

GESCHÄFTSBERICHT 2015

# PER FEK T

---

IST NICHT GENUG.

# KONZERNKENNZAHLEN DER DEUTSCHE WOHNEN AG

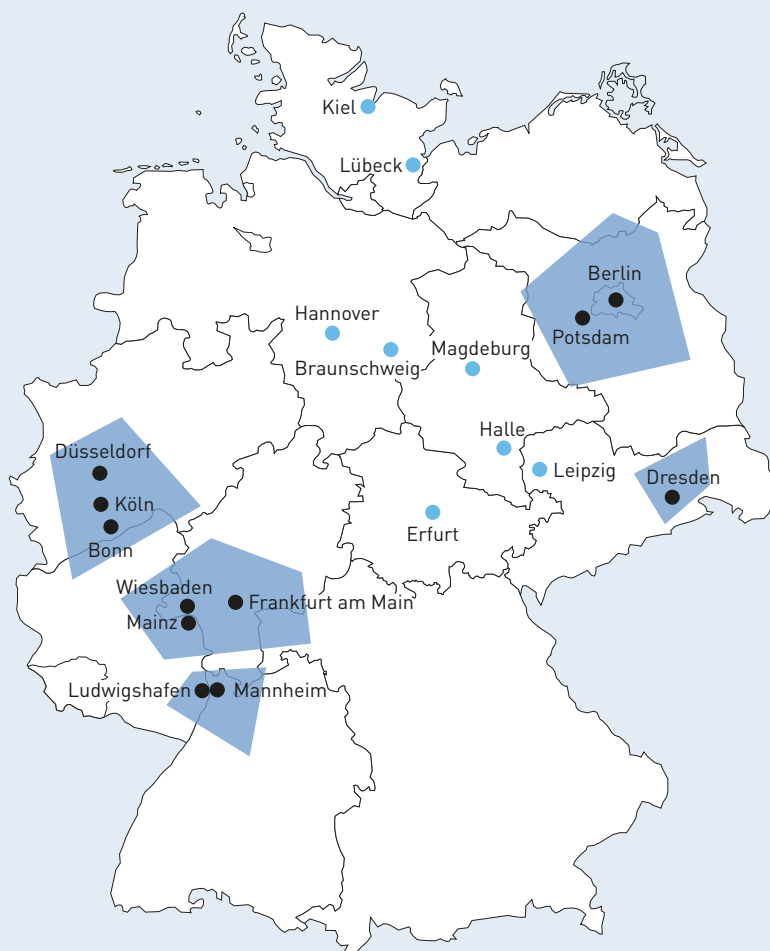
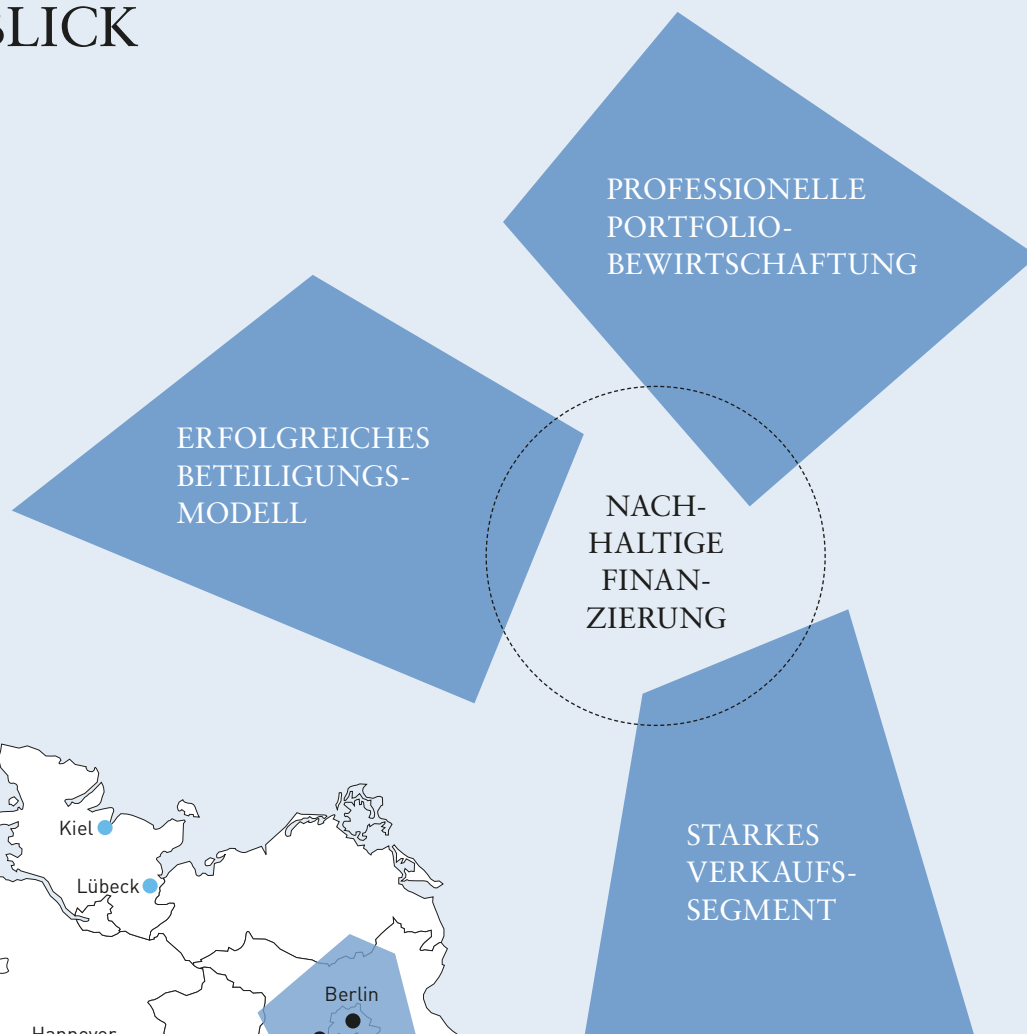
Gewinn- und Verlustrechnung		2015	2014	Entwicklung
Vertragsmieten	EUR Mio.	634,0	626,3	1,2 %
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	519,2	505,8	2,6 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	68,9	52,4	31,5 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	15,6	16,3	-4,3 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-74,7	-90,5	17,5 %
EBITDA	EUR Mio.	465,0	454,5	2,3 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	384,4	283,3	35,7 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	1.787,2	1.021,5	75,0 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.206,6	889,3	35,7 %
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	3,62	2,93 <sup>2)</sup>	23,3 %
FFO I	EUR Mio.	303,0	217,6	39,2 %
FFO I <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	0,94	0,75 <sup>2)</sup>	25,3 %
FFO II	EUR Mio.	371,9	270,0	37,7 %
FFO II <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	1,16	0,93 <sup>2)</sup>	24,7 %
EPRA Earnings	EUR Mio.	227,9	184,1	23,8 %
Bilanz		31.12.2015	31.12.2014	Entwicklung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	11.859,1	9.611,0	2.248,1
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	901,2	882,9	18,3
Eigenkapital	EUR Mio.	6.872,0	4.876,1	1.995,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	4.582,5	5.131,3	-548,8
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	38,0	51,0	-13,0 pp
Bilanzsumme	EUR Mio.	13.700,1	11.446,2	2.253,9
Aktie		31.12.2015	31.12.2014	Entwicklung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	25,62	19,58	30,8 %
Anzahl Aktien	Mio.	337,41	294,26	43,2
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	8,6	5,8	48,3 %
Net Asset Value (NAV)		31.12.2015	31.12.2014	Entwicklung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	7.762,4	5.326,0	2.436,4
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	23,01	17,86 <sup>2)</sup>	28,8 %
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	23,54	18,40 <sup>2)</sup>	27,9 %
Marktwerte		31.12.2015	31.12.2014	Entwicklung
Fair Value Immobilien <sup>3)</sup>	EUR Mio.	11.721	9.785	1.936,0
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche <sup>3)</sup>	EUR pro m²	1.282	1.062	20,7 %

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 320,85 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2015 beziehungsweise rund 291,63 Mio. in 2014

<sup>2)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

<sup>3)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

# DEUTSCHE WOHNEN IM ÜBERBLICK



## IMMOBILIENBESTAND IN %

● CORE+	87
● CORE	11



# KURZ- PROFIL

DIE DEUTSCHE WOHNEN IST EINE DER FÜHRENDEN BÖRSEN-  
NOTIERTEN 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 NACH-  
FRAGE NACH WOHNRAUM. UNSER PORTFOLIO UMFASST DER-  
ZEIT ÜBER 148.000 WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN MIT EINEM  
GESAMTWERT VON RUND EUR 12 MRD.

---





Wir sind einer der führenden Player in der europäischen Immobilienbranche, dessen Geschäftsmodell auf gesundes Wachstum durch einen klaren Fokus auf Qualität und Effizienz setzt. Dies kommt in überzeugenden Vermietungsergebnissen, einer branchenweit einmaligen Kostenquote und einer soliden Finanzierungsstruktur zum Ausdruck. Unsere operativen und finanziellen Standards setzen Maßstäbe für die Branche. Der langfristige Erfolg unseres Unternehmens ruht auf einem starken Fundament aus starken Zahlen. Aber eben nicht nur: Dazu kommt unsere kompromisslose Haltung beim Streben danach, besser zu werden. So schaffen wir nachhaltig Mehrwert für unsere Aktionäre, Mieter und Mitarbeiter.



// PERFORMANCE

# WIE WIR FOKUSSIERT WEITER WACHSEN.

Die jahrelang konsequent verfolgte Investitions- und Expansionsstrategie in ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio in deutschen Wachstumsregionen zahlt sich aus. Mit einer auf Effizienz und Qualität getrimmten skalierbaren Plattform für Wohnimmobilien kann die Deutsche Wohnen bestens am Marktwachstum teilhaben und den Portfoliowert beständig steigern.

// 1

EUR **1,7** MRD.  
WERTZUWACHS

# FOKUSSIERTES PORTFOLIO- UND INVESTITIONS- STRATEGIE ZAHLT SICH AUS

**DIE DEUTSCHE WOHNEN** steht heute so gut da wie nie zuvor und hat 2015 das beste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte abgeschlossen. Mit dem überdurchschnittlichen Mietpotenzial unseres qualitativ hochwertigen Portfolios, dem erfolgreichen Verkaufsegment sowie ertragssteigernden Akquisitionen sind wir bestens aufgestellt, um weiter zu wachsen und nachhaltige Werte für unsere Stakeholder zu schaffen.

Eine wesentliche Säule für diesen Erfolg bildet unsere klare Portfolio- und Investitionsstrategie, die wir bereits seit 2008 verfolgen. Dabei setzen wir nicht nur auf quantitatives, sondern vor allem auf nachhaltiges Wachstum. Wir investieren im Rahmen von Akquisitionen und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in den von uns definierten Core<sup>+</sup>-Regionen. Bestände in strukturschwachen Gebieten und Streulagen, die wir zum Teil im Rahmen von größeren Portfolios erwerben, werden wiederum zum Verkauf gestellt. Mit dieser fokussierten Strategie erhöhen wir die Qualität und den Wert unseres Portfolios langfristig.

Dies spiegelt sich auch in der aktuellen Bewertung unseres Portfolios wider: Der Wertzuwachs im Rahmen der jährlichen Portfoliobewertung belief sich 2015 auf EUR 1,7 Mrd. Maßgeblich aufgewertet wurden vor allem der Großraum Berlin mit EUR 1,6 Mrd. sowie die Rhein-Main-Region und das Rheinland mit insgesamt rund EUR 0,1 Mrd. Bei den aktuellen Rahmenbedingungen erwarten wir auch für die Zukunft weitere Wertsteigerungen und haben unsere Investitionsstrategie entsprechend fokussiert ausgerichtet.

Diese gute Entwicklung, gepaart mit einer außerordentlich hohen internen Prozessqualität, wird auch vom Kapitalmarkt gewürdigt. Die Deutsche Wohnen profitiert unter anderem von besseren Finanzierungsbedingungen, die 2015 im Rahmen einer umfangreichen Refinanzierung zum Tragen kamen. Dadurch wurden die Finanzierungskosten deutlich gesenkt und das Darlehensportfolio weiter diversifiziert. Infolgedessen haben sowohl Standard & Poor's als auch Moody's ihre langfristigen Ratings für die Deutsche Wohnen Mitte 2015 angehoben: von BBB+ auf A- sowie von Baa1 auf A3. Die Deutsche Wohnen verfügt somit im europäischen Vergleich über eines der besten Ratings in der Branche. Dies bestätigt unsere Strategie, die Kapitalstruktur weiter zu optimieren, und unterstreicht zugleich die hohe Qualität unseres Geschäftsmodells.

## Erstmalig Unternehmensanleihe begeben

Im Juli 2015 platzierte die Deutsche Wohnen erstmalig eine Unternehmensanleihe und unterstrich damit ihre Fähigkeit, sämtliche Formen der Finanzierung in Anspruch zu nehmen und ihre Finanzierungsquellen zu diversifizieren. Der Emissionserlös aus der Anleihe wurde genutzt, um bestehende höherverzinsliche Bankverbindlichkeiten abzulösen. Die Transaktion stellte den Abschluss der angekündigten Refinanzierung von insgesamt EUR 1,5 Mrd. dar, in deren Zuge die durchschnittlichen Zinskosten auf 1,8 % sanken. Die Loan to Value Ratio (LTV) der Gesellschaft belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 38 %.

