EUR Mio.	2.052,3	2.159,9	2.178,0	4.004,7	4.004,7

Marktwerte		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	31.12.
Fair Value Immobilien ¹⁾	EUR Mio.	4.770	5.152	5.130	8.881	8.881
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ¹⁾	EUR pro m ²	922	914	917	944	944

¹⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

Mehrjahresübersicht

für die Geschäftsjahre 2011 – 2013

Gewinn- und Verlustrechnung		2011	2012	2013
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	157,4	194,4	292,3
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	10,6	19,9	23,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	9,2	9,9	13,2
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-32,9	-40,4	-52,9
EBITDA	EUR Mio.	142,0	196,5	252,9
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	46,0	78,5	131,9
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	85,8	205,6	217,9
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	50,6	145,5	212,7
FFO (ohne Verkauf)	EUR Mio.	47,5	68,2	114,5
FFO (inkl. Verkauf)	EUR Mio.	58,1	88,1	137,5

Bilanz		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	2.928,8	4.614,6	8.937,1
Umlaufvermögen	EUR Mio.	288,7	188,5	400,6
Eigenkapital	EUR Mio.	1.083,4	1.609,7	3.944,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.666,9	2.678,0	5.208,4
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	55,0	57,2	57,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.302,2	4.907,9	10.173,1

Net Asset Value (NAV)		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
EPRA NAV	EUR Mio.	1.211,3	1.824,4	4.004,7

Marktwerte		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Fair Value Immobilien ¹⁾	EUR Mio.	2.899	4.320	8.881
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche ¹⁾	EUR pro m²	946	950	944

¹⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

Finanzkalender 2014

28.03.2014	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2013 – Geschäftsbericht 2013
31.03.2014	Roadshow, London
01.04.2014	Commerzbank German Residential Property Forum, London
02.04.2014	Roadshow, Paris
03.04.2014	Roadshow, Brüssel
14.05.2014	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2014/1. Quartal
20.05.2014	Roadshow, New York
21.05.2014	Roadshow, Boston
22.05.2014	Roadshow, Chicago
04. – 05.06.2014	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
12. – 13.06.2014	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
14.08.2014	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2014/Halbjahresergebnisse
24.09.2014	EPRA Annual Conference, London
06. – 08.10.2014	Expo Real, München
12.11.2014	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2014/Neunmonatsergebnisse



Kontakt

Helge H. Hehl, CFA
Director Investor Relations

Telefon 030 897 86 551
Telefax 030 897 86 507

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Impressum

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Design

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis

Stefan Maria Rother, Berlin

Reproduktion

PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg



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



DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

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