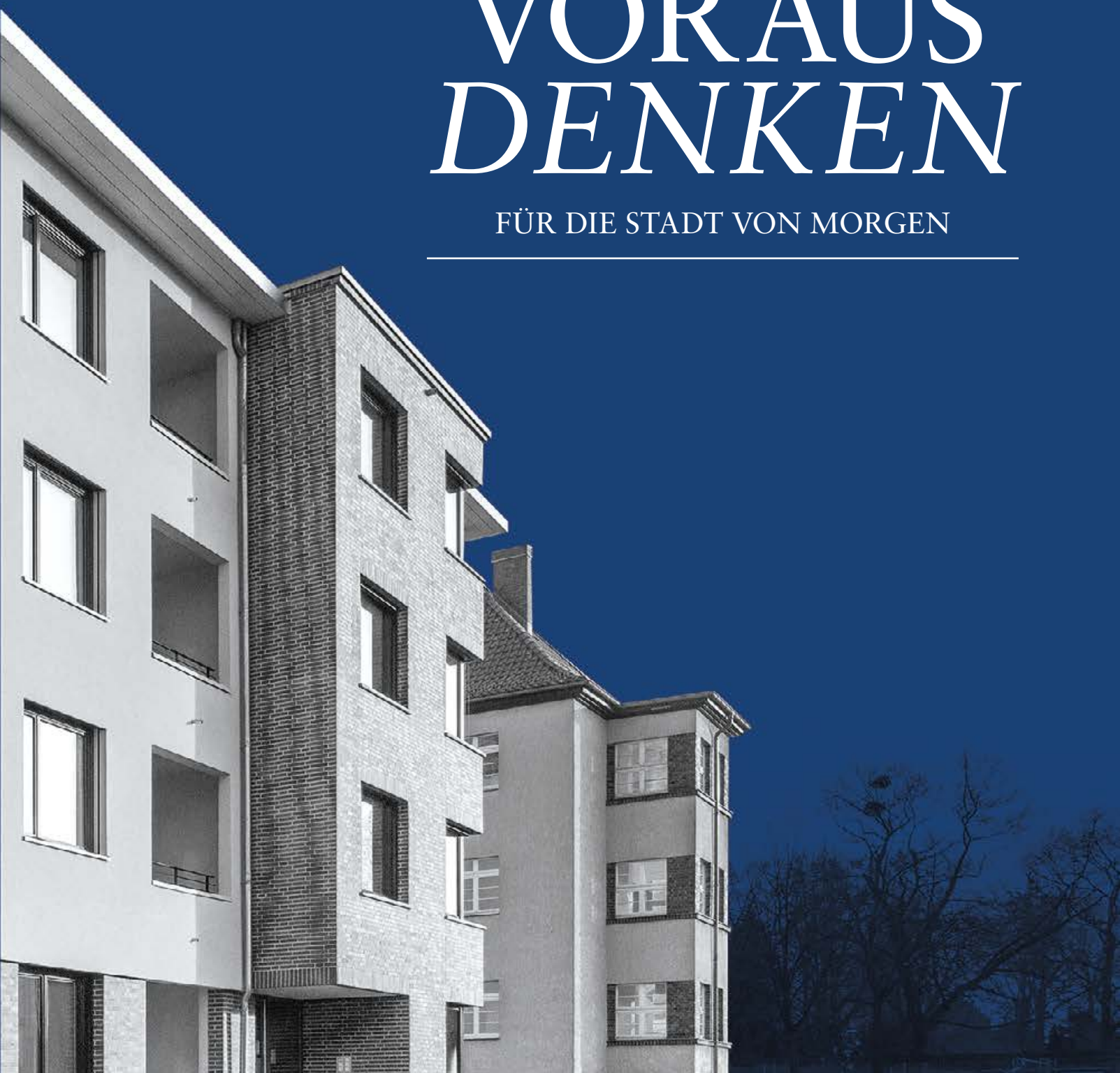
Deutsche Wohnen

GESCHÄFTSBERICHT **2016**

VORAUS *DENKEN*

FÜR DIE STADT VON MORGEN



KONZERNKENNZAHLEN DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Gewinn- und Verlustrechnung		**2016**	2015	Entwicklung
Vertragsmieten	EUR Mio.	704,5	634,0	11,1 %
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	586,4	519,2	12,9 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	54,3	68,9	21,2 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	16,8	15,6	7,7 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	– 73,7	– 74,7	1,3 %
EBITDA	EUR Mio.	575,1	465,0	23,7 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	453,7	384,4	18,0 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	2.489,2	1.787,2	39,3 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.623,2	1.199,9[2]	35,3 %
Ergebnis nach Steuern[1]	EUR je Aktie	4,69	3,60[2]	30,3 %
FFO I	EUR Mio.	383,9	304,0[2]	26,3 %
FFO I[1]	EUR je Aktie	1,14	0,95[2]	20,0 %
FFO II	EUR Mio.	438,2	372,9[2]	17,5 %
FFO II[1]	EUR je Aktie	1,30	1,16	12,1 %
EPRA Earnings	EUR Mio.	359,5	227,9	57,7 %

Bilanz		**31.12.2016**	31.12.2015	Entwicklung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	16.005,1	11.859,1	4.146,0
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	669,2	901,2	– 232,0
Eigenkapital	EUR Mio.	8.234,0	6.798,1[2]	1.435,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.185,2	4.582,5	1.602,7
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	37,7	38,0	– 0,3 pp
Bilanzsumme	EUR Mio.	16.783,6	13.376,6[2]	3.407,0

Aktie		**31.12.2016**	31.12.2015	Entwicklung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	29,84	25,62	16,5 %
Anzahl Aktien	Mio.	337,48	337,41	0,1
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	10,1	8,6	17,4 %

Net Asset Value (NAV)		**31.12.2016**	31.12.2015	Entwicklung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	10.017,0	7.765,6[2]	2.251,5
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	29,68	23,02[2]	28,9 %
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	29,69	23,55[2]	26,1 %

Marktwerte		**31.12.2016**	31.12.2015	Entwicklung
Fair Value Immobilien[3]	EUR Mio.	15.465	11.721	3.744,0
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[3]	EUR pro m²	1.580	1.282	23,2 %

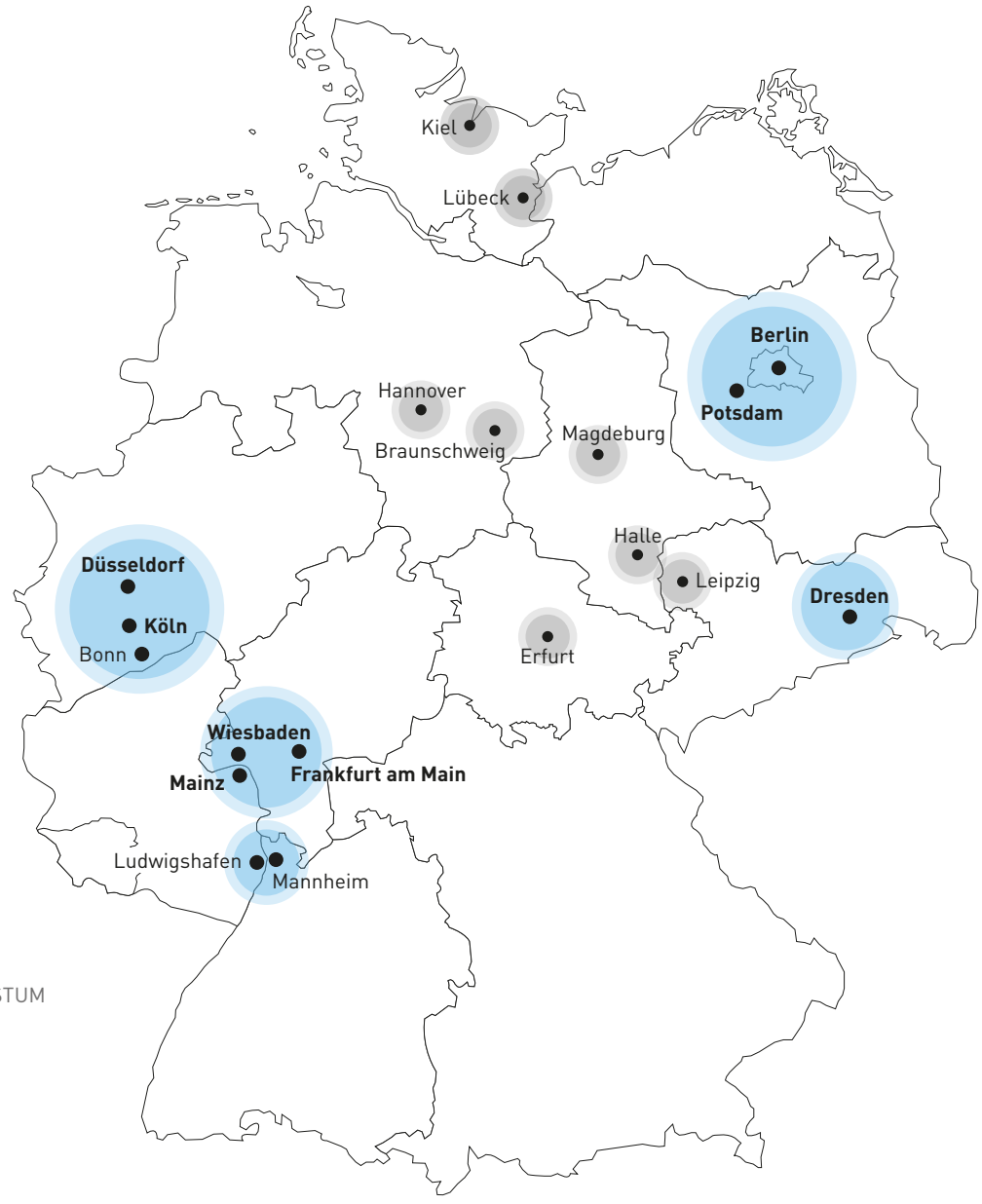
[1] Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 337,45 Mio. ausstehender Aktien in 2016 beziehungsweise rund 320,85 Mio. in 2015
[2] Vorjahresangaben geändert
[3] Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

UNSER PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

EUR 15,7 MRD.
PORTFOLIOWERT

160.000
WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN

ca. 70 %
IN BERLIN



● **CORE+ 85 %**
DYNAMISCHSTE MÄRKTE
MIT STARKEM MIETWACHSTUM

● **CORE 12 %**
MÄRKTE MIT MODERAT
ANZIEHENDEN MIETEN

KURZ-*PROFIL*

DIE DEUTSCHE WOHNEN ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich hauptsächlich in deutschen Metropolregionen befindet. Hier profitieren wir von der dynamischen Marktentwicklung und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Unser Portfolio umfasst derzeit über 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 15,7 Mrd.

EDITORIAL

MIT EINER KLAREN STRATEGIE UND UNSEREN WERTEN GESTALTEN WIR DIE STADT VON MORGEN.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

börsennotierte Immobiliengesellschaften sind heute eine nicht wegzudenkende Größe im Markt und haben sich als eine starke Assetklasse etabliert. Insbesondere für ausländische Investoren ist dieser Sektor inzwischen aufgrund seiner fortgeschrittenen Marktkapitalisierung, seiner Zukunftsperspektive, der hohen Kreditwürdigkeit und guter Kredit-Ratings attraktiv. Dazu tragen insbesondere die Unternehmen bei, die solidere Bilanzen mit niedrigeren Verschuldungsquoten, stabilere Cashflows und eine höhere Ertragskraft als in der Vergangenheit aufweisen. Auf der Finanzierungsseite sind die Unternehmen unabhängiger geworden und können zwischen verschiedenen Angeboten und Konzepten wählen.

In diesem Segment ist die Deutsche Wohnen ein bedeutender und anerkannter Akteur. Wir haben uns in den vergangenen Jahren eine hervorragende Ausgangslage geschaffen. Darauf aufbauend können wir heute als Partner für die Städte auftreten und einen erheblichen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten. Auf den folgenden Seiten finden Sie Beispiele dafür, wie wir in diesem Sinne als Teil der Gesellschaft agieren und unser Portfolio mit unserem hohen Qualitätsanspruch im Blick pflegen und entwickeln. Ganz im Sinne des diesjährigen Titel-Claims: **„Vorausdenken. Für die Stadt von morgen."**

Wir wollen die Stadt gestalten, aber die Politik muss uns dabei unterstützen. Der Deutsche Wohnen und anderen Unternehmen unserer Branche werden zahlreiche Barrieren in den Weg gelegt. So lähmen die zunehmenden Überregulierungen die Marktentwicklung und es gibt massive staatliche und politische Einschränkungen für unsere Geschäftstätigkeit.

Dabei wird scheinbar übersehen, dass die private Wirtschaft schon immer nachhaltige Investitionen getätigt hat und dies auch in der Zukunft tun wird.

Wir sind, wie viele Mitbewerber, bereit, die bestehenden Lücken auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu schließen. Um nur eine Zahl zu nennen: Ende 2016 fehlten in Deutschland ungefähr eine Million Wohnungen, sogenannter bezahlbarer Wohnraum. Wir erhoffen uns deshalb von der Politik, dass sie mitgestaltet und dass auch sie ihre Verantwortung für die Gesellschaft wahrnimmt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Ihr

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender
der Deutsche Wohnen AG

WIR SICHERN *WERTE* MIT ZUKUNFT

DIE DEUTSCHE WOHNEN SETZT SEIT JEHER IHREN FOKUS AUF DIE WACHSTUMSSTARKEN METROPOLEN IN DEUTSCHLAND. DIESE VISION ZAHLT SICH AUS, VOR ALLEM IN BERLIN. DIE DABEI GESCHAFFENEN WERTE SICHERN WIR FÜR DIE ZUKUNFT. MIT EINER KLAREN STRATEGIE FÜR ORGANISCHES WACHSTUM UND EINEM LANGFRISTIG AUSGERICHTETEN INVESTITIONSPROGRAMM IN MILLIARDENHÖHE STÄRKEN WIR UNSER AUF QUALITÄTS- UND WERTSTEIGERUNG FOKUSSIERTES GESCHÄFTSMODELL.

// ARGENTINISCHE ALLEE/RIEMEISTERSTRASSE, BERLIN-ZEHLENDORF

PORTFOLIOSTRATEGIE ERHÖHT DIE WOHNQUALITÄT UND SCHAFFT WERTE

DIE DEUTSCHE WOHNEN gehört heute zu den drei größten und erfolgreichsten Immobilienunternehmen Europas und setzt Benchmarks für die Branche. Zu dieser Erfolgsgeschichte trägt insbesondere die Fähigkeit bei, sich frühzeitig auf Veränderungen einzustellen. So haben wir bereits vor vielen Jahren unseren strategischen Fokus auf Metropolregionen gelegt und profitieren dadurch in hohem Maße von der anhaltend positiven Entwicklung in den deutschen Ballungsräumen.

Insbesondere unsere Vision vom Großraum Berlin als europäischem Hotspot ist aufgegangen. Seit 2007 haben wir durch Zukäufe unseren Bestand von rund 25.000 auf knapp 111.000 Wohneinheiten wertschaffend ausgebaut. Auch in Zukunft sehen wir große Potenziale für Wertsteigerungen.

Mit unserem EUR 1,5 Mrd. schweren Investitionsprogramm forcieren wir das interne Wachstum durch Modernisierung, Nachverdichtung und Neubau. Gleichzeitig wird die zukunftsträchtige Geschäftstätigkeit im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen durch gezielte Zukäufe und Neubau deutlich gestärkt.

111.000

Chance !

Jährlicher Nettozuwachs von rund

40 tausend

Bürgern in Berlin

// Wachsender Bedarf nach Wohnraum und Infrastrukturdienstleistungen muss bedient werden.

// Die zunehmende Urbanisierung bietet gute Voraussetzungen für weitere Portfoliowertsteigerungen und steigende Cashflows.

Herausforderung ?

// Die massive Verteuerung von Immobilien infolge eines sich verschärfenden Wettbewerbs.

// Regulatorische Eingriffe in den Markt, durch welche die Wohnungswirtschaft in ihrem Handeln eingeschränkt wird.

BERLIN IST DIE METROPOLE DER ZUKUNFT

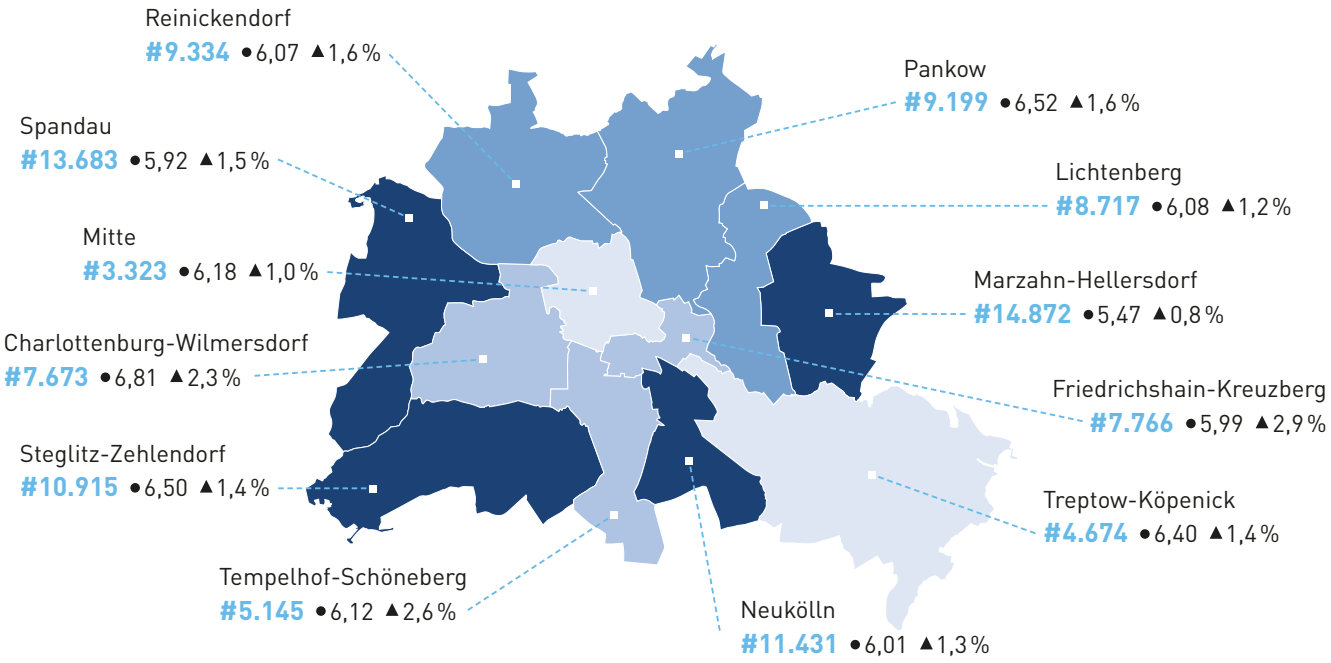
IN BERLIN zeigt sich in besonderer Weise, wie sich unser Fokus auf ein wertvolles und qualitativ hochwertiges Portfolio in den wachstumsstarken Metropolen in Deutschland mit weiteren Chancen auf Wertsteigerung auszahlt.

In der deutschen Hauptstadt kommen heute 1.009 Wohnungen auf 1.000 Haushalte. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,9 %. Damit wird die eigentlich erforderliche marktkonforme Leerstandsquote beziehungsweise Fluktuationsreserve von etwa 3 % weit verfehlt; es entsteht ein sehr hoher Nachfragedruck. Dieser Nachfragedruck in bereits angespannten Wohnungsmärkten wird bis 2030 weiter zunehmen, da die Erweiterung des Wohnungsangebots insbesondere durch Neubau mit dem massiven Zuzug nicht mithalten kann.

Bei einem jährlichen Nettozuwachs der Bevölkerung von rund 40.000 Bürgern müssten etwa 20.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um die zusätzliche Nachfrage decken zu können. Im Jahr 2015 wurden dagegen nur knapp 11.000 Wohnungen fertiggestellt. Auch wenn die Anzahl der Baugenehmigungen steigt, wird die bereits bestehende Unterversorgung an Neubauwohnungen auch in den kommenden Jahren anhalten und eher noch zunehmen.

Die Deutsche Wohnen verfügt aktuell über ein Portfolio von rund 107.000 Wohnungen in der Stadt Berlin beziehungsweise 111.000 Wohnungen im Großraum Berlin. Dies macht gemessen am Gesamtwert des Portfolios insgesamt knapp 70 % unseres Bestands aus.

Berlin-Portfolio auf einen Blick



 # Einheiten > 3.000 | > 5.000 | > 8.000 | > 10.000

● Ortsübliche Vergleichsmiete (EUR/m²) ▲ Leerstand

BERLIN STADT	GROSSRAUM BERLIN
#106.732 ●6,10 ▲1,6 %	#110.673 ●6,10 ▲1,6 %

// GOEBELSTRASSE, BERLIN-SIEMENSSTADT

Der Leerstand unseres Portfolios in Berlin lag zum 31. Dezember 2016 bei 1,6 % im Vergleich zu 1,8 % zum 31. Dezember 2015. Die Miete belief sich im Durchschnitt auf EUR 6,10 pro m² pro Monat. Im Vergleich zum Vorjahreswert von EUR 5,89 pro m² pro Monat entspricht dies einer Steigerung um 3,6 %.[1)] Auch hier sehen wir für die Zukunft ein beträchtliches Steigerungspotenzial. Die durchschnittlichen Marktmieten liegen gemäß CBRE sogar bei EUR 9 pro m² pro Monat. In Berlin sind die Kauf- und Mietpreise für Wohnungen im Vergleich zu anderen deutschen und europäischen Metropolen nach wie vor sehr günstig. So kommt der Wertzuwachs allein für das vergangene Geschäftsjahr nicht überraschend.

Darüber hinaus kann die Deutsche Wohnen von einem hohen Wertsteigerungspotenzial profitieren. So stieg 2016 der durchschnittliche Buchwert im Bestand von EUR 1.360 pro m² auf EUR 1.740 pro m² – ein Plus von 28 %.

Neben Berlin zählen auch das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt am Main, das Rheinland, Mannheim/Ludwigshafen sowie Dresden zu unseren Core^{+}-Regionen. Diese machen mit insgesamt knapp 135.000 Wohneinheiten etwa 85 % unseres gesamten Portfolios aus. Auch für diese Regionen sind hohe Miet- und Wertsteigerungsraten zu erwarten.

+28 %

1) Nicht auf Like-for-like-Basis

// JUNGFERNHEIDEWEG, BERLIN-SIEMENSSTADT

Berlin

UNSER VIELFÄLTIGES BERLIN-PORTFOLIO REICHT VON DENKMALGESCHÜTZTEN SIEDLUNGEN DER KLASSISCHEN MODERNE ÜBER GRUNDFESTEN DER NACHKRIEGSZEIT BIS HIN ZU ZEITGENÖSSISCHEN WOHNHOCHHÄUSERN. MIT DER VISION, DASS SICH BERLIN ZU EINEM DER EUROPÄISCHEN HOTSPOTS ENTWICKELN WIRD, HABEN WIR UNSEREN BESTAND STETIG ERWEITERT UND DURCH KONTINUIERLICHE INVESTITIONEN AUFGEWERTET.

ca. 70 %

DES BESTANDS IN

ca. 111.000

WOHNEINHEITEN IM GROSSRAUM BERLIN

// FRIEDRICH-LIST-STRASSE, BERLIN-JOHANNISTHAL

// BLEICHERODER STRASSE, BERLIN-PANKOW

4 UNESCO-WELTERBESIEDLUNGEN

// ROMY-SCHNEIDER-STRASSE, BERLIN-SPANDAU

INVESTITIONSPROGRAMM FÜR DEN BESTAND AUF EUR 1 MRD. AUSGEWEITET

PHILIP GROSSE (CFO) UND LARS WITTAN (CIO) ZUR INVESTITIONSSTRATEGIE DER DEUTSCHE WOHNEN

Wie schätzen Sie aktuell den deutschen Wohnimmobilienmarkt ein?

» **LARS WITTAN:** Die UN prognostiziert, dass in den nächsten Jahrzehnten 2,5 Mrd. Menschen weltweit in urbane Ballungsgebiete ziehen werden. Diesen Trend beobachten wir auch in Deutschland.

Insbesondere Berlin wird weiter prosperieren – viele Menschen wollen hier wohnen. Die Prognosen des Berliner Senats gingen ursprünglich von knapp 4 Mio. Einwohnern im Jahr 2030 aus. Diese Marke wird wohl wesentlich früher erreicht. In den letzten Jahren hatte Berlin einen positiven Einwanderungssaldo von über 40.000 Menschen pro Jahr – also jährlich den Zuwachs einer Kleinstadt wie Eisenach. Auch Frankfurt am Main wird gemäß den Prognosen bis 2030 um rund 100.000 Menschen wachsen.

» **PHILIP GROSSE:** Eines wird dabei deutlich: Der Trend zur Urbanisierung in Deutschland ist ungebrochen. Insbesondere junge Menschen und Familien zieht es in die Metropolregionen Deutschlands. Zudem gibt es immer mehr Einpersonenhaushalte. Dies führt in den urbanen Ballungszentren zu einer weiter erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Neubau kann mit diesen Entwicklungen derzeit nicht Schritt halten, sodass die Wohnungsmärkte in vielen Metropolregionen – und insbesondere in Berlin – weiter angespannt bleiben werden.

Wir haben diesen Trend schon sehr früh erkannt und unser Portfolio auf wachstumsstarke Metropolregionen fokussiert. Heute liegen dort 97 % unserer Wohnungen.

Welche Chancen und Herausforderungen ergeben sich denn in angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin für Ihr Unternehmen?

» **PHILIP GROSSE:** Die Mieten werden sich trotz mietdämpfender politischer Eingriffe weiter erhöhen, verschärfte Klimaziele für die Wohnungswirtschaft werden die Baukosten weiter nach oben treiben.

» **LARS WITTAN:** Die Deutsche Wohnen erlebt das Wachstum der Stadt nicht nur, sondern gestaltet es aktiv mit, zum Beispiel durch Quartiersarbeit, Modernisierungen, Integrationsprojekte oder Neubau. Wir wollen unseren Wohnungsbestand systematisch in der Qualität heben. Die Mehrbelastungen für die Mieter versuchen wir gemeinsam mit unseren Kunden individuell und sozial verträglich zu lösen.

Wie hoch ist Ihr aktuelles Investitionsvolumen und wofür wird es hauptsächlich verwendet?

» **PHILIP GROSSE:** Wir haben im Geschäftsjahr 2016 unser Investitionsprogramm für den Portfoliobestand deutlich von EUR 400 Mio. auf EUR 1.000 Mio. ausgeweitet. Rund 30.000 Wohnungen sollen bis 2021 energetisch modernisiert und der Wohnkomfort der Wohnungen generationenübergreifend erhöht werden. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit wird hier in Berlin liegen, aber auch in Frankfurt am Main, Hannover oder Düsseldorf werden wir Modernisierungsprojekte umsetzen.

» **LARS WITTAN:** Die Auswahl der 30.000 Wohneinheiten basierte auf einer umfassenden technischen Analyse des Bestands. Hier werden im Wesentlichen Gebäude in einem schlechten technischen Zustand in attraktiven Quartieren energetisch ertüchtigt und zukunftsfähig gemacht.

Die Maßnahmen werden für unsere Mieter und Aktionäre erheblichen Mehrwert schaffen. Wir investieren in wachsende Märkte, in eine höhere Qualität und schaffen damit Wert für die Zukunft.

Planen Sie auch über Neubau zur Entspannung der Wohnungsmärkte beizutragen?

» **LARS WITTAN:** Absolut. Bis 2020 planen wir, vornehmlich in Berlin und Frankfurt am Main rund 2.200 Wohnungen für knapp EUR 500 Mio. neu zu errichten. 400 Einheiten sollen als Dachgeschossausbauten und 1.800 Einheiten als Neubauten entstehen.

// LARS WITTAN (CIO) UND PHILIP GROSSE (CFO)

Hier geht es also in erster Linie um Nachverdichtungen, sprich darum, bestehende Freiflächen effizienter zu nutzen. Auf längere Sicht können es über 10.000 Wohnungen aus den vorhandenen Landreserven der Deutsche Wohnen werden.

» **PHILIP GROSSE:** Im Mietwohnungsneubau könnten gerade private, börsennotierte Immobilienunternehmen dank ihrer hervorragenden Kapitalausstattung eine zentrale Rolle einnehmen. Über die letzten Jahre haben wir unsere Eigenkapitalquote deutlich auf derzeit rund 50 % gesteigert. Als Bestandshalter investieren wir langfristig. Im Vordergrund steht nicht die kurzfristige Verzinsung des Kapitals, sondern die langfristige Wertentwicklung.

» **LARS WITTAN:** Voraussetzung ist, dass wir mehr Tempo aufnehmen können, das heißt, Planungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden, Städte müssen neu in einem anderen Maßstab gedacht werden, Einzelinteressen in den Hintergrund rücken.

Welche Kriterien berücksichtigt die Deutsche Wohnen beim Neubau?

» **LARS WITTAN:** Unsere Antwort ist: Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit stehen für uns nicht im Widerspruch. Wir denken in Lebenszyklen der Immobilien, erst über die Nutzungsdauer zeigt sich die Qualität einer Immobilie. Dabei können wir uns am Siedlungsbau der 1920er- und 1930er-Jahre durchaus orientieren. Diese Quartiere wurden damals in Zeiten größter Wohnungsnot von wegweisenden Architekten wie Bruno Taut errichtet. Diese Siedlungen funktionieren auch heute – 90 Jahre später – immer noch und sind immer noch stark nachgefragt.

Welche Anforderungen stellen Sie an Ihre Investitionen hinsichtlich Wert- und Renditeentwicklung?

» **PHILIP GROSSE:** Die Deutsche Wohnen arbeitet nach dem Leitbild des Qualitäts- und Innovationsführers. Wir streben weniger kurzfristige Renditen als langfristige Wertschöpfung an. Bei unseren Neubauvorhaben wird die Rendite bei ca. 5 % liegen. Zudem kanalisieren wir benötigtes Kapital auf den deutschen Wohnungsmarkt und ermöglichen so die Erneuerung vorhandener und den Bau neuer Wohnungen.