## Eckdaten Unternehmensanleihe:

Nominalwert	EUR 500 Mio.
Stückelung	EUR 1.000
Verzinsung	1,375 % p.a.
Ratings	A3 (Moody's Investors Service Limited) und BBB+ (Standard & Poor's Rating Services)



# ZUKAUFSTRATEGIE ERFOLGREICH UMGESETZT

**DIE DEUTSCHE WOHNEN** hat 2015 insgesamt knapp 22.000 Wohneinheiten in verschiedenen Transaktionen erworben. Davon befinden sich gut zwei Drittel in Core<sup>+</sup>-Regionen und der Rest überwiegend in Core-Regionen. Mit mehr als 11.000 Wohneinheiten stärken wir unseren Bestand in der Metropolregion Berlin, einem der am stärksten wachsenden Märkte in Deutschland. Einen Teil der erworbenen Immobilien werden wir wiederum veräußern, da diese nicht in unseren Kernregionen liegen. Dabei können wir unsere hohe Expertise im Rahmen von Privatisierungen und Blockverkäufen nutzen.







## INTERVIEW MIT RALPH ZIEGLER, MANAGING DIRECTOR ASSET MANAGEMENT

### Welche Akquisitionsstrategie verfolgt die Deutsche Wohnen?

Grundsätzlich fokussieren wir bei unseren Akquisitionen auf die von uns definierten Kern- bzw. Wachstumsregionen. Die Märkte sind jedoch sehr unterschiedlich: Berlin beispielsweise ist der liquideste Markt; hier lief der Dealflow bislang fast von alleine. Das Angebot wird aber immer knapper und wir müssen noch aktiver werden, um an gute Deals zu kommen. Grundsätzlich erleben wir derzeit in allen Kernregionen, dass die Kaufpreise stärker zulegen als die Mieten und das Angebot an großen Portfolios im Rahmen von Bieterverfahren sinkt. Unsere Akquisitionsstrategie stützt sich deshalb auf mehrere Säulen:

- Wir suchen gezielt Off-Market-Deals, zum Beispiel durch den Erwerb von Portfolios privater Eigentümer, bei denen wir ein hohes Ansehen genießen.
- Wir spüren Opportunitäten auf, indem wir unter anderem die Marktanalyse ausbauen.
- Wir vernetzen uns mit regionalen Partnern in strategischen Kernmärkten außerhalb Berlins, um etwa in Dresden, Leipzig oder auch im Rhein-Main-Gebiet stärker präsent zu sein.
- Preisdisziplin hat für uns nach wie vor Priorität.

Seit fünf Quartalen, also seit Ende 2014, konnten wir so einen tollen Dealflow generieren.

### Welches sind die wesentlichen Kriterien für Akquisitionen?

Grundsätzlich geben wir hier kein starres Korsett vor, sondern schauen auf die jeweilige Produktqualität. Wichtig ist neben Renditekennzahlen aber natürlich der Preis, insbesondere der Preis pro Quadratmeter. Daneben sind die Lage und der technische Zustand die wichtigsten Parameter. Außerdem analysieren wir das Mietniveau und prüfen, ob Mietpotenziale vorhanden sind. Flexibel sind wir hingegen bei der Mindestgröße von Portfolios: In Märkten, in denen wir bereits präsent sind und die wir aktiv weiterentwickeln wollen, in denen jedoch kaum größere Pakete angeboten werden, beschäftigen wir uns auch mit kleineren Liegenschaften ab etwa 30 bis 50 Wohnungen. Dies gilt beispielsweise für Dresden, Leipzig und das Rhein-Main-Gebiet.

### Wie schätzen Sie die Opportunitäten auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ein?

Wie eben schon erwähnt, steigen die Kaufpreise in unseren Kernregionen derzeit stärker als die Mieten, was zu sinkenden Renditen führt. Gleichzeitig verknappt sich das Angebot. Außerdem sind größere Portfolios, die angeboten werden und sich über verschiedene Regionen Deutschlands erstrecken, häufig hinsichtlich der Qualität und der räumlichen Verteilung unattraktiv. Umso besser passte das Portfolio zu uns, das wir Ende 2015 von der PATRIZIA Immobilien AG erworben haben, weil es neben Berlin auch unsere Regionen Rhein-Main und Rheinland gestärkt und uns in Kiel über die kritische Portfoliogröße gehoben hat.

#### Portfolio in Berlin noch einmal deutlich verstärkt

Mit dem Eigentumsübergang von drei größeren Akquisitionen haben wir in einem wettbewerbsintensiven Marktumfeld unser Portfolio in Berlin ausgeweitet. Die rund 7.500 Wohneinheiten ergänzen unser bestehendes Portfolio optimal. Dabei handelt es sich zumeist um Mietwohnungen im – gemäß Berliner Mietspiegel – mittleren Preissegment, die ein beachtliches Mietpotenzial mit sich bringen.

### Wie wird die Deutsche Wohnen im Markt als Investor wahrgenommen?

Zum einen gelten wir als sehr zuverlässig, denn wir halten uns an Vereinbarungen. Außerdem werden wir dafür geschätzt, dass wir in unserer Investitions- und Bewirtschaftungsstrategie langfristig und nachhaltig orientiert sind. Auf der anderen Seite sind wir anspruchsvoll in den Verhandlungen, da wir unsere Vorstellungen frühzeitig und klar kommunizieren und strategische Positionen konsequent vertreten. Ein gutes Beispiel sind zwei Portfoliokäufe mit jeweils rund 500 Einheiten, die wir im vergangenen Jahr beurkundet haben. Die Verkäufer waren in beiden Fällen private Anbieter, die es vorgezogen haben Off-Market-Deals mit uns einzugehen, statt ihre Wohneinheiten öffentlich am Markt anzubieten.

### Welches waren die wesentlichen Zukäufe der Deutsche Wohnen in der letzten Zeit?

In den letzten drei Jahren haben wir Portfolio-Deals mit einem Gesamtwert von rund EUR 2,6 Mrd. beurkundet und so rund 36.000 Einheiten akquiriert. Hervorzuheben ist sicher das Portfolio von rund 13.600 Wohneinheiten, das wir von der PATRIZIA Immobilien AG erworben haben. Diesen Deal haben wir über Monate vorbereitet. Die Liegenschaften überschneiden sich in großen Teilen räumlich mit unseren Beständen. Daneben haben wir in den letzten zwei Geschäftsjahren drei größere Abschlüsse über insgesamt rund 7.500 Einheiten in Berlin sowie einen Abschluss über 650 Wohneinheiten im Rhein-Main-Gebiet getätigt. Außerdem verfügen wir heute über mittlerweile fast 3.000 Einheiten in Dresden, die wir seit Mitte 2013 kontinuierlich in mehreren kleineren Transaktionen erworben haben. Nachholbedarf sehen wir im Rhein-Main-Gebiet. Dort konnten wir jedoch durch den Ankauf des PATRIZIA-Portfolios bereits ca. 500 Wohneinheiten hinzugewinnen.

### Größtes Portfolio 2015 von der PATRIZIA Immobilien AG erworben

Im November 2015 ist es uns gelungen, ein Immobilienportfolio von **rund 13.600 Wohneinheiten** zu erwerben. **Rund 5.600** dieser Wohneinheiten liegen **in Berlin** und **rund 3.800 in Kiel**. Die übrigen Objekte ergänzen unseren Bestand insbesondere in den **Regionen Rhein-Main und Rheinland**. In Kiel überschreiten wir dadurch nun die kritische Portfoliogröße. Den erworbenen Wohnungsbestand können wir aufgrund von Skaleneffekten kostenoptimal bewirtschaften.

### Welchen Herausforderungen sehen Sie sich aktuell ausgesetzt?

Neben den Marktentwicklungen, die ich eben schon erläutert habe, treffen wir vor allem auf immer komplexere Transaktionsstrukturen mit einer Vielzahl ausländischer Assetgesellschaften. Das muss ein Unternehmen – weitgehend mit Bordmitteln – erst einmal bewältigen. Es kann also durchaus sein, dass wir eine Transaktion ablehnen, weil wir Risiken aus der Struktur oder unbefriedigend geregelten vertraglichen Sicherheiten nicht eingehen wollen.

### Welche Zukäufe plant die Deutsche Wohnen in der Zukunft?

Grundsätzlich wollen wir weiterhin Opportunitäten in unseren Wachstumsmärkten nutzen. Dabei wird uns unsere intensivisierte Marktanalyse helfen, Kaufgelegenheiten aktiv aufzuspüren. Außerdem werden wir unser regionales Netzwerk weiter ausbauen, um so auch kontinuierlich Deals, insbesondere in den Kernregionen Rhein-Main, Hannover/Braunschweig und Dresden, erfolgreich zu realisieren. Wie viele Akquisitionen mit welchen Portfoliogrößen wir aber umsetzen können – das wird vom Markt und von den Verkäufern abhängen. Wir setzen jedenfalls alles daran, in unseren Kernregionen weiter nachhaltig zu wachsen – und so mindestens den Abgang von bis zu 5.000 Wohneinheiten jährlich aus unserer Verkaufstätigkeit zu kompensieren.


Gesamte Wertsteigerungen  
der Ankäufe aus 2013

>25%









// KOMPETENZ UND INNOVATION

# WIE WIR PLANVOLL WEITER BAUEN.

Die Deutsche Wohnen investiert kontinuierlich in die Qualität ihres Bestands. Dabei setzt das Unternehmen auf die in Jahrzehnten gewachsenen Kompetenzen für innovative Konzepte in Sanierung und Modernisierung. Darüber hinaus haben wir bereits erste Neubauprojekte erfolgreich eingeleitet und umgesetzt.

EUR **400** MIO.

für umfangreiches  
Modernisierungsprogramm



# WERTSTEIGERNDEN MODERNISIERUNGS- PROGRAMM AUSGEWEITET

Das bestehende **PORTFOLIO DER DEUTSCHE WOHNEN** bietet aufgrund seiner Qualität große Potenziale: 87 % unseres Portfolios generiert signifikante Mieteinnahmen und Wertzuwachs ohne nennenswerte Investitionen. Bei den übrigen 13 % können wir im Rahmen von Modernisierungen weitere bedeutende Wertpotenziale realisieren und damit eine hohe Rendite erwirtschaften. Diese ungefähr 17.000 Einheiten befinden sich nahezu ausschließlich in Core<sup>+</sup>-Regionen und bringen darüber hinaus ein Potenzial von über 31 % für höhere Mieteinnahmen mit sich.

Um dieses zu heben, haben wir 2014 ein umfangreiches Modernisierungsprogramm über EUR 280 Mio. bis 2018 beschlossen. Allein in Berlin sollen über EUR 200 Mio. zusätzlich aufgewendet und so weitere Wertsteigerungen realisiert werden. Im Rahmen einer kontinuierlichen Portfolioanalyse haben wir inzwischen weitere Potenziale identifiziert und werden das Programm auch nach 2018 fortführen – mit zusätzlichen Investitionen in Höhe von etwa EUR 120 Mio. Unser Modernisierungsprogramm beläuft sich damit auf eine Gesamtsumme von EUR 400 Mio.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir bereits eine Reihe von Modernisierungen durchgeführt. Diese betrafen beispielsweise die UNESCO-Welterbesiedlung Siemensstadt, die Spanische Allee sowie die Argentinische Allee in Berlin. Hier haben wir rund 800 Wohnungen modernisiert und unter anderem Fernwärme installiert. Dabei achten wir vor allem auf eine ganzheitliche Entwicklung. Für ein weiteres Gebäude des Areals rund um „Onkel-Toms-Hütte“, einen 1960er-Jahre-Bau mit etwa 30 Wohnungen, befinden sich die Modernisierungsarbeiten in der Vorbereitung.

Eine Vielzahl der angeschobenen Projekte wird über mehrere Jahre abgewickelt. Dazu zählt auch die Sanierung der Hellersdorfer Promenade: Rund die Hälfte der im Sommer 2014 begonnenen Maßnahmen im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf konnten wir im November 2015 erfolgreich abschließen. Bis 2017 werden wir hier rund EUR 35 Mio. in die familienfreundliche Sanierung des Stadtquartiers mit seinen rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten investieren.

*„Die Deutsche Wohnen hat Worten sofort Taten folgen lassen und treibt die Entwicklung des Quartiers professionell und energisch voran. Damit setzt sie ein wichtiges Zeichen für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und seine Bewohner.“*

.....  
Christian Gräff, Bezirksstadtrat

## Onkel-Toms-Hütte

Wohneinheiten	806
Investitionsvolumen	EUR 23 Mio.
Fair Value vor Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup> 1.255
Fair Value nach Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup> 1.693

## Hellersdorfer Promenade

Wohneinheiten	1.148
Investitionsvolumen	EUR 35 Mio.
Fair Value vor Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup> 540
Fair Value nach Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup> 1.300

EUR 35 MIO.

fließen in die umfassende  
Modernisierung der  
Hellersdorfer Promenade.



// 1

EUR 8,4 MIO.

sind für die weitere Sanierung  
der UNESCO-Welterbesiedlung  
Siemensstadt eingestellt.

// 2



// 1: HELLERSDORFER PROMENADE, BERLIN-HELLERSDORF  
// 2: GOEBELSTRASSE, BERLIN-SIEMENSSTADT





// 3



// 4

EUR 23 MIO.

haben wir in die Modernisierung der denkmalgeschützten Onkel-Tom-Siedlung investiert und damit eine erhebliche Wertsteigerung realisiert.

// 3: ARGENTINISCHE ALLEE, BERLIN-ZEHLENDORF

// 4: ARGENTINISCHE ALLEE, BERLIN-ZEHLENDORF

Zu den in Vorbereitung befindlichen Projekten zählen darüber hinaus rund 1.400 weitere Einheiten in Berlin. „Hier haben wir sechs Perlen in dem ehemaligen GSW-Bestand identifiziert“, so Stefan Degen, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. „Vier von ihnen befinden sich bereits in der konkreten Planung für eine umfangreiche Altbausanierung. Die anderen beiden werden folgen und durch eine Nachverdichtung zusätzlich aufgewertet.“

Zu den Modernisierungsprojekten in Planung gehören darüber hinaus die Springsiedlung sowie die Otto-Suhr-Siedlung mit insgesamt rund 3.000 Wohneinheiten in Berlin-Kreuzberg, die aufgrund ihrer zentralen Lage deutliches Potenzial aufweisen.

## DEUTSCHE WOHNEN MIT DEUTSCHEM BAUHERRENPREIS AUSGEZEICHNET

**FÜR DIE DENKMALGERECHTE** Bestandssanierung der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal, Brandenburg, wurde die Deutsche Wohnen im November 2015 mit dem „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2015“ ausgezeichnet. Dieser wird vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem Bund Deutscher Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag verliehen. Die Jury war beeindruckt von der vorbildlichen Sanierung des Ensembles und würdigte insbesondere, dass es gelungen ist, den ursprünglichen Charakter der Siedlung wiederherzustellen und dies mit einer weitreichenden energetischen Sanierung zu verbinden. „Das Motto des Deutschen Bauherrenpreises – ‚Hohe Qualität – Tragbare Kosten‘ – spiegelt genau unseren Ansatz bei der Entwicklung unserer Bestände wider“, freute sich Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen AG.

2013 hatten wir begonnen, die Siedlung behutsam, denkmalgerecht und mieterfreundlich zu sanieren. Dabei ist es uns gelungen, den Primärenergiebedarf und die Emissionen um über 60 % zu reduzieren. Als Eigentümer von rund 30.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz verfügt die Deutsche Wohnen über langjährige Erfahrung in der Sanierung denkmalgeschützter Wohnungen. Gleichzeitig wurde dringend benötigter Wohnraum vor den Toren Berlins geschaffen – so wundert es nicht, dass die Siedlung innerhalb kürzester Zeit voll vermietet war.





# ENERGIESPAREN MIT SYSTEMATISCHEN LÖSUNGEN

**EINDRUCKSVOLL** skizzieren die Beschlüsse der Pariser Klimakonferenz 2015 einen globalen Fahrplan zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen und eine Abkehr von fossilen Brennstoffen. Um das ambitionierte Zwei-Grad-Ziel zu erreichen, müssen vor allem Gebäude jeglicher Art energieeffizient gebaut und energetisch saniert werden. Immerhin entfallen in Deutschland rund 40 % des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Gebäude.<sup>1)</sup>

Hier übernehmen wir als eine der führenden Immobilien-gesellschaften in Europa Verantwortung: Mit nachhaltigen Neubaukonzepten und umfassenden energetischen Sanierungen tragen wir zu Energieeffizienz und Klimaschutz bei und senken gleichzeitig die Betriebskosten. Viele unserer Wohnanlagen haben wir in den vergangenen Jahren bereits saniert – andere verfügen noch über hohe Energiesparmöglichkeiten, die sich zum Beispiel durch Wärmedämmung oder moderne Anlagentechnik umsetzen lassen. Um diese Potenziale systematisch zu erkennen, gründete die Deutsche Wohnen bereits 2013 gemeinsam mit dem Energiedienstleister GETEC das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G+D). Bundesweit hat das Unternehmen bisher über 1.140 Anlagen der Deutsche Wohnen überprüft und bewertet.

## Effizienzsteigerung

2015 hat die Deutsche Wohnen unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben 65 Kesselanlagen für insgesamt EUR 1,6 Mio. erneuert. Die langfristige Planung zur Effizienzsteigerung bis 2034 sieht eine Sanierung von etwa 800 Anlagen für ca. EUR 30 Mio. vor. Davon werden 50 bereits 2016 erneuert.

Rund **72** %

unseres Bestands liegen unter dem Durchschnittsenergieverbrauch deutscher Wohngebäude von 160 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

Zentrale Ansatzpunkte sind der Energieeinkauf, die Energieerzeugung sowie die Energieverteilung im Gebäude. Die umfangreichen Ergebnisse sind die Grundlage, um individuelle Versorgungskonzepte zu entwickeln. So versorgt die G+D heute ca. 30 % des Portfolios der Deutsche Wohnen – was etwa 45.000 Wohneinheiten entspricht – über eine einheitliche Gas- sowie über eine gewerbliche Wärmelieferung. Davon profitieren Mieter und Umwelt. Zudem hat das Unternehmen seit 2013 bereits 24 Wärmeerzeugungsanlagen saniert und betreibt diese nun selbst. Allein damit versorgt die G+D direkt 4.000 Wohneinheiten der Deutsche Wohnen mit einer Leistung von 19.500 kW.

## Leuchtturmprojekt Imbrosweg

Der Einbau von zwei neuen Gaskesseln und das geplante Blockheizkraftwerk im Imbrosweg in Berlin für 898 Wohneinheiten werden ca. 5 % warme Betriebskosten einsparen.

*„Durch die Optimierung von Energieeinkauf und -erzeugung heben wir systematisch Einsparpotenziale für die Deutsche Wohnen und die Mieter. Zudem investieren wir in die Schonung von Ressourcen: Den Hausstrom in unseren Beständen beziehen wir zu 100 % aus erneuerbaren Energiequellen. Mittels eigener Blockheizkraftwerke und Photovoltaik-Anlagen erzeugen wir pro Jahr zudem umweltfreundlich und dezentral Strom in Höhe von ca. 9 GWh. Damit decken wir langfristig den gesamten Strombedarf unserer Verwaltungsgebäude von ca. 2 GWh p.a. So leistet die Deutsche Wohnen ihren Beitrag zur angestrebten Energiewende, auch weil die produzierten Überkapazitäten in das öffentliche Energienetz eingespeist werden.“*

Christian Pfeuffer, Projektleiter Beschaffungs- und Beteiligungsmanagement,  
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH

<sup>1)</sup> Bundesministerium für Umwelt

© <http://www.bmub.bund.de/themen/wirtschaft-produkte-ressourcen/wirtschaft-und-umwelt/klimaschutzdialog/dossier-klimaschutzdialog-abschlussbericht-arbeitsgruppe-1-klimaschutz-und-gebäude/>,  
Abruf: 10.04.2014



Neubauprojekt Potsdam  
orientiert sich am

**GÜTESIEGEL  
DER DGNB**

// 1

## NACHHALTIGER NEUBAU FOLGT ALTER TRADITION

**NEBEN DEN INVESTITIONEN IN DEN BESTAND HAT DIE DEUTSCHE WOHNEN** erstmals seit 20 Jahren wieder ein Neubauprojekt initiiert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem die positive wirtschaftliche Entwicklung und die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Brandenburger Landeshauptstadt Potsdam. Das Besondere an dem Pilotprojekt: Es gründet auf einem ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz und orientiert sich am Gütesiegel der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

### GELUNGENE INTEGRATION VON ALT- UND NEUBAU

Auf einem 20.000 m<sup>2</sup> großen Gelände in Potsdam-Babelsberg entstehen seit 2014 103 neue Mietwohnungen, davon 23 barrierefrei und zwölf als Reihenhäuser – gut integriert und angegliedert an die bestehende Eisenbahnerwohnanlage aus dem Jahr 1928, die wiederum Wohnraum für 90 Parteien bietet und im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms gerade umfassend saniert wurde. Drei Monate früher als geplant konnten am 1. Dezember 2015 bereits die ersten Mieter in ihre Neubauwohnungen einziehen – und waren begeistert: „Ich hätte nicht gedacht, dass ein so großes Unternehmen wie die Deutsche Wohnen so nachhaltige und hochwertige Materialien verwendet“, stellte eine der ersten neuen Mieterinnen fest. Bis zum Frühjahr 2016 werden die letzten baulichen Maßnahmen abgeschlossen und die bis dahin fertiggestellten Wohnungen sukzessive vermietet.

Die Deutsche Wohnen stellt sich mit dem Gesamtprojekt bewusst in die Tradition der klassischen Moderne und knüpft an Bruno Taut und Martin Wagner an. Mit ihren zum Weltkulturerbe gehörenden Arbeitersiedlungen haben diese bewiesen, dass qualitätsvolles Bauen auch in Zeiten von Wohnungsnot möglich ist.

### Wettbewerb für nachhaltiges Bauen

Schon in der Frühphase der Projektentwicklung stand fest: Der Neubau soll sich am Gütesiegel der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen orientieren. Anhand von 36 Kriterien, die die ökologische, ökonomische, soziokulturelle, technische sowie Prozess- und Standortqualität abbilden, bewertet der Standard die nachhaltige Gesamtleistung eines Gebäudes. Im Anschluss an die erste Projektentwicklungsphase lud die Deutsche Wohnen im August 2012 unter Beteiligung von Vertretern der Stadt Potsdam und mit Unterstützung des „Büros für urbane Projekte“ vier Architekturbüros ein, in einem moderierten Gutachterverfahren ihre Entwürfe für den Bau von Mietwohnungen einzureichen. Nachhaltigkeit stand bei dem Wettbewerb klar im Vordergrund – das renommierte Architekturbüro Melder und Binkert aus Freiburg überzeugte mit seinem Entwurf.

### HOHE PROZESSQUALITÄT BILDET DIE BASIS

Alle Beteiligten frühzeitig ins Boot zu holen, einen aktiven Dialog zu führen und auf den gleichen Wissensstand zu bringen, waren grundlegende Voraussetzungen für die hohe Prozessqualität des Projekts. So wurde auch die Bauverwaltung Potsdam von Beginn an in den Planungsprozess involviert. Auf Basis der vertrauensvollen Kooperation und im Rahmen eines konstruktiven Austauschs wurden auch Abweichungen vom Bebauungsplan zugunsten der städtebaulichen, architektonischen und nachhaltigen Qualität des Neubaus bewilligt – und das ohne langwierige Verfahren und hohe zusätzliche Kosten.

Das gesamte Neubauprojekt wurde von der Deutsche Wohnen-Tochter DWCF entwickelt und auch durch sie gesteuert. Auf einen externen Projektleiter wurde verzichtet, denn diese Aufgabe leistet bereits der koordinierungspflichtige Architekt. Die Prozesse konnten entsprechend schlank und effizient gehalten werden. So hatte das Unternehmen zu jedem Zeitpunkt der Bauphase den Gesamtüberblick und direkte Einflussmöglichkeiten. Durch den unmittelbaren Kontakt zu den Handwerkern und Zulieferern konnte die hohe Qualität der Materialien und der Verarbeitung gewährleistet werden.

### ÖKOLOGISCHES BAUEN NACH HOHEN STANDARDS

Für neue Büro- und Gewerbegebäude des Bundes müssen seit 2012 die Kriterien des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) eingehalten werden. Mittlerweile verfolgt auch die Privatwirtschaft beim Neubau von Büro- und Gewerbegebäuden die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards. Im Wohnungsneubau werden sie bislang jedoch kaum berücksichtigt. Die Deutsche Wohnen sieht sich daher in der Vorreiterrolle. Entsprechend den umfassenden DGNB-Kriterien für Neubau ist bei den Projekten auf die Wirtschaftlichkeit und Qualität ebenso einzugehen wie auf Flexibilität, Umnutzungsfähigkeit und umweltfreundliche Materialien. In Potsdam legte das Projektteam bei der Materialauswahl für den Neubau dementsprechend Wert auf Langlebigkeit, gesundheitliche Aspekte und eine ressourcenschonende Herstellung. Manche der verwendeten hochwertigen Materialien sind in ihrer Anschaffung zunächst teurer, doch zahlt sich der Einsatz durch eine längere Nutzungsdauer, geringere Unterhaltungsaufwendungen und Entsorgungskosten aus. Die Investitionen machen sich auch für die Allgemeinheit bezahlt, Umwelt und Gesundheit profitieren. Aufgrund des wirtschaftlichen Entwurfs der Architekten, der sinnvollen innerstädtischen Nachverdichtung auf eigenem Grundstück sowie der hohen Prozessqualität konnte das Ziel hoher Qualität bei tragbaren Kosten erreicht werden.



## NACHHALTIGKEIT ZIEHT SICH DURCH ALLE BEREICHE

Nachhaltiges Bauen zeichnet sich aber nicht nur durch die Verwendung umweltfreundlicher Materialien und energieeffizienzsteigernde Maßnahmen aus. Auch eine dauerhaft hohe Mieterauslastung sollte das Ziel sein. Durch den gelungenen Städtebau und die vielfältige ansprechende Architektur wird die Siedlung in Potsdam-Babelsberg auch in Zukunft attraktiv bleiben. Dazu trägt auch bei, dass die Wohnungen flexibel sind, gegebenenfalls mitwachsen und an unterschiedliche Lebensmodelle und -formen angepasst werden können. Das Konzept basiert auf der Schaffung von möglichst vielen gleichwertigen Räumen, die nach Belieben genutzt werden können. Mit diesem Ansatz beziehen sich die Architekten auf die Tradition des Unternehmens: Schon der Architekt Bruno Taut, der in den 1920er- und 1930er-Jahren in Berlin erste Projekte des sozialen Wohnungsbaus verwirklichte, war von diesem Konzept überzeugt.

## WEITERE NEUBAUPROJEKTE IN PLANUNG

Ein weiteres Neubauprojekt plant die Deutsche Wohnen in Berlin-Charlottenburg. Auf dem Gelände der ehemaligen Britensiedlung soll ein zukunftsfähiges Stadtquartier mit insgesamt 600 Wohnungen entstehen. Damit wird der stark sanierungsbedürftige Gebäudebestand von derzeit 200 Wohnungen ersetzt.

Auch die Neubauplanung dieses Stadtquartiers „Westend“ orientiert sich an den allgemein anerkannten Richtlinien für nachhaltiges Bauen und erreicht im Vorfeld bereits eine Vorzertifizierung in Platin – in Deutschland für den Mietwohnungsbau bislang einmalig.

# 103

neue Mietwohnungen  
in Potsdam.





Die Bebauung in der Siedlung „Westend“ wird behutsam verdichtet. Das heißt, die Wohnanlage kann nach dem Neubau etwa 300 bis 400 Familien mehr als heute eine Heimat bieten und dabei ihren offenen und grünen Charakter behalten. Der Baustart für das Stadtquartier ist für 2017 geplant.