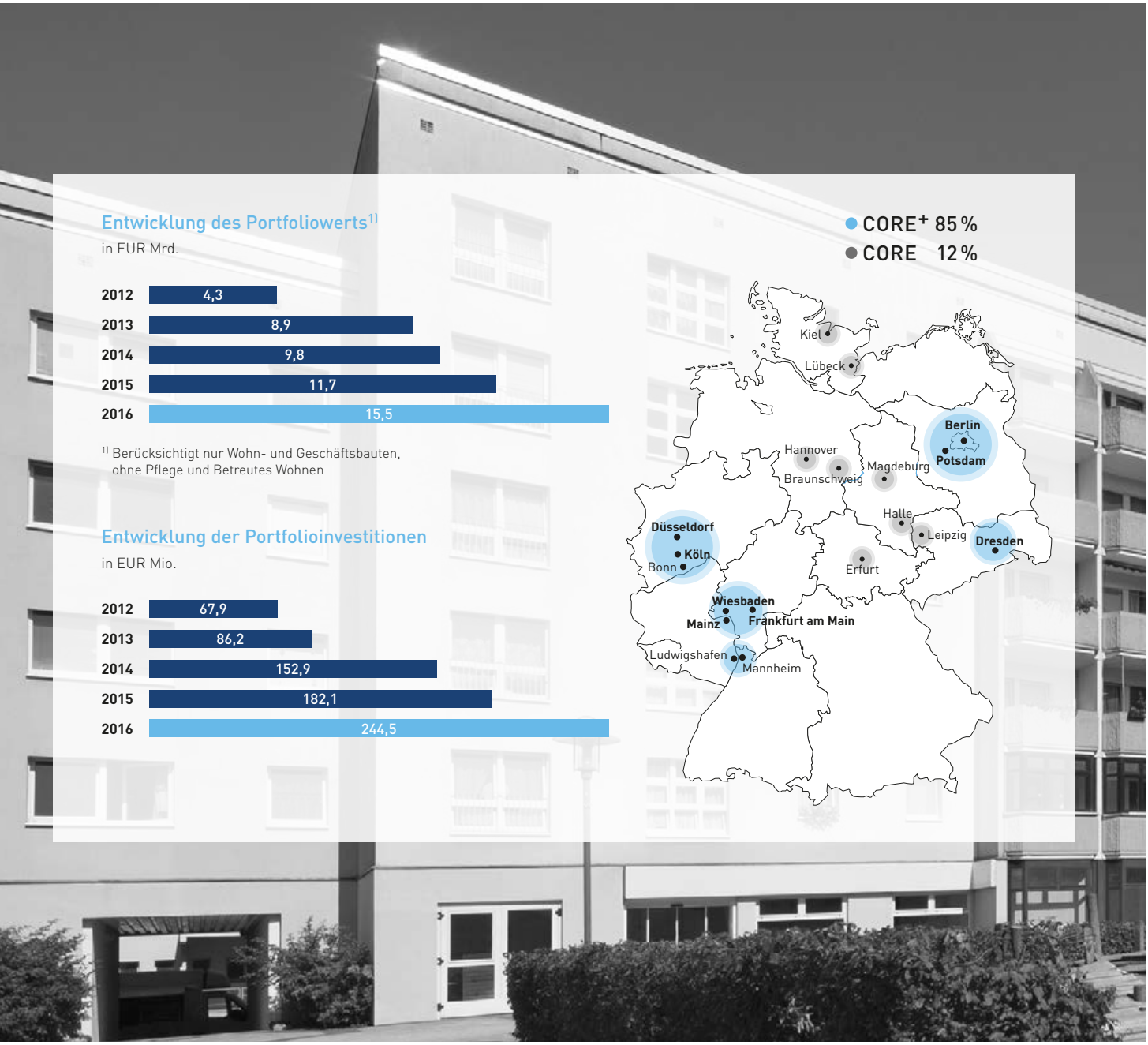
» **LARS WITTAN:** Viele Mieter begrüßen zudem durchaus unsere Modernisierungen, die ihre Wohnungen – zumeist aus den 1960er- bis 1970er-Jahren – in einen technisch und optisch zeitgemäßen Zustand versetzen.

Wie stellt die Deutsche Wohnen die Finanzierung dieses umfassenden Modernisierungs- und Neubauprogramms sicher?

» **PHILIP GROSSE:** Nach Dividende verfügen wir über einen frei verfügbaren Cashflow auf Basis unseres FFO I von rund EUR 150 Mio., den wir vollumfänglich für unser Investitionsprogramm verwenden wollen. Darüber hinaus stehen uns aufgrund unserer hervorragenden Bonität und der hohen Qualität unserer Bestände vielfältige Finanzierungsquellen im Banken- und Kapitalmarkt zur Verfügung.

ERFOLGREICHER TRACK RECORD FÜR NACHHALTIGE WERTENTWICKLUNG

DIE DEUTSCHE WOHNEN hat zwischen 2012 und 2016 ihr Portfolio – insbesondere in Berlin – stark ausgebaut und bewirtschaftet damit eines der attraktivsten Portfolios im Sektor. Insbesondere mit der Übernahme der GSW konnte der Bestand in Berlin um annähernd 60.000 Wohneinheiten deutlich erweitert werden. Mit durchschnittlichen Anschaffungskosten in Höhe von knapp EUR 1.000 pro m² konnten wir unter heutigen Marktverhältnissen sehr günstig einkaufen. Die frühzeitige Optimierung unserer Kapitalstruktur hat hierfür den Weg geebnet. Allein in den letzten drei Jahren ist der Wert unseres Portfolios von EUR 8,9 Mrd. auf EUR 15,5 Mrd.[1] gestiegen. Heute zahlen sich diese Investitionen aus, diese Geschichte wollen wir fortschreiben.



Entwicklung des Portfoliowerts[1]

in EUR Mrd.

[1] Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

Entwicklung der Portfolioinvestitionen

in EUR Mio.

// CENTURIA, STOLLBERGERSTRASSE, BERLIN

[1] Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

DIE GRÖSSTEN AKQUISITIONEN DER DEUTSCHE WOHNEN VON 2012 BIS 2016

2012

HAMLET
5.113 WOHNEINHEITEN
davon ≈ 2.000 in Braunschweig

CENTURIA
5.209 WOHNEINHEITEN
Berlin

BauBeCon
23.416 WOHNEINHEITEN
davon ≈ 6.000 in Berlin
und ≈ 5.700 in Hannover/Braunschweig

≈83.000[1)]

//BauBeCon, SODTKESTRASSE, BERLIN

2013

LARRY
6.867 WOHNEINHEITEN
Berlin, Brandenburg,
Nordrhein-Westfalen

GSW
59.949 WOHNEINHEITEN
Berlin

≈150.000[1)]

// GSW, GOEBELSTRASSE, BERLIN

2014

GSW-INTEGRATION
EUR 35 MIO. JÄHRLICHE SYNERGIEN
AUS DEM ZUSAMMENSCHLUSS

≈147.000[1)]

// GSW, LINIENSTRASSE, BERLIN

2015

WINDMILL
4.638 WOHNEINHEITEN
Berlin

OLAV
13.562 WOHNEINHEITEN
davon ≈ 5.200 in Berlin
und ≈ 3.800 in Kiel

≈146.000[1)]

// OLAV, REICHENBERGER ALLEE, KIEL

2016

ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

≈158.000[1)]

[1)] Anzahl der Wohneinheiten am Jahresende

WIR SCHAFFEN *RAUM* FÜR GENERATIONEN

DIE DEUTSCHE WOHNEN GESTALTET DIE MODERNE GROSSSTADT VON MORGEN – MIT AUGENMASS UND LANGEM ATEM. DURCH MODERNISIERUNG, NACHVERDICHTUNG UND NEUBAU ENTWICKELN WIR ATTRAKTIVEN WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN. DAZU GEHÖREN EIN ALTERSGERECHTES WOHNRAUMANGEBOT FÜR JUNGE UND ALTE MENSCHEN EBENSO WIE DIENSTLEISTUNGEN FÜR SELBSTBESTIMMTE LEBENSMODELLE. WEIL WIR DABEI AUF EINEM SOLIDEN, WIRTSCHAFTLICH STARKEN FUNDAMENT AUFBAUEN, KÖNNEN WIR METROPOLEN LANGFRISTIG LEBENSWERTER MACHEN.

// GOEBELSTRASSE, BERLIN-SIEMENSSTADT

// SCHULSTRASSE, ELSTAL BEI BERLIN

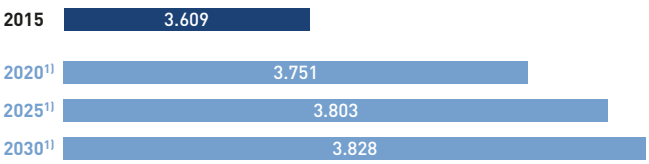
UNGEBREMSTE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM IN DEUTSCHEN METROPOLEN

DER BEDARF NACH WOHNRAUM in deutschen Metropolen wächst zunehmend. Bis 2030 hat Deutschland voraussichtlich knapp 85 Mio. Einwohner und damit etwa 4 Mio. mehr als noch im Jahr 2014. Die Zahl der Haushalte soll in demselben Zeitraum von 40,6 Mio. auf 44,3 Mio. steigen. Insbesondere die urbanen wachstumsstarken Regionen werden durch Zuzug und Zuwanderung zulegen. Vor allem jüngere Menschen werden vom höheren Bildungs- und Arbeitsangebot angezogen.

Der derzeitige Wohnungsbestand kann vielerorts allerdings das zunehmende Bevölkerungswachstum in urbanen Ballungsräumen nicht mehr auffangen. Bei gleichbleibender Bautätigkeit fehlen in den Top-10-Regionen Deutschlands bis 2030 weitere 940.000 Wohnungen. Damit gewinnt der Neubau von Wohnungen zunehmend an Bedeutung und die Investitionen in den Wohnungsbau müssen signifikant gesteigert werden.

Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030

in TSD



[1)] Prognose
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Chance !

Bis 2030 hat Deutschland

4

etwa Millionen Einwohner mehr

// Die immer älter werdende Bevölkerung und der Zuzug junger Menschen in attraktive Metropolen lassen den Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum erheblich ansteigen.

// Die Entwicklung neuer Lebensmodelle (Alt und Jung zusammen statt nebenher) bietet vielfältige Möglichkeiten.

Herausforderung ?

// Die Urbanisierung bringt ein hohes Mietniveau in attraktiven, innerstädtischen Lagen mit weiterem Steigerungspotenzial mit sich.

// Der zunehmenden Gentrifizierung und Verdrängung einkommensschwächerer Schichten und älterer Menschen muss entgegengewirkt werden.

NEUBAU UND NACHVERDICHTUNG ERGÄNZEN DIE BESTANDSENTWICKLUNG

IM NOVEMBER 2016 haben wir eine deutliche Ausweitung unseres Neubauprogramms angekündigt. Bis zum Jahr 2020 sollen 2.200 neue Wohnungen im freistehenden Neubau oder als Dachaufstockung und -ausbau entstehen. Die Investitionssumme dafür beläuft sich auf knapp EUR 500 Mio. Die zehn aktuell in der Pipeline befindlichen Projekte liegen überwiegend in Berlin, aber auch in Frankfurt am Main, Leipzig und Dresden.

Das erste bereits fertiggestellte Neubauprojekt in Potsdam-Babelsberg ist ein gelungener Prototyp; die insgesamt sehr positive Resonanz bestätigt uns in unserer Sicht auf den nachhaltigen Wohnungsneubau. Ein weiteres potenzielles Vorzeigeprojekt liegt allerdings weiterhin auf Eis: Seit fünf Jahren beschäftigen wir uns intensiv mit dem Bau eines modernen nutzungsgemischten Stadtquartiers mit rund 600 Wohnungen in Berlin-Westend. Dafür müssten 200 Bestandswohnungen abgerissen und der Bebauungsplan geändert werden. Trotz sehr frühzeitiger Einbindung von verschiedenen Interessengruppen, Bezirk und Senat sind wir heute immer noch weit von der Realisierung entfernt. Grund hierfür sind Einzelinteressen, die diesen zukunftsweisenden Entwurf blockieren.

Auch für die Zeit nach 2020 haben wir uns bereits klare Ziele gesetzt: Langfristig sind bis zu 10.000 weitere neue Wohneinheiten geplant, überwiegend in Berlin und auf bestehenden Grundstücken. Bei der Umsetzung sind wir jedoch stets auf eine gute Zusammenarbeit mit den politischen Entscheidungsträgern vor Ort angewiesen.

NEUBAUPROJEKT POTSDAM-BABELSBERG ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Innerhalb von nur zwei Jahren errichtete die Deutsche Wohnen in Potsdam-Babelsberg 91 Mietwohnungen und 12 Reihenhäuser mit insgesamt etwa 9.000 m² Wohnfläche. Damit wurde im Rahmen einer Nachverdichtung eine bereits bestehende Eisenbahnersiedlung aus dem Jahr 1928 sinnvoll ergänzt. Das gesamte Bauprojekt wurde nachhaltig geplant: Die Wohnungen erfüllen den Energiestandard KfW 70 und wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Auszeichnung Gold geehrt. Die gesamte Wohnanlage wird umweltfreundlich mit Heizwärme und Warmwasser versorgt.

- **Fertigstellung: 2016**
- **Investitionen: EUR 20 Mio. in den Neubau und EUR 3,1 Mio. in die Sanierung der Bestandsgebäude**
- **Zeitplan übererfüllt**
- **Budget eingehalten**
- **C2C[1]-inspiriertes Gebäude**
- **Hohe Zufriedenheit der Mieter**

[1] Cradle-to-Cradle („Von der Wiege zur Wiege"); Vision einer abfallfreien Wirtschaft, bei der Unternehmen keine gesundheits- und umweltschädlichen Materialien mehr verwenden und alle Stoffe dauerhaft Nährstoffe für natürliche Kreisläufe oder geschlossene technische Kreisläufe sind.

NACHVERDICHTUNG IN BERLIN-PRENZLAUER BERG, GRELLSTRASSE

In der Berliner Grellstraße werden ab 2017 durch Lückenschließung und Nachverdichtung in einem Bestandsportfolio ebenfalls 100 neue Wohneinheiten entstehen. Damit wird der aktuelle Bestand auf 360 Wohneinheiten ausgeweitet. Das umfassende Projekt beinhaltet:

- die Sanierung des aktuellen Bestands
- die Aufstockung bestehender Gebäude
- einen Dachgeschossausbau
- das Schließen der Baulücke durch ein neues Gebäude sowie
- den Bau einer Kita

Durch die direkte Anbindung an die S-Bahn Prenzlauer Berg wird darüber hinaus das Thema „Intelligente Mobilität“ adressiert.

WOHNEN AM WASSER IN BERLIN-SPANDAU

190 neue Wohnungen wird die Deutsche Wohnen ab 2017 auf einem eigenen Grundstück mit direktem Anschluss ans Wasser in Berlin-Spandau bauen. Das Gutachterverfahren dafür ist bereits abgeschlossen und ein renommiertes Architekturbüro beauftragt. Das neue Quartier soll vor allem ein gemischt genutztes sein – und damit Familien, Singles, junge und ältere Menschen ansprechen, für Wohnen und Arbeiten gleichermaßen.

- Baubeginn: 2017
- Gemischt genutztes Quartier für Jung und Alt, Wohnen und Arbeiten
- Hohe Energieeffizienz
- Berücksichtigung aktueller und künftiger Wohnbedürfnisse: Mix aus verschiedenen Wohnungstypologien mit unterschiedlichen Größen und Zuschnitten, zum Teil flexible Wohnungsgrundrisse
- Enge Zusammenarbeit mit wichtigen Stakeholdern wie Baustadtrat, Stadtplanungsamt und Senat
- Angrenzende Bereiche bieten Entwicklungschancen in der Zukunft

> Wohnen am Wasser und das auch noch in der Metropole ist etwas ganz Besonderes. In guter Kontinuität folgen wir unserem Prinzip, hohe Qualität zu tragbaren Kosten umzusetzen.
>
> Stefan Degen, Managing Director Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH

GEMEINSAMES VERSTÄNDNIS FÜR QUALITÄT UND NACHHALTIGKEIT

STEFAN FORSTER ZUR ZUSAMMENARBEIT MIT DER DEUTSCHE WOHNEN

Was sind aus Ihrer Sicht die aktuellen Trends in der Stadtentwicklung und wo sehen Sie hier die Deutsche Wohnen?

Die wesentliche Herausforderung für den deutschen Wohnungsmarkt stellt heute unumstritten die Bewältigung des massiven Zuzugs in die Ballungsräume dar. Dieser begegnen die Städte auf zwei verschiedene Arten:

1. Stadterweiterungen und 2. Nachverdichtung. Insbesondere bei dem zweiten Punkt kommen Bestandshalter wie die Deutsche Wohnen ins Spiel. Das Potenzial für Nachverdichtung ist meines Erachtens riesig. Der Vorteil dieses – wie wir sagen – Weiterbauens liegt darin, dass die technische und soziale Infrastruktur bereits vorhanden ist. Des Weiteren fallen keine zusätzlichen Grundstückspreise an. Diese Chancen kann die Deutsche Wohnen mit ihrem Bestand in urbanen Bereichen sehr gut nutzen.

Dabei gilt es jedoch auch eine Klippe zu umschiffen: Meistens stehen die vorhandenen Mieter Plänen zur Nachverdichtung sehr abwehrend gegenüber. Hier sind also ein aktives Management und ein umfassender Dialog sehr wichtig. Letztendlich können auch die bestehenden Mieter in der Regel von einer Nachverdichtung profitieren, zum Beispiel durch Schaffung von höheren Qualitäten im Wohnumfeld.

Was verstehen Sie unter qualitätsvollem und nachhaltigem Bauen?

Die Lösung für die oben angesprochene Problematik lautet für mich ganz klar: Es darf keine Substandard-Lösungen, das heißt keine neuen Plattenbauten oder Ähnliches, geben. Das ist langfristig völlig unangebracht. Wir dürfen die Fehler, die in den 1950er-Jahren in Zeiten akuter Wohnungsnot gemacht wurden, nicht wiederholen. Denn wir sehen heute, dass die Gebäude aus dieser Zeit unseren aktuellen Ansprüchen in keinster Weise genügen und für viele Eigentümer eine Belastung darstellen.

Qualität und Nachhaltigkeit bedeuten für mich deshalb insbesondere Werthaltigkeit und Beständigkeit. Hier sollten wir uns die heute noch vorhandenen Altbauten zum Vorbild nehmen! Qualität im Bereich Wohnen heißt also zum Beispiel, auf Raumhöhen, Fenstergrößen und angemessene Freibereiche zu achten – oder auch den Klinker dem Wärmedämmverbundsystem vorzuziehen, weil die Klinkerfassade viel haltbarer, wartungsfreier und langlebiger ist.

Wie bewerten Sie das Mitwirken der Politik im Bereich des Neubaus und der Nachverdichtung, und welche dauerhaften Lösungen könnten in dieser Hinsicht angestrebt werden?

Leider denkt die Politik in der Regel kurzfristig, das heißt nur in Wahlperioden. Ein Politiker lässt sich daran messen, wie viele Wohneinheiten er in seiner Wahlperiode geschaffen hat. Ein Architekt beziehungsweise Planer denkt jedoch ganz anders: Ihm geht es, wie ich es eben beschrieben habe, immer darum, langfristige, nachhaltige Werte zu schaffen, etwas zum kollektiven Gedächtnis beizutragen.

// STEFAN FORSTER, GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER DER STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN GMBH

Stefan Forster studierte Architektur an der TU Berlin. Nach diversen Stationen gründete er 1989 Stefan Forster Architekten. Nach der Umfirmierung in eine GmbH ist er seit 2012 geschäftsführender Gesellschafter.

Nachverdichtung scheitert heute leider oft daran, dass die politischen Voraussetzungen durch veraltete Bebauungspläne nicht gegeben sind. Hier wäre mein großer Wunsch, dass die Politik mehr Mut entwickelt und unbürokratischeres Vorgehen wählt. Dies würde auch belohnt werden! Denn in eineinhalb bis zwei Jahren kann eine sinnvolle Nachverdichtung in einem Bestand bereits realisiert werden – heute dauert die Verabschiedung von B-Plan-Änderungen allein zwei Jahre!

Welche Potenziale im Wohnungsbau sehen Sie in Frankfurt am Main, Leipzig und Dresden?

Alle drei Städte sind extrem prosperierend – wobei das bei Frankfurt ja schon länger der Fall ist und Leipzig sowie Dresden gerade quasi eine Renaissance erleben. Die beiden letztgenannten bieten hohe Wachstumspotenziale, auch weil sie über einen großen Bestand an alten Wohnvierteln verfügen. Und da bin ich auch wieder bei meinen zuvor angesprochenen Punkten: Eine Stadt ist vor allem attraktiv, wenn sie in innerstädtischen Lagen über attraktive Gebäude verfügt!

Für Wohnungsunternehmen wie die Deutsche Wohnen sehe ich hier enormes Potenzial. Vor allem sind Städte wie Leipzig und Dresden auch aus finanzieller Sicht noch interessant, da die aktuellen Miet- und Kaufpreise deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt liegen.

Im Übrigen haben wir gemeinsam mit der Deutsche Wohnen hier auch schon zwei Projekte angestoßen, von denen ich hoffe, dass sie 2017 in die Umsetzung gehen: Das ist zum einen der Lindenauer Hafen in Leipzig und zum anderen die Miquelallee in Frankfurt.

Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit mit der Deutsche Wohnen?

Grundsätzlich arbeiten wir sehr gern mit Bestandshaltern zusammen, da hier eine sehr hohe Verantwortlichkeit vorherrscht. Uns ist es ganz wichtig, dass wir mit den Bauherren gemeinsam auf Augenhöhe Dinge entwickeln können und auf beiden Seiten ein umfangreiches Know-how vorhanden ist. All das trifft auf die Deutsche Wohnen zu. Unser aller vordringlichstes Anliegen ist es, qualitativ hochwertigen innerstädtischen Wohnraum zu entwickeln!

Uns ist es ganz wichtig, dass wir mit den Bauherren gemeinsam auf Augenhöhe Dinge entwickeln können und auf beiden Seiten ein umfangreiches Know-how vorhanden ist. All das trifft auf die Deutsche Wohnen zu.

HOCHWERTIGE WOHN- UND PFLEGEANGEBOTE FÜR ÄLTERE MENSCHEN

DER DEMOGRAFISCHE WANDEL ist heutzutage in aller Munde. Für den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen bedeutet er vor allem eins: Der Bedarf nach betreuten Wohn- und Pflegeangeboten wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dramatisch ansteigen. Bereits heute ist der deutsche Pflegemarkt mit einem Volumen von EUR 40 Mrd. der größte Markt in ganz Europa. Bis 2030 werden weitere 800.000 Menschen im Vergleich zu 2015 Pflege beziehungsweise Betreuung benötigen. Damit einher geht die Nachfrage nach zusätzlichen 300.000 Betten in Pflegeeinrichtungen bis 2030, was enorme Investitionen in den Markt erfordert.

Chance !

Bis 2030 werden weitere

800 tausend

MENSCHEN

Pflege beziehungsweise Betreuung benötigen

// Der demografische Wandel führt zu einer steigenden Nachfrage nach unterschiedlichen Pflegeangeboten.

// Der stark fragmentierte Markt mit vielversprechenden Prognosen bietet Raum für Konsolidierungen.

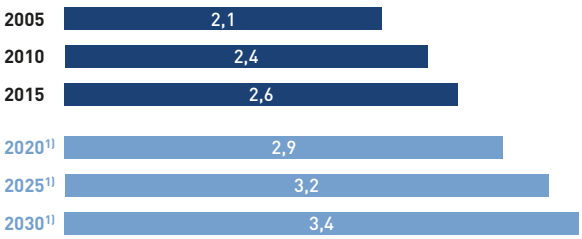
Herausforderung ?

// Der steigende Bedarf an ausreichend qualifizierten Mitarbeitern muss angesichts des starken Wachstums gedeckt werden.

// Eingriffe der Politik und die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen beeinträchtigen die Planungssicherheit.

Anzahl hilfs- und pflegebedürftiger Menschen

in Mio.



[1)] Geschätzte Werte
Quelle: Destatis und Terranus Research

DIE DEUTSCHE WOHNEN ist, gemeinsam mit ihrer strategischen Beteiligung KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, ein führender Anbieter qualitativ hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen. Aufbauend auf einer langjährigen Erfahrung und einem innovativen Konzept betreibt KATHARINENHOF® derzeit 20 Pflegewohnanlagen und Seniorenresidenzen mit rund 2.000 Plätzen in den vier Bundesländern Berlin, Brandenburg, Niedersachsen und Sachsen. In Berlin und Brandenburg wird das Angebot um einen ambulanten Pflegedienst ergänzt. Darüber hinaus hat die Deutsche Wohnen im zweiten Halbjahr 2016 mehr als 4.600 weitere Seniorenheim- und Pflegeplätze akquiriert.

// BRUNO-RAPPEL-WEG, GARBSEN

PFLEGEHEIM-PORTFOLIO VON BERLINOVO ERWORBEN

Im August 2016 hat die Deutsche Wohnen im Rahmen eines Bieterverfahrens eines der größten Portfolios von Pflegeheimen in Deutschland gekauft. Das sogenannte Pegasus-Projekt wurde für EUR 420 Mio. von der Immobiliengesellschaft Berlinovo erworben. Die 28 Objekte mit einer Mietfläche von knapp 180.000 m², über 4.100 Plätzen und einer Jahresmiete von EUR 27,3 Mio. liegen vorwiegend in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.

Damit ergänzt die Deutsche Wohnen ihr Portfolio im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen beträchtlich. Die bestehenden Betreiber bieten einen hohen Qualitätsstandard und eine gute Auslastung. Die Akquisition erfolgte im Rahmen der kommunizierten Wachstumsstrategie im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen und wird künftig einen hohen Ergebnisbeitrag bei gleichzeitig niedrigem Risikoprofil leisten.

4.100

DAS UFERPALAIS IN BERLIN-SPANDAU

Das Uferpalais vereint einen aus unserer Sicht idealen Mix aus verschiedenen pflegerischen Angeboten an einem Standort. Dazu zählen:

- Betreutes Wohnen auf einem qualitativ sehr hohen Niveau
- Vollstationäre Pflege
- Ambulanter Pflegedienst (mit 24-h-Rufbereitschaft)
- Tagespflege

Unsere Standorte in Potsdam und Berlin-Alt-Britz werden derzeit ebenfalls entsprechend erweitert.

WACHSENDEN HERAUSFORDERUNGEN PROAKTIV BEGEGNEN

DR. JOCHEN SCHELLENBERG ZUR STRATEGIE IM BEREICH PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN

// DR. JOCHEN SCHELLENBERG, GESCHÄFTSFÜHRER KATHARINENHOF SENIORENWOHN- UND PFLEGEANLAGE BETRIEBS-GMBH

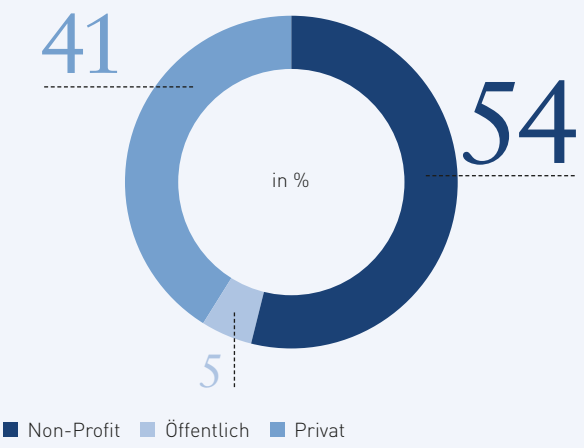
Der Markt für Pflege und Betreutes Wohnen entwickelt sich recht dynamisch. Welche Chancen und Herausforderungen sind damit verbunden?

Der demografische Wandel wird tatsächlich – bildlich gesprochen – eine ganze Lawine an älteren und pflegebedürftigen Menschen mit sich bringen. Dies bietet auf der einen Seite natürlich große Chancen für unser Unternehmen – auf der anderen Seite müssen wir aber gleichzeitig dafür sorgen, dass wir stets über ausreichend qualifizierte Mitarbeiter verfügen. Hierin sehen wir aktuell die größte Herausforderung für unser Unternehmen. Dieser begegnen wir proaktiv durch vielfältige Maßnahmen im Rahmen der Ausbildung ebenso wie der Mitarbeiterbindung.

Welchen rechtlichen beziehungsweise regulatorischen Rahmenbedingungen begegnen Sie?

Seit September 2006 wurde das zuvor bundesweit einheitlich geltende Heimgesetz sukzessive durch 16 landesrechtliche Heimrechte ersetzt, die zum Teil sehr stark reglementierend wirken und zudem ganz unterschiedlich ausgestaltet sind. Damit steigt die Komplexität für bundesweit tätige Betreiber, wie wir es sind. Insgesamt sind die zunehmenden Regulierungsansätze für uns eine enorme Herausforderung. Es besteht zudem das Risiko, dass sich private Anbieter aus dem Markt zurückziehen und die künftig benötigten Betten nicht realisierbar sind. Ich möchte an dieser Stelle auch einmal betonen, dass unsere Branche riesig und einer der größten Arbeitgeber Deutschlands ist. Das sollte die Politik in ihrem Handeln nicht vergessen.

Betreiber von Pflegeheimen nach Anzahl der Betten



Quelle: Statistisches Bundesamt 2013

Welche Strategie verfolgt die KATHARINENHOF® im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen?

In erster Linie wollen wir – aufbauend auf unserem umfangreichen Know-how – das große Marktpotenzial nutzen. Die Strategie sieht vor, dass wir dabei die Immobilie und den Betrieb von Pflegeeinrichtungen miteinander kombinieren. Von den 20 in 2016 durchgängig betriebenen Einrichtungen von KATHARINENHOF® befinden sich 19 im Eigentum der Deutsche Wohnen. Für das weitere Wachstum haben wir uns gemeinsam mit der Deutsche Wohnen ein klares Ziel gesetzt: Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen soll mittelfristig 15 % zum EBITDA des gesamten Konzerns beitragen und sich somit nahezu verdoppeln.

Mit der Übernahme des Pegasus-Portfolios und nunmehr über 6.600 Betten ist die Deutsche Wohnen heute einer der führenden Anbieter in Deutschland. Mit einer Belegungsrate von 98,6 % über alle KATHARINENHOF®-Einrichtungen zum 31. Dezember 2016 liegen wir weit über dem Bundesdurchschnitt von etwa 85 %. Unsere Qualitätsstandards setzen Maßstäbe. Alle unsere Einrichtungen schneiden bei den jährlich stattfindenden MDK[1]-Rankings sehr gut ab; insgesamt liegen wir mit Werten zwischen 1,0 und 1,2 derzeit auf dem 3. Platz aller Betreiber in Deutschland.

Wie verläuft die Integration des Pegasus-Portfolios und welche Effekte erwarten Sie daraus?

Wir freuen uns sehr, dass der Deutsche Wohnen im Bieterverfahren der Erwerb dieses großen, qualitativ hochwertigen Portfolios gelungen ist. Im ersten Schritt wurden jedoch zunächst einmal die Immobilien erworben; die Einrichtungen werden weiterhin von den bestehenden Betreibern geführt. Hier tritt die Deutsche Wohnen also als Vermieter beziehungsweise Verpächter auf. Daraus ergibt sich: Es muss ein ganz neuer Bereich, nämlich das Asset Management für den Bereich Pflegeimmobilien, aufgebaut werden. Bislang wurde dies von der KATHARINENHOF® abgedeckt.

Sind kurz- oder mittelfristig weitere Akquisitionen geplant?

Wir sehen für unser künftiges Wachstum drei Optionen:

1. **Weitere Zukäufe:** Die Deutsche Wohnen wird auch in Zukunft, so wie zuletzt in Hamburg, Ankaufsopportunitäten nutzen, um das Portfolio zielgerichtet auszubauen. Allerdings erfüllen die wenigsten Objekte oder Portfolios, die derzeit auf dem Markt sind, die Ankaufs- und dabei insbesondere hohen Qualitätskriterien.

2. **Neubau:** Die Deutsche Wohnen hat bereits mit dem Neubau von zwei Projekten begonnen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Pflegeheim mit 86 Betten in Chemnitz, das im Oktober 2017 bezugsfertig ist, und zum anderen um eine noch größere Einrichtung in Dresden, die Betreutes Wohnen, vollstationäre Pflege und Tagespflege umfassen wird. Hier ist für 2017 der Baubeginn und für 2018 die Eröffnung geplant. Betreiber der Einrichtungen soll die KATHARINENHOF® werden.

3. **Nachverdichtung:** Aktuell wird auch die Nachverdichtung bestehender Quartiere erwogen, die sich bereits im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Diese könnten durch pflegerische Angebote ergänzt werden. Diese Überlegungen sind jedoch noch ganz frisch.

Gibt es außerdem Potenzial für weiteres internes Wachstum, zum Beispiel in angrenzenden Geschäftsfeldern?

Ein wichtiger Aspekt ist in diesem Zusammenhang mit Sicherheit die Stärkung der Tagespflege – unterstützt durch das Zweite Pflegestärkungsgesetz, das ab dem 1. Januar 2017 vollständig in Kraft getreten ist. Wir sehen dies jedoch immer ergänzend zu unseren anderen Angeboten; Tagespflege allein an einem Standort macht schon aus wirtschaftlichen Gründen wenig Sinn. Der optimale Mix beinhaltet für uns deshalb die Kombination von Betreutem Wohnen, vollstationärer Pflege, ambulantem Pflegedienst und Tagespflege, wie wir es zum Beispiel an unserem Standort Uferpalais in Berlin-Spandau anbieten.

Darüber hinaus macht die weitere Vernetzung von Pflege und Wohnen, ebenso generationenübergreifend, aus unserer Sicht durchaus Sinn.

> „Ambulant vor stationär“, das Motto der Politik für die künftige Pflege, ist aus unserer Sicht nicht realisierbar. „Ambulant UND stationär“ müsste es vielmehr heißen.

[1] Medizinischer Dienst der Krankenversicherung

WIR INVESTIEREN IN *QUALITÄT* FÜR MENSCH UND UMWELT

HOCHWERTIGEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN UND ZU ERHALTEN – DAS GESCHÄFTSMODELL DER DEUTSCHE WOHNEN LEISTET EINEN GRUNDLEGENDEN BEITRAG ZU UNSERER URBANEN GESELLSCHAFT. ALS EINES DER FÜHRENDEN UNTERNEHMEN DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENBRANCHE VEREINBAREN WIR DABEI UNSEREN WACHSTUMSKURS MIT DEN ZIELEN EINER NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG. IM ZENTRUM UNSERES HANDELNS STEHT EINE GANZHEITLICHE STADTENTWICKLUNG, DIE KONSEQUENT ENERGIEEFFIZIENZ MIT WIRTSCHAFTLICHKEIT VERKNÜPFT UND QUARTIERE MIT HÖCHSTER WOHNQUALITÄT SCHAFFT. VORAUSSCHAUENDE INVESTITIONEN UND MODERNISIERUNGEN MIT AUGENMASS BILDEN HIERFÜR DIE BASIS.

// SPRINGSIEDLUNG, BERLIN-KREUZBERG (VISUALISIERUNG)

VERANTWORTUNG FÜR EINE NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

DIE GLOBALEN KLIMASCHUTZZIELE stellen Länder und Unternehmen gleichermaßen vor große Herausforderungen. Die Wohnungswirtschaft in Deutschland nimmt mit 20 Mio. vermieteten Einheiten dabei eine Schlüsselrolle für eine nachhaltige Entwicklung ein. Rund 40 % des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO_2-Emissionen entfallen hierzulande auf Gebäude. Mit rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Portfolio ist sich die Deutsche Wohnen ihrer Verantwortung für ein klimaschonendes Wachstum bewusst und treibt dies konsequent voran.

Um das Klimaabkommen von Paris zu erfüllen und die globale Erwärmung zu begrenzen, müssen Gebäude energieeffizient gebaut und energetisch saniert werden. Gleichzeitig gilt es, weiterhin bezahlbaren Wohnraum anzubieten und lebenswerte Stadtquartiere zu schaffen. Klimaschutz und Energieeffizienz können daher nicht losgelöst von wirtschaftlichen und sozialen Aspekten betrachtet werden. Die Deutsche Wohnen verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und plant Sanierungsmaßnahmen sorgfältig und langfristig.

// DORNBRUNNER STRASSE, BERLIN-TREPTOW

Die Deutsche Wohnen gestaltet mit vorausschauenden Investitionen und einer umfassenden Quartiersentwicklung die moderne Stadt von morgen.

INVESTIEREN FÜR KLIMASCHUTZ

Insgesamt EUR 1 Mrd. plant die Deutsche Wohnen bis zum Jahr 2021 in die energetische Sanierung und Modernisierung ihres Gebäudebestands zu investieren. In 30.000 Wohneinheiten unserer Core$^+$-Regionen werden wir damit die Wohnqualität erhöhen und die Energieeffizienz verbessern – das kommt dem Klimaschutz zugute und senkt gleichzeitig die Verbrauchskosten. Die Wohneinheiten liegen vorrangig in Berlin, aber auch in Frankfurt am Main, Hannover und Düsseldorf wird die Deutsche Wohnen Modernisierungsprojekte umsetzen.

1.000.000.000

GEMEINSCHAFTLICH ENERGIE SPAREN

MIT NACHHALTIGEN NEUBAUKONZEPTEN und umfassenden energetischen Sanierungen verbinden wir Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit. Viele unserer Wohnanlagen haben wir in den vergangenen Jahren bereits saniert – andere verfügen noch über Energieeinsparpotenziale, die sich etwa durch Wärmedämmung oder moderne Anlagentechnik erschließen lassen. Um diese Potenziale fachlich auf höchstem Niveau zu analysieren und technisch perfekt umzusetzen, setzt die Deutsche Wohnen auf ein innovatives Beteiligungsmodell. Zusammen mit dem Magdeburger Energiespezialisten GETEC haben wir dazu im Jahr 2013 das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH gegründet. Das fachliche Know-how der G+D liegt im Energieeinkauf, der Energieerzeugung sowie der Energieverteilung zum Gebäude. Mit dieser Expertise können wir individuelle Versorgungskonzepte für unsere Bestandsobjekte entwickeln. So versorgt das Unternehmen heute rund 76.000 Wohneinheiten der Deutsche Wohnen über eine einheitliche Gas- sowie gewerbliche Wärmelieferung. Zudem hat die G+D seit 2014 bereits Wärmeerzeugungsanlagen für 10.600 Wohneinheiten saniert. Die daraus resultierenden Effizienzgewinne kommen auch unseren Mietern und der Umwelt zugute.

BETEILIGUNGSMANAGEMENT BEI DER DEUTSCHE WOHNEN

Unsere gesellschaftsrechtliche Kooperation mit der GETEC fußt auf dem strategischen Beteiligungsmanagement-Ansatz der Deutsche Wohnen. Wir setzen bei der Entwicklung von Geschäftsfeldern, die nicht zu unserem originären Kerngeschäft gehören, auf eine intensive Einbindung externer Partner mit entsprechender bundesweiter Kompetenz. Hierdurch bauen wir zukunftsrelevantes Know-how auf und entlasten gleichzeitig eigene Unternehmensstrukturen. Unter anderem ergeben sich durch diese Partnerschaften auch Bündelungseffekte, etwa durch gemeinsame Einkaufsplattformen, die zu mehr Kosteneffizienz führen.

RUND **11** MIO. EUR

HAT DAS GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN G+D SEIT 2014 IN EFFIZIENZMASSNAHMEN FÜR ENERGIEANLAGEN DER DEUTSCHE WOHNEN INVESTIERT.

> Durch eine immer feinere, auf das Nutzerverhalten zugeschnittene Anlagentechnik können wir unsere Bestände bedarfsgerecht mit Wärme versorgen. Das reduziert Energieverluste und minimiert unnötige CO_2-Emissionen. Basis dafür sind die spezifischen Verbrauchs- und Gebäudedaten.
>
> Christian Pfeuffer, Teamleiter Energiemanagement im Beschaffungs- und Beteiligungsmanagement, Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH

// RIXDORFER STRASSE, BERLIN-TREPTOW

// MARKUS STOLL, VORSTAND, UND FABIAN SEIFERT, NIEDERLASSUNGSLEITER BERLIN BEI GETEC

DREI FRAGEN AN MARKUS STOLL UND FABIAN SEIFERT VON UNSEREM PARTNER GETEC

Der Beginn des Joint Ventures mit der Deutsche Wohnen liegt nun fast drei Jahre zurück. Was haben Sie bisher erreicht?

Zunächst einmal haben wir mit einer umfassenden Analyse einen Großteil der rund 2.800 Energieanlagen der Deutsche Wohnen im Detail erfasst. Mit Hilfe einer maßgeschneiderten Software haben wir Energieträger und Bauzustand zu jeder einzelnen Anlage dokumentiert und ausgewertet. Diese Datengrundlage ermöglichte es uns, gemeinsam mit der Deutsche Wohnen „passgenaue" Sanierungspläne aufzusetzen, die alle relevanten technischen, juristischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

RUND 60 ENERGIEANLAGEN

DER DEUTSCHE WOHNEN HAT DIE G+D IM JAHR 2016 SANIERT.

Welche Anlagen werden saniert oder erneuert?

Wir sanieren oder erneuern vor allem Wärmeerzeugungsanlagen, indem wir etwa die Energieversorgung von Öl auf Gas umstellen oder überholte Bestandteile austauschen. Dabei prüfen wir neben bewährten Energieträgern wie Erdgas auch den Einsatz von erneuerbaren Energien wie Biomethangas oder Holzpellets. Darüber hinaus installieren wir Blockheizkraftwerke, die neben Wärme auch ressourcenschonend elektrische Energie produzieren. Grundsätzlich setzen wir dort an, wo es technisch und energetisch sinnvoll ist – und legen vorab für jede analysierte Anlage den optimalen Sanierungszeitpunkt fest. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsvorschriften planen wir äußerst langfristig für die nächsten Jahre, um eine dauerhafte Versorgungssicherheit und größtmögliche Energieeffizienz zu gewährleisten.

Was ist zukünftig geplant?

Wir arbeiten auch in Zukunft gemeinsam mit der Deutsche Wohnen an einem ganzheitlichen Energiemanagement, um die Effizienz bei Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen weiter zu steigern. Dabei professionalisieren wir auch den Energieeinkauf, etwa für Gas, um Synergieeffekte für die verschiedenen Liegenschaften der Deutsche Wohnen optimal zu nutzen.

BLOCKHEIZKRAFTWERK IN BETRIEB GENOMMEN

IM JAHR 2016 hat die G+D ihr fünftes BHKW bei der Deutsche Wohnen in Betrieb genommen und somit die elektrische Anschlussleistung auf 2.150 kW erhöht. Die dezentralen Kraftwerke produzieren gleichermaßen elektrische Energie und Wärme. Das neue BHKW in der Berliner Wohnsiedlung am Imbrosweg mit 896 Wohneinheiten wird mit klimafreundlichem Biomethangas betrieben und steigert damit die eigene Produktion von umweltfreundlicher elektrischer Energie im Portfolio der Deutsche Wohnen von 9 GWh auf rund 12 GWh im Jahr.

12

12 GWH GRÜNE ENERGIE erzeugen wir jährlich mit unseren fünf Blockheizkraftwerken und 52 Photovoltaik-Anlagen. Damit decken wir bilanziell langfristig den gesamten Bedarf an elektrischer Energie unserer Verwaltungsgebäude von rund 2 GWh im Jahr. Die produzierten Überkapazitäten speisen wir in das öffentliche Energienetz ein. Auch die elektrische Energie zur allgemeinen Versorgung unserer Bestände beziehen wir ausschließlich CO_2-neutral aus erneuerbaren Energiequellen – überwiegend aus Wind- und Wasserkraft.

// BLOCKHEIZKRAFTWERK (BHKW), BERLIN-WEISSE STADT

UMSTIEG AUF ELEKTROMOBILITÄT

Unsere Mitarbeiter sind viel unterwegs. Ob zwischen den Liegenschaften oder auf Geschäftsterminen – eine flexible und zuverlässige Fortbewegung ist dabei essenziell. Damit dies auch klimafreundlich geschieht, steigen wir zunehmend auf Fahrräder oder E-Autos um. Mit der FACILITA Berlin GmbH hat die erste Konzerngesellschaft der Deutsche Wohnen den Umstieg auf elektrobetriebene Fahrzeuge eingeläutet. Mit elf Elektrofahrzeugen fährt bereits der halbe Fuhrpark des Facility-Management-Dienstleisters im Sinne der angestrebten Energiewende – bis Ende des Jahres soll der gesamte Fuhrpark umgestellt werden.

KLIMASCHUTZ GANZHEITLICH DENKEN

DER VERBRAUCH von Wärme und elektrischer Energie und die damit verbundenen Emissionen im Immobiliensektor hängen von vielfältigen Faktoren ab. Moderne Energietechnik und eine optimale Wärmedämmung spielen dabei genauso eine Rolle wie das Nutzungsverhalten der Mieter. Wir beziehen in unsere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen all diese Faktoren ein und stellen damit eine grundlegende Infrastruktur für einen klimaschonenden Umgang mit unseren Ressourcen bereit. Dieser Ansatz spiegelt sich auch in der Energiebilanz unseres Bestands wider.

Eine zuverlässige Wärmeversorgung mit Gas oder Fernwärme gepaart mit einer hervorragenden Isolierung der Gebäude bildet ideale Bedingungen für klimaschonendes Heizen. Aus diesem Grund erneuert und modernisiert die Deutsche Wohnen in ihren älteren Beständen sukzessive überholte Heizungsanlagen und optimiert die Dämmeigenschaften der Gebäude.

SANIERUNGEN FÜR MEHR ENERGIEEFFIZIENZ

IN BERLIN hat die Deutsche Wohnen im Jahr 2016 mit einer umfassenden Modernisierung von zwei Wohnanlagen aus den 1930er-Jahren begonnen. Rund um den Pistoriusplatz sanieren wir 205 Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden. Eine moderne Wärmeerzeugungsanlage wird alle Bewohner zuverlässig mit Wärme versorgen. Zudem werden Kellerdecken und oberste Geschossdecken gedämmt. Insgesamt investiert die Deutsche Wohnen fast EUR 5 Mio. in das Projekt.

Im Nordosten vom Prenzlauer Berg im Nordischen Viertel haben wir Mitte 2016 begonnen, drei Wohnblöcke mit insgesamt 320 Wohnungen umfangreich zu sanieren und zu modernisieren. Hierfür investieren wir bis Ende 2017 rund EUR 13 Mio. Unter anderem werden die Dächer instand gesetzt und energetisch saniert, Fenster ausgebessert oder ausgetauscht. Auch hier baut die Deutsche Wohnen über ihr Gemeinschaftsunternehmen G+D eine moderne Wärmeerzeugungsanlage im Keller ein.

! Chance

Rund **74 %**

unserer Wohneinheiten liegen unter dem Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland von 160 kWh/m² pro Jahr.[1] Über ein Viertel unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 135,1 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert (2015: 139,1).

// Die Anforderungen der Mieter steigen und es entsteht eine größere Nachfrage nach ökologischem und klimafreundlichem Wohnen.

// Mit ihrem ganzheitlichen Modernisierungsansatz nimmt die Deutsche Wohnen eine Vorreiterrolle in der deutschen Immobilienwirtschaft ein.

Heraus ? forderung

// Modernes und klimafreundliches Wohnen ist mit Investitionen verbunden und geht mit höheren Mieten einher.

// Eine steigende Regulierung und sich wandelnde Rahmenbedingungen erschweren eine langfristige Planung für Investitionen.

[1] Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude, https://www.verbraucherzentrale.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebaeude-4, Abruf: 20.02.2017. Durchschnittswert berücksichtigt Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung.

QUARTIERE IM DIALOG ENTWICKELN

NACHHALTIGEN UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM zu schaffen und zu erhalten, ist zentrale Aufgabe der Deutsche Wohnen. Dabei verbinden wir wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischer und sozialer Verantwortung. Eine entscheidende Rolle spielt hier eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Hierunter lassen sich alle Maßnahmen fassen, die lebendige Viertel mit einer bunten Mischung von Bewohnern aus unterschiedlichen kulturellen und sozialen Hintergründen fördern. Im Einklang mit familienfreundlichen und altersgerechten Wohnbedingungen entstehen so die grundlegenden Voraussetzungen für ein gutes Miteinander im Quartier.

Um die vielfältigen Ansprüche und Bedürfnisse der verschiedenen Bewohner und gesellschaftlichen Akteure zu erfassen und miteinander in Einklang zu bringen, ist ein offener Dialog erforderlich. Insbesondere bei baulichen Veränderungen gilt es, frühzeitig alle betroffenen Mieter zu informieren und sie in den Planungsprozess einzubinden. In Mieterversammlungen, Sprechstunden und Einzelgesprächen klären wir die Bewohner unserer Wohneinheiten über bevorstehende bauliche Veränderungen auf und stimmen gemeinsam weitere Schritte ab. Zudem stehen unseren Mietern in 23 Service-Büros vor Ort knapp 300 Mitarbeiter für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Mit diesen aktiven Dialogangeboten fördern wir die Akzeptanz für Sanierungs- und Bauvorhaben und schaffen ein Forum, das von gegenseitigem Respekt geprägt ist.

FAST 500 MITARBEITER

HABEN SICH 2016 UM DIE MIETERBETREUUNG BEI DER DEUTSCHE WOHNEN GEKÜMMERT.

// HELLERSDORFER PROMENADE, BERLIN-HELLERSDORF

INNOVATIVES DIALOGFORMAT

In Berlin-Kreuzberg haben wir 2016 ein neues Format der Mieterinformation getestet. 1.700 Wohneinheiten der Otto-Suhr-Siedlung werden seit Mai 2016 in drei Bauabschnitten umfassend energetisch saniert und instand gesetzt. Aufgrund seiner Dimension stellt dieses Projekt auch neue Anforderungen an die Mieterinformation. Bewährte Formate wie Mieterversammlungen stoßen bei dieser Größenordnung an ihre Grenzen. Um eine sinnvolle Informationsvermittlung und einen konstruktiven Austausch mit den einzelnen Bewohnern zu ermöglichen, haben wir uns von einem auf Mediation und Bürgerbeteiligung spezialisierten Beratungsunternehmen professionell unterstützen lassen. Das daraus resultierende Dialogformat sah vor, dass jeder Mieter mit der Modernisierungsankündigung einen persönlichen Gesprächstermin erhalten sollte, bei dem er sich zu einzelnen Maßnahmen informieren und Fragen direkt an die Bauverantwortlichen stellen konnte. Zu diesem Zweck wurde eine leerstehende Wohnung im Quartier für fünf Tage zu einem Informationsbüro umgewandelt. Dieses intensive Gesprächsformat wurde sehr gut angenommen. Auch bei zukünftigen Großprojekten soll eine derartige Form des Mieterdialogs zum Einsatz kommen.

22 GEWERBEEINHEITEN

VERMIETETE DIE DEUTSCHE WOHNEN IM JAHR 2016 AN SOZIALE EINRICHTUNGEN.

Bunte Stadtviertel erfordern neben einer vielfältigen Bewohnerschaft auch ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbeflächen und sozialen Einrichtungen. Aus diesem Grund vergibt die Deutsche Wohnen Gewerbeimmobilien auch nach sozial-nachhaltigen Kriterien – und das teilweise mietvergünstigt. In der Weißen Stadt in Berlin-Reinickendorf haben wir uns beispielsweise nach Auslaufen eines befristeten Mietvertrags mit dem Sozialprojekt Reinickendorf Ost e.V. dafür entschieden, die freigewordenen Gewerbeflächen an eine Kindertagesstätte zu vermieten. Grundlage für diese Entscheidung war der hohe Bedarf an Betreuungsplätzen im Viertel.

WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN IN SOZIALEN SCHWIERIGKEITEN

BERLIN hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt und ist zu einem Anziehungspunkt für Menschen aus dem In- und Ausland geworden. Die damit einhergehende steigende Nachfrage nach Wohnraum stellt die Stadt aber auch vor soziale Probleme. Als größter Vermieter in Berlin sind wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und stellen gezielt Wohnraum für Menschen zur Verfügung, die es auf dem regulären Wohnungsmarkt schwer haben. Dafür kooperieren wir mit sozialen Projekten, wie etwa „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“. Das Caritas-Projekt wird durch die Stadt Berlin finanziert und stellt von Gewalt betroffenen Frauen dringend benötigten Wohnraum bereit. Die Deutsche Wohnen hat hierfür 22 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Auch Jugendlichen mit sozialen Herausforderungen, etwa in Hellersdorf oder Lichtenberg, bieten wir Wohnungen an. Diese werden über soziale Träger der Kinder- und Jugendhilfe angemeldet, die auch die Betreuung der Heranwachsenden übernehmen und sie ins Erwachsenenleben begleiten. Dafür stellt die erste eigene Wohnung einen wichtigen Schritt dar.

Auch für Menschen, die aus ihrer Heimat fliehen mussten, stellen wir Wohnungen bereit. Dies geschieht zum einen durch eine reguläre, direkte Vermietung, zum anderen im Rahmen von Kooperationsprojekten. Hierzu arbeiten wir etwa mit JaKuS e.V., einem Berliner Träger der Jugendhilfe, der Pad gGmbH und dem Kinder- und Jugendhilfe-Verbund zusammen und stellen Wohnraum als Einzelwohnungen oder Wohngemeinschaften zur Verfügung. Die jugendlichen Flüchtlinge werden dort intensiv von unseren Partnern betreut. Begleitend dazu fördert die Deutsche Wohnen in ihren Quartieren Projekte zur Integration von Flüchtlingen. Beispiel hierfür ist die Adaption des bewährten Wohnführerscheins – eines Qualifizierungsprogramms, das junge Menschen fit für die eigene Wohnung macht. Die Projekte unterstützen wir sowohl finanziell als auch durch die mietfreie Bereitstellung von Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus stehen wir unseren Kooperationspartnern mit der benötigten Fachexpertise beratend zur Seite. Mit diesem Engagement ist die Deutsche Wohnen Gründungsmitglied der Initiative „Wir zusammen“ – einem Netzwerk von namhaften deutschen Unternehmen, das das vielfältige Engagement aus allen Bereichen der Wirtschaft sichtbar macht.

RUND 900 WOHNUNGEN

VERMIETETE DIE DEUTSCHE WOHNEN IM JAHR 2016 GEZIELT AN MENSCHEN IN SOZIALEN SCHWIERIGKEITEN.

VORAUS *DENKEN*

FÜR DIE STADT VON MORGEN

INHALT

AN UNSERE AKTIONÄRE 32
- Brief an unsere Aktionäre 32
- Aktie 34
- Corporate Governance-Bericht 38
- Bericht des Aufsichtsrats 43
- Zusammensetzung des Vorstands 47
- Zusammensetzung des Aufsichtsrats 48

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 49
- Grundlagen des Konzerns 50
- Wirtschaftsbericht 64
- Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen AG 78
- Risiko- und Chancenbericht 82
- Prognosebericht 91
- Vergütungsbericht 92
- Übernahmerelevante Angaben 96
- Unternehmensführung 98

KONZERNABSCHLUSS 99
- Konzernbilanz 100
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 102
- Konzern-Gesamtergebnisrechnung 103
- Konzern-Kapitalflussrechnung 104
- Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 105
- Anhang zum Konzernabschluss 106
- Anlagen 149

WEITERE ANGABEN 154
- Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 154
- Versicherung der gesetzlichen Vertreter 155
- Glossar 156
- Quartalsübersicht 158
- Mehrjahresübersicht 159
- Kontakt und Impressum 160
- Finanzkalender

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

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

hinter uns liegt ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Deutsche Wohnen hat die Erwartungen mehr als erfüllt und neue Rekordergebnisse erzielt. Dies ist insofern nicht überraschend, weil wir uns in den vergangenen Jahren eine hervorragende Position im deutschen Immobilienmarkt aufgebaut haben. Unser Fokus auf deutsche Ballungszentren, und hier insbesondere Berlin, zahlt sich aus und wird durch die anhaltend positive Entwicklung der Mieten, des Leerstands und der erzielten Verkaufspreise untermauert.

Konzernergebnis überschreitet EUR 1,5 Mrd.-Grenze

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir erneut alle wesentlichen Kennzahlen gesteigert: So erreichte das Konzernergebnis EUR 1.623,2 Mio. und lag damit gut 35 % über dem bereits hohen Vorjahreswert. In der Immobilienbewertung haben wir wiederum von der starken Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren profitiert. Aufgrund unserer erfolgreichen Zukäufe und der operativen Verbesserungen ist die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkauf) signifikant um 26 % auf EUR 383,9 Mio. gestiegen. Auch den EPRA NAV (unverwässert) je Aktie konnten wir von EUR 23,02 um 29 % auf EUR 29,68 erhöhen. Auf der Finanzierungsseite sind wir weiterhin sehr solide aufgestellt: Der LTV lag mit rund 38 % auf Vorjahresniveau und die laufenden Zinsaufwendungen haben sich aufgrund der 2015 durchgeführten Refinanzierung um 16 % verringert. Die beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's würdigen dies mit Long-Term Issuer Ratings von A- und A3, jeweils mit einem stabilen Ausblick.

Unser Dank gilt dem gesamten Team

Dieser Erfolg ist nur mit hoch engagierten und qualifizierten Mitarbeitern möglich. Insofern sprechen wir an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen unseren großen Dank aus – für ihre herausragenden Leistungen und ihren unermüdlichen Einsatz zum Wohle des Unternehmens und aller Stakeholder. Wir werden auch weiterhin alles daran setzen, als verantwortungsvoller Arbeitgeber das Engagement, die Qualifikation, Motivation und Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit vielfältigen Maßnahmen zu fördern.

Gute Position auch am Kapitalmarkt

Auch am Kapitalmarkt ist die Deutsche Wohnen weiterhin ein gefragter Partner. Der Kurs unserer Aktie ist 2016 um rund 19 % gestiegen und hat sich damit erneut besser als die Benchmark EPRA Germany entwickelt. Bezogen auf die Streubesitz-Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen lag die Aktie jeweils auf Platz 3 der insgesamt 50 MDAX-Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,74 je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 vor.

Portfolio noch stärker an Kundenbedürfnissen ausrichten

Meine Damen und Herren, die Deutsche Wohnen verfügt heute über ein Portfolio mit mehr als 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einem Fair Value von rund EUR 15,7 Mrd. Rund 97 % unserer Bestände liegen in wachstumsstarken und prosperierenden Ballungszentren Deutschlands. Die Aufwertung unseres Immobilienvermögens in Höhe von EUR 2,7 Mrd. allein im Jahr 2016 bedeutet einen neuen Rekordwert.

Auch künftig wollen wir an dem Wachstum in den deutschen Metropolregionen partizipieren und dem Mangel an Wohnungen aktiv entgegenwirken. Unser langfristig ausgelegtes Investitionsprogramm haben wir deshalb deutlich auf EUR 1,5 Mrd. ausgeweitet. Bis 2021 werden wir rund 30.000 Wohnungen größtenteils energetisch modernisieren. Bis 2020 beabsichtigen wir, zusätzlich rund 2.200 neue Wohneinheiten zu errichten, die der Markt dringend benötigt.

Dabei arbeiten wir stets nach unserem Leitbild des Qualitäts- und Innovationsführers: Die langfristige Wertschöpfung ist für uns maßgeblich, nicht die kurzfristige Rendite. Die Bedürfnisse unserer Kunden, die immer mehr Wert auf nachhaltige und damit qualitativ hochwertige Produkte und Materialien legen, sind uns wichtig. Auch besondere Serviceleistungen rund um die Immobilie werden immer stärker nachgefragt. Wir arbeiten kontinuierlich daran, die Kundenbedürfnisse auch künftig frühzeitig zu antizipieren und proaktiv entsprechende Lösungen mit hohem Kundennutzen anzubieten.

von links nach rechts

Lars Wittan
Chief Investment Officer (CIO)

Michael Zahn
Chief Executive Officer (CEO)

Philip Grosse
Chief Financial Officer (CFO)

Marktchancen nachhaltig nutzen

Gerade im Ausbau unserer immobilienbezogenen Dienstleistungen sehen wir große Chancen. So stellen wir etwa die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf. Dadurch sinken sowohl die CO_2-Emissionen als auch die Energiekosten. Auch im technischen Facility Management sind wir mit einer Kooperation gut aufgestellt, die uns eine noch stärkere Qualitätssicherung sowie Einsparungen ermöglicht. Und im Bereich Multimedia rüsten wir unsere Bestände zukunftsweisend durch Investitionen in den Ausbau des Kabelnetzes sowie in die Glasfaser-Infrastruktur auf und verbreitern damit unsere Wertschöpfungskette.

Ein weiteres Wachstumsfeld liegt für uns im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen: Hier sind wir mit der KATHARINENHOF® seit vielen Jahren gut aufgestellt. Darüber hinaus haben wir im zweiten Halbjahr 2016 mehr als 4.600 weitere Seniorenheim- und Pflegeplätze akquiriert. Für uns ist die weitere Vernetzung von Pflege und Wohnen durchaus sinnvoll.

Verehrte Damen und Herren, Sie sehen: Die Deutsche Wohnen verfügt über sehr hohes Potenzial. Wir sind überzeugt, dass die Chancen, die vor uns liegen, mögliche Risiken bei Weitem übersteigen. Für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von einer erneut positiven Marktentwicklung aus. In einem Basisszenario, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe, erwarten wir einschließlich der jüngsten Akquisitionen einen FFO I von rund EUR 425 Mio.

Seien Sie gewiss, dass wir den eingeschlagenen erfolgreichen Wachstumskurs zielstrebig weiterverfolgen werden – im Sinne aller Stakeholder. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

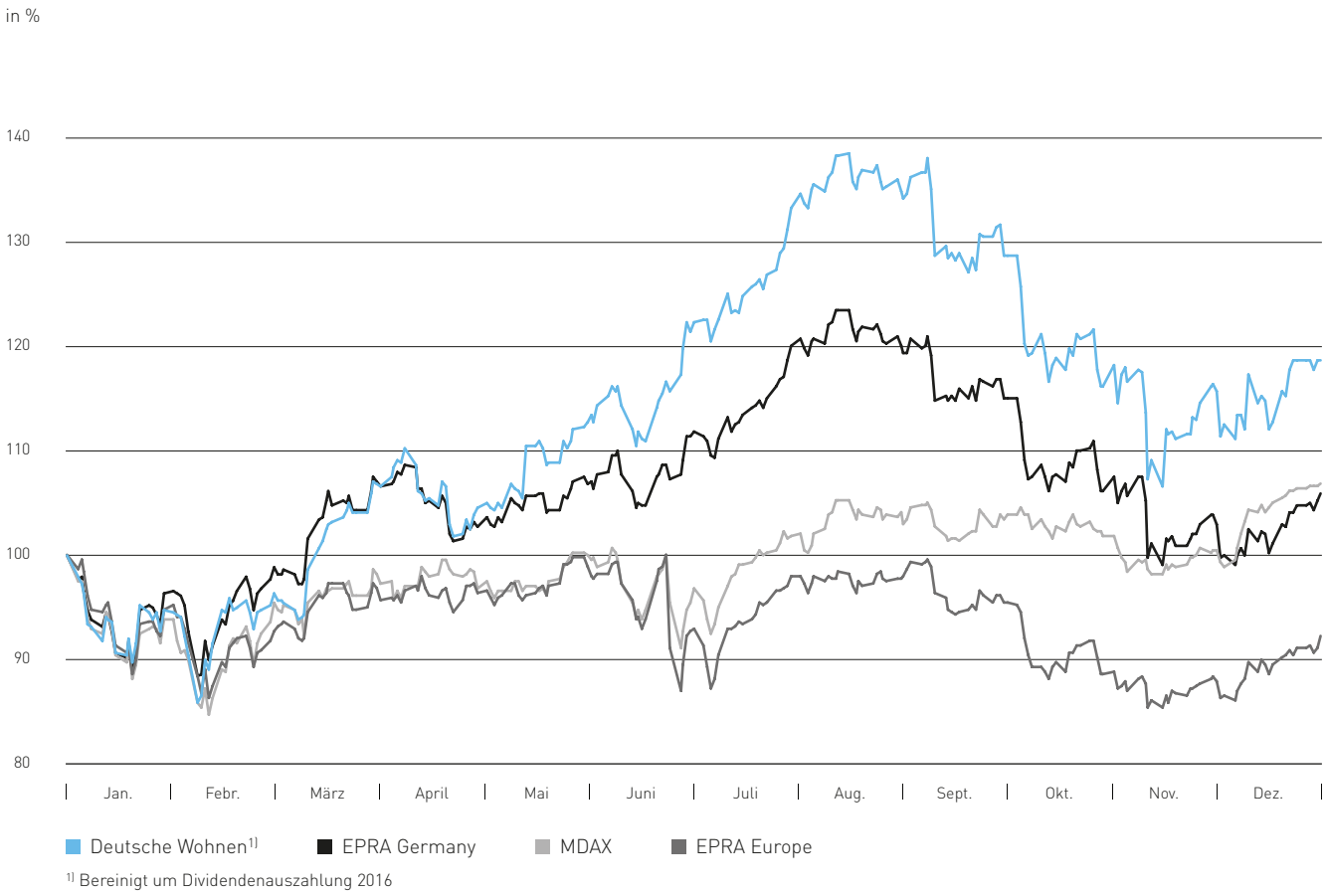
Frankfurt am Main/Berlin, März 2017

Mit freundlichen Grüßen

Michael Zahn	Philip Grosse	Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender	Vorstand	Vorstand

AKTIE

Kursentwicklung der Aktie 2016 (indexiert)



[1] Bereinigt um Dividendenauszahlung 2016

Finanzmärkte erlebten ein turbulentes Jahr

Der überraschende Sieg Donald Trumps bei den US-Präsidentschaftswahlen im November 2016 sorgte für eine starke Kurserholung im vierten Quartal 2016. Nach einem schwachen Jahresauftakt legten die Aktienmärkte schließlich doch noch zu. Robuste Konjunkturdaten in den USA, kräftig gestiegene Autoverkäufe im Euroraum und in China, die Verlängerung des Anleihekaufprogramms der EZB bis Ende 2017, die staatliche Unterstützung für italienische Banken und das lebhafte M&A-Geschäft stützten die positive Entwicklung. Auf der anderen Seite belasteten die Aktienmärkte neben dem überraschenden Brexit-Votum in Großbritannien auch die Sorgen um den Bankensektor im Euroraum, der Ausgang des italienischen Referendums, Terroranschläge in Europa, die zweite Leitzinserhöhung der US-Notenbank sowie der Sturz des Ölpreises auf ein Zweijahrestief.