Auch darüber hinaus will die Deutsche Wohnen weitere Neubauprojekte initiieren: Insgesamt 1.700 Wohneinheiten könnten in Berlin und im Rhein-Main-Gebiet kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden. Auf lange Sicht sind sogar 7.000 Einheiten mit einer Gesamtinvestition von EUR 1,3 Mrd. geplant.





// VERANTWORTUNG

# WIE WIR NACHHALTIG WEITER GESTALTEN.

Als nachhaltig orientiertes Unternehmen übernimmt die Deutsche Wohnen Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen-Gruppe sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren.



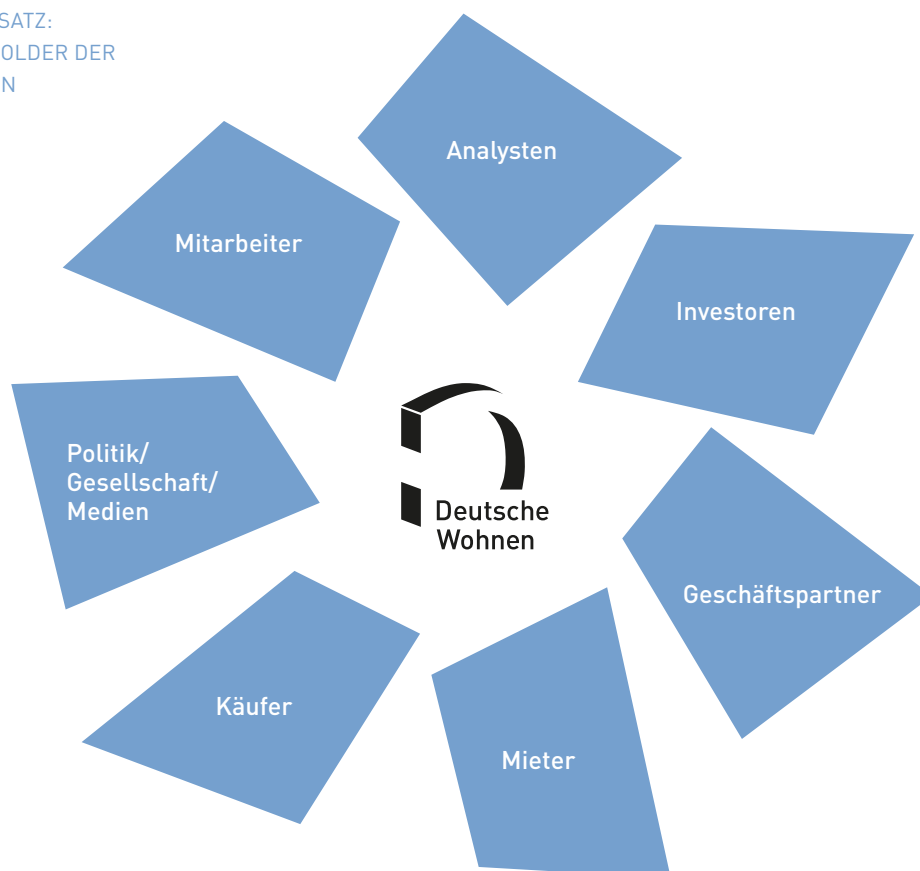
# TRANSPARENZ UND DIALOG ALS AUFGABE

**GLOBALE ENTWICKLUNGEN** wie der Klimawandel oder gesellschaftliche Umbrüche beeinflussen die Immobilienbranche grundlegend. Um frühzeitig Chancen und Risiken zu erkennen, tritt die Deutsche Wohnen auf verschiedenen Wegen in den Dialog mit ihren Stakeholdern – wie etwa Mietern, Mitarbeitern oder Investoren. Hohe Transparenz ist dabei stets unser Anspruch: Seit 2012 berichtet das Unternehmen jährlich umfassend über seine Nachhaltigkeitsaktivitäten. Unseren Nachhaltigkeitsbericht verfassen wir nach den weltweit gültigen Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und unsere Datenbasis zu Sozialem und Ökologie entwickeln wir kontinuierlich weiter.

2015 hat die Deutsche Wohnen zudem ihre erste Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Damit untermauern wir unser Bekenntnis zu nationalen Aktivitäten, die eine nachhaltige Entwicklung in der heimischen Wohnungswirtschaft voranbringen. Der DNK wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung im Auftrag der Bundesregierung aufgesetzt, um das Nachhaltigkeitsengagement von Unternehmen öffentlich zu machen.

Wie kommt diese Transparenz bei den Stakeholdern an und welche Themen sind für die Anspruchsgruppen von zentraler Bedeutung? Auch um zukünftige Schwerpunkte für ihr Nachhaltigkeitsmanagement zu identifizieren, bat die Deutsche Wohnen 2015 über 500 Stakeholder in einer Online-Befragung um ihre Einschätzung. Die Rücklaufquote von 35 % war dabei beachtlich. Der direkte Vergleich mit den Ergebnissen der ersten Befragung aus dem Jahr 2012 gibt Einblick in zentrale Entwicklungen.

UMFASSENDE ANSATZ:  
BEFRAGTE STAKEHOLDER DER  
DEUTSCHE WOHNEN



## STAKEHOLDERPERSPEKTIVE: FOKUS AUF LANGFRISTIGER WIRTSCHAFT- LICHER STABILITÄT

Die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Deutsche Wohnen wirken. Zu diesem Schluss kommen die Anspruchsgruppen des Unternehmens. Über die Hälfte der Stakeholder empfinden die ökonomische, ökologische und soziale Entwicklung der Deutsche Wohnen als positiv. Nur jeder Zehnte sieht keine oder eine negative Entwicklung.

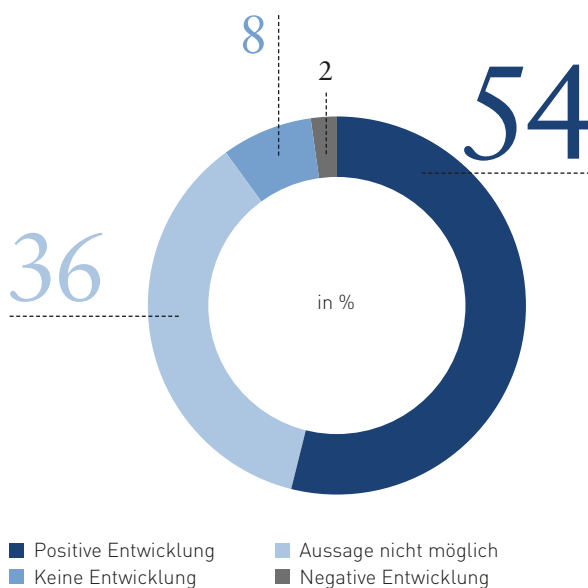
Wichtigstes Thema aus Sicht der Stakeholder ist – wie auch 2012 – die langfristige wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens. Erst die Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios sowie unser Wachstumskurs ermöglichen wirkungsvolle Investitionen in Mitarbeiter, Gesellschaft und Umwelt.

Um erfolgreich zu wirtschaften, bedarf es hoch qualifizierter und zufriedener Fachkräfte. Diese Einschätzung bestätigen die Stakeholder der Deutsche Wohnen und setzen eine qualifizierte Aus- und Weiterbildung an die zweite Stelle von insgesamt 25 Themen. Unsere Maßnahmen zu einer weiteren Professionalisierung in diesem Bereich schildert Jens Koglin, Leiter Human Resources, auf der nachfolgenden Seite.

Auch die regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestands ist für die Anspruchsgruppen der Deutsche Wohnen von zentraler Bedeutung. Investitionen in die energetische und altersgerechte Anpassung sind wesentlich, um einerseits dem Klimaschutz, andererseits aber auch den Ansprüchen der Bewohner an die Wohnqualität gerecht zu werden und damit unseren Geschäftserfolg zu sichern.



WIE BEURTEILEN SIE DIE ENTWICKLUNG DER  
NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN DER DEUTSCHE WOHNEN  
ÜBER DIE VERGANGENEN DREI JAHRE?



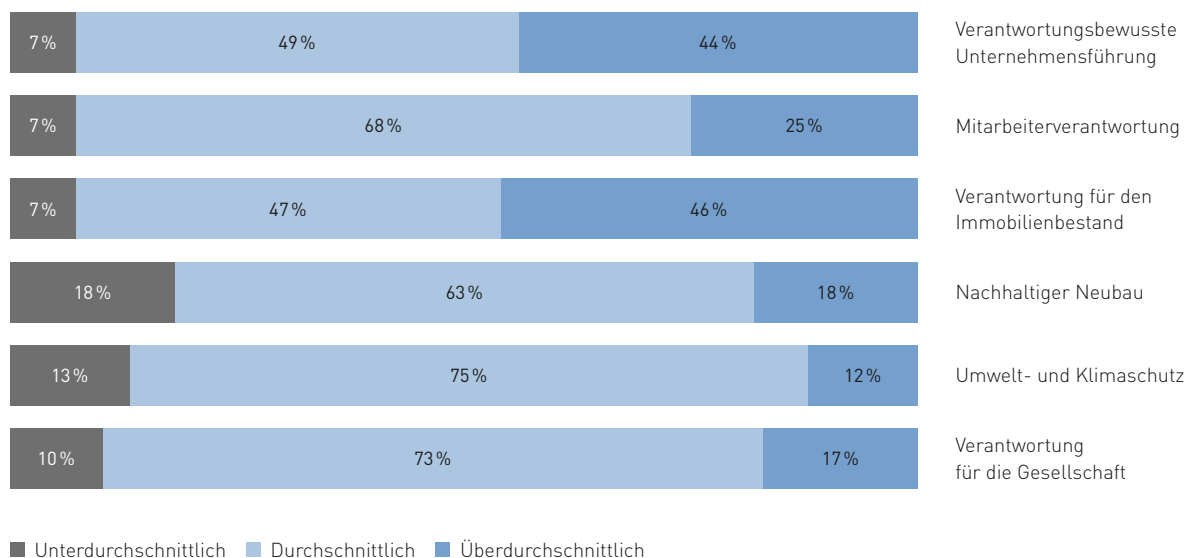




## ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ENGAGEMENT BESTÄTIGT

Knapp die Hälfte der Befragten sieht die Deutsche Wohnen bei der verantwortungsvollen und langfristigen Bewirtschaftung des Immobilienbestands vor ihren Wettbewerbern. Gegenüber 2012 konnte dieser Wert um 14 Prozentpunkte gesteigert werden. Unterdurchschnittlich wird die Verantwortung für den Immobilienbestand hingegen nur von 7 % der Befragten bewertet. Auch die verantwortungsbewusste Unternehmensführung der Deutsche Wohnen wird von 44 % der Stakeholder als überdurchschnittlich bewertet. Das entspricht einer Steigerung von 9 Prozentpunkten im Vergleich zur ersten Befragung und zeigt, dass der hohe Stellenwert von Nachhaltigkeitsthemen im Kerngeschäft für unsere Stakeholder deutlich sichtbar ist.

### WIE WÜRDEN SIE DIE NACHHALTIGKEITSLEISTUNG DER DEUTSCHE WOHNEN GEGENÜBER ANDEREN UNTERNEHMEN IN DER BRANCHE BEURTEILEN?



# PERSONALMANAGEMENT WEITER PROFESSIONALISIERT

**DIE DEUTSCHE WOHNEN** ist als attraktiver Arbeitgeber in der Immobilienbranche positioniert. Sie baut ihr Personalmanagement kontinuierlich aus und stärkt – auch angesichts der Herausforderungen des demografischen Wandels – ihre Rekrutierung und Personalentwicklung kontinuierlich. Es ist unser Anspruch, fachlich versierte und talentierte Mitarbeiter zu gewinnen, sie von Anfang an umfassend zu integrieren und ihnen langfristig attraktive Entwicklungschancen zu bieten.



INTERVIEW MIT JENS KOGLIN,  
LEITER HUMAN RESOURCES

## **Was waren aus Ihrer Sicht die wichtigsten Maßnahmen im Human-Resources-Bereich 2015?**

Mit Sicherheit zählen die konzernweit eingeführten strukturierten Mitarbeitergespräche dazu. Sie bilden das Kernelement unserer künftigen Personalentwicklung. Unsere Mitarbeiter profitieren davon, weil ihnen persönlich mögliche Karrierewege aufgezeigt und sie viel stärker motiviert werden – und die Deutsche Wohnen kann ihre Angebote für die Mitarbeiter noch passgenauer schnüren.

## **Gibt es darüber hinaus weitere Neuerungen?**

Ja, auch für die Führungskräfte haben wir etwas Neues auf den Weg gebracht. Bereits heute bieten wir spezielle Schulungen und Coachings an, die sie sowohl in fachlicher als auch in sozialer Hinsicht stärken. Ab 2016 haben die Managing Directors darüber hinaus die Möglichkeit, ein sogenanntes 360-Grad-Feedback zu erhalten. Dies stammt dann von verschiedenen Parteien: ihren Mitarbeitern, Kollegen der gleichen Führungsebene, aber auch ihren Vorgesetzten. Das ist sicher spannend.

## **Auch das Thema Ausbildung ist aus Sicht der Stakeholder besonders wichtig. Wie sehen Sie das?**

Das teilen wir natürlich uneingeschränkt. Schon seit Langem bilden wir deshalb junge Menschen selbst in unserem Unternehmen aus. So können wir sie optimal auf eine Laufbahn bei der Deutsche Wohnen vorbereiten. Das macht sich bezahlt: Rund 18% der heutigen Führungskräfte haben wir selbst ausgebildet – eine tolle Quote. Wir werden in den kommenden Jahren die Angebote im Bereich Ausbildung und duales Studium auch noch erweitern, denn wir brauchen künftig nicht nur Immobilienspezialisten, sondern unter anderem auch versierte Marketingfachleute und Ähnliches.

### Wie steht es um die Work-Life-Balance der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen?

Auch hier hat sich in den vergangenen Jahren bereits viel getan – und der Trend wird sich künftig fortsetzen. Aber schon heute bieten wir unseren Mitarbeitern in diesem Bereich einiges. Sie können beispielsweise ihren individuellen Bedürfnissen entsprechend flexible Arbeitszeit- und Teilzeitmodelle wählen oder bei Bedarf im Home-Office arbeiten.