Der DAX erlebte auch 2016 ein sehr volatiles Jahr. Im Februar fiel er unter die Marke von 9.000 Punkten und lag damit fast 20 % unter dem Niveau zu Jahresbeginn. Nach einem starken zweiten Halbjahr beendete der DAX das Jahr 2016 schließlich mit einem Plus von 6,9 % bei 11.481 Punkten. Der MDAX, der auch die Aktie der Deutsche Wohnen umfasst, entwickelte sich ähnlich wie der DAX. Auch er stand zu Jahresbeginn stark unter Druck und sank im Februar auf 17.595 Punkte. Im Jahresverlauf 2016 legte der MDAX jedoch um 6,8 % zu und schloss am 30. Dezember bei 22.189 Punkten mit seinem Jahreshöchststand, der gleichzeitig ein historisches Allzeithoch markierte.[1)]

Der Immobilienindex EPRA Germany konnte 2016 mit der Entwicklung der deutschen Aktienindizes nicht ganz mithalten. Er stieg um knapp 6 % auf 944 Punkte. Der EPRA Europe hingegen schloss das Jahr mit einem Minus von rund 8 % bei 2.053 Punkten – insbesondere aufgrund der schlechten Kursperformance britischer Unternehmen infolge des Brexit-Votums.

Deutsche Wohnen-Aktie toppt Branchen-Benchmark

Die Deutsche Wohnen-Aktie ist 2016 um rund 19 % gestiegen und hat sich damit besser als die Benchmark EPRA Germany entwickelt. Nach einem Tiefststand von EUR 21,60 zu Jahresbeginn 2016 und einem Höchststand von EUR 34,83 am 15. August 2016 beendete die Deutsche Wohnen-Aktie das Jahr mit einem Schlusskurs von EUR 29,84 (Vorjahr: EUR 25,15).[2)]

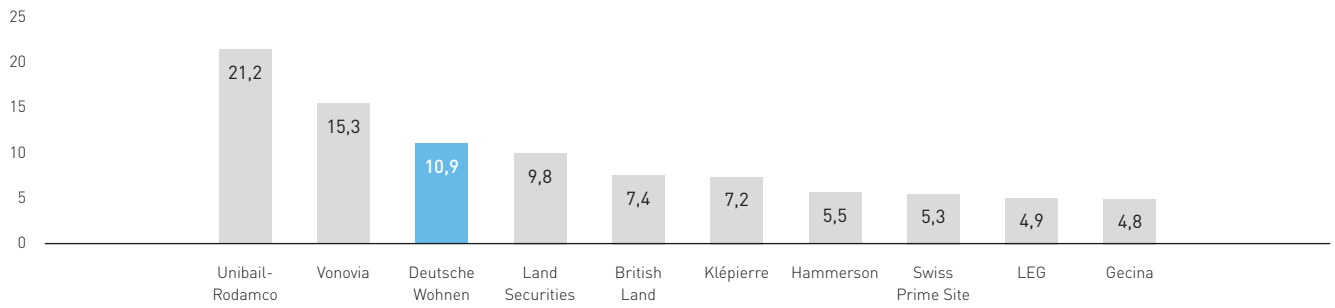
Nach Geschäftsjahresende hatte die Deutsche Wohnen-Aktie eine positive Kursentwicklung zu verzeichnen. Am 3. März 2017 lag der Aktienkurs mit EUR 31,67 rund 6 % oberhalb des Jahresschlusskurses.

Marktkapitalisierung und Handelsvolumen nehmen weiter zu

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG ist im Jahresverlauf um etwa 16 % gestiegen und betrug Ende 2016 rund EUR 10,1 Mrd. Damit ist die Deutsche Wohnen AG gemessen an der Marktkapitalisierung die zweitgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Deutschland und rangiert im europäischen Vergleich auf Platz 3.[3)]

Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG im europäischen Vergleich

EUR Mrd.[1)]



[1)] Streubesitz-Marktkapitalisierung EPRA Europe, Auswertung per Februar 2017

[1)] Vgl. Commerzbank Jahresrückblick 2016

[2)] Alle Kurse der Deutsche Wohnen-Aktie bereinigt um Dividendenauszahlung 2016
[3)] Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung, EPRA Europe per Februar 2017

Ebenso positiv entwickelte sich die Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie: Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 22,7 Mio. im Jahr 2015 um rund 12 % auf EUR 25,5 Mio. im Jahr 2016 erhöht. Infolgedessen konnte die Deutsche Wohnen-Aktie ihre Position innerhalb des MDAX weiter festigen: Sie lag zum Jahresende bezogen auf die Streubesitz-Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen jeweils auf Position 3 der insgesamt 50 MDAX-Unternehmen.

Kennzahlen Inhaberaktien	**2016**	2015
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 337,5	rd. 337,4
Jahresschlusskurs [1] in EUR	29,84	25,62 (25,15) [3]
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 10,1	rd. 8,6
Jahreshöchstkurs [1] in EUR	34,83	26,08 (25,61) [3]
Jahrestiefstkurs [1] in EUR	22,00 (21,60) [3]	19,58 (18,60) [3]
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen [2]	897.346	973.008

[1] Schlusskurs Xetra-Handel
[2] Gehandelte Stücke adjustiert
[3] Kurse in Klammern angepasst um etwaige Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen
Quelle: Bloomberg, Stand: 17.01.2017

Deutsche Wohnen AG mit stabiler Aktionärsstruktur

MFS, BlackRock, Norges, Vonovia und APG halten derzeit [4] rund ein Drittel der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen zwei Drittel der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von jeweils 3 % nicht überschritten haben. Gemäß der Definition der Deutschen Börse liegt der Streubesitz (Freefloat) unserer Aktie derzeit bei 93,07 %. [5]

Aktionäre [1]

>5 %	Sun Life Financial Inc. [2]/MFS	9,94 %
	BlackRock, Inc. [2]	8,60 %
	Norges Bank (Central Bank of Norway) [2]	6,93 %
>3 %	Vonovia SE	4,99 %
	APG Asset Management N.V. [2]	3,04 %
	Gesamt	**33,50 %**
	Sonstige	66,50 %
	Streubesitz gemäß Deutsche Börse	**93,07 %**

[1] Prozentangaben auf Basis der letzten Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 21 ff. WpHG der genannten Aktionäre. Die Veröffentlichungen der Stimmrechtsmitteilungen finden Sie auf der Investor-Relations-Website @ http://ir.deutsche-wohnen.com. Der gemeldete Stimmrechtsanteil bezieht sich auf die Zahl der Gesamtstimmrechte zum Zeitpunkt der Meldung. Es besteht die Möglichkeit, dass sich der gemeldete Stimmrechtsanteil seitdem, ohne Entstehen einer Meldepflicht, innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

[2] Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 WpHG

[4] Stand: 03.03.2017
[5] Deutsche Börse, Dezember 2016

Mehrheit der Analystenbewertungen positiv

Insgesamt beobachten aktuell [6] 29 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG. Die Einschätzungen der Kursziele unserer Aktie reichen von EUR 29,20 bis zu EUR 44,40 pro Aktie. Der Durchschnitt aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 35,53 derzeit [6] 19 % oberhalb des Schlusskurses zum Jahresende 2016 von EUR 29,84.

Die überwiegende Mehrheit der Analysten bewertet die Deutsche Wohnen-Aktie positiv beziehungsweise neutral:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	20
Equal Weight/Halten/Neutral	6
Sell/Underperform	2
Keine Angabe	1

Stand: 03.03.2017

Ordentliche Hauptversammlung 2016 beschließt Dividende von EUR 0,54

Am 22. Juni 2016 fand die ordentliche Hauptversammlung 2016 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt, auf der 79,04 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Nahezu einstimmig hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,54 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 182,2 Mio. und einem Anteil von rund 60 % des im Jahr 2015 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2015 von EUR 22,72 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,4 %.

Umfangreiche Investor-Relations-Aktivitäten ausgeweitet

Auch im Geschäftsjahr 2016 hat die Deutsche Wohnen mit ihren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren einen intensiven Dialog geführt. Vorstand und Investor-Relations-Team nutzten dafür insbesondere Property-Touren, Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell im Rahmen von diversen Roadshows in Europa und den USA. Zudem war die Deutsche Wohnen auf zahlreichen Konferenzen, unter anderem in New York, London, Kapstadt und Amsterdam, vertreten. Insgesamt hat das Investor-Relations-Team im Jahr 2016 rund 200 Meetings mit Investoren im Rahmen von Konferenzen und Roadshows geführt. Auch für 2017 ist die Teilnahme an Bankenkonferenzen und Roadshows geplant. Nähere Details sind unserem Finanzkalender im Geschäftsbericht auf 161 zu entnehmen. Dieser wird auch regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage unter http://ir.deutsche-wohnen.com aktualisiert.

Anlässlich der Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte hält die Deutsche Wohnen jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten können bei dieser Gelegenheit 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 werden auch aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung gestellt.

Für die Deutsche Wohnen bedeutet Investor Relations eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, einen aktiven und regelmäßigen Dialog mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren sowie den Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte. Das Investor-Relations-Team wird diese Maßnahmen auch zukünftig pflegen und ausbauen.

[6] Stand: 03.03.2017

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 2016 mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei den Kodex vom 5. Mai 2015, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 12. Juni 2015, berücksichtigt und im Dezember 2016 gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2016 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 @ http://ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklaerung.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 Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2017 wurde auf Null festgelegt. Die Auswahl der Vorstandsmitglieder erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der für die Wahrnehmung der Vorstandsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2016 bis zur Bestellung von Herrn Philip Grosse zum 1. September 2016 aus zwei und danach aus drei Mitgliedern zusammen 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. Zugleich soll auf Unabhängigkeit und hinreichende Geschlechterdiversität geachtet werden, gleichwohl bei der Festlegung der Zielgröße des Frauenanteils diese zunächst beim derzeitigen Status quo belassen wurde. 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 Aufsichtsratstätigkeit 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.

  Mitglieder:
  Uwe E. Flach (Vorsitzender),
  Matthias Hünlein, Dr. Andreas Kretschmer

- Der **Nominierungsausschuss** schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Personen vor.

  Mitglieder:
  Uwe E. Flach (Vorsitzender),
  Wolfgang Clement, Dr. Andreas Kretschmer

- Dem **Prüfungsausschuss (Audit Committee)** obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Er erörtert die Quartals- und Halbjahresfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung. Zudem erörtert der Prüfungsausschuss mit dem Vorstand die Grundsätze der Rechnungslegung, 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 Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

  Mitglieder:
  Dr. Andreas Kretschmer (Vorsitzender),
  Uwe E. Flach, Dr. Florian Stetter

- Der **Akquisitionsausschuss** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.

  Mitglieder:
  Uwe E. Flach (Vorsitzender),
  Dr. Florian Stetter, Claus Wisser

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 grundlegende 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 2016 ist auf der Internetseite des Unternehmens unter @ http://ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html sowie auf den 92 bis 95 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 60.000. 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 10.000 pro Geschäftsjahr, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats, mit Ausnahme des Nominierungsausschusses, wird je Mitglied und Ausschuss mit EUR 5.000 pro Geschäftsjahr vergütet. Jedes Mitglied des Nominierungsausschusses erhält EUR 2.500 pro Sitzung. 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 ab 92 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 (bis 1. Juli 2016) beziehungsweise Art. 19 MAR (seit dem 2. Juli 2016) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien oder Schuldtiteln der Deutsche Wohnen AG oder mit sich darauf beziehenden Derivaten und Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen. Die Gesellschaft veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich nachdem sie ihr mitgeteilt wurden. Im Geschäftsjahr 2016 sind der Deutsche Wohnen AG keine Geschäfte dieser Art gemeldet worden.

Zum 31. Dezember 2016 hielt Frau Kretschmer 3.091 Aktien der Deutsche Wohnen AG. Das Aufsichtsratsmitglied Dr. h.c. Wolfgang Clement und dessen Ehefrau besaßen zu diesem Zeitpunkt gemeinsam 1.000 Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2016 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG. Der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn hielt zum 31. Dezember 2016 26.389 Aktien und zwei ihm nahestehende Personen insgesamt 4.000 Aktien. Das Vorstandsmitglied Lars Wittan besaß zu diesem Zeitpunkt 11.104 Aktien und das Vorstandsmitglied Philip Grosse hielt 500 Aktien zum 31. Dezember 2016.

Damit betrug der Gesamtbesitz des vorgenannten Personenkreises an Aktien der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2016 rund 0,01 % der vom Unternehmen ausgegebenen rund 337,5 Mio. Aktien.

Umfassende Compliance

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen AG. Für diese zeichnet der Compliance Officer des Konzerns verantwortlich. Er führt das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften. Zudem fungiert der Compliance Officer als zentraler Ansprechpartner für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen.

Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken.

Unsere Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, sind für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend. Jeder neue Mitarbeiter bekommt die Richtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken.

Unsere Mitarbeiter sind insbesondere nicht berechtigt, Zuwendungen im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses anzunehmen. Auch die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile untersagen die Richtlinien.

Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken ist für die Deutsche Wohnen AG grundlegend. 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 sowie unternehmensstrategische Chancen der Deutsche Wohnen AG werden im Risiko- und Chancenbericht ab 82 beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang ab 106.

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 @ http://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 (Directors' Dealings) werden von der Deutsche Wohnen AG entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich bekanntgegeben.

Rechnungslegung

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist von der Hauptversammlung 2016 zum Abschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat die KPMG AG 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, mit Ausnahme eines Quartalsberichts, der erst 46 Tage nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht wurde, auch im Geschäftsjahr 2016 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 ab 43.

Frankfurt am Main, im März 2017

Der Aufsichtsrat Der Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Uwe E. Flach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Deutsche Wohnen AG erzielte im Geschäftsjahr 2016 erneut ein Rekordergebnis und profitierte von einem weiterhin dynamischen Marktumfeld insbesondere in den Core^{+}- und Core-Regionen.

Der Konzerngewinn erreichte mit EUR 1,6 Mrd. eine neue Bestmarke, auch getragen von der Aufwertung des Portfolios. Zugleich konnten alle Kennzahlen wiederum gesteigert, die Finanzierungsstruktur weiter verbessert und der Verschuldungsgrad des Konzerns als Ausdruck der konservativen Finanzierungspolitik mit 37,7 % auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Im Geschäftsjahr wurden rund 870 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 31 Pflegeimmobilien (mit 4.600 Plätzen) in verschiedenen Transaktionen zugekauft und rund 4.300 Wohneinheiten verkauft. Das Portfolio wurde somit unter Nutzung der positiven Marktsituation fokussiert weiter optimiert.

Die nachhaltigen Erfolge zeigten auch in der positiven Aktienkursentwicklung und den guten Ratings ihre Wirkung.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

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

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

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2016 erörterte der Aufsichtsrat in 15 Sitzungen, davon achtmal in Form einer Telefonkonferenz, die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Beschlussfassungen zu einer Akquisition erfolgten zudem am 20. Juli 2016 und 2. August 2016 im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens nach vorausgehender Beratung im Plenum. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 96,7 %. Im Berichtsjahr konnten Herr Clement, Herr Hünlein und Herr Wisser jeweils an einer Sitzung nicht persönlich teilnehmen; ansonsten waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend. An der Sitzungsteilnahme verhinderte Mitglieder haben zudem teils durch Stimmbotschaft an den Beschlussfassungen mitgewirkt.

Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen AG, die Unternehmensstrategie, die Akquisitionsvorhaben und die Integration der Zukäufe.

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 die Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen-Gruppe im Fokus der Aufsichtsratstätigkeit.

In seiner **Sitzung am 21. Januar 2016** (Telefonkonferenz) befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Übernahmeangebot der Vonovia SE und beschloss des Weiteren die Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2015 erfolgten Ausgabe von Aktien der Deutsche Wohnen AG an außenstehende Aktionäre der GSW Immobilien AG.

In den **Sitzungen am 25., 27. und 29. Januar sowie am 7. und 9. Februar 2016** (alle in Form von Telefonkonferenzen) befasste sich der Aufsichtsrat mit dem jeweils aktuellen Stand des Übernahmeangebots der Vonovia SE und damit verbundenen strategischen Überlegungen sowie am 29. Januar insbesondere auch mit der Abgabe der Stellungnahme zur Angebotsänderung der Vonovia SE.

In der **Sitzung am 10. März 2016** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Sitzungen des Prüfungs- und des Präsidialausschusses, dem Jahres- und Konzernabschluss 2015 sowie mit Vorstandsangelegenheiten, insbesondere der Festlegung der Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2015, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2015 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kernthemen waren der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer, der Vorschlag zur Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats, der Corporate Governance-Bericht und das Risikomanagement.

Im Mittelpunkt der **Sitzung am 9. Mai 2016** standen die Berichterstattung aus den Ausschüssen, der Bericht zur Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2016 sowie die Verabschiedung der Tagesordnung und der Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung.

Schwerpunkt der **Sitzung des Aufsichtsrats am 23. Mai 2016** bildete die Erörterung von Strategiethemen.

In der **Sitzung am 22. Juni 2016** hat sich der Aufsichtsrat mit der Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats, aktuellen Akquisitionsprojekten, dem Sachstand des Spruchverfahrens (Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG), der Hauptversammlung der GSW Immobilien AG am 7. Juli 2016 und der Partnerschaft mit den Füchsen Berlin befasst.

Kerninhalt der **Sitzung am 15. Juli 2016** (Telefonkonferenz) bildeten die Erörterung des Ankaufsprojekts Pegasus (Pflegeimmobilien) und die Zustimmung zu dem Ankauf in der vorgeschlagenen Erwerbs- und Finanzierungsstruktur.

In der **Sitzung am 8. August 2016** standen Berichte aus den Ausschüssen, die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung auf Basis des Halbjahresberichts, die Beschlussfassung zu Vorstandsangelegenheiten (Dienstvertrag und Bestellung von Philip Grosse zum Mitglied des Vorstands zum 1. September 2016) und der Sachstand im Spruchverfahren (Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG) im Mittelpunkt.

Schwerpunkt der **Sitzung am 30. September 2016** (Telefonkonferenz) war die Befassung mit Finanzierungsthemen.

In der **Sitzung am 8. November 2016** standen im Wesentlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2016, Finanzierungsthemen, laufende Projekte (Auflösung der aus der Übernahme der GSW stammenden Drittbankstruktur) sowie Vorstandsangelegenheiten (Aktienoptionsprogramm für Herrn Grosse) im Mittelpunkt.

In der **Sitzung am 19. Dezember 2016** hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2017, Ankäufen, Finanzierungsthemen, Strukturüberlegungen und dem Deutschen Corporate Governance Kodex befasst sowie die gemeinsam mit dem Vorstand abzugebende Entsprechenserklärung verabschiedet.

Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

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

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

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

deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance-Bericht auf 39 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 Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der **Präsidialausschuss** tagte einmal im Berichtsjahr. Themen der als Telefonkonferenz durchgeführten Sitzung waren insbesondere Beratungen und Beschlussfassungen beziehungsweise Empfehlungen zu Vorstandsangelegenheiten (Vertragsangelegenheiten, Vergütungsfragen). Darüber hinaus erfolgte im Juli 2016 eine Beschlussfassung zu Vorstandsangelegenheiten und entsprechenden Empfehlungen an den Aufsichtsrat (Dienstvertrag und Bestellung Philip Grosse) mittels eines Umlaufbeschlusses.

Der **Nominierungsausschuss** tagte im Berichtsjahr sechsmal, davon dreimal in Form einer Telefonkonferenz. In diesen Sitzungen wurden Vorschläge zur Aufstellung eines Kandidaten für die Aufsichtsratswahl erarbeitet und dem Aufsichtsratsplenum als dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung empfohlen, die perspektivische Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat und Anforderungsprofile beraten sowie Vorschläge zur Besetzung einer Vorstandsposition (mit Unterstützung einer Personalberatung im Auswahlprozess) erarbeitet.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu vier 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 2016 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und legte die Prüfungsschwerpunkte fest. 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** tagte im Berichtsjahr in einer Sitzung, die als Telefonkonferenz abgehalten wurde. Gegenstand dieser Sitzung war insbesondere das Ankaufsprojekt Pegasus (Pflegeimmobilienportfolio).

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance-Standards fortlaufend beobachtet und erörtert. Auf den 38 bis 42 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 2016 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung kann unter http://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 2016 und der Konzernabschluss nebst dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 22. Juni 2016 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Bericht 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 den die Bilanzaufsichtsratssitzung vorbereitenden Sitzungen des Prüfungsausschusses am 23. Januar 2017 und am 13. März 2017 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts der Gesellschaft hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13. März 2017 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht, 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 2016 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 2017 wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,74 je gewinnberechtigter Aktie vorsehen.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Dr. Florian Stetter, dessen Mandat mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Juni 2016 endete, wurde von der Hauptversammlung am 22. Juni 2016 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 8. August 2016 hat der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Philip Grosse mit Wirkung zum 1. September 2016 für die Dauer von drei Jahren zum weiteren Mitglied des Vorstands und Chief Financial Officer (CFO) der Gesellschaft bestellt. Er verantwortet die Bereiche Corporate Finance, Investor Relations, Legal/Compliance sowie Treasury.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen AG und aller Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre im Geschäftsjahr 2016 erbrachten Leistungen.

Frankfurt am Main, im März 2017

Für den Aufsichtsrat

Uwe E. Flach

ZUSAMMENSETZUNG DES VORSTANDS

Michael Zahn

Vorstandsvorsitzender (CEO)
Bestellt bis 31. Dezember 2020

Michael Zahn ist seit 1. September 2007 Vorstand der Deutsche Wohnen AG. Im Dezember 2008 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt und ist verantwortlich für die Bereiche Strategie, Mietentwicklung & Investitionen, strategische Beteiligungen, Human Resources, Corporate Communication und Marketing.

Michael Zahn erwarb 1992 sein Diplom als Volkswirt an der Albert-Ludwig-Universität in Freiburg im Breisgau. Parallel zu seiner beruflichen Tätigkeit absolvierte er an der European Business School in Oestrich-Winkel die Aufbaustudiengänge Corporate Real Estate Manager und Chartered Surveyor.

Michael Zahn war in der Zeit von 1997 bis 2007 in verschiedenen Geschäftsführungspositionen für die GEHAG-Gruppe tätig. Im Zuge des Zusammenschlusses der Deutsche Wohnen AG und der GEHAG-Gruppe ist er seit dem 1. September 2007 als Vorstand für die Deutsche Wohnen AG tätig.

Lars Wittan

Mitglied des Vorstands (CIO)
Bestellt bis 30. September 2019

Lars Wittan wurde am 1. Oktober 2011 in den Vorstand der Deutsche Wohnen AG berufen. Als Chief Investment Officer verantwortet er die Bereiche Asset Management, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Risikomanagement, IT/Organisation.

Lars Wittan beendete im Jahr 2000 sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Berufsakademie Berlin.

Von 2000 bis 2002 war er für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Arthur Andersen tätig. Im Anschluss wechselte er zu Ernst & Young. 2006 absolvierte Lars Wittan das Wirtschaftsprüferexamen und wurde bei Ernst & Young zum Prokuristen bestellt. Seit 2007 ist Lars Wittan in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen-Gruppe tätig und wurde 2009 Mitglied im Executive Committee zur Beratung des Vorstands hinsichtlich Strategie und Managementplanung des Unternehmens.

Philip Grosse

Mitglied des Vorstands (CFO)
Bestellt bis 31. August 2019

Philip Grosse wurde am 1. September 2016 zum Mitglied des Vorstands und Chief Financial Officer bestellt. Er verantwortet die Bereiche Corporate Finance, Treasury, Investor Relations, Legal/Compliance.

Philip Grosse schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Banking & Finance an der Universität Würzburg im Jahr 1996 als Diplomkaufmann ab. Im Rahmen des Studiums absolvierte er von 1993 bis 1994 ein einjähriges Stipendiat an der European Business Management School in Swansea, Großbritannien.

In der Zeit von 1997 bis 2012 war Philip Grosse in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig – zuletzt als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse. Seit 2013 ist er in führenden Positionen mit den Schwerpunkten Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen-Gruppe tätig.

Stand März 2017

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Uwe E. Flach

Vorsitzender
Frankfurt am Main

Unternehmensberater,
Frankfurt am Main

Gewählt bis 2018

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und Gremien (externe Mandate):

- OFFICEFIRST Immobilien AG, Bonn (Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 26.09.2016)
- DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats bis 27.04.2016)
- metabo Aktiengesellschaft, Nürtingen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 01.03.2016)

Matthias Hünlein

Oberursel

Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main

Gewählt bis 2020

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und Gremien (externe Mandate):

- Keine

Dr. rer. pol. A. Kretschmer

Stellvertretener Vorsitzender
Düsseldorf

Hauptgeschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe – KöR –, Münster

Gewählt bis 2020

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und Gremien (externe Mandate):

- BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Amprion GmbH, Dortmund (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dr. Florian Stetter

Erding

Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld

Gewählt bis 2021

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und Gremien (externe Mandate):

- CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats)
- ENOVO s.r.o., Bratislava, Slowakische Republik (Managing Partner)

Dr. h.c. Wolfgang Clement

Bonn

Publizist und Unternehmensberater
Bundesminister a.D.
Ministerpräsident a.D., Bonn

Gewählt bis 2017

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und Gremien (externe Mandate):

- Daldrup & Söhne AG, Grünwald (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- DIS Deutscher Industrie Service AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats bis 15.06.2016)
- Peter Dussmann-Stiftung, Berlin (Mitglied des Stiftungsrats)
- Dussmann Stiftung & Co. KGaA, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Landau Media Monitoring AG & Co. KG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
- RWE Power AG, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 15.06.2016)

Claus Wisser

Frankfurt am Main

Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main

Gewählt bis 2019

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und Gremien (externe Mandate):

- AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Stand März 2017

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS 50
- Geschäftsmodell des Konzerns 50
- Organisation und Konzernstruktur 50
- Konzernstrategie 51
- Konzernsteuerung 55
- Immobilienportfolio 56

WIRTSCHAFTSBERICHT 64
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 64
- Gesamtaussage zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 66
- Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 67
- EPRA Performance Kennzahlen 75
- Mitarbeiter 77

BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG 78

RISIKO- UND CHANCENBERICHT 82
- Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen 82
- Risikopolitische Grundsätze 82
- Verantwortlichkeit 82
- Instrumente des Risikomanagementsystems 83
- Risikobericht 86
- Chancen der künftigen Entwicklung 90

PROGNOSEBERICHT 91

VERGÜTUNGSBERICHT 92

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN 96

UNTERNEHMENSFÜHRUNG 98

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

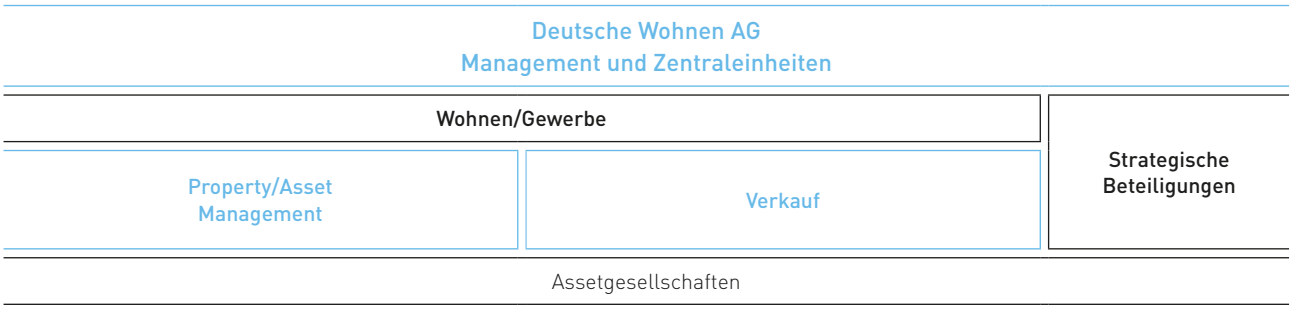
Geschäftsmodell des Konzerns

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

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 15,7 Mrd.[1] umfasst mehr als 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit rund 6.700[2] Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Entwicklung der Mieten und damit auch die Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund demografischer Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Organisation und Konzernstruktur

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



Property Management

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

Asset Management

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

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

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

Verkauf

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

Strategische Beteiligungen und immobilienbezogene Dienstleistungen

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

Pflege und Betreutes Wohnen: Unter der Marke KATHARINENHOF® bewirtschaften wir im Rahmen eines Beteiligungsmodells Senioren- und Pflegeeinrichtungen. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich umfangreiche, seniorengerechte Service- und Dienstleistungen angeboten.

Energieversorgung: Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D), ist eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit der GETEC. Gemeinsam stellen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf, um die Energieeffizienz unserer Erzeugungsanlagen in den Liegenschaften zu erhöhen und die CO_2-Emissionen sowie Energiekosten nachhaltig zu reduzieren. Gleichzeitig ist die G+D für die Energiebeschaffung und -verteilung für unsere Bestände zuständig. So konnten über Skalierungsvorteile die Beschaffungskosten für den Gaseinkauf um 10 % reduziert werden. Inzwischen ist die G+D auch für Drittkunden erfolgreich am Markt tätig.

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

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

Konzernstrategie

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

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

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

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

Wettbewerbsvorteile

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

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

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

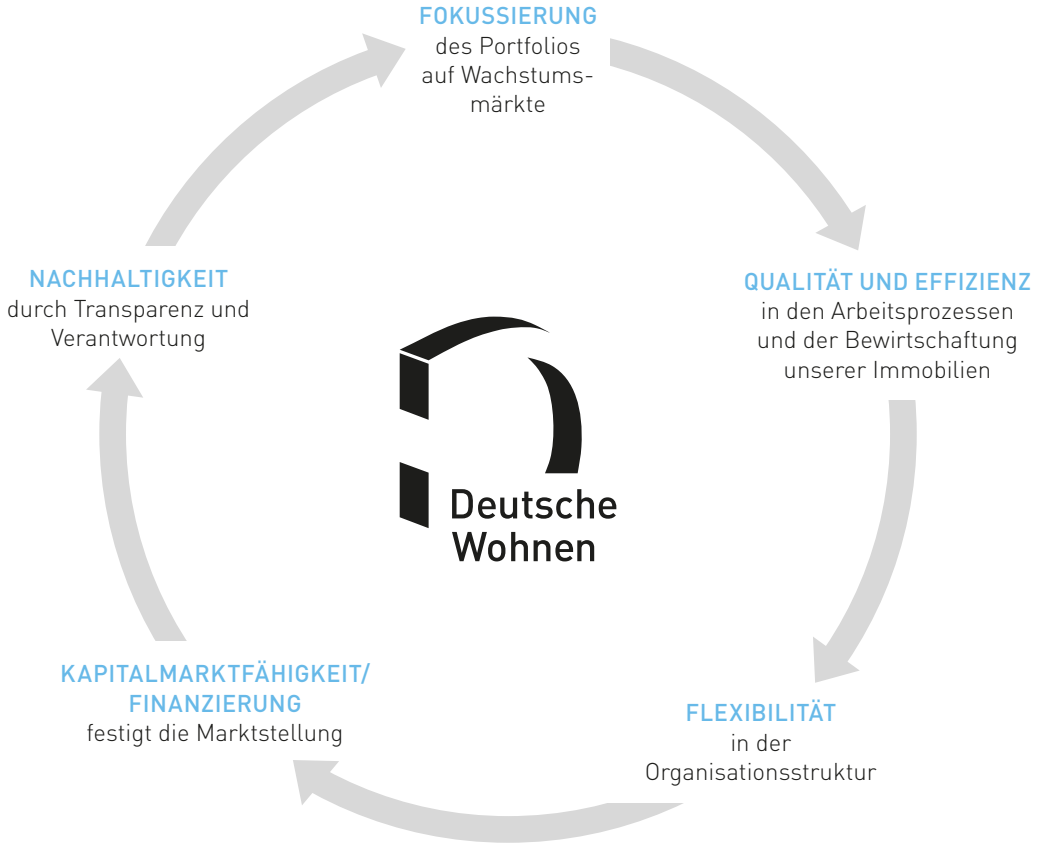
Die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung fließen zielgerichtet in die Wachstumsmärkte, um bestehende Wertpotenziale zu heben. Diese Standorte bieten die größten Potenziale für nachhaltige Wertentwicklung durch eine Verbesserung der Qualität im Wohnungsbestand.

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

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

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

Unsere Wettbewerbsvorteile



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

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

Nachhaltigkeit

Als nachhaltig orientiertes Unternehmen stellen wir uns schon heute auf zukünftige Chancen und Risiken der globalen Herausforderungen ein und übernehmen Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und unsere Mitarbeiter. Innerhalb der Wohnimmobilienbranche wollen wir eine führende Rolle einnehmen sowie Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistung vorantreiben. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen-Gruppe sichert und unsere Stakeholder davon profitieren.

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

Bezüglich unserer strategischen Portfolioausrichtung verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Immobilienportfolio" ab 56 dieses Geschäftsberichts.

Nachhaltigkeitsmanagement und -steuerung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konzernsteuerung

Die Steuerung des Unternehmens erfolgt über mehrere Ebenen:

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

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

Im **Segment Wohnungsbewirtschaftung** sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios und/oder Regionen, die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungsmarketing- und Betriebskosten sowie Mietausfälle. Alle Parameter werden monatlich ausgewertet und mit detaillierten Budgetansätzen verglichen. Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten beziehungsweise Strategien entwickeln, die Mieterhöhungspotenziale bei kontrollierter Aufwandsentwicklung heben und so die operativen Ergebnisse stetig verbessern.

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

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

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

Den Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Unser aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios hat zum Ziel, das Finanzergebnis langfristig zu optimieren.

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

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

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick und -strategie

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

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

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

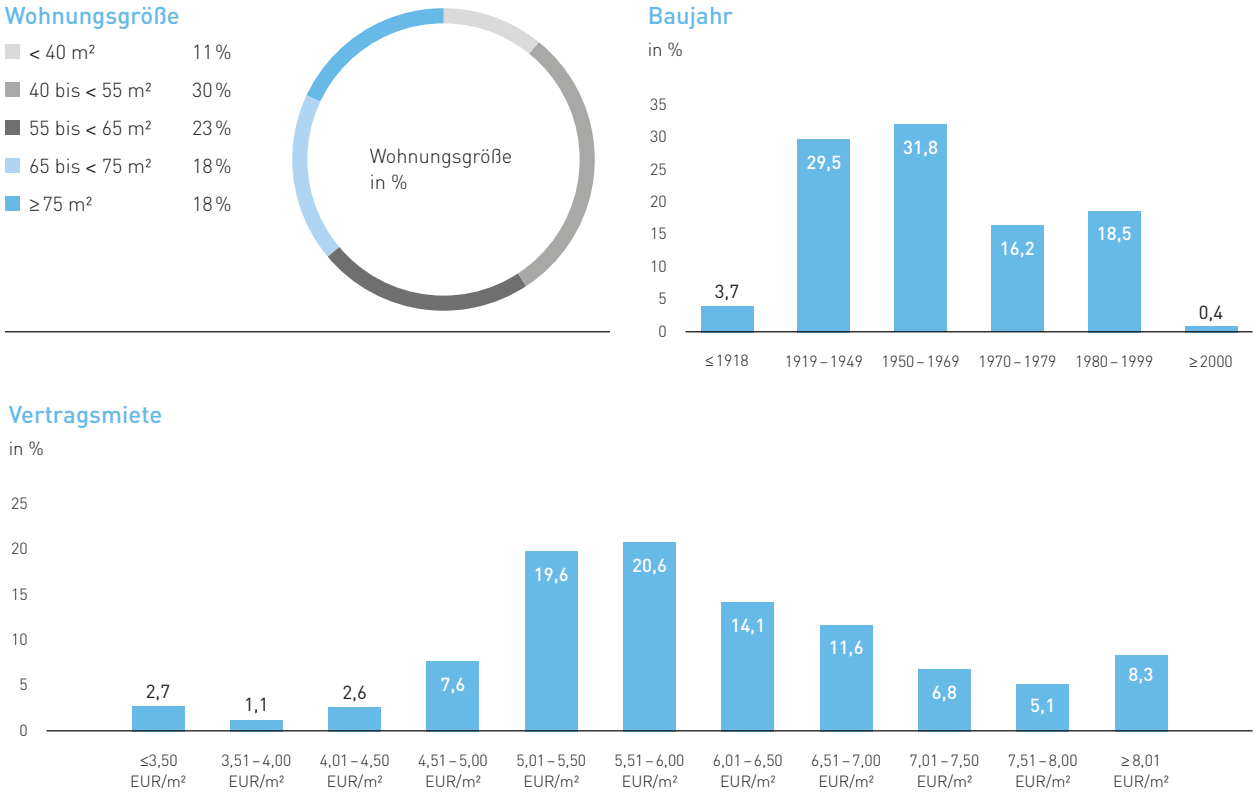
	31.12.2016							
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete[1]	Leerstand	Mietpotenzial[2]	Gewerbeeinheiten	Fläche
Immobilienbestand	Anzahl	Tm²	in %	EUR/m²	in %	in %	Anzahl	Tm²
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	**154.144**	**9.241**	**97,6**	**6,12**	**1,7**	**22,1**	**2.116**	**289**
Core$^+$	134.820	8.048	85,3	6,20	1,7	24,9	1.885	253
Großraum Berlin	110.673	6.567	70,1	6,10	1,6	24,4	1.526	185
Rhein-Main	9.625	579	6,1	7,42	2,3	24,8	141	30
Mannheim/ Ludwigshafen	4.950	306	3,1	5,74	1,6	26,5	42	12
Rheinland	5.013	313	3,2	6,15	0,9	22,7	28	4
Dresden	3.152	201	2,0	5,40	2,6	17,6	90	15
Sonstige Core$^+$	1.407	81	0,9	9,73	0,2	14,8	58	6
Core	19.324	1.194	12,2	5,58	1,8	12,5	231	37
Hannover/ Braunschweig	9.146	590	5,8	5,67	1,7	19,3	96	15
Kernstädte neue Bundesländer	5.223	310	3,3	5,44	2,1	6,6	114	19
Kiel/Lübeck	4.955	294	3,1	5,54	1,6	11,4	21	3
Non-Core	**3.832**	**246**	**2,4**	**5,23**	**5,1**	**3,1**	**68**	**14**
Gesamt	**157.976**	**9.487**	**100,0**	**6,10**	**1,8**	**21,9**	**2.184**	**303**

[1] Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
[2] Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

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

Bestandsdaten im Überblick

Wohneinheiten nach:



Ergänzend teilen wir unsere Standorte auf Basis einer Mikroanalyse in drei Lagequalitäten ein: Hotspot, Growth und Stable. Bei der Einteilung in Mikrolagen ist die Entwicklung des Miet- und Preisgefüges am jeweiligen Immobilienstandort entscheidend: Bei Hotspot-Lagen handelt es sich um dynamisch wachsende Standorte mit dem größten Aufwärtspotenzial. Growth-Lagen wachsen stetig, wenngleich weniger dynamisch. Stable-Lagen weisen lediglich ein moderates Wachstum auf.

Immobilienbestand nach Standort/Mikro-Clusterung

		31.12.2016						
		Wohneinheiten	Anteil Fair Value	Fair Value	Faktor IST	Leerstand	Vertragsmiete	Mietpotenzial[1]
Cluster	**Mikrolage**	Anzahl	in %	EUR/m²		in %	EUR/m²	in %
Core+		**134.820**	**87,5**	**1.693**	**22,7**	**1,7**	**6,20**	**30**
	Hotspot	37.270	27,6	2.028	25,4	2,2	6,64	41
	Growth	62.029	38,6	1.641	21,7	1,5	6,28	28
	Stable	35.521	21,3	1.444	21,2	1,3	5,66	23
Core		**19.324**	**10,4**	**996**	**14,9**	**1,8**	**5,58**	**17**
	Hotspot	415	0,4	1.279	16,4	4,4	6,87	70
	Growth	9.172	4,5	1.054	15,4	1,5	5,72	13
	Stable	9.737	5,5	931	14,3	1,9	5,41	9
Non-Core		**3.832**	**2,1**	**716**	**11,8**	**5,1**	**5,23**	**7**
Gesamt		157.976	100,0	1.580	21,5	1,8	6,10	28

[1] Quelle: CBRE

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

In der „Bewirtschaftung" liegt unser Fokus auf der Neuvermietung und der Realisierung von Mietpotenzialen entsprechend den Marktmieten. Der Bewirtschaftungsbestand nimmt mit einem Anteil von 77 % den Großteil unseres Portfolios ein. Objekte mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und Gebäudezustand an besonders vielversprechenden Standorten werden dem Cluster „Entwickeln" zugeordnet (Anteil 18 %). Hier werden wir in den nächsten Jahren verstärkt in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen investieren, um das bestehende Wertpotenzial der Objekte zu heben.

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

		31.12.2016				
		Wohneinheiten	Anteil Fläche	Leerstand	Vertragsmiete	Mietpotenzial[1]
Cluster	**Mikrolage**	Anzahl	in %	in %	EUR/m²	in %
Core+		**134.820**	**84,9**	**1,7**	**6,20**	**30**
	Bewirtschaften	101.006	65,1	1,3	6,17	28
	Entwickeln	29.677	17,1	2,2	6,15	37
	Verkaufen	4.137	2,7	6,0	7,24	36
Core		**19.324**	**12,6**	**1,8**	**5,58**	**17**
	Bewirtschaften	18.009	11,6	1,7	5,58	16
	Entwickeln	922	0,7	2,5	5,42	24
	Verkaufen	393	0,3	2,0	5,94	8
Non-Core		**3.832**	**2,5**	**5,1**	**5,23**	**7**
Gesamt		157.976	100,0	1,8	6,10	28

[1] Quelle: CBRE

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

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

Verkäufe

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

Im Rahmen der opportunistischen Blockverkäufe haben wir beispielsweise ein Portfolio mit rund 900 Wohneinheiten in Berlin sowie ein Portfolio mit 670 Wohneinheiten in Merseburg veräußert. Bei dem Portfolio in Berlin handelt es sich um Wohnungen aus dem Bestand der GSW, die unseren Analysen zufolge hinsichtlich ihres Zustands und in Bezug auf die Mikrolage zu den schwächeren Wohnanlagen gehörten. Durch den Portfolioverkauf in Merseburg hat sich unser Bestand in Non-Core-Regionen auf unter 4.000 Wohnungen reduziert. In beiden Fällen haben wir die positive Marktsituation konsequent genutzt. Die Nutzen- und Lasten-Wechsel erfolgten im ersten beziehungsweise dritten Quartal 2016.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die 69 und 70 des zusammengefassten Lageberichts.

Operative Entwicklung

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

		31.12.2016	31.12.2015		31.12.2016	31.12.2015
	Wohneinheiten	Vertragsmiete[1]		Entwicklung	Leerstand	
Like-for-like	Anzahl	EUR/m²		in %	in %	
Gesamt	**142.034**	**6,09**	**5,91**	**2,9**	**1,7**	**1,6**
Vermietungsbestand[2]	137.185	6,11	5,93	3,0	1,5	1,4
Core+	**123.353**	**6,17**	**5,98**	**3,2**	**1,4**	**1,4**
Großraum Berlin	103.011	6,11	5,90	3,5	1,5	1,5
Rhein-Main	8.455	7,51	7,35	2,2	1,9	0,8
Mannheim/Ludwigshafen	4.762	5,74	5,68	1,0	0,9	0,7
Rheinland	4.477	6,02	5,88	2,5	0,8	0,4
Dresden	2.648	5,32	5,18	2,6	1,8	1,9
Core	**13.832**	**5,57**	**5,50**	**1,4**	**1,7**	**1,9**
Hannover/Braunschweig	8.100	5,64	5,57	1,3	1,4	1,6
Kernstädte neue Bundesländer	4.604	5,46	5,39	1,3	2,0	2,3
Kiel/Lübeck	1.128	5,48	5,38	2,0	3,0	2,1

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

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

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

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

	31.12.2016			31.12.2015
	Neuvermietungsmiete[1]	Vertragsmiete[2]	Mietpotenzial[3]	Mietpotenzial[3]
Wohnen	EUR/m²	EUR/m²	in %	in %
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	**7,48**	**6,12**	**22,1**	**–**
Core+	**7,75**	**6,21**	**24,9**	**21,2**
Großraum Berlin	7,60	6,11	24,4	19,0
Rhein-Main	9,35	7,49	24,8	28,8
Mannheim/Ludwigshafen	7,26	5,74	26,5	20,2
Rheinland	7,53	6,14	22,7	22,7
Dresden	6,36	5,41	17,6	20,2
Sonstige Core+	11,25	9,80	14,8	–
Core	**6,27**	**5,57**	**12,5**	**–**

[1] Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2016 wirksam wurden
[2] Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche
[3] Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

Portfolioinvestitionen

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

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

EUR Mio.	2016	2015
Instandhaltung	**94,5**	**86,1**
in EUR/m²	9,63[1]	9,45[1]
Modernisierung	**150,0**	**96,0**
in EUR/m²	15,29[1]	10,53[1]

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

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

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

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

Energieeffizienz im Bestand

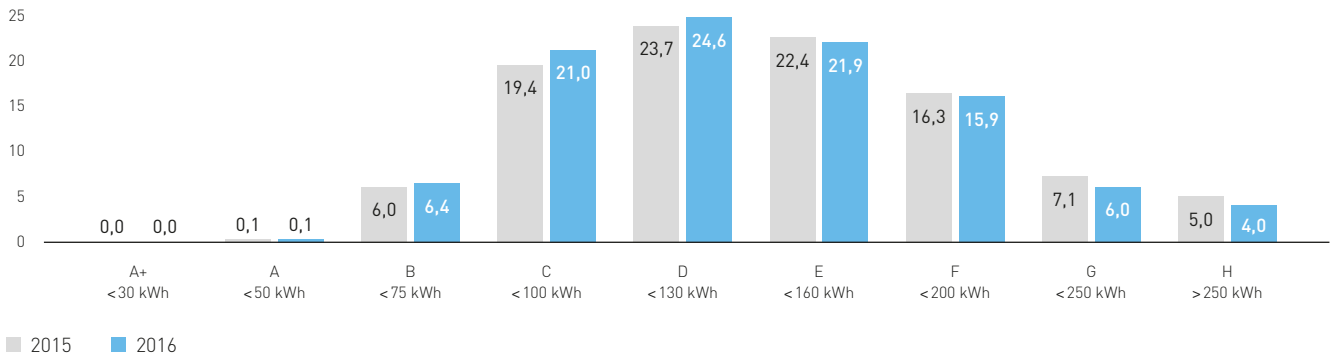
Wir legen großen Wert auf eine hohe Energieeffizienz unserer Bestände. Aktuell ist die Energiebilanz von rund 74 % (Vorjahr: 71,6 %) unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (160 kWh/m² pro Jahr [1]). Etwa 28 % unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem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

Unsere umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Bestand haben zu diesem Erfolg beigetragen. So haben wir beispielsweise im Rahmen von vier Modernisierungsprojekten mit insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten EUR 10 Mio. in die energetische Sanierung investiert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich gut 20 % auf 117 kWh/m² pro Jahr verbessert werden, was einer Energieeinsparung von rund 4 Mio. kWh pro Jahr entspricht. Zur Veranschaulichung: Bei der Verwendung von Erdgas entspricht die energetische Verbesserung einer Einsparung von rund 1.000 Tonnen CO_2 im Jahr.

Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen[1] nach Endenergiebedarf in kWh pro Jahr

in %



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

[1] Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude, https://www.verbraucherzentrale.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebaeude-4, Abruf: 20.02.2017. Durchschnittswert berücksichtigt Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung.

Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt und traf auf ein begrenztes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios nach IAS 40 in Höhe von insgesamt rund EUR 2,7 Mrd. zum Stichtag wider. Dabei stammt der Großteil der Aufwertung aus den Anpassungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die der positiven Preis-/Marktentwicklung Rechnung tragen. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis GmbH bestätigt.

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

	31.12.2016			
Fair Value	Fair Value EUR Mio.	Fair Value EUR/m²	Multiple Vertragsmiete	Multiple Marktmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	**15.280**	**1.603**	**21,7**	**17,8**
Core+	14.054	1.693	22,7	18,3
Großraum Berlin	11.738	1.738	23,7	18,9
Rhein-Main	1.077	1.769	19,9	16,1
Mannheim/Ludwigshafen	389	1.226	15,8	14,1
Rheinland	335	1.051	15,2	13,2
Dresden	271	1.250	19,1	16,1
Sonstige Core+	244	2.817	23,5	20,4
Core	1.226	996	14,9	13,4
Hannover/Braunschweig	595	983	14,5	12,4
Kiel/Lübeck	316	1.066	15,9	14,1
Kernstädte neue Bundesländer	315	957	14,8	14,9
Non-Core	**186**	**716**	**11,8**	**10,1**
Gesamt	15.465	1.580	21,5	17,6

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit knapp EUR 2,5 Mrd. das Core+-Segment und hier in erster Linie den Großraum Berlin mit rund EUR 2,4 Mrd. sowie daneben die Rhein-Main-Region mit rund EUR 110 Mio. Aber auch in unseren Core-Standorten konnten wir aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen in Höhe von rund EUR 60 Mio. vornehmen. In den Core-Standorten sehen wir künftig noch Nachholpotenzial.

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

Pflegeimmobilien

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

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: zum einen in Kombination von Immobilieneigentum und der operativen Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen über eine Beteiligungsstruktur mit KATHARINENHOF®; zum anderen als Eigentümer von Immobilien, die von verschiedenen externen Betreibern bewirtschaftet werden.

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

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

Pflegegeschäft: Immobilie und Betrieb

Im Eigenbetrieb

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

[1] Bezieht sich auf 22 Einrichtungen

Pegasus-Akquisition: Erwerb der Immobilien ohne Betrieb

Verschiedene externe Betreiber

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

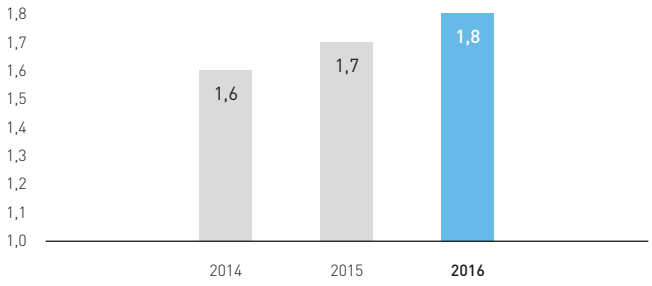
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft weiterhin intakt

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

Entwicklung des Wirtschaftswachstums (BIP)

in %



Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

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

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

Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016

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

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

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

Deutscher Wohnungsmarkt expandiert kräftig

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

[1] DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016
[2] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001/17 vom 02.01.2017
[3] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 33/17 vom 27.01.2017
[4] DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016
[5] IBB, Berlin Konjunktur, Dezember 2016
[6] Stadt Berlin, Internetpräsenz: Arbeitslosigkeit, https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/, Abruf: 24.01.2017
[7] CBRE, Pressemitteilung vom 05.01.2017

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

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

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

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

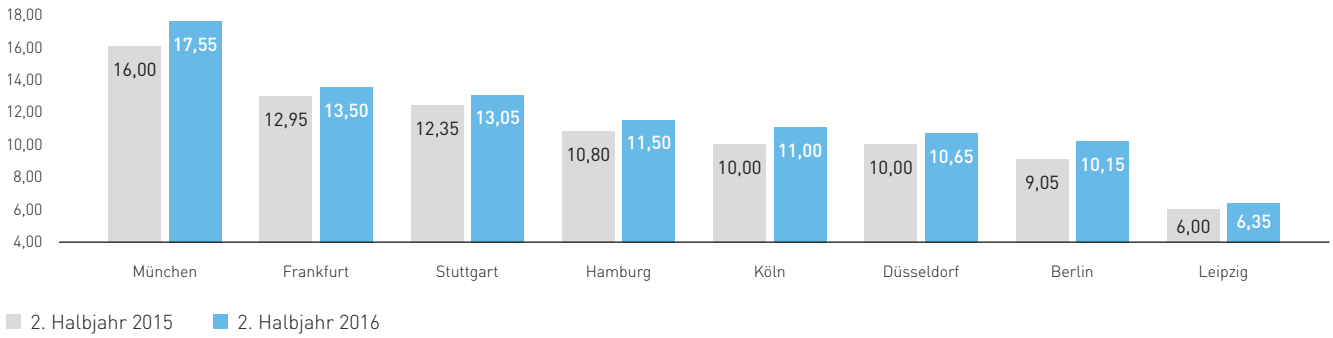
Neues Rekordjahr für Preisanstiege in den Metropolregionen

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

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

Entwicklung der Angebotsmieten

in EUR pro m²/Monat



Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

[8] BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030
[9] DG HYP, Immobilienmarkt 2016/17
[10] Welt, „Mieter geben Regierung die Schuld an Preisexplosion", 07.12.2016
[11] NAI apollo group, Zahlen und Fakten Transaktionsmarkt Wohnportfolios, Q3 2016
[12] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

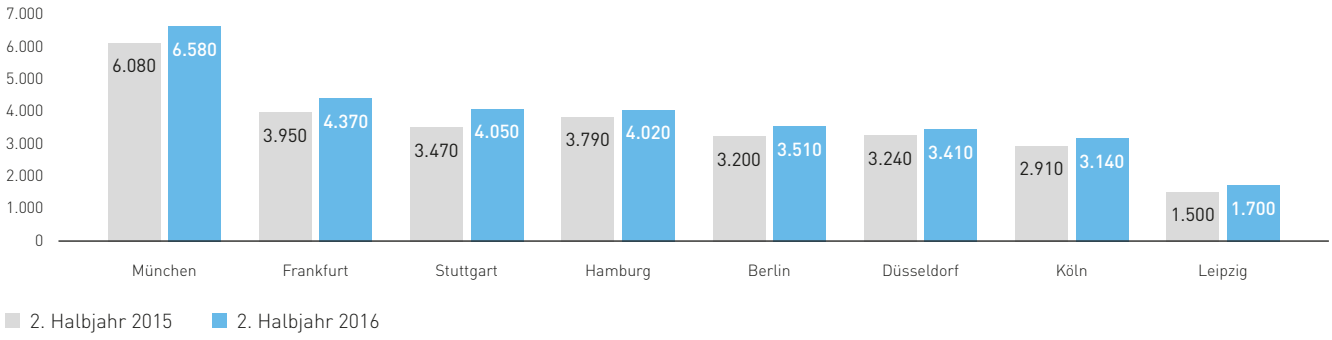
Aufwärtstrend hält auch künftig an: Der Trend zu steigenden Mietpreisen in deutschen Metropolen wird aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren anhalten. In Berlin ist die Einwohnerzahl seit 2010 um knapp 8 % auf über 3,5 Mio. Einwohner gestiegen. Aktuell geht man davon aus, dass die Einwohnerzahl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

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

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

Entwicklung der Kaufpreise angebotener Eigentumswohnungen

in EUR pro m²



Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

Gesamtaussage zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

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

[13] JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017
[14] JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2016
[15] JLL, Pressemitteilung vom 16.01.2017

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

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

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

[1)] Vorjahresangabe geändert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2016	31.12.2015
Wohn- und Gewerbeeinheiten	160.160	148.218
Wohn- und Gewerbefläche in Tm²	9.790	9.147
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche in EUR	1.580	1.282
Vertragsmiete Wohnen je m² in EUR	6,10	5,89
Like-for-like-Mietwachstum in Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand) in %	2,9	3,6
Wohnungsleerstand in %	1,8	1,8
Instandhaltungskosten je m²/Jahr in EUR[1)]	9,63	9,45
Capex je m²/Jahr in EUR[1)]	15,29	10,53

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

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2016 ist dem Kapitel „Immobilienportfolio" ab 56 zu entnehmen.

EUR Mio.	2016	2015
Vertragsmieten	**704,5**	**634,0**
Nicht umlagefähige Betriebskosten	– 9,8	– 12,7
Inkasso	– 6,4	– 6,3
Instandhaltung	– 94,5	– 86,1
Sonstiges	– 7,4	– 9,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	**586,4**	**519,2**
Personal- und Sachkosten	– 40,7	– 44,3
Operatives Ergebnis (NOI)	**545,7**	**474,9**
NOI-Marge in %	77,5	74,9
NOI in EUR pro m² und Monat[1)]	4,63	4,34
Veränderung in %	6,7	

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

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Portfolioangaben ab 59.

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

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

Ergebnis aus Verkauf

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

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

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

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

Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2016	2015
Verkaufserlöse	146,1	**186,7**
Verkaufspreis in EUR/m²	1.564	1.394
Volumen in Wohneinheiten	1.235	1.908
Fremde Vertriebskosten	– 8,7	– 11,5
Nettoerlöse	137,4	**175,2**
Buchwertabgänge	– 105,0	– 132,5
Bruttomarge in %	39,1	40,9
Ergebnis	32,4	**42,7**
Buchwerte	105,0	132,5
Darlehenstilgung	– 8,9	– 62,9
Liquiditätsbeitrag	128,5	**112,3**

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

Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2016	2015
Verkaufserlöse	208,2	**487,3**
Verkaufspreis in EUR/m²	961	952
Volumen in Wohneinheiten	3.073	7.497
Fremde Vertriebskosten	– 1,7	– 10,0
Nettoerlöse	206,5	**477,3**
Buchwertabgänge	– 184,6	– 451,1
Bruttomarge in %	12,8	8,0
Ergebnis	21,9	**26,2**
Buchwerte	184,6	451,1
Darlehenstilgung	– 35,5	– 127,7
Liquiditätsbeitrag	171,0	**349,6**

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

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwaltungskosten

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

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

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

Sonstige operative Aufwendungen/Erträge

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

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

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

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

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

Zu den Anpassungen der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf den Abschnitt zu den Portfolioangaben auf 62.

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

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Laufende Steuern und latente Steuern

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

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

Vermögens- und Finanzlage

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

[1] Vorjahresangabe geändert

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen nach wie vor den größten Aktivposten dar. Bezüglich der Neubewertung verweisen wir auf das Kapitel „Immobilienportfolio" ab 56.

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

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

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

Finanzierung

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

Funds from Operations (FFO)

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

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

[1] Vorjahresausweis geändert
[2] Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 337,45 Mio. ausstehender Aktien in 2016 beziehungsweise rund 320,85 Mio. in 2015
[3] Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

EPRA Performance Kennzahlen

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

EPRA Kennzahlen im Überblick

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

EPRA NAV

Der EPRA NAV wird von der Deutsche Wohnen bereits seit 2010 berichtet. Der Nettovermögenswert wird unter Ansatz der Verkehrswerte des Immobilienportfolios ermittelt, wobei CB Richard Ellis die Immobilienbewertung als Gutachter verifiziert.

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

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	7.962,5	6.582,7[1]
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	47,0	44,8
Latente Steuern	2.004,4	1.138,1[1]
EPRA NAV (unverwässert)	**10.017,0**	**7.765,6[1]**
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	337,5	337,4
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	**29,68**	**23,02[1]**
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	992,3	952,1
EPRA NAV (verwässert)	**11.009,3**	**8.717,7[1]**
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	370,8	370,2
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	**29,69**	**23,55[1]**

[1] Vorjahresangaben geändert

Auf den Ausweis eines um den Goodwill bereinigten EPRA NAV (Adjusted NAV) verzichten wir, da zum Abschlussstichtag nur noch Firmenwerte in Höhe von EUR 11,4 Mio. bestanden.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

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

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

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

EPRA Earnings

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

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

[1] Aus Gründen der Vereinfachung werden pauschal 10 % des Verkaufsergebnisses als Steuern angesetzt
[2] Vorjahresangaben geändert

EPRA Net Initial Yield (NIY)

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

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

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

EPRA Leerstand

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus der geschätzten annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen zur Marktmiete des Gesamtportfolios.

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

Mitarbeiter

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

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

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

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

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

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

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

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

Flexible Arbeitsmodelle und Frauen in Führungspositionen in %	**31.12.2016**	31.12.2015
Deutsche Wohnen		
Frauen in Führungspositionen[1]	45,9	51,7
Inanspruchnahme Teilzeit[1]	9,2	8,5
Inanspruchnahme Elternzeit	5,5	6,1

[1] Exkl. Vorstand und Auszubildende

Die Deutsche Wohnen fördert Vielfalt und duldet keine Diskriminierung der Mitarbeiter aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Um ihre berufliche Tätigkeit mit dem Familienleben besser vereinbaren zu können, bieten wir Müttern und Vätern in unserem Unternehmen flexible Arbeitszeitmodelle, wie beispielsweise Teilzeit, an. Dieses Angebot nahmen im Berichtsjahr 9,2 % unserer Angestellten an, 5,5 % befanden sich in Elternzeit. Eine weiterhin hohe Frauenquote sowie ein großer Anteil von Frauen in Führungspositionen (2016: 45,9 %) bestärken uns in unseren Bemühungen.

BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG

Grundlagen der Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG (DWAG), Frankfurt am Main, ist die Muttergesellschaft im Konzernverbund. Sie fungiert als Holdinggesellschaft und nimmt mit ihren Mitarbeitern alle wesentlichen Zentralfunktionen für den Konzern wahr. Der Einzelabschluss wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des AktG aufgestellt. Die Deutsche Wohnen AG ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und ist unter anderem an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

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

Mitarbeiter

Am 31. Dezember 2016 waren 160 Mitarbeiter[1)] (Vorjahr: 158) und 42 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 39) bei der Deutsche Wohnen AG angestellt.

Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

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

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Deutsche Wohnen AG hat sich in diesem und dem letzten Geschäftsjahr im Wesentlichen über Eigenkapital sowie über niedrig verzinsliche Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen finanziert. Weitere Mittel flossen der Deutsche Wohnen AG als Cash-Pool-Führerin des Konzerns zu. Diese Finanzmittel hatte sie über Eigenkapital oder Konzerninnenfinanzierungen an Tochtergesellschaften weitergereicht. Vor diesem Hintergrund setzte sich das Zinsergebnis aus einem Zinsergebnis mit Dritten in Höhe von EUR –11,9 Mio. (Vorjahr: EUR –16,3 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 19,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) zusammen.

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

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

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Prognose

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

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt.

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

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

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

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

Risikopolitische Grundsätze

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

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

Verantwortlichkeit

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

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

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

Instrumente des Risikomanagementsystems

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

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

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

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

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

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

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.

- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.

- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.

- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.

- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.

- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.

- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.

- Wesentliche (konzern-/)rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie dessen Schwerpunkten.

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

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

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

2. Reporting

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

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

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

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

3. Risikomanagement

Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende Risikokategorien identifiziert:

1. Strategische Risiken
2. Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken
3. Risiken aus IT
4. Leistungsrisiken – Personal
5. Marktrisiken
6. Leistungsrisiken – Objekt
7. Finanzwirtschaftliche Risiken
8. Investitionsrisiken

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

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

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

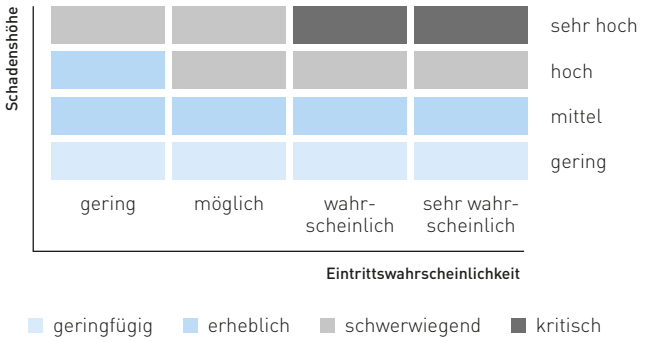
Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels festgelegter Schwellenwerte in den Größen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit.

Schwellenwerte

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

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

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



Wesentliche Risiken stellen für die Deutsche Wohnen die Risiken mit den Bewertungen schwerwiegend und kritisch dar. Kritische Risiken können bestandsgefährdende Risiken sein.

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

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

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

4. Compliance

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

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

Compliance-Risiken werden im Rahmen des Risikomanagements in der Risikoinventur nachgehalten.

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

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

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

5. Interne Revision

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

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

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

Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

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

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

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

Strategische Risiken

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

Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken

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

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

Am 30. April 2014 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen AG als herrschender Gesellschaft und der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft abgeschlossen, der mit seiner Eintragung im Handelsregister am 4. September 2014 wirksam wurde. Danach ist die Deutsche Wohnen zur Verlustübernahme gegenüber der GSW verpflichtet. Die Deutsche Wohnen AG verpflichtete sich im Rahmen des Beherrschungsvertrags weiter, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der GSW deren GSW-Aktien im Verhältnis von derzeit 3 : 7,079 gegen Deutsche Wohnen-Aktien zu tauschen (Abfindungsangebot). Den übrigen außenstehenden Aktionären der GSW garantiert die Deutsche Wohnen für die Laufzeit des Beherrschungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende von brutto EUR 1,66 je Aktie (beziehungsweise derzeit netto EUR 1,40).

Derzeitig wird vor dem Landgericht Berlin ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW auf Überprüfung der Angemessenheit von Abfindungsangebot und Ausgleichszahlung geführt. Soweit durch gerichtliche Entscheidung oder Vergleich eine höhere Abfindung oder ein höherer Ausgleich festgesetzt wird, können außenstehende Aktionäre der GSW eine entsprechende Ergänzung der erhaltenen Leistungen zulasten der Deutsche Wohnen verlangen.

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

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

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

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

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

Risiken aus IT

Risiken aus Systemen der IT
Die Deutsche Wohnen AG nutzt konzernübergreifend SAP als IT-Anwendung.

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

Generell bestehen nicht auszuschließende Risiken, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Zugriff auf Daten durch Unberechtigte erfolgen könnten.

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

Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz
Die EU-Datenschutzgrundverordnung, die 2018 in Kraft treten wird, wird neue Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten stellen.

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

Leistungsrisiken – Personal

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

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

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

Marktrisiken

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

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

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

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

Leistungsrisiken – Objekt

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

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

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken. **Ausfallrisiken** beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das **Risiko eines Liquiditätsengpasses** wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die Deutsche Wohnen ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko,** dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang ab 106.

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

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die Deutsche Wohnen hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 265 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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

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

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

Investitionsrisiken

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

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

Risiken aus Kaufvertragsverpflichtungen bei Zukäufen

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

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in Ballungsgebieten, trägt zu einer Verringerung des Leerstands bei.

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

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

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

Finanzielle Chancen

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

Mit den beiden Ratings A- von Standard & Poor's und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit stabilem Ausblick, gehört die Deutsche Wohnen nach wie vor zu den am besten bewerteten Immobilienunternehmen in Europa. Durch die Emittentenratings verfügen wir über eine erhöhte finanzielle Flexibilität.

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

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über eine Marktkapitalisierung von rund EUR 10 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 17 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist die Deutsche Wohnen deutlich sichtbarer für internationale Investoren, was zu Finanzierungsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

Chancen aus Investitionen

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

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Deutscher Wohnungsmarkt mit positiven Aussichten

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

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

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

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht ab 82 dargestellt.

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

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

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

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

[1] DIW, Wintergrundlinien 2016, Wochenbericht 50 2016
[2] JLL, Überblick zum deutschen Wohnungsmarkt 2016, September 2016

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

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

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

VERGÜTUNGSBERICHT

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

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft. Die Vergütung ist im Aktiengesetz verankert und wird ergänzt um die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

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

Sämtliche Vorstandsverträge sehen eine Ausgleichszahlung für den Fall vor, dass die Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund vorzeitig endet. Sie ist auf maximal zwei Jahresvergütungen begrenzt (Abfindungs-Cap) und vergütet nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sehen die Verträge ebenfalls eine Ausgleichszahlung vor, die im Einklang mit Ziffer 4.3.2 des DCGK auf maximal drei Jahresvergütungen beschränkt ist beziehungsweise nicht mehr vergütet als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags.

Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer Fixvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung. Die variablen Vergütungen können bei Nichterreichen von Zielen verfallen und sind anderenfalls jeweils mit einer Höchstgrenze versehen. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Sachbezüge in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. Zusätzlich sehen die Verträge für den Fall von außerordentlichen Entwicklungen vor, dass der Aufsichtsrat eine Sondervergütung bewilligen kann, welche der Höhe nach auf die jeweilige Jahresfixvergütung begrenzt ist. Eine Altersversorgung ist nicht vereinbart.

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

Die variable langfristige Vergütungskomponente – Long Term Incentive (LTI) – wurde in 2014 neu gefasst. Mit dem Aktienoptionsprogramm 2014 (AOP 2014) sollen die Vorstände, die die Unternehmensstrategie gestalten und umsetzen und damit maßgeblich für die Wertentwicklung der Gesellschaft verantwortlich sind, an den wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Gesellschaft teilhaben.

Im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft kann eine Ausübung der Aktienoptionen aber nur erfolgen, wenn am Ende der vierjährigen Wartefrist definierte Erfolgsziele erreicht werden, im Einzelnen: Steigerung des (i) Adjusted NAV je Aktie (Gewichtung 40 %), (ii) FFO I (ohne Verkauf) je Aktie (Gewichtung 40 %) und (iii) Entwicklung des Aktienkurses (Gewichtung 20 %). Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird. Zudem gibt es ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallende Aktienoptionen ausübbar werden. Das Minimalziel ist bei 75 %iger Zielerreichung und das Maximalziel bei 150 %iger Zielerreichung insgesamt über alle Einzelziele erreicht. Die Erfolgsziele berücksichtigen sowohl die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen Adjusted NAV je Aktie und FFO I (ohne Verkauf) je Aktie auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe von Aktienoptionen als auch die relative Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber. Die Bezugsberechtigten sollen hierdurch motiviert werden, ihre Handlungen an dem Ziel einer nachhaltigen positiven Unternehmenswertentwicklung auszurichten.

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

Derzeitig sind folgende Aktienoptionen gewährt worden:

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

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

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

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

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

[1] Illustrativ zum Jahresschlusskurs 2016 der Aktie angesetzt

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt worden:

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

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

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Beträge zugeflossen:

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

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

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

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

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

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

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

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

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

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amts entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) mit einem Selbstbehalt in Höhe von 10 % des jeweiligen Schadens abgeschlossen. Der Selbstbehalt ist für alle innerhalb eines Versicherungsjahres auftretenden Schadensfälle auf das Eineinhalbfache der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds begrenzt.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

nach § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 HGB

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2016 EUR 337.480.450,00 (Vorjahr: EUR 337.411.867,00), eingeteilt in 337.480.450 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen AG führt ausschließlich Inhaberaktien.

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Nach § 21 Abs. 1 WpHG hat jeder Aktionär, der die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % oder 75 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Deutsche Wohnen AG gemäß § 26 WpHG veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2016 berührten keine direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital die Schwelle von 10 % der Stimmrechte.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015, eingetragen im Handelsregister am 14. Juli 2015, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 11. Juni 2018 um bis zu EUR 100 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 100 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen **(Genehmigtes Kapital 2015/I).** Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Das **Bedingte Kapital 2013/I** im Umfang von EUR 16.075.714,00 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 250 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Mai 2013 am 22. November 2013 von der Deutsche Wohnen AG begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Das **Bedingte Kapital 2014/I** in Höhe von EUR 25 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 400 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 am 8. September 2014 von der Deutsche Wohnen AG begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu EUR 15 Mio. durch Ausgabe von bis zu 15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht **(Bedingtes Kapital 2014/II).** Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW") gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen AG angepassten Umtausch-

verhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2016 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.097.187,00 durch Ausgabe von 9.097.187 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2016 fort in Höhe von EUR 5.902.813,00. Vor dem Landgericht Berlin wird ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG zur Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots beziehungsweise der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen-Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt werden, können außenstehende Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienausgabe kommen.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 12.879.752,00 durch Ausgabe von bis zu 12.879.752 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 bedingt erhöht **(Bedingtes Kapital 2014/III).** Dieses bedingte Kapital dient ausschließlich dem Zweck der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an ausgewählte Führungskräfte der Gesellschaft und verbundener Unternehmen nach näherer Maßgabe der Bestimmungen des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Die neuen Aktien, die aufgrund der Ausübung von Aktienoptionen ausgegeben werden, sind erstmals für das Geschäftsjahr dividendenberechtigt, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, sofern rechtlich und tatsächlich zulässig. Anderenfalls sind die neuen Aktien ab dem Geschäftsjahr ihrer Entstehung dividendenberechtigt.

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

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 (TOP 14). Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Juni 2019 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

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

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

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

Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen AG ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, Namensschuldverschreibungen und die Unternehmensanleihe. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.

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

UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

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

Frankfurt am Main, den 3. März 2017

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ 100

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 102

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG 103

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 104

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG 105

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 106

- Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG 106
- Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden 110
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 113
- Angaben zur Konzernbilanz 122
- Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 134
- Segmentberichterstattung 137
- Angaben zur Kapitalflussrechnung 138
- Ergebnis je Aktie 139
- Sonstige Angaben 139

ANLAGEN 149

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2016

TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015 angepasst	01.01.2015 angepasst
AKTIVA				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	16.005.069	11.859.098	9.610.999
Sachanlagen	D.3	55.856	45.655	25.940
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	20.518	546.329	546.074
Derivative Finanzinstrumente	D.7	41	27	41
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		32.177	22.255	28.574
Aktive latente Steuern	D.17	697	2.028[1]	5.172[1]
Langfristige Vermögenswerte		16.114.358	**12.475.392**	**10.216.800**
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	381.497	66.913	58.055
Andere Vorräte		3.392	3.501	3.481
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	16.419	13.368	17.704
Forderungen aus Ertragsteuern		36.705	8.094	4.032
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0	3	13
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		7.442	8.805	7.021
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte		2.495	1.405	3.295
Zahlungsmittel	D.8	192.164	661.566	396.398
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		**640.114**	**763.655**	**489.999**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	29.174	137.582	392.911
Kurzfristige Vermögenswerte		669.288	**901.237**	**882.910**
Summe Aktiva		16.783.646	**13.376.629**	**11.099.710**

[1] Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter A.3

TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015 angepasst	01.01.2015 angepasst
PASSIVA				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	D.9	337.480	337.412	294.260
Kapitalrücklage	D.9	3.445.300	3.558.901	2.735.911
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		– 36.976	– 36.538	– 73.907
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	D.9	4.219.748	2.722.969[1)]	1.672.394[1)]
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals		**7.965.552**	**6.582.744**	**4.628.658**
Nicht beherrschende Anteile	D.9	268.400	215.309[1)]	180.145[1)]
Summe Eigenkapital		**8.233.952**	**6.798.053**	**4.808.803**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	4.533.471	3.718.128	4.509.319
Wandelschuldverschreibungen	D.11	1.043.816	964.204	747.424
Unternehmensanleihen	D.11	496.330	495.298	0
Pensionsverpflichtungen	D.12	67.596	64.551	67.655
Derivative Finanzinstrumente	D.7	34.819	33.064	126.418
Sonstige Rückstellungen	D.15	15.543	12.357	17.209
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		90.315	62.495	0
Passive latente Steuern	D.17	1.687.074	860.673[1)]	278.652[1)]
Summe langfristige Verbindlichkeiten		**7.968.964**	**6.210.770**	**5.746.677**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	66.508	62.305	263.676
Wandelschuldverschreibungen	D.11	1.234	1.234	1.234
Unternehmensanleihen	D.11	235.942	3.024	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		161.626	194.568	137.987
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	6.540	6.413	6.287
Sonstige Rückstellungen	D.15	8.335	17.083	19.217
Derivative Finanzinstrumente	D.7	12.188	11.760	18.543
Steuerschulden	D.16	48.267	37.519	46.120
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		34.879	26.376	34.689
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		5.211	7.524	10.434
Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten		**580.730**	**367.806**	**538.187**
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	C.10	0	0	6.043
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**580.730**	**367.806**	**544.230**
Summe Passiva		**16.783.646**	**13.376.629**	**11.099.710**

[1)] Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter A.3

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

TEUR	Anhang	2016	2015 angepasst
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1	704.495	633.965
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	– 118.074	– 114.728
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		586.421	**519.237**
Verkaufserlöse		354.301	673.986
Davon Umsatzerlöse		50.605	36.689
Verkaufskosten		– 10.383	– 21.487
Buchwertabgang		– 289.660	– 583.613
Davon für Umsatzerlöse		– 37.727	– 25.630
Ergebnis aus Verkauf	E.3	54.258	**68.886**
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen		70.070	67.181
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		– 53.227	– 51.593
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	E.4	16.843	**15.588**
Verwaltungskosten	E.5	– 73.657	– 74.698
Sonstige Aufwendungen	E.7	– 16.027	– 71.596
Sonstige Erträge	E.6	7.292	7.603
Zwischenergebnis		575.130	**465.020**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	2.667.637	1.734.129
Abschreibungen	D.3/4	– 543.723	– 5.657
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		2.699.044	**2.193.492**
Finanzerträge		3.376	876
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	D.7/11	– 83.388	– 213.708
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	B.3	1.958	1.840
Finanzaufwendungen	E.9	– 131.807	– 195.344
Ergebnis vor Steuern		2.489.183	**1.787.156**
Ertragsteuern	E.10	– 866.017	– 587.269[1]
Periodenergebnis		1.623.166	**1.199.887**
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.583.851	1.154.909[1]
Nicht beherrschende Anteile		39.315	44.978[1]
		1.623.166	**1.199.887**
Ergebnis je Aktie			
Unverwässert in EUR		4,69	3,60[1]
Verwässert in EUR		4,43	3,60[1]

[1] Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter A.3

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

TEUR	2016	2015
Periodenergebnis	1.623.166	**1.199.887**[1]
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	2.779	61.603
Ertragsteuereffekte	–885	–22.797
	1.894	**38.806**
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	–4.493	1.695
Ertragsteuereffekte	2.360	–3.075
	–2.133	**–1.380**
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	–239	**37.426**
Gesamtergebnis nach Steuern	1.622.927	**1.237.313**[1]
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	1.583.413	1.192.278[1]
Nicht beherrschende Anteile	39.514	45.035[1]

[1] Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter A.3

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

TEUR	Anhang	2016	2015
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		1.623.166	1.199.887[1]
Finanzerträge		– 3.376	– 876
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	D.7/11	83.388	213.707
Finanzaufwendungen		131.807	195.344
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		– 1.958	– 1.840
Ertragsteuern		866.017	587.269[1]
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		**2.699.044**	**2.193.491**
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	– 2.667.637	– 1.734.129
Abschreibungen	D.3/4	543.723	5.657
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	– 63.653	– 90.340
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		– 1.638	– 27.995
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		– 28.274	– 2.481
Operativer Cashflow		**481.565**	**344.203**
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		50.605	36.689[2]
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien		– 354.821	– 28.756[2]
Gezahlte Zinsen		– 107.606	– 134.914
Erhaltene Zinsen		3.376	876
Gezahlte Steuern		– 58.017	– 27.266
Erhaltene Steuern		7.289	37.062
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		**22.391**	**227.894**
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen	G	285.536	643.610[2]
Auszahlungen für Investitionen		– 1.392.992	– 721.685[2]
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		68	68
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		76	56
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben		7.088	0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		6.686	5.699
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**– 1.093.538**	**– 72.252**
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.10	831.253	50.620
Tilgung von Darlehen	D.10	– 266.884	– 1.111.823
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		232.905	498.445
Einmalige Finanzierungszahlungen	E.9	– 6.932	– 95.243
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.9	– 1	906.582
Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit		0	16.750
Kosten der Kapitalerhöhung	D.9	– 14	– 20.355
Auszahlung im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsprogramm		0	– 260
Auszahlung Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen AG	H	– 182.230	– 129.873
Auszahlung Dividende an nicht beherrschende Anteilseigner		– 6.352	– 5.317
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**601.745**	**109.526**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		**– 469.402**	**265.168**
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		**661.566**	**396.398**
Zahlungsmittel am Ende der Periode		**192.164**	**661.566**

[1] Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter A.3
[2] Ausweisänderung in 2015 für IAS 2 Immobilien, die vorher im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthalten waren

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2016

TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklage	Pensionen	Cashflow-Hedge-Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern-ergebnis	Erwirt-schaftetes Konzern-eigen-kapital	Auf die Anteils-eigner des Mutterunter-nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr-schende Anteile	Summe Eigen-kapital
Eigenkapital zum 1. Januar 2015 wie berichtet	**294.260**	**2.735.911**	**– 14.216**	**– 59.691**	**– 73.907**	**1.736.609**	**4.692.872**	**183.193**	**4.876.065**
Korrekturen						– 64.215	– 64.215	– 3.047	– 67.262
Eigenkapital zum 1. Januar 2015 angepasst	**294.260**	**2.735.911**	**– 14.216**	**– 59.691**	**– 73.907**	**1.672.394**	**4.628.657**	**180.146**	**4.808.803**
Periodenergebnis						1.199.887	1.199.887		1.199.887
Davon nicht beherrschende Anteile						– 44.978	– 44.978	44.978	0
Sonstiges Ergebnis			– 1.380	38.806	37.426		37.426		37.426
Davon nicht beherrschende Anteile			– 3	– 54	– 57		– 57	57	0
Gesamtergebnis			**– 1.383**	**38.752**	**37.369**	**1.154.909**	**1.192.278**	**45.035**	**1.237.313**
Kapitalerhöhung	43.152	886.133					929.285		929.285
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		– 13.842					– 13.842		– 13.842
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		– 50.000				50.000			
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		959					959		959
Inanspruchnahme von Rücklagen im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		– 260					– 260		– 260
Veränderung nicht beherrschende Anteile						– 4.122	– 4.122	– 9.872	– 13.994
Dividendenzahlung						– 129.873	– 129.873		– 129.873
Sonstiges						– 20.338	– 20.338		– 20.338
Eigenkapital zum 31. Dezember 2015 angepasst	**337.412**	**3.558.901**	**– 15.599**	**– 20.939**	**– 36.538**	**2.722.970**	**6.582.744**	**215.309**	**6.798.053**
Eigenkapital zum 1. Januar 2016	**337.412**	**3.558.901**	**– 15.599**	**– 20.939**	**– 36.538**	**2.722.970**	**6.582.744**	**215.309**	**6.798.053**
Periodenergebnis						1.623.166	1.623.166		1.623.166
Davon nicht beherrschende Anteile						– 39.315	– 39.315	39.315	0
Sonstiges Ergebnis			– 2.133	1.894	– 239		– 239		– 239
Davon nicht beherrschende Anteile			4	– 203	– 199		– 199	199	0
Gesamtergebnis			**– 2.129**	**1.691**	**– 438**	**1.583.851**	**1.583.413**	**39.514**	**1.622.927**
Kapitalerhöhung	68	1.786					1.854		1.854
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		– 9					– 9		– 9
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		– 117.568				117.568			
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		2.190					2.190		2.190
Veränderung nicht beherrschende Anteile						– 268	– 268	13.577	13.309
Dividendenzahlung						– 182.230	– 182.230		– 182.230
Sonstiges						– 22.143	– 22.143		– 22.143
Eigenkapital zum 31. Dezember 2016	**337.480**	**3.445.300**	**– 17.728**	**– 19.248**	**– 36.976**	**4.219.748**	**7.965.552**	**268.400**	**8.233.952**

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG

1 Die Deutsche Wohnen-Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG (die „Deutsche Wohnen") zum 31. Dezember 2016 wurde am 3. März 2017 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 13. März 2017 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 rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2 Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Wandelschuldverschreibungen und die derivativen Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie des Ausweises latenter Steuern werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 unverändert fortgeführt.

Der Ausweis latenter Steuern gemäß IAS 1.41 wurde im Geschäftsjahr geändert und die Vorjahre entsprechend angepasst. Latente Steuern werden im jeweiligen Organkreis innerhalb einer Steuerart jetzt unabhängig von der zeitlichen Umkehr grundsätzlich saldiert ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich zum 31. Dezember 2015 (1. Januar 2015) eine um EUR 324 Mio. (EUR 347 Mio.) höhere Saldierung latenter Steuern.

Die passiven latenten Steuern wurden des Weiteren aufgrund einer erweiterten Berücksichtigung von bestehenden temporären Differenzen bei Vermögenswerten und Steuersätzen zum 1. Januar 2015 sowie zum 31. Dezember 2015 angepasst.

Die folgende Tabelle zeigt die Anpassungen aus der Ausweisänderung (Spalte A) und aus der Korrektur (Spalte B) zu den beiden Stichtagen in der Konzernbilanz sowie Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	01.01.2015				31.12.2015			
	Wie zuvor berichtet	Anpassung		Angepasst	Wie zuvor berichtet	Anpassung		Angepasst
EUR Mio.		(A)	(B)			(A)	(B)	
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	1.662,7	–	– 64,2	1.598,5	2.757,1	–	– 70,7	2.686,4
Nicht beherrschende Anteile	183,2	–	– 3,1	180,2	218,5	–	– 3,3	215,3
Aktive latente Steuern	351,7	– 346,5	–	5,2	325,5	– 323,5	–	2,0
Passive latente Steuern	557,9	– 346,5	67,3	278,7	1.110,2	– 323,5	74,0	860,7
Ertragsteuern	–	–	–	–	580,6	–	6,7	587,3
Periodenergebnis	–	–	–	–	1.206,6	–	– 6,7	1.199,9
Davon entfallen auf:								
Anteilseigner Deutsche Wohnen AG	–	–	–	–	1.161,4	–	– 6,5	1.154,9
Nicht beherrschende Anteile	–	–	–	–	45,2	–	– 0,2	45,0

Aufgrund der ergebniswirksamen Anpassung zum 31. Dezember 2015 wurde das Ergebnis je Aktie wie folgt korrigiert:

	2015		
EUR	Wie zuvor berichtet	Korrektur	Angepasst
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	3,62	0,02	3,60
Ergebnis je Aktie (verwässert)	3,62	0,02	3,60

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2016:
Die Deutsche Wohnen hatte erstmals den geänderten IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer" anzuwenden, bei dem ein Wahlrecht zur Bilanzierung von leistungsorientierten Pensionszusagen, an denen sich Arbeitnehmer beteiligen, ergänzt worden ist. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Die IASB-Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses" hinsichtlich der Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wurden ebenfalls erstmalig angewandt und haben zu keinen Auswirkungen auf den Abschluss der Deutsche Wohnen geführt.

Des Weiteren wurden erstmalig die Änderungen am IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen" angewandt, die die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse" regeln. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Zudem wurden erstmalig die Änderungsstandards aus den Jahren 2013 und 2014 angewendet, die ebenfalls zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen geführt haben.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2016 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:
Nachfolgend werden bereits veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS-Standards dargestellt, die bereits in EU-Recht übernommen wurden:

Im Mai 2014 hat der IASB mit dem IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen" einen neuen Standard zur Umsatzrealisierung veröffentlicht. Demnach werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Weiterhin wird der Umsatz mit dem Betrag der Gegenleistung bewertet, den das Unternehmen erwartet zu erhalten. Der IFRS 15 wird unter anderem die Inhalte des IAS 18 und des IAS 11 ersetzen und sieht zudem umfangreiche neue Angabevorschriften vor. Die Erstanwendung wurde auf den 1. Januar 2018 verschoben. Die Ergebnisse einer ersten Analyse für die Deutsche Wohnen-Gruppe ergaben aufgrund der prinzipiell kurzfristig kündbaren Standardmietverträge sowie nicht zurechenbarer Vertragskosten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertragslage.

Im Juli 2014 hat der IASB die endgültige Version des IFRS 9 „Finanzinstrumente" veröffentlicht. Der neue Standard ist zwingend ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden und löst den IAS 39 ab. Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen eine Klassifikation von Finanzinstrumenten in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell sowie die Bilanzierung bereits erwarteter Verluste auf Vermögenswerte. Weiterhin wird die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen („Hedge Accounting") neu geregelt. Diese orientiert sich zukünftig an der Risikosteuerung des Unternehmens. Die bisherigen Effektivitätsbänder von 80 % bis 125 % werden durch quantitative und qualitative Nachweise ersetzt. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit die Auswirkungen auf die Bilanzierung der Finanzinstrumente, wobei erste vorläufige Ergebnisse zeigen, dass die Erstanwendung des IFRS 9 keine wesentlichen Auswirkungen für den Deutsche Wohnen-Konzern haben wird.

Zudem wurden in 2013 und 2014 verschiedene Änderungsstandards veröffentlicht. Diese umfassen unter anderem Klarstellungen und Erleichterungen zur Verbesserung der Anhangangaben unter Berücksichtigung der Wesentlichkeit. Die Änderungsstandards sind für Berichtsperioden ab 1. Januar 2016 anzuwenden. Die Deutsche Wohnen erwartet daraus keine wesentlichen Änderungen.

Im Januar 2016 hat der IASB Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen" veröffentlicht. Die Änderungen regeln, dass Unternehmen erweiterte Angaben zu Finanzierungstätigkeiten bereitzustellen haben. Die Erstanwendung erfolgt ab dem 1. Januar 2017. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Die folgenden IFRS-Standards sind noch nicht in EU-Recht übernommen und somit nicht anzuwenden:

Im Januar 2016 hat der IASB Änderungen zum IAS 12 „Ertragsteuern" veröffentlicht, die insbesondere den Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste aus der Zeitwertbilanzierung von Vermögenswerten klarstellen sollen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2017 geplant. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Standard IFRS 16 zur Leasingbilanzierung veröffentlicht. Demnach werden zukünftig alle Leasingverhältnisse in Form von abzuschreibenden Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst. Der Standard ist verpflichtend ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. Die Deutsche Wohnen hat begonnen, die möglichen Auswirkungen zu analysieren und es liegen noch keine Ergebnisse vor.

Im Juni 2016 hat der IASB Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung" verlautbart, die sich mit Fragestellungen zur Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich beschäftigen und hier insbesondere die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts aus den entsprechenden Verpflichtungen betreffen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2018 geplant. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Dezember 2016 hat der IASB Änderungen an IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien" veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, dass der Standard mögliche Beispiele einer bestimmten Nutzungsänderung und der daraus resultierenden Übertragung in beziehungsweise aus der IAS 40 Kategorie aufführt und diese nicht abschließend zu verstehen sind. Die Änderung ist ab 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden. Die Deutsche Wohnen erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Ferner wurden im Dezember 2016 Änderungen zu IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS", IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen" in Form eines Sammel-Änderungsstandards veröffentlicht. Die Änderungen betreffen insbesondere Klarstellungen, die hinsichtlich IFRS 12 ab dem 1. Januar 2017 und für die übrigen Änderungen ab dem 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden sind. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

Vollkonsolidierung der KATHARINENHOF® Gruppe
Die Deutsche Wohnen AG geht davon aus, dass sie trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit die Beherrschung über die KATHARINENHOF® Gruppe ausübt. Die Beherrschung resultiert insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen mit dem Mehrheitsgesellschafter. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen".

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber
Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert.

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde zum 30. Juni 2016 und zum 31. Dezember 2016 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und extern bestätigt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten wie auch der 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 und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 16,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 12,0 Mrd.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien".

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 2016 auf Basis einer Discounted-Cashflow-Prognose ermittelt. Die Überprüfung resultierte in einer Wertminderung in Höhe von EUR 535,1 Mio. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GSW wurde somit vollumfänglich wertgemindert (Vorjahr: keine Wertminderung). Hinsichtlich der wesentlichen Annahmen zu den geplanten Mittelzuflüssen, dem Diskontierungssatz sowie den Wachstumsraten bestehen Schätzunsicherheiten. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.4 „Immaterielle Vermögenswerte".

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses
Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit im Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2016 EUR 67,6 Mio. (Vorjahr: EUR 64,6 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.12 „Pensionsverpflichtungen".

Latente Steuern
Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen zum 31. Dezember 2016 aktivisch EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) und passivisch EUR 1.687,1 Mio. (Vorjahr: EUR 860,7 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.17 „Latente Steuern".

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 Beherrschungsmöglichkeit 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 ab 149.

In 2016 wurden insgesamt 109 (Vorjahr: 101) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung wurden 2016 sechs neu erworbene Wohnimmobiliengesellschaften ohne Geschäftsbetrieb vollkonsolidiert, davon drei in der Rechtsform der deutschen GmbH und drei in der Rechtsform einer holländischen GmbH („B.V."). Ferner wurde eine Gesellschaft in 2016 entkonsolidiert. Die Entkonsolidierung der Gesellschaft hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Deutsche Wohnen-Gruppe.

Weiterhin hat die Deutsche Wohnen am 1. Januar 2016 die FACILITA Berlin GmbH, Berlin, an der der Konzern zum 31. Dezember 2015 noch 49 % der Stimmrechte hielt, zu 100 % übernommen. Diese Gesellschaft wird seit dem 1. Januar 2016 vollkonsolidiert, sodass die Ergebnisse seit dem 1. Januar 2016 im Periodenergebnis der Deutsche Wohnen enthalten sind. Die FACILITA Berlin GmbH, Berlin, erbringt Dienstleistungen in Berlin hauptsächlich für Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe und ist dem Segment Wohnungsbewirtschaftung zugeordnet.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzten sich die Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der FACILITA Berlin GmbH wie folgt zusammen:

EUR Mio.	
Vermögenswerte	
Sachanlagen	0,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,5
Liquide Mittel	6,2
	6,8
Schulden	
Steuerschulden	–0,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	–2,7
	–3,4
Nettovermögen	3,4

Die Ermittlung der Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden ist abgeschlossen und es wurden keine wesentlichen Wertänderungen seit der Erstkonsolidierung identifiziert.