### Gibt es sonst noch etwas, das die Deutsche Wohnen im Personalmanagement auszeichnet?

Da gibt es natürlich einiges – von Gesundheitstagen bis hin zur Förderung von sportlichen Aktivitäten. Aber wenn ich ein Thema noch herausgreifen möchte, dann ist es Fairness bei der Entlohnung. Dies ist ein wichtiges und aktuelles Thema für alle Unternehmen. Das hört sich einfach an, ist aber nicht selbstverständlich. Wir haben unsere Vergütungsstruktur dafür auf der Basis von Marktvergleichen umfassend überarbeitet und alle Angestellten aufgrund ihrer Tätigkeit und Qualifikation in vier definierte Gehaltsebenen eingestuft. Denn: Vergütung nach transparenten Regeln und nicht auf Verhandlungsbasis – auch das entspricht unserer Vorstellung von Fairness.

Rund **18** %

der heutigen Führungskräfte  
hat die Deutsche Wohnen selbst  
ausgebildet.





Rund **250**  
MIETER

besuchten unsere Mitarbeiter  
2015 persönlich, um über bauliche  
Maßnahmen zu informieren oder  
individuelle Fragen zu beantworten.

// 1

## MEHRWERT FÜR MIETER UND STÄDTE

**HOCHWERTIGEN WOHNRAUM** bereitstellen und zufriedene Mieter halten – diese Basis für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen erfordert eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, gemeinsam mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern. So tragen wir unseren Teil dazu bei, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen vor Ort zu stärken. Grundlage dafür ist ein offener Dialog mit allen Beteiligten.

### INFORMATION UND ERREICHBARKEIT BEI BAUMASSNAHMEN

Jede bauliche Veränderung betrifft vor allem die Bewohner. Im Falle von Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen ihren Mietern frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Art in Kontakt – oft auch persönlich. Je nach Projektumfang initiieren wir beispielsweise eine Mieterversammlung, in der Details zu den Maßnahmen präsentiert und die Fragen der Mieter beantwortet werden. Für ein Berliner Projekt wird es 2016 erstmals eine Mietersprechstunde geben, die Einzelgespräche zu vereinbarten Terminen ermöglicht. Bei umfangreichen baulichen Eingriffen besucht ein extra aufgesetztes Team unsere Mieter persönlich, um bauliche, aber auch finanzielle Themen zu klären. 2015 war dies 250 Mal der Fall. Tag für Tag stehen unseren Mietern zudem mehr als 300 Mitarbeiter in 19 Service-Büros vor Ort für Fragen und Anliegen zur Verfügung.

## EINBRINGEN ERWÜNSCHT

Bei größeren Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten beziehen wir unsere Mieter bereits in der Planungsphase aktiv ein. Das erhöht die Akzeptanz für notwendige Maßnahmen und stärkt die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Die Impulse der Mieter fließen in die Quartiersentwicklung ein – etwa in den Ausbau von Grünflächen, Spielplätzen oder Begegnungsstätten in der Hellersdorfer Promenade in Berlin. Im Frühjahr 2015 unterstützte die Deutsche Wohnen zudem die Alice Salomon Hochschule bei einer Befragung von Mietern und Bewohnern eines nahegelegenen Flüchtlingsheims. Dabei wurden die Potenziale und Interessen im Quartier erforscht.

Neben baulichen Aufwertungen fördert und koordiniert die Deutsche Wohnen gezielt Sozialprojekte, um die Lebensqualität für alle Bewohner zu erhöhen. Dafür arbeiten wir eng mit Lokalpolitik und gesellschaftlichen Trägern zusammen. Viele der Gewerberäume vermietet die Deutsche Wohnen zudem ermäßigt oder mietfrei an Kinder- und Jugendeinrichtungen, Nachbarschaftstreffs, Künstler und Kitas. So entwickeln wir das Quartier zu einer lebendigen und stabilen Nachbarschaft für ganz unterschiedliche Bewohner.

## DIGITALER AUSTAUSCH BEI DER VERDICHTUNG VON WESTEND

Für die in den 1950er-Jahren errichtete Berliner Siedlung Westend plant die Deutsche Wohnen eine umfassende Aufwertung sowie eine behutsame Verdichtung, denn die mittlerweile fast 60 Jahre alte und mangelhafte Bausubstanz ist der Grund für die bisherige Mieterfluktuation: 40% der Mieter wohnen hier erst seit fünf Jahren oder weniger. Um alle Bewohner auf dem Laufenden zu halten und gleichzeitig in den Gestaltungsprozess einzubeziehen, entwickelte die Deutsche Wohnen neue Formen des Dialogs. In einem Blog [www.siedlung-westend.de](http://www.siedlung-westend.de) berichten wir regelmäßig über das Projekt, über eine Dialogplattform können Mieter und interessierte Bürger Fragen zur Quartierserneuerung stellen. Mitarbeiter der Deutsche Wohnen beantworten diese öffentlich und geben Einblick in den aktuellen Stand der Bauplanung.

## UNTERSTÜTZUNG JUNGER FLÜCHTLINGE

In zwei Kooperationen unterstützen wir eine besonders schutzbedürftige Gruppe: jugendliche Flüchtlinge, die alleine nach Deutschland gekommen sind. In Marzahn-Hellersdorf stellt die Deutsche Wohnen ihnen in Zusammenarbeit mit JaKuS e.V., einem Berliner Träger der Jugendhilfe, Wohnungen zur Verfügung. Damit führt die Deutsche Wohnen ihre bereits bewährte Zusammenarbeit mit JaKuS fort. Zuvor waren bereits sechs Wohnungen an Berliner Jugendliche mit sozialen Herausforderungen vergeben worden. Ein eigens für die Begleitung und Betreuung der Jugendlichen eingestellter Sozialarbeiter mit syrischen Wurzeln steht der Deutsche Wohnen im Rahmen der Kooperation als Ansprechpartner zur Verfügung. Seine Qualifizierung unterstützt das Unternehmen finanziell. Darüber hinaus finanziert die Deutsche Wohnen die Adaption des bewährten „Wohnführerscheins“ auf die Bedürfnisse jugendlicher Flüchtlinge. Der Wohnführerschein ist ein Qualifizierungsprogramm, das junge Menschen fit für die eigene Wohnung macht. Insgesamt fördert die Deutsche Wohnen das Kooperationsprojekt mit EUR 10.000.

EUR  
**150.000**

investierte die Deutsche Wohnen 2015 in  
Projekte zur Quartiersentwicklung.

# PERFEKT

---

**IST NICHT GENUG.**

Perfekt gibt es für uns nicht. Wir können immer noch einen Schritt weiter gehen, etwas ein bisschen besser machen, eine neue Idee für eine noch bessere Qualität haben. Für uns hört die Arbeit nie auf, denn Stillstand ist Rückschritt und der lässt sich mit unserer Haltung nicht vereinbaren. Wir haben immer die Menschen im Blick, für die unser Handeln Konsequenzen nach sich zieht: unsere Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, die Bewohner der Städte, in denen wir vor Ort sind. Deshalb stellen wir alles, was wir tun, auf den Prüfstand: Macht es uns besser? Ist es Qualität und Effizienz nach dem Deutsche Wohnen-Standard? Denn an unserem hohen Anspruch lassen wir uns messen.



# INHALT

AN UNSERE AKTIONÄRE	28
Brief an unsere Aktionäre	28
Aktie	30
Corporate Governance-Bericht	35
Bericht des Aufsichtsrats	40
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	46
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	47
Grundlagen des Konzerns	48
Wirtschaftsbericht	62
Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen AG	80
Nachtragsbericht	83
Risiko- und Chancenbericht	83
Prognosebericht	89
Vergütungsbericht	90
Übernahmerelevante Angaben	94
Unternehmensführung	96
KONZERNABSCHLUSS	97
Konzernbilanz	98
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	100
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	101
Konzern-Kapitalflussrechnung	102
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	103
Anhang zum Konzernabschluss	104
Anlagen	145
WEITERE ANGABEN	150
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	150
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	151
Glossar	152
Quartalsübersicht	154
Mehrjahresübersicht	155
Kontakt und Impressum	156
Finanzkalender	

# BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

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

hinter uns liegt das vielleicht turbulenteste Jahr in der Geschichte der Deutsche Wohnen AG. Auf der einen Seite waren wir mit verschiedenen Transaktionen beschäftigt, die einen hohen Einsatz von Ressourcen erforderten – auf der anderen Seite haben wir unser operatives Geschäft konsequent vorangetrieben und dabei herausragende Ergebnisse erzielt. So stehen wir heute mit dem überdurchschnittlichen Mietpotenzial unseres hochwertigen Portfolios, dem erfolgreichen Verkaufssegment sowie wert-schaffenden Akquisitionen besser da als je zuvor.

## Kennzahlen erreichen Rekordniveau

Dies belegen auch die hervorragenden Zahlen des Geschäftsjahres 2015: Wir konnten im vergangenen Jahr alle wesentlichen Kennzahlen erneut deutlich steigern und sogar die eigenen Prognosen übertreffen. Das Konzernergebnis lag bei EUR 1.206,6 Mio. und damit EUR 317,3 Mio. beziehungsweise gut ein Drittel über dem Vorjahresergebnis. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Neubewertungsgewinn unserer Immobilien zurückzuführen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um 36 % auf EUR 384,4 Mio. gestiegen. Dazu trugen insbesondere ein verbessertes Verkaufsergebnis, niedrigere Verwaltungskosten nach vollständiger Integration der GSW sowie geringere Finanzierungsaufwendungen durch die erfolgreichen Refinanzierungen in den vergangenen zwei Jahren bei. Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkauf) ist dank der Zukäufe und operativer Verbesserungen im Bestand deutlich um 39 % auf EUR 303,0 Mio. beziehungsweise 25 % auf EUR 0,94 je Aktie gewachsen. Den EPRA NAV (unverwässert) je Aktie konnten wir, vor dem Hintergrund der hervorragenden Entwicklung unseres Portfolios, von EUR 17,86 um 29 % auf EUR 23,01 je Aktie signifikant steigern.

## M&A-Ziele nicht vollständig erreicht

Das Jahr 2015 war aber auch geprägt durch Transaktionsvorhaben, die kein erfolgreiches Ende nahmen. Die österreichische conwert Immobilien Invest SE konnten wir trotz anfänglicher Unterstützung großer Einzelaktionäre nicht zu einem adäquaten Preis übernehmen. Im September haben wir dann unsere Absicht eines freundlichen Zusammenschlusses mit der LEG Immobilien AG bekanntgegeben. Auch bei diesem Vorhaben standen wir in engem Austausch mit unseren Investoren, wobei zu Beginn nicht klar war, ob wir die erforderliche Mehrheit erreichen würden. Zudem wurde unser Vorhaben durch den

feindlichen Übernahmeversuch der Vonovia SE im Oktober 2015 durchkreuzt. Damit war die Übernahme der LEG geplatzt. Gegen die feindliche Übernahme und unattraktiven Konditionen des Angebots der Vonovia haben wir uns gemeinsam mit dem Aufsichtsrat positioniert. Dies haben auch unsere Aktionäre so gesehen – denn am 12. Februar 2016 musste Vonovia bekanntgeben, dass die Mindestannahmeschwelle von 50 % des Aktienkapitals deutlich verfehlt worden war. Ausdrücklich bedanken wir uns an dieser Stelle bei unseren Aktionären für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen. Der intensive Dialog mit Ihnen war für uns maßgeblich und eine wichtige Orientierung. Wir werden alles daran setzen, Ihr Vertrauen in unser Unternehmen auch in Zukunft zu rechtfertigen!

## Nachhaltiges Geschäftsmodell bleibt starkes Fundament

Meine Damen und Herren, die gute Nachricht ist: Auch in einem anspruchsvollen Umfeld ist unsere langfristig angelegte Investitions- und Wachstumsstrategie erfolgreich.

Wir haben im vergangenen Jahr rund 22.000 Wohneinheiten in verschiedenen Transaktionen erworben. Unser Portfolio umfasst zum Jahresende 2015 mehr als 148.000 Wohn- und Gewerbe-einheiten mit einem Fair Value von rund EUR 12 Mrd. Allein im Geschäftsjahr 2015 hat die jährliche Portfoliobewertung einen Wertzuwachs von EUR 1,7 Mrd. ergeben, maßgeblich getragen von Aufwertungen im Großraum Berlin.

Und auch die Bereiche Modernisierung und Neubau tragen erfolgreich zum organischen Wachstum der Deutsche Wohnen bei. So haben wir unser 2014 aufgelegtes Modernisierungsprogramm über EUR 280 Mio. inzwischen auf EUR 400 Mio. und eine Laufzeit über 2018 hinaus ausgeweitet. Außerdem haben wir erstmals seit 20 Jahren wieder ein Neubauprojekt initiiert. Diese Baumaßnahme in Potsdam gründet auf einem ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz und konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Weitere Neubauprojekte befinden sich bereits in der Planung.

Unsere Finanzierungsbedingungen konnten wir weiter optimieren und das anhaltend niedrige Zinsumfeld für eine umfangreiche Refinanzierung über rund EUR 1,3 Mrd. nutzen sowie zugleich unsere Finanzierungsquellen weiter diversifizieren. Entsprechend sank der durchschnittliche Zinssatz von 2,5 % auf 1,8 % p.a. Den Verschuldungsgrad haben wir deutlich auf rund 38 % zum Jahresende 2015 reduziert.



**Lars Wittan**  
Chief Investment Officer  
(CIO)

**Michael Zahn**  
Chief Executive Officer  
(CEO)

Mit dieser nachhaltigen Finanzierungsstruktur ist die Deutsche Wohnen bestens am Markt positioniert. Dies zeigt auch die Anhebung unserer erst im Vorjahr erhaltenen langfristigen Unternehmensratings der Ratingagenturen S&P und Moody's auf A- und A3. Das macht uns zu einem der am besten gerateten Unternehmen der europäischen Immobilienbranche und untermauert unser konservatives Investitionsprofil.