Bei den übernommenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten entspricht der beizulegende Zeitwert im Wesentlichen dem Buchwert. Es handelt sich hauptsächlich um Forderungen gegen Konzerngesellschaften, denen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten dieser Konzerngesellschaften gegenüberstehen.

Der Kaufpreis für die Anteile an der FACILITA betrug TEUR 51. Dieser entspricht nicht dem beizulegenden Zeitwert, sondern resultiert aus dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis für einen eventuellen Rückerwerb. Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2015 als Joint Venture bilanzierten Beteiligung von 49 % in Höhe von EUR 1,7 Mio. ergibt sich ein Ertrag in Höhe von EUR 1,8 Mio., der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Sonstige Erträge" enthalten ist.

Unter Berücksichtigung der übernommenen liquiden Mittel von EUR 6,2 Mio. ergibt sich in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Einzahlung in der Position „Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben" in Höhe von EUR 6,2 Mio.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betrugen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der Gesellschaft ca. EUR 14,8 Mio. und das Ergebnis vor Steuern (EBT) ca. EUR 1,0 Mio. Da es sich bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft im Wesentlichen um innerkonzernliche Leistungen innerhalb des Segments Wohnungsbewirtschaftung handelt, sind diese konsolidiert.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

Ferner hat die Deutsche Wohnen am 31. Dezember 2016 100 % der Anteile an der Hamburger Senioren Domizile GmbH (HSD GmbH), Hamburg, und 100 % der Hamburger Ambulante Pflege & Physiotherapie GmbH (HAPP GmbH), Hamburg, als 100 %ige Tochter der HSD GmbH erworben. Im Rahmen dieses Unternehmenszusammenschlusses wurden des Weiteren drei Pflege- und Wohnimmobilien in Hamburg erworben. Die Gesellschaften und die zugehörigen Pflege- und Wohnimmobilien werden dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen zugeordnet.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzten sich die vorläufigen Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der HSD GmbH, HAPP GmbH und der Immobilien wie folgt zusammen:

EUR Mio.	
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	53,2
Sachanlagen	2,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1,2
Liquide Mittel	0,9
	57,7
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	– 2,1
	– 2,1
Nettovermögen	**55,6**

Der vorläufige Zeitwert der Immobilien ist durch ein externes Gutachten validiert und wurde entsprechend in der vorläufigen Kaufpreisallokation berücksichtigt. Der Ansatz sowie die Bewertung weiterer immaterieller Vermögenswerte konnten aufgrund des kurzen Zeitraums zwischen Abschlusserstellung und Erwerb nicht finalisiert werden und werden entsprechend innerhalb des Geschäftsjahres 2017 durchgeführt. Nach aktuellem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die aufgeführten Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte sowie übernommenen Schulden den Zeitwerten entsprechen.

Nach Abzug des vorläufig bewerteten Nettovermögens von EUR 55,6 Mio. vom Kaufpreis für die Gesellschaften sowie die Immobilien von EUR 67,0 Mio. ergibt sich ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 11,4 Mio. Unter Berücksichtigung der übernommenen Zahlungsmittel von EUR 0,9 Mio. ergibt sich ein Zahlungsmittelabfluss von EUR 66,1 Mio.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind im Wesentlichen steuerrechtlich induzierte Transaktionskosten in Höhe von EUR 2,6 Mio. entstanden.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

2 Konsolidierungsmethoden

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben werden mit dem Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach entsprechender Prüfung erfolgswirksam erfasst. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, ab dem der Konzern die Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens zu beeinflussen, den schwankenden Renditen des Engagements ausgesetzt ist und die Verfügungsgewalt zur Beeinflussung dieser hat. Unterschiedsbeträge aus Verkäufen und Käufen von Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner werden innerhalb des Eigenkapitals verrechnet.

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

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode konsolidiert. Dabei erfolgt die Erstbilanzierung der Beteiligung zu den Anschaffungskosten. Bei der Folgekonsolidierung wird der Buchwertansatz dann durch die anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

Die Deutsche Wohnen AG verfügt am Stichtag über 108 Tochterunternehmen (Vorjahr: 100). Bei diesen Tochterunternehmen bestehen keine Beschränkungen beim Zugriff auf die Vermögenswerte und Schulden.

An einigen Tochterunternehmen bestehen nicht beherrschende Minderheitsanteile, die nur Ergebnisanrechte haben. Für diese werden im Konzernabschluss nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2016 betrug die Anteilsquote nicht beherrschender Gesellschafter an der GSW Immobilien AG 6,1 % (Vorjahr: 6,2 %). Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2016 Dividenden von EUR 5,4 Mio. an nicht beherrschende Anteilseigner ausgeschüttet.

Für die GSW als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste Finanzinformationen:

EUR Mio.	GSW-Gruppe
Langfristige Vermögenswerte	5.573,7
Kurzfristige Vermögenswerte	509,4
Zahlungsmittel	5,6
Langfristige Verbindlichkeiten	– 2.509,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	– 179,2
Nettovermögen	**3.400,1**
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	188,6
Jahresergebnis	**907,1**
Davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	0,5
Sonstiges Ergebnis	2,2
Cashflow	– 116,3
Dividende	87,8

Seit dem 1. Januar 2015 liegt die Beteiligung der Deutsche Wohnen an der KATHARINENHOF® Gruppe und damit verbunden der Stimmrechtsanteil an dieser Gruppe bei 49 %, die anderen Anteile wurden zu diesem Zeitpunkt durch eine Investorengruppe von der Deutsche Wohnen erworben. Trotz der daraus resultierenden fehlenden Stimmrechtsmehrheit erfolgt eine Einbeziehung der KATHARINENHOF® Gruppe im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG gemäß IFRS 10, da die Deutsche Wohnen aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen mit den anderen Gesellschaftern sowie der gesellschaftsvertraglichen Regelungen die relevanten Aktivitäten der KATHARINENHOF® Gruppe bestimmen kann und variablen Renditen ausgesetzt ist. Die in diesen Vereinbarungen getroffenen Andienungsregelungen der Anteile des Mehrheitsgesellschafters sind als substanzielle Rechte im Sinne des IFRS 10 zu klassifizieren.

Für die Konzerngesellschaften hat die Deutsche Wohnen AG Garantien und Bürgschaften sowie andere Sicherheiten gegenüber Dritten im Umfang von EUR 1.418,1 Mio. (Vorjahr: EUR 967,0 Mio.) übernommen.

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

Die Deutsche Wohnen ist am Stichtag an sieben Gemeinschafts- und einem assoziierten Unternehmen beteiligt. Diese Unternehmen stehen unter gemeinschaftlicher Führung mit einem externen Partnerunternehmen. Die Beteiligungen werden nach der Equity-Methode bilanziert; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die Gemeinschaftsunternehmen und das assoziierte Unternehmen sind derzeit von untergeordneter Bedeutung. Im Geschäftsjahr 2016 haben diese insgesamt ein Jahresergebnis von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) erzielt und werden zu einem Buchwert von insgesamt EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.) bilanziert. Aus der At-Equity-Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen resultiert ein Ergebnis von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.).

Es bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften der Deutsche Wohnen gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

Beteiligungen an nichtkonsolidierten Unternehmen
Die Deutsche Wohnen hält Anteile an sieben (Vorjahr: 18) nichtkonsolidierten Unternehmen, die im Konzern von untergeordneter Bedeutung sind. Bei diesen handelt es sich in der Regel um Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Es bestehen keine wesentlichen Verpflichtungen gegenüber diesen Gesellschaften.

Das Gesamtrisiko der Deutsche Wohnen aus diesen Beteiligungen entspricht dem Buchwert. Die Buchwerte der nichtkonsolidierten Unternehmen betragen am 31. Dezember 2016 rund EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.). Diese werden als Finanzinstrumente (AfS) nach IAS 39 zu Anschaffungskosten bilanziert, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist,

erfolgt.

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

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

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

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.

- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.

- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

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

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Zum 31. Dezember 2016 sowie 30. Juni 2016 und 31. Dezember 2015 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2016 sowie 30. Juni 2016 und 31. Dezember 2015 nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung von CB Richard Ellis erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/– 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/– TEUR 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht die CB Richard Ellis GmbH um rund – 0,1 % (Vorjahr: – 0,4 %) von der internen Bewertung ab. Die Bewertung für die Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch die CB Richard Ellis GmbH.

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

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

3 Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

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

4 Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahren. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sie wird bei Hinweis oder – bei Geschäfts- oder Firmenwert – mindestens einmal jährlich eine Wertminderungsüberprüfung vorgenommen.

5 Fremdkapitalkosten

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

6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

Im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Zur Durchführung des Werthaltigkeitstests werden diese Vermögenswerte denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die erwartungsgemäß von den Synergien der Unternehmens- und Geschäftserwerbe profitieren. Diese zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren die unterste Ebene, auf der diese Vermögenswerte für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht werden. Der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Kontrollerwerb der GSW-Gruppe ist der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „Vermietungsaktivitäten der GSW-Gruppe" im Segment „Wohnungsbewirtschaftung" zugeordnet.

Die Prüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows, die aus Ist-Werten abgeleitet wurden 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.

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

7 Finanzielle Vermögenswerte

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.

Finanzanlagen sowie Wertpapiere werden der Kategorie „Als zur Veräußerung verfügbar" (AfS – Available for Sale) zugeordnet und grundsätzlich zu Zeitwerten bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt jedoch zu Anschaffungskosten, sofern der Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten nicht beziehungsweise nicht verlässlich zu bestimmen ist.

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 bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode 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 in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktbasierter Bewertungsmodelle bilanziert.

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

8 Vorräte

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

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

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen-Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von 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

klassifiziert.

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

Wandelschuldverschreibung
Wandelschuldverschreibungen, als zusammengesetzte Finanzinstrumente aus Anleihe und Aktienoption, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger von der Gesellschaft wahlweise in bar oder in Aktien bedient werden können und für die Wertpapiernotierungen an Märkten ermittelbar sind, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen erfasst. Aufgrund der Anwendung der Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert für zusammengesetzte Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung zum Wertpapierkurs am jeweiligen Stichtag. Gewinne und Verluste aus der Bewertung werden erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.).

Verbindlichkeiten aus Put-Optionen
Entsprechend behandelt werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die vertraglich zugesicherte Put-Optionen für ihre Anteile besitzen, die die Deutsche Wohnen bei Ausübung erwerben müsste. Für diese Put-Optionen bestehen in der Deutsche Wohnen Verbindlichkeiten in Höhe des beizulegenden Zeitwerts von EUR 21,7 Mio. (Vorjahr: EUR 16,8 Mio.).

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

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen gegenüber berechtigten aktiven und ehemaligen Mitarbeitern sowie deren Hinterbliebenen gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 813 Mitarbeiter (davon 300 aktive Mitarbeiter und 513 ausgeschiedene Mitarbeiter und Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 822 Mitarbeiter, davon 311 Aktive und 511 Rentner).

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Konzern-Gesamtergebnis erfasst.

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

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

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

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

13 Rückstellungen

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

14 Leasingverhältnisse

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden.

Die Deutsche Wohnen tritt im Rahmen von Finanzierungsleasing ausschließlich als Leasingnehmer auf. Da die zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden diese Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Bei Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt der Ansatz der Verpflichtung zum Barwert und wird jährlich aufgezinst.

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.

Ferner tritt die Deutsche Wohnen als Leasingnehmer bei als Operating Leasing klassifizierten Leasinggeschäften auf.

Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Ertrag (aus Sicht des Leasinggebers) beziehungsweise 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 und keine wesentlichen Verfügungsrechte über die veräußerten Objekte zurückbehalten worden sind.

Dienstleistungen
Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

Aufwendungen
Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge
Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten 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 in dem Zeitraum erfasst, in dem die jeweilige Miete vereinnahmt wird. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

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

17 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

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

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts beziehungsweise 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 genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das 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 im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Allokation von GuV-wirksamen und -neutralen Veränderungen der aktiven latenten Steuern erfolgt auf Basis einer angemessenen anteiligen Verrechnung (IAS 12.63c).

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, mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Gemäß den Vorgaben des IFRS 13.42 ff. werden das Risiko der Nichterfüllung (Kontrahentenrisiko) sowie das eigene Ausfallrisiko in die Bewertung einbezogen.

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft.

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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Hypothetisches-Derivat-Methode) 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 Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurzfristige beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

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

19 Aktienbasierte Vergütungen

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhält seit dem Geschäftsjahr 2014 aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

Die Aufwendungen, die aufgrund der Ausgabe der Aktienoptionen entstehen, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Der beizulegende Zeitwert wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt. Die Aufwendungen aus der Ausgabe von Aktienoptionen werden bei gleichzeitiger entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals (Kapitalrücklage) erfasst.

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Optionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

D Angaben zur Konzernbilanz

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Periodenbeginn	11.859,1	**9.611,0**
Zukäufe	1.411,7	712,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	53,2	0,0
Sonstige Zugänge	157,1	103,7
Abgang durch Verkauf	– 114,4	– 165,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	2.667,6	1.734,1
Umbuchung	– 29,2	– 137,0
Periodenende	16.005,1	**11.859,1**

Die Umbuchung umfasst im Wesentlichen die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres. In den Zukäufen befinden sich unter anderem Anzahlungen für Zukäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 31. Dezember 2016, 30. Juni 2016 und zum 31. Dezember 2015 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 des Kapitalisierungszinssatzes für die Detailphase der Planung,
- Ableitung von Diskontierungszinssätzen für die ewige Rente.

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

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

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

Für den Instandhaltungsaufwand werden in der Immobilienbewertung für jeden Bewertungsgegenstand typisierte und objektspezifische Ansätze verwendet. Dabei sind der jeweilige Objektzustand sowie Erfahrungswerte aus in der Vergangenheit regelmäßig entstandenen Instandhaltungen in den objektspezifischen Ansatz eingeflossen.

Das Bewertungsergebnis von EUR 2.667,6 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung unabhängiger Dritter erfolgt zu jedem Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und für 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 die in dem jeweiligen Cluster vorliegenden Korridore sowie den gewichteten Durchschnitt:

	Core+			Core	Non-Core
31. Dezember 2016	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Buchwert in EUR Mio.	11.435	2.351	13.786	1.221	99
Buchwert in EUR/m²	1.755	1.394	1.681	995	628
Anteil Buchwert in %	75,7	15,6	91,3	8,1	0,7
Ist-Miete in EUR/m²	6,10	6,42	6,17	5,58	4,96
Mietwachstum p.a. in %	2,59	2,12	2,52	1,26	1,02
Leerstandsrate in %	1,6	1,8	1,8	1,8	5,0
Multiplikator	23,9	17,9	22,6	14,9	11,2
Diskontierungsfaktor in %	4,9	6,3	5,2	6,8	7,5
Kapitalisierungsfaktor in %	3,8	5,4	4,1	5,7	6,4
Instandhaltungskosten p.a. in EUR/m²	10,52	10,40	10,50	9,59	8,24

	Core+			Core	Non-Core
31. Dezember 2015	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Buchwert in EUR Mio.	8.745	2.041	10.786	946	127
Buchwert in EUR/m²	1.372	1.251	1.348	893	641
Anteil Buchwert in %	73,7	17,2	90,9	8,0	1,1
Ist-Miete in EUR/m²	5,89	6,29	5,97	5,49	4,79
Mietwachstum p.a. in %	2,59	2,15	2,51	1,30	1,03
Leerstandsrate in %	1,7	1,5	1,7	2,0	6,3
Multiplikator	19,4	16,5	18,7	13,6	12,0
Diskontierungsfaktor in %	5,7	6,1	5,8	6,7	7,4
Kapitalisierungsfaktor in %	4,6	5,2	4,7	5,6	6, 3
Instandhaltungskosten p.a. in EUR/m²	9,80	9,41	9,72	9,07	8,03

Es können Wechselwirkungen zwischen nicht beobachtbaren Inputfaktoren bestehen. So könnte sich beispielsweise eine Erhöhung der Leerstandsrate aufgrund eines höheren Risikos auf den Diskontierungsfaktor auswirken oder eine Verminderung der Leerstandsrate zu potenziell höherem Mietwachstum führen. Weiterhin könnten beispielsweise höhere erzielbare Mieten auch höhere Instandhaltungsaufwendungen erfordern.

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (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:

	Core+			Core	Non-Core
31. Dezember 2016	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum in %	– 4,84	– 3,60	– 4,63	– 2,46	– 2,02
Diskontierungsfaktor in %	– 0,82	– 0,75	– 0,80	– 0,72	– 0,71
Kapitalisierungsfaktor in %	– 1,84	– 1,12	– 1,72	– 0,99	– 0,84

	Core+			Core	Non-Core
31. Dezember 2015	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Mietwachstum in %	– 4,11	– 3,52	– 4,00	– 2,43	– 1,99
Diskontierungsfaktor in %	– 0,73	– 0,75	– 0,74	– 0,71	– 0,71
Kapitalisierungsfaktor in %	– 1,33	– 1,20	– 1,31	– 0,97	– 0,84

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

2 Leasingverhältnisse

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 704,5 Mio. (Vorjahr: EUR 634,0 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 118,1 Mio. (Vorjahr: EUR 114,7 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand im Segment Wohnen wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen in 2017 in Höhe von ca. EUR 183,8 Mio. erhalten.

Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2017 in Höhe von ca. EUR 5,7 Mio. erhalten (durchschnittliche vertragliche Kündigungsfrist: ein Monat).

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

3 Sachanlagen

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

	31.12.2016			
EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	**Summe**
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	14,4	31,1	18,5	64,0
Zugänge	0,6	12,1	3,3	15,9
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,5	1,9	2,4
Abgänge	0,0	– 2,0	– 0,4	– 2,4
Umbuchungen	0,0	0,0	– 0,1	– 0,1
Ende der Periode	15,0	41,6	23,2	79,8
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	3,1	5,5	9,7	18,3
Zugänge	0,6	4,3	2,4	7,3
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	– 1,4	– 0,1	– 1,5
Zuschreibungen	0,0	0,0	– 0,2	– 0,2
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	3,7	8,4	11,8	23,9
Restbuchwerte	11,3	33,2	11,4	55,9

	31.12.2015			
EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	**Summe**
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	15,1	9,7	16,3	41,1
Zugänge	0,1	22,5	3,8	26,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	– 1,1	– 1,7	– 2,8
Umbuchungen	– 0,8	0,0	0,1	– 0,7
Ende der Periode	**14,4**	**31,1**	**18,5**	**64,0**
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	2,7	3,6	8,9	15,2
Zugänge	0,6	2,4	2,4	5,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	– 0,5	– 1,6	– 2,1
Umbuchungen	– 0,2	0,0	0,0	– 0,2
Ende der Periode	**3,1**	**5,5**	**9,7**	**18,3**
Restbuchwerte	**11,3**	**25,6**	**8,8**	**45,7**

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 11,3 Mio., Vorjahr: EUR 11,3 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

In Höhe von EUR 29,5 Mio. (Vorjahr: EUR 21,4 Mio.) sind unter den Technische Anlagen und Maschinen geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind.

4 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2016		
EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	537,3	16,7	554,0
Zugänge	0,0	2,7	2,7
Zugänge durch Unternehmenserwerb	11,4	0,1	11,5
Abgänge	537,3	0,0	537,3
Ende der Periode	**11,4**	**19,5**	30,9
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,0	7,7	7,7
Zugänge	537,3	2,7	540,0
Abgänge	537,3	0,0	537,3
Ende der Periode	**0,0**	**10,4**	10,4
Restbuchwerte	**11,4**	**9,1**	20,5

	31.12.2015		
EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	537,3	19,6	556,9
Zugänge	0,0	2,3	2,3
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0
Abgänge	0,0	–5,2	–5,2
Ende der Periode	**537,3**	**16,7**	**554,0**
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,0	10,8	10,8
Zugänge	0,0	2,0	2,0
Abgänge	0,0	–5,1	–5,1
Ende der Periode	**0,0**	**7,7**	**7,7**
Restbuchwerte	**537,3**	**9,0**	**546,3**

Der Zugang des Geschäfts- oder Firmenwerts von EUR 11,4 Mio. ergibt sich aus der vorläufigen Kaufpreisallokation im Rahmen des Unternehmenserwerbs im Pflegesegment (siehe Kapitel B.1 „Konsolidierungskreis" für weiterführende Informationen). Eine qualitative Beschreibung der Faktoren, die zur Erfassung des Geschäfts- oder Firmenwerts führten, kann aufgrund der Vorläufigkeit der Kaufpreisallokation zum Stichtag nicht erfolgen.

Der jährliche Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts aus der Übernahme der GSW-Gruppe führte zu einer Wertminderung des gesamten Buchwerts des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von EUR 535,1 Mio. und wurde in der Position Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Segment „Wohnungsbewirtschaftung" erfasst. Die Wertminderung ist primär auf Buchwertanpassungen der Immobilienwerte innerhalb der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und sekundär auf die Veränderung des Diskontierungszinssatzes zurückzuführen. Der Werthaltigkeitsüberprüfung lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

- Planung der Mittelzuflüsse: Die Planung basiert auf vergangenheitsbezogenen Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen in Abhängigkeit von der Lage der jeweiligen Immobilienportfolios.

- Die Zahlungsströme nach dem Dreijahreszeitraum werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet.

- Diskontierungssatz: Ausgehend von branchenüblichen durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten wird der Abzinsungssatz der Berichtseinheiten ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes des Konzerns von 4,22 % (Vorjahr: 3,77 %) vor Steuern verwendet. Der Anstieg des Diskontierungssatzes lässt sich im Wesentlichen auf erhöhte marktgestützte Parameter in der Berechnung der unterstellten Eigenkapitalkosten zurückführen.

- Wachstumsrate: Den Wachstumsraten liegen veröffentlichte branchenbezogene Marktforschungen zugrunde.

Der Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit entspricht in etwa EUR 5,3 Mrd.

5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ergibt sich aus der Strukturierung des Immobilienportfolios und der Zuordnung von Grundstücken zum Verkaufsbereich. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Erlöse in Höhe von EUR 50,6 Mio. (Vorjahr: EUR 36,7 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 37,7 Mio. (Vorjahr: EUR 25,6 Mio.) gegenüber.

6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Vermietung	10,5	10,2
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3,7	2,1
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	2,2	1,1
	16,4	13,4

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.) abgeschrieben beziehungsweise wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 20,5 Mio. (Vorjahr: EUR 19,1 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.

7 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 1,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2017 bis 2025 anfallen. Die Strikesätze betragen zwischen – 0,25 % und 3,56 % (Vorjahr: – 0,18 % bis 3,56 %). Die Summe der positiven sowie negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR – 47,0 Mio. (Vorjahr: EUR – 44,8 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinsswaps nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst.

8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 192,2 Mio. (Vorjahr: EUR 661,6 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.

9 Eigenkapital

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

a) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG betrug per 31. Dezember 2016 rund EUR 337,48 Mio. (Vorjahr: EUR 337,41 Mio.), eingeteilt in rund 337,48 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Es werden ausschließlich Inhaberaktien geführt. Die Aktien sind voll eingezahlt.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Entwicklung des genehmigten Kapitals

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015, eingetragen im Handelsregister am 14. Juli 2015, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 11. Juni 2018 um bis zu EUR 100 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 100 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Entwicklung des bedingten Kapitals

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

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

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

Erwerb eigener Aktien
Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 (TOP 14). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Juni 2019 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

b) Kapitalrücklage
Die Kapitalrücklage hat sich in 2016 um EUR 113,6 Mio. verringert (Vorjahr: Erhöhung um EUR 823,0 Mio.).

In 2016 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 117,6 Mio. (Vorjahr: EUR 50,0 Mio.).

Erhöht hat sich die Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2016 durch die aktienbasierte Vorstandsvergütung um EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). Eine weitere Erhöhung ist auf die Zuzahlungen aus der Ausgabe neuer Inhaberaktien zur Erfüllung des Abfindungsangebots an die GSW-Aktionäre im Zusammenhang mit dem Beherrschungsvertrag in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 21,7 Mio.) zurückzuführen. Im Vorjahr ergaben sich aus der Bezugsrechtskapitalerhöhung vom Juni 2015 Aufgeldzahlungen von EUR 864,4 Mio., von denen die für die Kapitalerhöhungen angefallenen Kosten in Höhe von EUR 20,4 Mio. sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte in Höhe von EUR 6,5 Mio. abgesetzt worden sind.

c) Erwirtschaftetes 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 sind bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 – 3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz in dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1,0 Mio.

d) Nicht beherrschende Anteile
Der Anteil der nicht beherrschenden Anteile bezieht sich im Wesentlichen auf die Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen nicht zu 100 % beteiligt ist.

10 Finanzverbindlichkeiten

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

Insgesamt haben sich die Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2016 im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Darlehen im Rahmen von Immobilienankäufen erhöht.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 80 % (Vorjahr: rund 83 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,8 % (Vorjahr: rund 2,0 %).

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

	Buchwert	Nominalwert						
EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2016	2016	2017	2018	2019	2020	≥ 2021
Prolongationsstruktur 2016	4.599,9	4.690,2	**–**	**23,7**	**19,0**	**67,5**	**271,3**	**4.308,7**
Prolongationsstruktur 2015	3.780,4	3.879,7	18,8	14,3	21,3	78,9	223,3	3.523,1

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

11 Anleihen und Wandelschuldverschreibungen

Im Dezember 2016 hat die Deutsche Wohnen diverse kurzlaufende Commercial Papers mit einem Nominalbetrag von EUR 233 Mio. emittiert.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2016 folgende Anleihen und Wandelschuldverschreibungen ausstehend:

	Emission	Laufzeitende	Nominal	Coupon	Buchwert	Wandlungspreis
Typ		(Max.)	EUR Mio.	% p.a.	EUR Mio.	EUR/Aktie
Wandelanleihe	2013	2020	250,0	0,5	435,3	17,454
Wandelanleihe	2014	2021	400,0	0,875	609,8	21,011
Summe Wandelanleihen			**650,0**		**1.045,1**	
Unternehmensanleihe	**2015**	**2020**	**500,0**	**1,375**	**499,3**	**–**
Commercial Papers Programm	**2016**	**2017**	**233,0**	**0,05**	**232,9**	**–**

12 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 14,7 Jahre (Vorjahr: 14,5 Jahre), Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2017 werden in Höhe von EUR 3,7 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.).

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

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

in %	31.12.2016	31.12.2015
Abzinsungsfaktor	1,61	2,03
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,25	2,25
Sterbetafeln	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 1,61 %.

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

EUR Mio.	**31.12.2016**	31.12.2015
Barwert der Pensionsverpflichtung	74,8	72,1
Abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	– 7,2	– 7,5
	67,6	**64,6**

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

EUR Mio.	**31.12.2016**	31.12.2015
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	72,1	75,4
Pensionszahlungen	– 3,6	– 3,6
Zinsaufwand	1,4	1,4
Dienstzeitaufwand	0,5	0,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	4,4	– 1,7
Pensionsverpflichtung, Periodenende	74,8	**72,1**
Davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	12,4	10,6
Davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	62,4	61,5
Planvermögen, Periodenbeginn	7,5	7,8
Zinsertrag aus Planvermögen	0,1	0,1
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	– 0,4	– 0,4
Planvermögen, Periodenende	7,2	**7,5**

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	**31.12.2016**	31.12.2015
Zinsaufwand	– 1,3	– 1,3
Dienstzeitaufwand	– 0,5	– 0,5
	– 1,8	**– 1,8**

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

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

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.). Für das Jahr 2017 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 5,6 Mio. anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 3,93 % zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 3,71 % zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,03 % zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 4,16 % zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2016 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2016 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen beziehungsweise Tendenzaussagen.

Weitere Änderungen der relevanten versicherungsmathematischen Parameter, die innerhalb des nächsten Jahres zu einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der Pensionsrückstellung führen könnten, halten wir derzeit für nicht realistisch.

Es bestehen Rückstellungen für Zusagen im Falle von Berufsunfähigkeit zugunsten der Vorstände in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 7), die auch in den Pensionsrückstellungen abgebildet werden.

13 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 angediente Kommanditanteile berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	2016	2015
Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	**6,4**	**6,3**
Auszahlung für Andienung	0,0	0,0
Anteilsverkäufe	0,0	0,0
Auflösung	0,0	0,0
Aufzinsung	0,1	0,1
Verbindlichkeiten zum Ende der Periode	**6,5**	**6,4**

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2016 erfolgt in voller Höhe (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.) als kurzfristig.

14 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Deutsche Wohnen hat den wesentlichen Teil der Wärmeversorgungsleistungen für ihre Liegenschaften an einen spezialisierten Wärmebetreiber ausgelagert. Die mit dem Betreiber abgeschlossenen Contractingvereinbarungen wurden als Finanzierungsleasing eingestuft und insofern bilanziert. Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beträgt zum Jahresende EUR 31,0 Mio. (Vorjahr: EUR 22,2 Mio.).

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

	31.12.2016			31.12.2015		
EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Zahlungen	3,8	14,5	15,6	2,6	10,2	11,8
Zinsanteil	– 0,4	– 1,3	– 1,1	– 0,3	– 1,1	– 1,0
Tilgungsanteil	**3,4**	**13,2**	**14,4**	**2,3**	**9,2**	**10,7**

15 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Revitalisierung	Restrukturierung	Sonstige	**Summe**
Beginn der Periode	5,5	6,3	17,6	29,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,1	0,1	0,2
Inanspruchnahme	–3,0	–6,0	–2,8	–11,8
Auflösung	0,0	0,0	–2,0	–2,0
Zuführung	0,1	1,5	6,5	8,1
Ende der Periode	**2,6**	**1,9**	**19,4**	**23,9**
Davon langfristig	0,0	0,0	15,5	15,5
Davon kurzfristig	2,6	1,9	3,9	8,4

Die Rückstellung für Revitalisierung (EUR 2,6 Mio., Vorjahr: EUR 5,5 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 die Wohnumfeldverbesserung zu investieren.

Die Rückstellungen für Restrukturierung umfassen im Wesentlichen Verpflichtungen der Geschäftsintegration der GSW Immobilien AG.

Die sonstigen Rückstellungen (EUR 19,4 Mio., Vorjahr: EUR 17,6 Mio.) umfassen eine Vielzahl von Drittverpflichtungen.

Aufzinsungen der langfristigen Rückstellungen sind in Höhe von EUR 2,4 Mio. in den Zuführungen enthalten.

16 Steuerschulden

Die Steuerschulden (EUR 48,3 Mio., Vorjahr: EUR 37,5 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen für laufende Steuern sowie für mögliche Steuerrisiken aus Betriebsprüfungen.

17 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	**31.12.2016**	31.12.2015	Veränderung
Aktive latente Steuern			
Immobilien	1,2	1,9	–0,7
Pensionen	9,6	8,2	1,4
Verlustvorträge	265,4	280,4	–15,0
Zinssicherungsgeschäfte	14,9	13,4	1,5
Darlehen	0,2	0,8	–0,6
Wandelschuldverschreibungen	52,7	13,3	39,5
Sonstige	13,1	7,4	5,7
	357,0	**325,4**	**31,6**
Saldierung	–356,3	–323,5[1)]	–32,8
Bilanzansatz	0,7	2,0	–1,2
Passive latente Steuern			
Darlehen	21,8	28,1[1)]	–6,3
Immobilien	2.008,5	1.144,3[1)]	864,2
Sonstige	13,1	11,7[1)]	1,3
	2.043,4	**1.184,1**	**859,3**
Saldierung	–356,3	–323,5[1)]	–32,8
Bilanzansatz	1.687,1	860,7	826,4
Latente Steuern netto	**–1.686,4**	**–858,7**	**–827,7**

[1)] Angepasste Vorjahreswerte, für weitere Informationen siehe Anhangangabe A.3 „Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr"

Die Veränderung der latenten Steuern in 2016 und 2015 stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	**31.12.2016**	31.12.2015
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	1,5	–25,5
Aus Unternehmenserwerben	0,3	0,0
Ergebniswirksam	–829,5	–559,3[1)]
	–827,7	**–584,8[1)]**

[1)] Angepasste Vorjahreswerte, für weitere Informationen siehe Anhangangabe A.3 „Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr"

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 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne

und Verluste sowie auf EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: EUR 9,1 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte. Weitere ergebnisneutral erfasste Effekte ergaben sich in Höhe von EUR 0,3 Mio. aus Unternehmenserwerben (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2016 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der Renditeobjekte.