#### Mitarbeiter tragen wesentlich zum Erfolg bei

Ohne unsere engagierten Mitarbeiter und ihre vorbildliche Leistung in diesem anspruchsvollen Geschäftsjahr wäre unser herausragendes operatives Ergebnis nicht möglich gewesen. Auch das Senior Management hat sehr zielorientiert gearbeitet und war eine starke Stütze für uns. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für das hohe Engagement aller Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, ihren unermüdlichen Einsatz und ihr unternehmerisches Commitment auch in turbulenten Zeiten.

#### Kapitalmarkt würdigt den Unternehmenserfolg

Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2015 erneut positiv entwickelt: Die Aktie legte innerhalb eines Jahres um 31 % zu und konnte damit auch die positiven Trends der Branchen-Benchmarks wie EPRA Germany übertreffen. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung profitieren unsere Aktionäre darüber hinaus von einer um gut 20 % höheren Dividende von EUR 0,54 je Aktie. Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Geschäftsentwicklung beabsichtigen wir zudem, die Ausschüttungsquote für die für das Geschäftsjahr 2016 zu zahlende Dividende erstmalig von derzeit 60 % auf 65 % des FFO I zu erhöhen.

#### Nachhaltigen Wachstumskurs fortsetzen

Verehrte Damen und Herren, unseren langfristig angelegten Wachstumskurs werden wir auch im Geschäftsjahr 2016 fortsetzen. Wir wollen weiterhin gezielt zukaufen und dadurch Opportunitäten in unseren Wachstumsmärkten nutzen. Unser Fokus wird nach wie vor auf dem Erwerb von konzentrierten Portfolios in deutschen Wachstumsmärkten liegen.

Nach dem ereignisreichen Geschäftsjahr 2015 freuen wir uns, die Erfolgsgeschichte der Deutsche Wohnen auch im kommenden Jahr fortzuschreiben. Dabei werden wir den Claim dieses Geschäftsberichts „Perfekt ist nicht genug“ stets im Blick behalten. Es ist und bleibt unser Anspruch, uns nie auf dem Erreichten auszuruhen, sondern uns immer weiter zu verbessern – in allem, was wir tun.

Frankfurt am Main/Berlin, März 2016

Mit freundlichen Grüßen

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

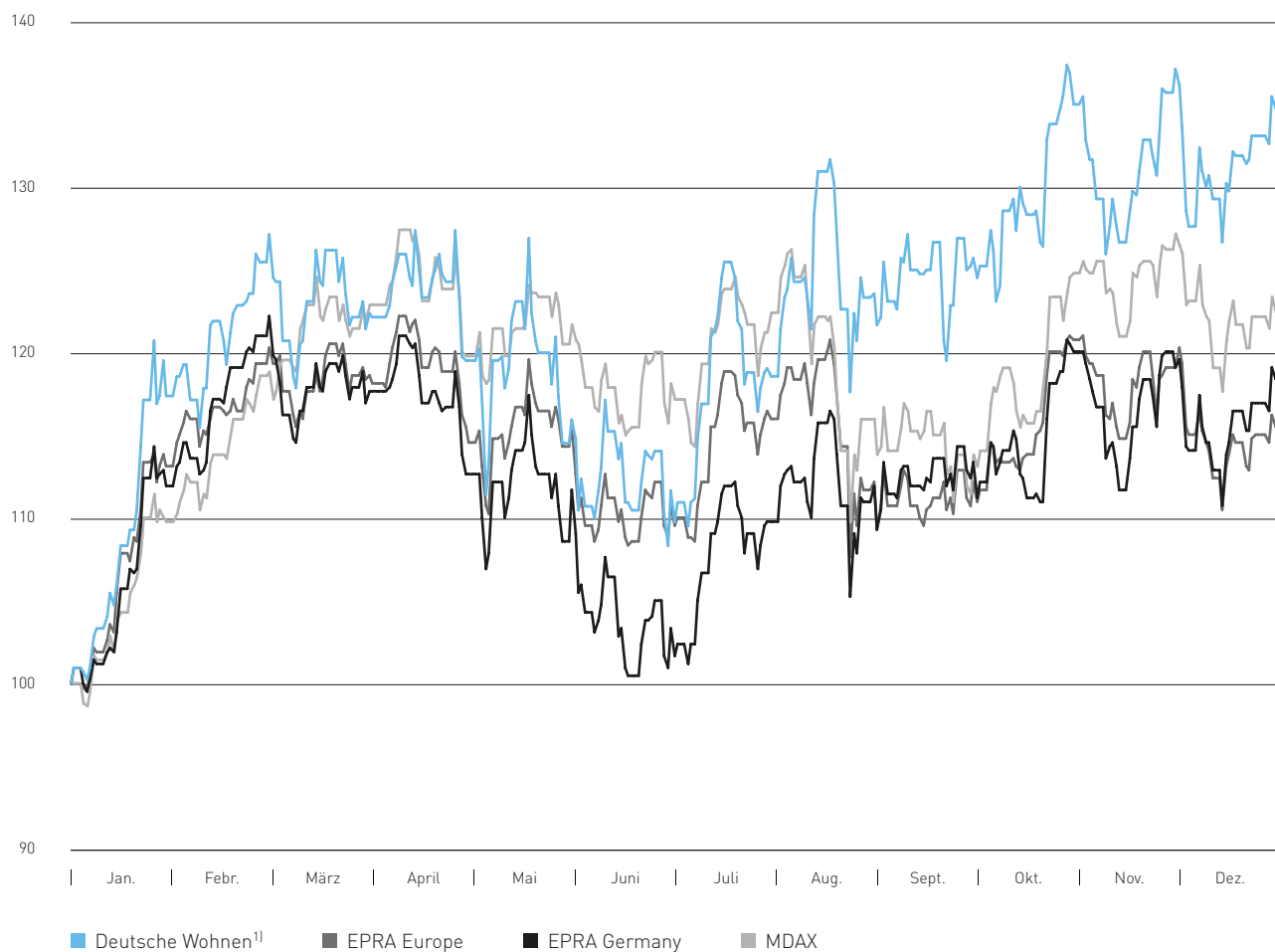
Lars Wittan  
Vorstand



# AKTIE

## Kursentwicklung der Aktie 2015 (indexiert)

in %



<sup>1)</sup> Bereinigt um Kapitalerhöhung und Dividendenauszahlung in 2015

## Turbulentes Jahr am deutschen Kapitalmarkt

Die Aktienmärkte in den USA litten 2015 unter dem starken US-Dollar und den negativen Auswirkungen des Verfalls der Rohstoffpreise. So verzeichnete der Dow Jones Index in 2015 trotz einer starken Entwicklung im vierten Quartal erstmals seit 2008 einen Jahresverlust von 2,2 %. Im Euroraum hingegen führten der Start der Anleihekäufe durch die EZB und die Abwertung des Euros zu Kursgewinnen an den Aktienmärkten. Auch die gemäßigte Politik der US-Notenbank, robuste Konjunkturdaten im Euroraum und in den USA sowie das rege M&A-Geschäft stützten die Aktienmärkte im Verlauf des Jahres 2015. Negativ wirkten sich neben der griechischen Schuldenkrise auch die scharfen Korrekturen am chinesischen Aktienmarkt, die unerwartete Abwertung des Yuans, der Emissionsskandal bei VW sowie der Sturz des Ölpreises auf ein Elfmahrestief aus.<sup>1)</sup>

Der DAX erlebte ein sehr volatiles Jahr 2015. Am 10. April 2015 erreichte er ein neues Allzeithoch von 12.375 Punkten. Im August 2015 fiel er jedoch wieder unter die Marke von 10.000 Punkten, resultierend aus den zunehmenden Sorgen hinsichtlich der weiteren Entwicklung der chinesischen Wirtschaft. Nach einem positiven vierten Quartal beendete der DAX das Jahr 2015 mit einem Plus von 9,6 % bei 10.743 Punkten. Der MDAX, in dem auch die Aktie der Deutsche Wohnen notiert, entwickelte sich deutlich besser als der DAX. Er stieg im Jahresverlauf 2015 um 22,7 % und schloss Ende Dezember bei 20.775 Punkten. Am 13. April 2015 hatte er seinen Jahreshöchststand bei 21.623 Zählern erreicht, was gleichzeitig ein historisches Allzeithoch markierte.

Auch die Immobilienindizes EPRA Europe und EPRA Germany übertrafen 2015 die Performance des DAX. Der EPRA Europe schloss das Jahr bei 2.239 Punkten, was einen Anstieg von 15,8 % auf Jahresbasis bedeutet. Der EPRA Germany legte 2015 um 18,4 % auf 891 Punkte zu.

## Deutsche Wohnen-Aktie schlägt Branchen-Benchmark

Die Deutsche Wohnen-Aktie ist 2015 um rund 35 %<sup>2)</sup> gestiegen und hat sich damit besser als die Benchmark EPRA Germany entwickelt. Nach einem Tiefststand von EUR 18,94<sup>2)</sup> zu Jahresbeginn 2015 und einem Höchststand von EUR 26,08 am 28. Oktober 2015 beendete die Deutsche Wohnen-Aktie das Jahr mit einem Schlusskurs von EUR 25,62 (Vorjahr: EUR 19,58). Die Nachfrage nach Immobilienaktien war auch in 2015 anhaltend hoch, was sich in der positiven Entwicklung der Immobilienindizes EPRA Germany und EPRA Europe widerspiegelte.

Nach Geschäftsjahresende war die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie leicht rückläufig: Am 3. März 2016 lag der Aktienkurs bei EUR 24,48.

## Marktkapitalisierung und Handelsvolumen nehmen deutlich zu

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG hat im Jahresverlauf um rund 48 % zugenommen und betrug Ende 2015 rund EUR 8,6 Mrd. So hat sich die Marktkapitalisierung unseres Unternehmens innerhalb der letzten zwei Jahre mehr als verdoppelt. Innerhalb des GPR 15 Index, der die Entwicklung der 15 liquiden europäischen Immobiliengesellschaften aufzeigt, nimmt die Deutsche Wohnen AG per Dezember 2015 mit einer Gewichtung von rund 7,5 % Rang 5 ein. In Bezug auf die Streubesitz-Marktkapitalisierung ist die Deutsche Wohnen AG die zweitgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Deutschland und rangiert im europäischen Vergleich auf Platz 5.<sup>3)</sup>

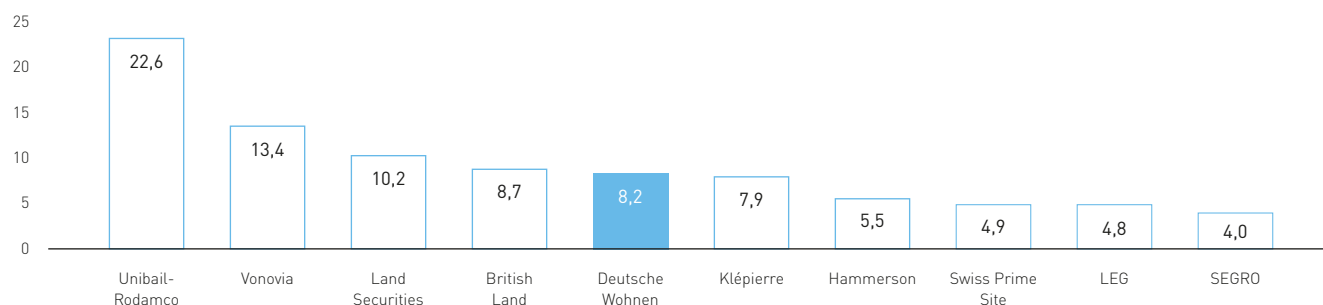
<sup>1)</sup> Vgl. Commerzbank Jahresrückblick 2015

<sup>2)</sup> Bereinigt um Kapitalerhöhung und Dividendenauszahlung in 2015

<sup>3)</sup> Gemäß Freefloat-Marktkapitalisierung, EPRA Europe per 29.02.2016

### Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen im europäischen Vergleich

EUR Mrd.<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Freefloat-Marktkapitalisierung, EPRA Europe, Auswertung per 29.02.2016

Ebenso positiv entwickelte sich in 2015 die Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie: Das durchschnittliche Tagesvolumen der gehandelten Stücke am Handelsplatz Xetra stieg mit rund 77% deutlich im Vergleich zum Vorjahreswert an. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von rund EUR 9 Mio. im Jahr 2014 auf fast EUR 23 Mio. im Jahr 2015

ebenfalls signifikant erhöht. Infolgedessen konnte die Deutsche Wohnen-Aktie ihre Position innerhalb des MDAX weiter festigen: Sie rangierte zum Jahresende bezogen auf die Freefloat-Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen auf den Positionen 3 beziehungsweise 5 der insgesamt 50 MDAX-Unternehmen.

#### Kennzahlen Inhaberaktien

	2015	2014
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 337,4	rd. 294,3
Jahresschlusskurs <sup>1)</sup> in EUR	25,62	19,58
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 8,6	rd. 5,8
Jahreshöchstkurs <sup>1)</sup> in EUR	26,08	19,74 (19,10) <sup>3)</sup>
Jahrestiefstkurs <sup>1)</sup> in EUR	19,58 (18,94) <sup>3)</sup>	13,81 (13,08) <sup>3)</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2)</sup>	971.668	547.701

Quelle: Bloomberg, Stand: 04.01.2016

<sup>1)</sup> Schlusskurs Xetra-Handel

<sup>2)</sup> Gehandelte Stücke

<sup>3)</sup> Kurse in Klammern angepasst um etwaige Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen



## Aktionärsstruktur der Deutsche Wohnen AG stabil

MFS, BlackRock, Norges und Vonovia halten derzeit<sup>4)</sup> rund 30 % der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen rund 70 % der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3 % nicht überschritten haben. Gemäß der Definition der Deutschen Börse liegt der Streubesitz (Freefloat) unserer Aktie derzeit bei 93,06 %.<sup>5)</sup>

### Aktionäre<sup>1)</sup>

#### >5%

■ Sun Life Financial Inc. <sup>2)</sup> /MFS	9,94 %
■ BlackRock, Inc. <sup>2)</sup>	7,79 %
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) <sup>2)</sup>	6,94 %

#### >3%

■ Vonovia SE	4,99 %
--------------	--------

#### Gesamt

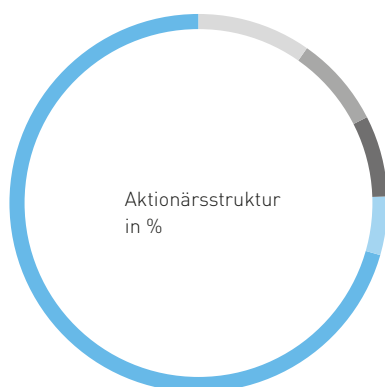
29,66 %

#### Sonstige

70,34 %

#### Freefloat gemäß Deutsche Börse

93,06 %



<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 WpHG

<sup>4)</sup> Stand: 12.02.2016

<sup>5)</sup> Deutsche Börse, Stock Report Februar 2016

## Analystenbewertungen mehrheitlich positiv und neutral

Insgesamt beobachten aktuell<sup>6)</sup> 26 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen AG.

Die Einschätzungen der Kursziele reichen von EUR 22,00 bis zu EUR 33,00 pro Aktie. Dabei bewerten 16 Analysten die Aktie mit einem Kursziel größer/gleich EUR 26,00 pro Aktie. Der Konsensus aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 27,32 derzeit<sup>6)</sup> rund 6,6 % oberhalb des Schlusskurses zum Jahresende 2015 von EUR 25,62.

Auch nach einer starken Kursperformance in 2015, die in den ersten beiden Monaten des Jahres 2016 leicht rückläufig war, bewertet der überwiegende Anteil der Analysten die Deutsche Wohnen-Aktie positiv:

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Overweight	12
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	7
Sell/Underperform	2
Restricted	4
K. A.	1

Stand: 03.03.2016

## Ordentliche Hauptversammlung 2015 und Dividende

Am 12. Juni 2015 fand die ordentliche Hauptversammlung 2015 der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt am Main statt, auf der rund 63 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren.<sup>7)</sup> Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Einstimmig hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,44 je Aktie, mit Gewinnberichtigung für das Geschäftsjahr 2014, beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von EUR 129,8 Mio. (2013: EUR 57,4 Mio.) und einem Anteil von etwa 60 % des im Jahr 2014 erzielten FFO I. Damit steigerte die Deutsche Wohnen ihre Dividende um rund 29 %. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2014 von EUR 15,67 ergibt sich eine Dividendenrendite von 2,8 %.

<sup>6)</sup> Stand: 03.03.2016

<sup>7)</sup> In dem zugrunde gelegten Grundkapital in Höhe von EUR 337.347.371,00 sind unter anderem die im Rahmen der am 04.06.2015 durchgeführten Kapitalerhöhung neu ausgegebenen 42.166.532 Aktien erfasst, die zu dieser Hauptversammlung jedoch nicht stimmberechtigt waren; die Präsenz berechnet auf Basis des Grundkapitals bei Einberufung der Hauptversammlung betrug ca. 71 %.

## Kapitalerhöhung 2015

Die am 20. Mai 2015 beschlossene Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten für die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG aus genehmigtem Kapital der Deutsche Wohnen AG wurde am 4. Juni 2015 erfolgreich abgeschlossen. Alle angebotenen 42.166.532 neuen Aktien wurden zu EUR 21,50 je Aktie platziert. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung beträgt somit rund EUR 907 Mio. Die neuen Aktien sind ab dem Geschäftsjahr 2015 voll dividendenberechtigt.

## Langfristige Unternehmensratings für Deutsche Wohnen AG verbessert

Moody's und Standard & Poor's (S&P) haben am 17. und 18. Juni 2015 das langfristige Unternehmensrating der Deutsche Wohnen AG von Baa1 auf A3 sowie von BBB+ auf A- angehoben. Die Rating-Upgrades unterstreichen die hohe Qualität unseres Geschäftsmodells. Damit gehört die Deutsche Wohnen AG zu den top gerateten Unternehmen in der europäischen Immobilienbranche.

## Umfangreiche Investor-Relations-Maßnahmen fortgesetzt

Auch im Geschäftsjahr 2015 haben wir eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren gepflegt. Dabei konnten wir den Marktteilnehmern einen umfassenden und transparenten Einblick in unsere Strategie, unsere Geschäftsentwicklung und unsere zukünftigen Entwicklungsperspektiven geben. Für gezielte Gespräche mit Investoren nutzten wir insbesondere die weltweit stattfindenden Konferenzen und Roadshows.

So nahmen wir 2015 an folgenden nationalen und internationalen Bankenkonzferenzen teil: UniCredit Kepler German Corporate Conference in Frankfurt, Kempen Real Estate Conference in New York, Kempen & Co. European Property Seminar in Amsterdam, Deutsche Bank Conference und EPRA Annual Conference in Berlin, Baader Investment Conference in München sowie Commerzbank German Residential Property Forum, Berenberg Mid Cap Conference und UBS European Real Estate Conference

in London. Zudem führte die Deutsche Wohnen diverse Roadshows in Europa und den USA durch. Am 20. November 2015 lud die Deutsche Wohnen zum Capital Markets Day für Analysten und Investoren in Berlin ein. Dieser ermöglichte den zahlreichen Teilnehmern einen Einblick in unser operatives Geschäft und unsere Wohnungsbestände in Berlin.

Auch für 2016 ist die Teilnahme an Bankenkonzferenzen und Roadshows geplant. Nähere Details sind unserem Finanzkalender auf [157](#) zu entnehmen. Dieser wird regelmäßig auf unserer Website unter <http://ir.deutsche-wohnen.com> aktualisiert.

Wir halten anlässlich der Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte 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 stellen wir auch aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung.

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

### Stammdaten der Aktie

Art der Aktie	Stammaktie
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt/Main, Stuttgart <sup>1)</sup> , München <sup>1)</sup> , Hamburg <sup>1)</sup> , Hannover <sup>1)</sup> , Düsseldorf <sup>1)</sup> , Berlin <sup>1)</sup>
Zulassungssegment	Prime Standard
Wesentliche Indizes	MDAX, EPRA/NAREIT, GPR250, GPR100, GPR15, STOXX® Europe 600
Anzahl der umlaufenden Aktien (gesamt)	337.411.867
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Bloomberg-Tickersymbol	DWNI

<sup>1)</sup> Handel im Freiverkehr

# CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

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

## Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2015 mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei die Neuerungen des Kodex vom 5. Mai 2015, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 12. Juni 2015, berücksichtigt und im Dezember 2015 gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 bis zum Ausscheiden von Herrn Andreas Segal am 10. November 2015 aus drei und danach aus zwei 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 Aufsichtsrats Tätigkeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Aktuell bestehen vier Ausschüsse:

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

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

- 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 mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung, was unter anderem die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, die spätere Erteilung des Prüfungsauftrags und die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte einschließt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

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

## Hauptversammlung fasst wichtige Beschlüsse

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

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

In Hauptversammlungen werden 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 2015 ist auf den [90 bis 93](#) 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 [90](#) enthalten.

## Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen AG sowie diesen nahestehende Personen sind nach § 15a WpHG verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der Deutsche Wohnen AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen. Die Gesellschaft veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich, nachdem sie ihr mitgeteilt wurden. Im Geschäftsjahr 2015 sind der Deutsche Wohnen AG folgende Geschäfte dieser Art gemeldet worden: Verkäufe von jeweils 2.500 Aktien durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Uwe E. Flach sowie durch seine Ehefrau; der Verkauf von 2.000 Aktien und der Kauf von 386 Aktien durch die Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dr. Andreas Kretschmer; Erwerbe von 17.889 Aktien durch den Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn sowie von jeweils 2.000 Aktien durch zwei ihm nahestehende Personen; der Kauf von 5.802 Aktien und der Verkauf von 22.900 Aktien mittelbar durch Andreas Segal während seiner Tätigkeit als Vorstand und Erwerbe von 5.894 Aktien durch das Vorstandsmitglied Lars Wittan.

Zum 31. Dezember 2015 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. Der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn hielt zum 31. Dezember 2015 26.389 Aktien und zwei ihm nahestehende Personen insgesamt 4.000 Aktien. Das Vorstandsmitglied Lars Wittan besaß zu diesem Zeitpunkt 11.104 Aktien. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2015 keine Aktien der Deutsche Wohnen AG.

Damit betrug der Gesamtbesitz des vorgenannten Personenkreises an Aktien der Deutsche Wohnen AG zum 31. Dezember 2015 rund 0,01 % der vom Unternehmen ausgegebenen rund 337,4 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 [83](#) beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang ab [104](#).

## 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://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 Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist von der Hauptversammlung 2015 erneut zum Abschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an seiner Unabhängigkeit begründen könnten.

Die Deutsche Wohnen AG ist bemüht, die durch den Corporate Governance Kodex vorgegebenen Veröffentlichungsfristen von 90 Tagen nach Geschäftsjahresabschluss für den Konzernabschluss und 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums für Zwischenberichte einzuhalten. Wenngleich diese Fristen auch im Geschäftsjahr 2015 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 [40](#).

Frankfurt am Main, im März 2016

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



**Uwe E. Flach**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Deutsche Wohnen AG erreichte im Geschäftsjahr 2015 ihr bislang bestes Jahresergebnis und profitierte von einem dynamischen Marktumfeld insbesondere in den Core+- und Core-Regionen.

Der Konzerngewinn erreichte mit EUR 1.206,6 Mio. eine neue Bestmarke. Zugleich konnten erneut alle Kennzahlen gesteigert, die Finanzierungsstruktur weiter verbessert und der Verschuldungsgrad des Konzerns als Ausdruck der konservativen Finanzierungspolitik weiter deutlich gesenkt werden.

In einem ereignisreichen und erfolgreichen Geschäftsjahr konnten mehr als 20.000 Wohneinheiten in verschiedenen Transaktionen zugekauft und das Portfolio fokussiert ausgebaut werden. Dagegen war dem freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot im März 2015 an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE und dem vorgesehenen freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot im September 2015 an die Aktionäre der LEG Immobilien AG im Ergebnis jeweils aus unterschiedlichen Gründen kein Erfolg beschieden.

Andererseits haben Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, aber auch das feindliche Übernahmeangebot der Vonovia SE, welches das geplante abgestimmte Zusammengehen mit der LEG Immobilien AG im Ergebnis verhinderte und gegen das sich Vorstand und Aufsichtsrat dezidiert ausgesprochen hatten, abgelehnt. Selbst die mit einer Angebotsverlängerung einhergehende gesenkte Mindestannahmeschwelle wurde sehr deutlich verfehlt. Damit haben Sie dem nachhaltigen Geschäftsmodell Ihrer Gesellschaft und uns Ihr Vertrauen ausgesprochen.

### Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2015 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 und 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 Übernahme-situationen, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement.

### Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2015 erörterte der Aufsichtsrat in 26 Sitzungen, davon 14 Mal 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. Eine Beschlussfassung zu einer Vorstandsangelegenheit erfolgte zudem am 2. Juni 2016 im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens nach vorausgehender Beratung im Plenum. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 89,7%; sämtliche Aufsichtsratsmitglieder waren bei mehr als der Hälfte der Sitzungen anwesend. An der Sitzungsteilnahme verhinderte Mitglieder haben zudem teils durch Stimmbotschaft an den Beschlussfassungen mitgewirkt.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen AG, die Unternehmensstrategie, die Akquisitionsvorhaben, einschließlich der vorgelegten beziehungsweise geplanten Übernahmeangebote, die Integration der Zukäufe und die Kapitalmaßnahme sowie das feindliche Übernahmeangebot der Vonovia SE.

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 Aufsichtsrats-tätigkeit.

In seiner **Sitzung am 8. Januar 2015** (Telefonkonferenz) befasste sich der Aufsichtsrat mit Vorstandsangelegenheiten und beschloss die Verlängerung der Amtszeiten der Vorstandsmitglieder Michael Zahn und Andreas Segal.

In der **Sitzung am 27. Januar 2015** erörterte der Aufsichtsrat mögliche Transaktionsopportunitäten und stimmte insbesondere grundsätzlich einer Vorbereitung und Prüfung eines möglichen Übernahmeangebots für die conwert Immobilien Invest SE, Wien, zu. Des Weiteren wurde die Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2014 erfolgten Ausgabe von Abfindungsaktien an außenstehende Aktionäre der GSW Immobilien AG beschlossen.

Gegenstand der **Sitzung am 15. Februar 2015** (Telefonkonferenz) waren das mögliche freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE und die Zustimmung zur weiteren Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots durch den Vorstand.

In der **Sitzung am 20. März 2015** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten des Prüfungs- und Präsidialausschusses, dem Jahres- und Konzernabschluss 2014 sowie mit Vorstandsangelegenheiten, insbesondere der Festlegung der Vorstandstantiemen für das Geschäftsjahr 2014, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2014 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kernthemen waren Sachstandsberichte zur Integration und zu Akquisitionsprojekten, die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats, der Corporate Governance-Bericht und das Risikomanagement.



Schwerpunkte der **Sitzung des Aufsichtsrats am 16. April 2015** (Telefonkonferenz) waren zum einen die Erörterung des Ausgangs des Übernahmeversuchs für die conwert Immobilien Invest SE und strategische Überlegungen sowie zum anderen die Zustimmung zu einem Portfolioerwerb in Berlin.

Im Mittelpunkt der **Sitzung am 4. Mai 2015** standen die Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2015, zur Integration der GSW Immobilien AG, zu Akquisitionen, zu Optimierungsüberlegungen zur Kapitalstruktur und zum Risikomanagement sowie die Verabschiedung der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung.