Die Deutsche Wohnen-Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.081,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mrd.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 959,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.). Der nicht aktivierte körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt EUR 154,9 Mio. (Vorjahr: ca. EUR 0,3 Mrd.), der gewerbesteuerliche Verlustvortrag EUR 131,7 Mio. (Vorjahr: ca. EUR 0,2 Mrd.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 69,3 Mio. (Vorjahr: EUR 87,6 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

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:

EUR Mio.	**2016**	2015
Sollmieten	719,2	648,1
Zuschüsse	2,2	4,6
	721,4	**652,7**
Erlösschmälerungen aus Leerstand	– 16,9	– 18,7
	704,5	**634,0**

2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	**2016**	2015
Instandhaltungskosten	94,5	86,1
Nicht umlagefähige Betriebskosten	9,8	12,7
Inkasso	6,4	6,3
Sonstige Kosten	7,4	9,7
	118,1	**114,8**

3 Ergebnis aus Verkauf

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

4 Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

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

EUR Mio.	**2016**	2015
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	70,1	67,2
Pflege- und Verwaltungskosten	– 18,0	– 17,9
Personalaufwendungen	– 35,3	– 33,7
	16,8	**15,6**

5 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2016	2015
Personalkosten	47,9	**45,9**
Sachkosten		
IT-Kosten	7,0	6,7
Gebäudekosten	3,7	7,6
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	5,2	4,1
Kommunikationskosten	2,6	2,3
Druck- und Telekommunikationskosten	1,6	2,5
Reisekosten	0,9	1,2
Versicherungen	1,0	0,8
Sonstige	3,8	3,6
	25,8	**28,8**
	73,7	**74,7**

In der Deutsche Wohnen-Gruppe waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 891 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 763 Mitarbeiter), die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind.

6 Sonstige Erträge

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

7 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen operativen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2016 enthalten einmalige Transaktionskosten in Höhe von EUR 2,6 Mio. für die Übernahme von drei Hamburger Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen (IFRS 3) sowie Restrukturierungs-, Projekt- und Beratungskosten. Im Vorjahr waren hier im Wesentlichen die Transaktionskosten für unsere Übernahmeangebote für die conwert Immobilien Invest SE und für die LEG Immobilien AG in Höhe von rund EUR 15 Mio. enthalten sowie unsere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem feindlichen Übernahmeangebot durch die Vonovia SE in Höhe von rund EUR 33 Mio.

8 Aktienbasierte Vergütung

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

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

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

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

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

Die Erfolgsziele für jede einzelne Tranche der Aktienoptionen bestehen in der nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen ermittelten Entwicklung (i) des Adjusted NAV je Aktie, (ii) des FFO I (ohne Verkauf) je Aktie und (iii) der Aktienkursentwicklung im Vergleich zum EPRA/NAREIT Germany Index.

Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es wiederum ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit grundsätzlich die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird, sowie ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen im Rahmen der Gewichtung des jeweiligen Erfolgsziels ausübbar werden. Das jeweilige Minimalziel ist bei 75 %iger Zielerreichung und das jeweilige Maximalziel ist bei 150 %iger Zielerreichung gesetzt. Die jeweiligen Mindest- und Maximalziele werden von der Gesellschaft auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe der jährlichen Tranche von Aktienoptionen festgelegt. Die je Tranche ausübbare Anzahl von Aktienoptionen entspricht, vorbehaltlich von Sonderregelungen bei Beendigung des Dienst- oder Anstellungsverhältnisses des Bezugsberechtigten vor Ablauf der Wartezeit, der Anzahl sämtlicher Aktienoptionen der jeweiligen Tranche multipliziert mit dem Prozentsatz, der sich aus der Summe der Prozentsätze aufgrund der Erreichung eines Erfolgsziels oder mehrerer Erfolgsziele nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ergibt, und unter Berücksichtigung der voranstehenden Gewichtung der Erfolgsziele, sodass eine unterschiedliche Erreichung der Erfolgsziele zugunsten der Bezugsberechtigten kompensiert wird.

Am Ende der Wartezeit wird anhand der erreichten Erfolgsziele die Anzahl der zuteilbaren Bezugsrechte je Bezugsberechtigtem ermittelt. Bei Erwerb der Aktien (Einlösung der zugeteilten Bezugsrechte) muss der Bezugsberechtigte EUR 1,00 je Aktie zahlen. Die nach Ausübung der Optionen erworbenen Aktien haben volle Stimmrechte und Dividendenberechtigung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 66.103 Bezugsrechte ausgegeben, sodass zum Jahresende 218.137 Bezugsrechte ausstanden (Vorjahr: 152.034).

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

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

9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2016	2015
Laufende Zinsen	106,2	127,0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	18,7	9,5
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung	6,9	58,7
	131,8	**195,3**

10 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 2016 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen AG wird sich nominal auf 30,18 % (Vorjahr: 30,18 %) belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2016	2015
Tatsächlicher Steueraufwand	**– 36,5**	**– 21,5**
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	**0,0**	**– 6,5**
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	– 865,3	– 577,5[1]
Verlustvorträge	– 15,0	3,9
Darlehen	5,7	4,8[1]
Wandelschuldverschreibungen	39,5	7,7
Zinssicherungsgeschäfte	2,4	– 11,4[1]
Pensionen	– 1,0	1,3
Sonstige	4,3	11,9
	– 829,5	**– 559,3[1]**
	– 866,0	**– 587,3[1]**

[1] Angepasste Vorjahreswerte, für weitere Informationen siehe Anhangangabe A.3 „Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr"

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

EUR Mio.	2016	2015
Konzernergebnis vor Steuern	2.489,2	1.787,2
Anzuwendender Steuersatz in %	30,18	30,18
Erwarteter Steueraufwand	**– 751,11**	**– 539,3**
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	12,0	– 7,7
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	45,8	– 51,0
Periodenfremde Ertragsteuern	– 5,7	8,1
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	– 162,1	0,0
Sonstige Effekte	– 5,0	2,6[1]
	– 866,0	**– 587,3[1]**

[1] Angepasste Vorjahreswerte, für weitere Informationen siehe Anhangangabe A.3 „Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr"

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2016 periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: Erträge EUR 8,1 Mio.). Von den EUR 45,8 Mio. Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen mindern EUR 2,2 Mio. den laufenden Steueraufwand.

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 (zum Beispiel an Mieter), aber auch durch Blockverkäufe erfolgen.

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

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

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

3 Pflege und Betreutes Wohnen

Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wird im Wesentlichen 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 die 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 auf 153 beigefügt.

Die Überleitungen des Segmentvermögens zur Konzernbilanz und des Segmentergebnisses zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind den folgenden Tabellen zu entnehmen:

EUR Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Segmentvermögen	16.746,2	13.366,5
Latente Steuern	0,7	2,0
Forderungen aus Ertragsteuern	36,7	8,1
Bilanzsumme	**16.783,6**	**13.376,6**

EUR Mio.	2016	2015
Segmentergebnis	657,5	603,7
Verwaltungskosten	– 73,7	– 74,7
Sonstige Aufwendungen	– 16,0	– 71,6
Sonstige Erträge	7,3	7,6
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.667,7	1.734,1
Abschreibungen	– 543,7	– 5,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	**2.699,0**	**2.193,5**
Finanzerträge	3,4	0,9
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	– 83,4	– 213,7
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2,0	1,8
Finanzaufwendungen	– 131,8	– 195,3
Ergebnis vor Steuern	**2.489,2**	**1.787,2**
Ertragsteuern	– 866,0	– 587,3
Periodenergebnis	**1.623,2**	**1.199,9**

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 („Kapitalflussrechnungen") wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen (2016: EUR 63,7 Mio.; Vorjahr: EUR 90,4 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 336,1 Mio. (Vorjahr: EUR 680,3 Mio.) zugeflossen. Die Auszahlungen für Investitionen enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 437 Mio. (Vorjahr: EUR 10 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

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

H Ergebnis je Aktie

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

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

EUR Mio.	2016	2015
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	1.583,9	1.154,9
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	3,3	0,0
./. Bewertungseffekt aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	55,6	0,0
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	1.642,8	**1.154,9**

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

TStück	2016	2015
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	337.412	294.260
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	69	43.152
Ausgegebene Aktien, Periodenende	**337.480**	**337.412**
Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert	337.452	**320.849**
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht und Aktienoptionsprogramm	33.414	28
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert	370.866	**320.876**

Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

EUR	2016	2015
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	4,69	3,60
Verwässert	4,43	3,60

Im Jahr 2016 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 182,2 Mio. beziehungsweise EUR 0,54 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2016 ist eine Dividende in Höhe von EUR 0,74 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2016 ausstehenden Aktien entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 249,7 Mio.

I Sonstige Angaben

1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzrisikomanagement

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels bei, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Für eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems siehe Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht.

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

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Wandelschuldverschreibungen, eine Unternehmensanleihe, Commercial Paper 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 wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

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:

	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
EUR Mio.		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	**31.12.2016**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16,4	16,4	0,0	0,0	16,4
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere	AfS	0,0	n/a	0,0	0,0	0,0
Finanzanlagen und Ausleihungen	AfS	17,3	n/a	0,0	10,9	28,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	11,3	11,3	0,0	0,0	11,3
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	192,2	192,2	0,0	0,0	192,2
Summe finanzielle Vermögenswerte		237,3	219,9	0,0	10,9	248,2
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.600,0	4.812,9	0,0	0,0	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.045,1	0,0	1.045,1
Unternehmensanleihe	FLaC	732,3	751,2	0,0	0,0	732,3
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,5	0,0	6,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	161,6	161,6	0,0	0,0	161,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	31,0	31,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	94,2	94,2	0,0	0,0	94,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (keine Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	22,3	0,0	22,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	24,7	0,0	24,7
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		5.588,1	5.819,9	1.098,6	31,0	6.717,7

AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)
LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)
FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)
FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)
FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

EUR Mio.	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	13,4	13,4	0,0	0,0	13,4
Sonstige Vermögenswerte						
Wertpapiere	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen und Ausleihungen	AfS	11,3	n/a	0,0	7,1	18,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	12,5	12,5	0,0	0,0	12,5
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	661,6	661,6	0,0	0,0	661,6
Summe finanzielle Vermögenswerte		**698,9**	**687,4**	**0,0**	**7,1**	**706,1**
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	3.780,4	3.915,6	0,0	0,0	3.780,4
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	965,4	0,0	965,4
Unternehmensanleihe	FLaC	498,3	502,8	0,0	0,0	498,3
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,4	0,0	6,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	194,6	194,6	0,0	0,0	194,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	22,2	22,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	66,7	66,7	0,0	0,0	66,7
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (keine Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	18,5	0,0	18,5
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	26,3	0,0	26,3
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**4.540,0**	**4.679,7**	**1.016,6**	**22,2**	**5.578,8**

AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)
LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)
FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)
FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)
FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe – mit Ausnahme der Verbindlichkeiten für Andienungsrechte von Mitgesellschaftern (Stufe 3) – erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Für die Derivate wurde das DCF-Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen angewandt. Die Ermittlung des Zeitwerts der Wandelschuldverschreibungen sowie Anleihen erfolgt anhand der Marktnotierungen der Wertpapiere. Die Verbindlichkeiten für Andienungsrechte entsprechen abgezinsten vertraglich zugesagten Kaufpreisen, die sich aus prognostizierbaren Zahlungsflüssen ableiten lassen.

Aufgrund einer Neubeurteilung des außerbörslichen Handels der Wandelschuldverschreibungen als nicht aktiver Markt im Sinne des IFRS 13 erfolgte eine Umgruppierung der Wandelschuldverschreibungen von Stufe 1 in Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie am Ende der Berichtsperiode. Die Umgruppierung hatte keine Ergebnisauswirkungen.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

	Buchwert	Restlaufzeiten			
EUR Mio.	**31.12.2016**	2017	2018	2019	≥ 2020
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	4.600,0	130,0	131,8	176,3	4.951,2
Wandelschuldverschreibungen	1.045,1	4,8	4,8	4,8	655,9
Unternehmensanleihe	732,3	239,8	6,9	6,9	506,9
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6,5	6,5	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161,6	161,6	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	31,0	3,8	3,7	3,7	22,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	94,2	65,6	0,0	0,0	28,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	47,0	12,5	11,6	10,0	12,5
Summe	**6.717,7**	**624,6**	**158,8**	**201,5**	**6.177,7**

	Buchwert	Restlaufzeiten			
EUR Mio.	31.12.2015	2016	2017	2018	≥ 2019
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	3.780,4	115,3	118,2	122,3	4.220,9
Wandelschuldverschreibungen	965,4	4,8	4,8	4,8	663,0
Unternehmensanleihe	498,3	6,9	6,9	6,9	513,8
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	6,4	6,4	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194,6	194,6	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	22,2	2,6	2,6	2,6	16,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	66,7	66,2	0,5	0,0	0,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	44,8	12,0	11,5	9,9	11,1
Summe	**5.578,9**	**408,6**	**144,3**	**146,3**	**5.425,5**

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

		31.12.2016							
	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
EUR Mio.				Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung			
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	**0,5**
Darlehen und Forderungen	LaR	0,7	0,0	0,0	– 1,3	1,5	– 3,9	0,2	**– 2,9**
Zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	– 97,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	– 0,2	**– 97,1**
Erfolgswirksam zum beizu-legenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FLHfT	– 11,6	0,0	– 83,6	0,0	0,0	0,0	0,0	**– 95,2**
Summe		**– 108,5**	**0,0**	**– 83,6**	**– 1,3**	**1,5**	**– 2,7**	**– 0,1**	**– 194,6**

		31.12.2015							
	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
EUR Mio.				Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung			
Darlehen und Forderungen	LaR	0,8	0,0	0,0	– 15,5	9,8	0,0	0,0	**– 4,9**
Zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	– 135,4	0,0	0,0	0,0	0,0	– 58,7	0,0	**– 194,1**
Erfolgswirksam zum beizu-legenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FLHfT	– 1,2	0,0	– 213,7	0,0	0,0	0,0	0,0	**– 214,9**
Summe		**– 137,4**	**0,0**	**– 213,7**	**– 15,5**	**9,8**	**– 58,7**	**0,0**	**– 415,5**

Zeitwertänderungen der Wandelschuldverschreibungen aufgrund veränderter Ausfallrisiken ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

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

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertrags-partner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontroll-verfahren 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. 51 % (Vorjahr: 50 %) beziehungsweise eine Loan to Value Ratio von 37,7 % (Vorjahr: 38,0 %).

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

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 8,9 Mio./EUR –5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio./EUR –3,9 Mio.) geführt. Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 9,5 Mio./EUR –9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio./EUR –7,4 Mio.) geführt. Bezogen auf das Konzerneigenkapital hätte eine Zinsanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um EUR 9,5 Mio./EUR –9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 13,4 Mio./EUR –13,9 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 bei festverzinslichen und zinsgesicherten Darlehen ergeben, wenn das Marktzinsniveau unter das Niveau der im Konzern abgeschlossenen Darlehenszinsen absinkt. In einem solchen Fall nimmt die Deutsche Wohnen regelmäßig Verhandlungen mit den Banken auf und nimmt Anpassungen und Refinanzierungen vor, um Zinsnachteile zu vermeiden.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten
Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

Zur Sicherung von Cashflowrisiken geht die Deutsche Wohnen Finanztermingeschäfte ein. Diesen Derivaten liegen standardisierte Nettingvereinbarungen mit den Banken zugrunde, woraus sich ein bedingter Anspruch auf Verrechnung ergeben kann, der zu einem Bruttoausweis der Finanztermingeschäfte am Bilanzstichtag führt.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2016 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 305,5 Mio. (Vorjahr: EUR 296,1 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 335,2 Mio. (Vorjahr: EUR 315,0 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- **Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad**
  Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 40 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 49 % (Vorjahr: 50 %).

- **Loan to Value Ratio**
  Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan to Value Ratio bezeichnet.

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

3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, dessen Wertveränderung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, ist unwesentlich (Vorjahr: unwesentlich).

Aus der Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage wurde ein Aufwand von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.) in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Erbbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 12,5 Mio.).

Aus sonstigen Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.).

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in Höhe von EUR 48,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.004,1 Mio.).

Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Im GSW-Teilkonzern bestehen Grundschuldeintragungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.).

6 Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

Aus Operating-Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren von EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.) und von länger als fünf Jahren von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.).

7 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 22. Juni 2016 wurde KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) als neuer Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns bestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt für das Geschäftsjahr 2016 die Honorare der KPMG und für 2015 die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

TEUR	**2016**	2015
Abschlussprüfung	1.001	600
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	19	431
Erstattung Versicherungsprämien	0	506
Steuerberatung	0	110
Sonstige Beratungsleistungen	126	58
	1.146	**1.705**

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 beziehungsweise nahestehende Unternehmen der Deutsche Wohnen-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Unternehmen
Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen
Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Cash-Managementverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Nahestehende Personen

Folgende Personen sind als nahestehende Personen zu betrachten:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn Vorstandsvorsitzender	Volkswirt	GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) TLG Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats seit 15.09.2016) GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats seit 08.11.2016)
Lars Wittan Vorstandsmitglied	Dipl.-Betriebswirt	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Philip Grosse Vorstandsmitglied (seit 01.09.2016)	Dipl.-Kaufmann	GSW Immobilien AG, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen

In 2016 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2016	2015
Bezüge des Vorstands		
Erfolgsunabhängige Vergütung	1,4	1,7
Erfolgsabhängige Vergütung	1,9	2,5
Sonstige	0,0	2,3
Summe	**3,3**	**6,5**
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,5	0,5
Variable Vergütungsbestandteile	0,0	0,0
Summe	**0,5**	**0,5**

Die erfolgsunabhängigen Bestandteile der Vorstandsvergütung enthalten eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für Dienstwagen. Die erfolgsabhängigen Bestandteile enthalten sowohl Short Term Incentives, die kurz- und langfristig ausgestaltet sind, als auch Long Term Incentives, die seit 2014 Vergütungen aus dem Aktienoptionsprogramm enthalten.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Pensionsrückstellungen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im zusammengefassten Lagebericht ab 92.

10 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG und der GSW Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter ⓘ www.deutsche-wohnen.com und ⓘ www.gsw.ag den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 3. März 2017

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse
Vorstand

Lars Wittan
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

ANTEILSBESITZ[1)]

zum 31. Dezember 2016

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

[1)] Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft
[2)] Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
[3)] Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR	Stichtag
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00[2]	325,0	0,0	2016
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00[2]	325,6	0,0	2016
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Service Magdeburg GmbH, Berlin)	100,00[2]	638,0	342,4	2016
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00[2]	3.563,5	0,0	2016
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00[2]	311,8	158,9	2016
Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg	100,00	286,0	–19,6	2016
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00[2]	25,2	0,0	2016
Draaipunt Holding B.V., Baarn, Niederlande	94,90	6.672,7	1.437,3	2015
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00[2]	343,8	0,0	2016
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00[2]	16.325,2	0,0	2016
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00[2]	25,0	0,0	2016
DWRE Erfurt GmbH, Berlin	100,00[2]	880,2	0,0	2016
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00[2]	25,0	0,0	2016
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00[2]	1.085,3	0,0	2016
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00[2]	25,0	0,0	2016
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	11.889,8	0,0	2016
Erste Objekt Adlerhorn Verwaltungs GmbH, Berlin (vormals: RM 1613 Vermögensverwaltungs GmbH, München)	94,00	20,6	–4,4	2016
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00	3.976,2	695,0	2016
Fortimo GmbH, Berlin	100,00[2]	6.127,2	0,0	2016
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	926.148,1	–549,3	2016
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00[3]	21.912,1	434,3	2016
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00[2]	378,8	0,0	2016
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	45,0	0,0	2016
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99[3]	45.904,8	1.506,4	2016
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	1.749.455,5	96.311,4	2016
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00[2]	26,0	0,0	2016
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00[2]	25,0	0,0	2016
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00[2]	–9,5	19,3	2016
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00[2]	20.220,5	0,0	2016
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00[2]	17.431,5	0,0	2016
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00[2]	5.859,9	0,0	2016
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00[2]	28.716,8	4.143,9	2016
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00[2]	6.680,3	0,0	2016
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00[2]	3.390,2	0,0	2016
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00[2]	1.099,3	0,0	2016
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00[2]	78.368,1	759,3	2016
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin	100,00	33,7	–7,2	2016

[2] Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
[3] Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR	Stichtag
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00[2]	3.071,6	0,0	2016
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170–178 GbR, Berlin	52,08	– 5.567,2	157,2	2016
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00	480,7	74,6	2016
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00[2]	90.255,7	0,0	2016
GSW Immobilien AG, Berlin	93,88	1.322.056,9	121.149,6	2016
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00[3]	409,0	42,0	2016
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00[2]	12.224,2	9.477,6	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44[3]	– 11.579,7	4.998,5	2016
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP" GmbH, Hamburg	100,00[3]	22,7	– 119,0	2015
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00[3]	8,9	1.610,2	2015
Hamnes Investments GmbH, Berlin (vormals: Hamnes Investments B.V., Baarn, Niederlande)	100,00[3]	10.058,0	1.065,6	2016
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00[2]	2.798,7	0,0	2016
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	98,7	16,2	2016
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00[2]	25,0	0,0	2016
Intermetro GmbH, Berlin	100,00[2]	8.501,4	0,0	2016
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00	2.089,5	4.889,5	2016
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2016
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00[2]	77.057,2	0,0	2016
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00[2]	70.878,6	0,0	2016
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00	457,1	0,0	2016
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99[3]	14.393,7	10.047,6	2016
Marienfelder Allee 212–220 Grundstücksgesellschaft b.R., Berlin	94,00	7.369,6	788,5	2016
Promontoria Holding V B.V., Amsterdam, Niederlande	94,90	5.453,2	2.285,2	2015
Promontoria Holding X B.V., Baarn, Niederlande	94,90	5.677,9	1.265,1	2015
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00[2]	1.065.769,8	25.822,8	2016
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00[2]	371.038,7	8.322,5	2016
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00[2]	761.597,8	174,1	2016
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00[2]	16.238,3	0,0	2016
Seniorenresidenz „Am Lunapark" GmbH, Leipzig	100,00	102,3	0,0	2016
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00[2]	25,0	0,0	2016
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00[2]	2.193,0	0,0	2016
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	1.860,8	– 277,4	2016
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	324,1	9,6	2016
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00[2]	850,9	0,0	2016
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90[3]	– 82,6	35,7	2016
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	55,6	– 4,2	2016
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	57,3	– 3,2	2016
Zweite Objekt Adlerhorn Verwaltungs GmbH, Berlin (vormals: RM 1614 Vermögensverwaltungs GmbH, München)	94,00	21,2	– 3,8	2016

[2] Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
[3] Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR	Stichtag
Gemeinschaftsunternehmen, konsolidiert at equity				
B&O Deutsche Service GmbH, Berlin	49,00	229,3	84,3	2015
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00	255,0	155,0	2015
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00	4.325,1	1.264,3	2015
Gartenstadt Potsdam GmbH, Potsdam (vormals: Brillant 2370. GmbH, Berlin)	50,00	2.460,3	– 64,7	2016
GIM Immobilien Management GmbH, Berlin	49,00	312,1	84,8	2015
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33	244,8	28,3	2015
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00	4.963,9	14,9	2015
Assoziierte Unternehmen, konsolidiert at equity				
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00	– 17,1	– 13,1	2014
Beteiligungen, nicht konsolidiert				
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	370,4	– 17,8	2015
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59	620,3	– 31,3	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Wohnen am Brosepark KG i.L., Berlin	20,80	16,1	53,3	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin	0,26	811,8	118,8	2015
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Neue Krugallee KG i.L., Berlin	66,38	28,3	– 2,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Ostseestraße KG i.L., Berlin	0,07	– 90,9	30,0	2015
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49	246,7	0,0	2015

Anlage 2 zum Konzernanhang

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

für das Geschäftsjahr 2016

	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
EUR Mio.	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	704,4	633,9	15,7	14,3	720,1	648,2
Verkauf	354,3	674,0	11,2	8,5	365,5	682,5
Pflege und Betreutes Wohnen	70,1	67,2	0,0	0,0	70,1	67,2
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	2,5	1,7	83,8	72,2	86,3	73,9
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	– 2,4	– 1,7	– 110,7	– 95,0	– 113,1	– 96,7
	1.128,9	**1.375,1**	0,0	**0,0**	1.128,9	**1.375,1**

	Segmentergebnis		Vermögen		Abschreibungen	
EUR Mio.	**2016**	2015	**31.12.2016**	31.12.2015	**2016**	2015
Segmente						
Wohnungsbewirtschaftung	586,4	519,2	15.358,6	12.271,9	– 536,7	– 1,3
Verkauf	54,3	68,9	417,6	209,7	– 0,1	– 0,1
Pflege und Betreutes Wohnen	16,8	15,6	716,5	174,0	– 4,2	– 1,9
Überleitung Konzernabschluss						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	– 82,4	– 138,7	253,5	710,9	– 2,7	– 2,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	575,1	**465,0**	16.746,2	**13.366,5**	– 543,7	**– 5,7**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld 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 im Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 10. März 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage 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, 3. März 2017

Michael Zahn	Philip Grosse	Lars Wittan
Vorstandsvorsitzender	Vorstand	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.

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

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 beziehungsweise -erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge vorgenommen. Der FFO II (inkl. Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt, um den FFO I (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. Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus der geschätzten annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen zur Marktmiete des Gesamtportfolios.

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 zum Beispiel der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen.

Multiple Marktmiete
Nettokapitalwert dividiert durch die Marktmiete im Dezember des Berichtsjahres multipliziert mit 12.

Multiple Vertragsmiete
Nettokapitalwert dividiert durch die Vertragsmiete im Dezember des Berichtsjahres multipliziert mit 12.

Net Asset Value (NAV)
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), das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

Net Operating Income (NOI)
Das Net Operating Income ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten.

Nettokaltmiete
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen; Nebenkosten (wie zum Beispiel 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 Erlösschmälerungen.

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 2016[1]

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1	Q2	Q3	Q4	**2016**
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	147,2	144,9	152,6	141,7	586,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	23,7	13,0	9,7	7,9	54,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	4,6	4,1	5,0	3,1	16,8
Verwaltungskosten	EUR Mio.	– 16,5	– 18,1	– 17,8	– 21,3	– 73,7
EBITDA	EUR Mio.	159,2	144,0	148,2	123,7	575,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	131,9	111,1	116,8	93,9	453,7
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	127,6	751,5	50,4	1.559,7	2.489,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	100,6	522,4	15,4	984,8	1.623,2
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,29	1,51	0,04	2,86	4,69
FFO I	EUR Mio.	100,9	95,8	104,7	82,5	383,9
FFO I	EUR je Aktie	0,30	0,28	0,31	0,25	1,14
FFO II	EUR Mio.	124,6	108,8	114,4	90,4	438,2
FFO II	EUR je Aktie	0,37	0,32	0,34	0,27	1,30

Bilanz		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	**31.12.**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	12.692,9	13.454,4	13.481,7	16.005,1	16.005,1
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	794,9	775,1	807,1	669,2	669,2
Eigenkapital	EUR Mio.	6.986,2	7.324,3	7.315,5	8.234,0	8.234,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	5.488,4	5.701,1	5.795,5	6.185,2	6.185,2
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	42,0	41,2	41,7	37,7	37,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	14.431,9	15.181,0	15.265,9	16.783,6	16.783,6

Net Asset Value (NAV)		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	**31.12.**
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	7.893,8	8.449,3	8.472,0	10.017,0	10.017,0
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	23,39	25,04	25,10	29,68	29,68
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	23,90	25,59	25,81	29,69	29,69

Marktwerte		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	**31.12.**
Fair Value Immobilien[2]	EUR Mio.	12.600	13.498	13.528	15.465	15.465
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[2]	EUR pro m²	1.284	1.372	1.379	1.580	1.580

[1] Wie berichtet
[2] Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

MEHRJAHRESÜBERSICHT

für die Geschäftsjahre 2014 – 2016

Gewinn- und Verlustrechnung		2014	2015	**2016**
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	505,8	519,2	586,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	52,4	68,9	54,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	16,3	15,6	16,8
Verwaltungskosten	EUR Mio.	– 90,5	– 74,7	– 73,7
EBITDA	EUR Mio.	454,5	465,0	575,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	283,3	384,4	453,7
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	1.021,5	1.787,2	2.489,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	822,0[2]	1.199,9[2]	1.623,2
Ergebnis nach Steuern[1]	EUR je Aktie	2,71[2,3]	3,60[2]	4,69
FFO I	EUR Mio.	219,0[2]	304,0[2]	383,9
FFO I	EUR je Aktie	0,75[3]	0,95[2]	1,14
FFO II	EUR Mio.	271,4[2]	372,9[2]	438,2
FFO II	EUR je Aktie	0,93[3]	1,16	1,30

Bilanz		31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	9.611,0	11.859,1	16.005,1
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	882,9	901,2	669,2
Eigenkapital	EUR Mio.	4.808,8[2]	6.798,1[2]	8.234,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	5.131,3	4.582,5	6.185,2
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	51,0	38,0	37,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	11.099,7[2]	13.376,6[2]	16.783,6

Net Asset Value (NAV)		31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	5.329,1[2]	7.765,6[2]	10.017,0
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	17,87[2,3]	23,02[2]	29,68
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	18,41[2,3]	23,55[2]	29,69

Marktwerte		31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
Fair Value Immobilien[4]	EUR Mio.	9.785	11.721	15.465
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche[4]	EUR pro m²	1.062	1.282	1.580

[1] Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 337,45 Mio. ausstehenden Aktien in 2016, rund 320,85 Mio. in 2015 und rund 291,63 Mio. in 2014
[2] Vorjahresangaben geändert
[3] Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)
[4] Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

KONTAKT UND IMPRESSUM

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412
Telefax 030 897 86 5419

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Herausgeber
Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Gestaltung und Realisation
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis
Georgios Anastasiades, Berlin
Lisa Farkas, Frankfurt
Manuel Frauendorf, Petershagen
Andreas Pohlmann, München
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr

Reproduktion
PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck
Beisner Druck GmbH & Co. KG, Buchholz/Nordheide

FSC www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C004867

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

FINANZKALENDER 2017

21.03.2017	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2016 – Geschäftsbericht 2016
22.03.2017	Commerzbank German Real Estate Forum 2017, London
23.03.2017	HSBC Real Estate Conference 2017, Frankfurt am Main
28.03.2017	Roadshow, London
29.03.2017	Bank of America European Real Estate Conference, London
30.03.2017	Roadshow, Paris
12.05.2017	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2017/Ergebnisse 1. Quartal
19.05.2017	Warburg Conference, Hamburg
02.06.2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017, Frankfurt am Main
07. – 08.06.2017	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
13. – 15.06.2017	Exane BNP Paribas European CEO Conference, Paris
21. – 23.06.2017	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
22.06.2017	Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference, London
11.08.2017	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2017/Halbjahresergebnisse
12. – 13.09.2017	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
18. – 20.09.2017	Berenberg & Goldman Sachs German Corporate Conference, München
19. – 21.09.2017	Baader Investment Conference, München
04. – 06.10.2017	Expo Real, München
14.11.2017	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2017/Neunmonatsergebnisse
28. – 29.11.2017	UBS Global Real Estate Conference, London

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen AG dar.

DEUTSCHE WOHNEN AG
Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 1000

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