In der **Sitzung am 20. Mai 2015** (Telefonkonferenz) wurde der vom Vorstand am gleichen Tage vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Kapitalerhöhung 2015 zugestimmt.

Kerninhalt der **Sitzung am 27. Mai 2015** (Telefonkonferenz) bildete die Zustimmung zum Beschluss des Vorstands zur Festsetzung des Bezugspreises der auszugebenden neuen Aktien im Rahmen der Barkapitalerhöhung.

In der **Sitzung am 4. Juni 2015** (Telefonkonferenz) hat der Aufsichtsrat insbesondere der Festsetzung des Verkaufspreises im Rahmen der Privatplatzierung sowie der Anzahl der neuen auszugebenden Aktien im Rahmen der Kapitalerhöhung 2015 zugestimmt und die entsprechende Satzungsanpassung beschlossen.

Schwerpunkte der **Sitzung am 12. Juni 2015** waren die Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats und die Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats.

In der **Sitzung am 10. August 2015** standen die Berichte aus den Ausschüssen, die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung auf Basis des Halbjahresberichts einschließlich des Sachstands zu Integration und Finanzierung, die Beschlussfassung zu Vorstandsangelegenheiten sowie die Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand im Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2017 im Mittelpunkt.

In der **Sitzung am 16. September 2015** erörterte und prüfte der Aufsichtsrat die vorgesehenen Schrittfolgen und Aspekte eines möglichen freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots im Hinblick auf die LEG Immobilien AG und erteilte seine grundsätzliche Zustimmung zur weiteren Vorbereitung.

In der **Sitzung am 20. September 2015** (Telefonkonferenz) fasste der Aufsichtsrat insbesondere die Beschlüsse, den Aktionären der LEG Immobilien AG unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals ein Umtauschangebot zu unterbreiten sowie der Vornahme aller hierzu erforderlichen Maßnahmen, dem Abschluss eines Business Combination Agreements und der in einer außerordentlichen Hauptversammlung zu beschließenden Sachkapitalerhöhung zuzustimmen.

In der **Sitzung am 14. Oktober 2015** (Telefonkonferenz) befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem angekündigten feindlichen Vorstoß der Vonovia SE vor dem Hintergrund des vorgesehenen Zusammengehens mit der LEG Immobilien AG und verabschiedete eine Pressemitteilung, mit der auch eine erste Einschätzung zu dem von der Vonovia SE angekündigten Übernahmeangebot abgegeben wurde.

In der **Sitzung am 16. Oktober 2015** (Telefonkonferenz) diskutierte der Aufsichtsrat insbesondere über die weitere Strategie und Maßnahmen angesichts der neuen Sachlage infolge des angekündigten Übernahmeangebots durch die Vonovia SE.

In der **Sitzung am 21. Oktober 2015** (Telefonkonferenz) beschloss der Aufsichtsrat, den Beschlüssen des Vorstands vom gleichen Tage zuzustimmen, insbesondere die für den 28. Oktober vorgesehene außerordentliche Hauptversammlung aufgrund der geänderten Empfehlungen der Stimmrechtsberater und des danach zu erwartenden Aktionärsvotums abzusagen und die Grundsatzvereinbarung mit der LEG Immobilien AG aufzuheben.

Schwerpunkt der **Sitzung am 28. Oktober 2015** bildete die Erörterung des feindlichen öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE.

In der **Sitzung am 4. November 2015** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit Berichten aus den Ausschüssen, der Geschäftsentwicklung des Unternehmens auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2015, laufenden Projekten, wie dem aktuellen Stand des Übernahmeangebots der Vonovia SE, einem Ankaufsprojekt eines rund 13.600 Wohneinheiten umfassenden Immobilienportfolios und einem Verkaufsprojekt für einen Immobilienbestand in Berlin-Lichtenrade, sowie Vorstandsangelegenheiten.

In der **Sitzung am 9. November 2015** (Telefonkonferenz) befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten.

Die **Sitzung am 16. November 2015** (Telefonkonferenz) diente vornehmlich der Berichterstattung des Vorstands zu den durchgeführten Investorengesprächen, dem Austausch zu Überlegungen zu Abwehrmaßnahmen und der Mandatierung eines Rechtsberaters des Aufsichtsrats, jeweils in Bezug auf das Übernahmeangebot der Vonovia SE.

In der **Sitzung am 18. November 2015** (Telefonkonferenz) erörterte der Aufsichtsrat mit seinem Rechtsberater das angekündigte Übernahmeangebot der Vonovia SE.

In seiner **Sitzung am 26. November 2015** (Telefonkonferenz) beriet der Aufsichtsrat über den Ankauf von rund 13.600 Wohneinheiten als Share- und Asset-Deal mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG und stimmte dem Ankauf in der vorgeschlagenen Erwerbs- und Finanzierungsstruktur zu.

In der **Sitzung am 1. Dezember 2015** (Telefonkonferenz) erörterte der Aufsichtsrat die Angebotsunterlage der Vonovia SE und beschloss die Mandatierung der Citigroup Global Markets Deutschland AG als Finanzberater des Aufsichtsrats.

In der **Sitzung am 11. Dezember 2015** beriet der Aufsichtsrat mit Vertretern des Finanzberaters des Aufsichtsrats, die ihre Einschätzungen vorstellten, zu den Aspekten des öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE und befasste sich mit der begründeten Stellungnahme zu dem öffentlichen Übernahmeangebot der Vonovia SE.

Gegenstand der **Sitzung am 14. Dezember 2015** (Telefonkonferenz) war insbesondere die Beschlussfassung zur Abgabe der begründeten gemeinsamen Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat zum Übernahmeangebot der Vonovia SE.

In der **Sitzung am 18. Dezember 2015** hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem aktuellen Stand in Sachen Übernahmeangebot der Vonovia SE, der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2016, Vorstandsangelegenheiten 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 und deren Bedarf und Tätigkeit im Berichtsjahr laufend bewertet.

Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

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

deren Aufgaben detaillierter im Corporate Governance-Bericht auf [S. 36](#) 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 dreimal im Berichtsjahr. Themen der Sitzungen waren insbesondere Beratungen und Beschlussfassungen zu Vorstandsangelegenheiten (Vertragsangelegenheiten, Vergütungsfragen).

Der **Nominierungsausschuss** tagte im Berichtsjahr einmal und hat in dieser Sitzung Vorschläge zur Aufstellung zweier Kandidaten für die Aufsichtsratswahl erarbeitet und dem Aufsichtsratsplenum als dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung empfohlen.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen AG sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2015 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und legte die Prüfungsschwerpunkte fest. Des Weiteren befasste sich der Ausschuss mit der Ausschreibung der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2016 und dem mehrstufigen Auswahlprozess eines geeigneten Abschlussprüfers. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Andreas Kretschmer, erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

Der **Akquisitionsausschuss** trat im Berichtsjahr zu zwei Sitzungen zusammen. Gegenstand dieser Sitzungen war insbesondere die Erörterung der Aspekte eines möglichen freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots im Hinblick auf die LEG Immobilien AG.

## Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmens-eigenen Corporate Governance-Standards fortlaufend beobachtet und erörtert. Auf den [35 bis 39](#) 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 2015 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 2015 und der Konzernabschluss nebst dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 12. Juni 2015 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.



Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG und der Konzernabschluss, 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 der die Bilanzaufsichtsratsitzung vorbereitenden Sitzung des Prüfungsausschusses am 10. März 2016 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 10. März 2016 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 2015 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 2016 wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,54 je gewinnberechtigter Aktie vorsehen.

## Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Dr. Andreas Kretschmer sowie Herr Matthias Hünlein, deren Mandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Juni 2015 endeten, wurden von der Hauptversammlung am 12. Juni 2015 erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dr. Kretschmer wurde vom Aufsichtsrat wieder zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Im Vorstand gab es eine Veränderung durch das Ausscheiden von Herrn Andreas Segal aus dem Vorstand zum Ablauf des 10. November 2015, dessen Zuständigkeiten von den beiden verbleibenden Vorstandsmitgliedern mit übernommen wurden.

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 in diesem besonders ereignisreichen Jahr erbrachten Leistungen.

Frankfurt am Main, im März 2016

Für den Aufsichtsrat



Uwe E. Flach



# ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

## Vorstand

Stand März 2016

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Lars Wittan  
Vorstand

## Aufsichtsrat

Stand März 2016

Uwe E. Flach  
Vorsitzender, Frankfurt am Main

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

Dr. h.c. Wolfgang Clement  
Bonn

Matthias Hünlein  
Oberursel

Dr. Florian Stetter  
Erding

Claus Wisser  
Frankfurt am Main

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	48
Geschäftsmodell des Konzerns	48
Organisation und Konzernstruktur	48
Konzernstrategie	49
Konzernsteuerung	53
Immobilienportfolio	54
WIRTSCHAFTSBERICHT	62
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	62
Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf	70
Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	71
EPRA Performance Kennzahlen	77
Mitarbeiter	79
BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN AG	80
NACHTRAGSBERICHT	83
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	83
Risikomanagement	83
Risikobericht	85
Chancen der künftigen Entwicklung	88
Gesamtbild der Risikolage	89
PROGNOSEBERICHT	89
VERGÜTUNGSBERICHT	90
ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	94
UNTERNEHMENSFÜHRUNG	96

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

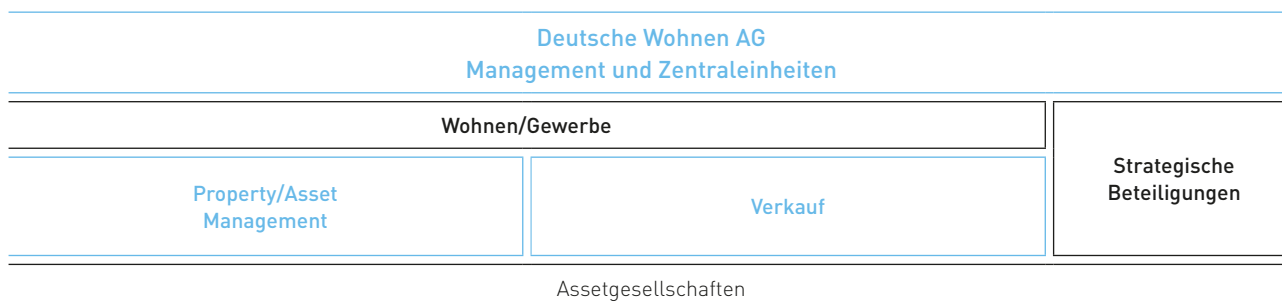
## Geschäftsmodell des Konzerns

Die Deutsche Wohnen AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet) gehört, gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig zu den fünf größten börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Der Immobilienbestand umfasst mehr als 148.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit über 2.000 Pflegeplätzen und Apartments mit einem Fair Value von insgesamt rund EUR 12 Mrd. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien in diesen Märkten sehen wir aufgrund der hier zu beobachtenden Dynamik als weitere Wachstumsoption. Das fundamentale

wirtschaftliche Wachstum, die Zuwanderungsströme und die demografische Entwicklung in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis, um sichere Cashflows mit weiterem Steigerungspotenzial aus der Vermietung und Verpachtung zu erzielen und Möglichkeiten zur Wertschaffung zu nutzen.

## Organisation und Konzernstruktur

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



## Property Management

Die Bewirtschaftung unserer Bestände wird überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften erbracht. 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 und Entwicklung unserer Bestände. So konnten wir in den vergangenen Jahren Mietsteigerungspotenziale realisieren und unseren Leerstand auf einem sehr niedrigen Niveau halten. Im Rahmen von strategischen Beteiligungen und in Kooperation mit qualifizierten Systemanbietern erreichen wir eine überdurchschnittlich effiziente Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien.

## Asset Management

Der Bereich Asset Management verantwortet im Wesentlichen die Portfoliostrategie, die Bewertung des Immobilienbestands sowie die Akquisitionen.

Die strategische Ausrichtung und Bewertung des Portfolios erfolgt im Portfolio Management. Auf der Basis kontinuierlicher Analysen werden Potenziale identifiziert und die strategische Clusterung des Immobilienbestands in die strategischen Kern- und Wachstumsregionen sowie die Non-Core-Regionen vorgenommen. Daraus leiten sich die operativen Handlungsfelder „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“ ab.



Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie erweitert die Deutsche Wohnen sukzessive ihren Bestand mit dem Fokus auf Metropolregionen und Ballungszentren mit einer dynamischen Entwicklungsperspektive. Grundlage hierfür sind umfassende Marktuntersuchungen und die Analyse der Zukäufe hinsichtlich ihres Wertpotenzials und des positiven Beitrags zu den relevanten Unternehmenskennzahlen.

## 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 in hohem Maß Kapital frei und verstärken somit unsere Innenfinanzierungskraft. Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen positiven Marktumfelds sind auch opportunistische Verkäufe aus unseren Core<sup>+</sup>- und Core-Regionen im Rahmen des institutionellen Verkaufs möglich.

## Strategische Beteiligungen

Über ihre Kerngeschäftsfelder hinaus ist die Deutsche Wohnen im Rahmen von 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, seniorenrechtliche Service- und Dienstleistungen angeboten. Das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen wurde mit Beginn des Geschäftsjahres 2015 in eine Beteiligungsstruktur überführt, indem 51 % der Anteile an die KH Beteiligungs GmbH veräußert wurden. Die Deutsche Wohnen ist weiterhin mit 49 % an der KATHARINENHOF® beteiligt. Die Pflegeimmobilien befinden sich unverändert in unserem Eigentum.

**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 Liegen-

schaften zu erhöhen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Energiekosten nachhaltig zu reduzieren. Gleichzeitig erfolgt über die G+D die Energiebeschaffung und -verteilung für unsere Bestände. So wurde unter anderem der Gaseinkauf für die Deutsche Wohnen-Liegenschaften bundesweit noch intelligenter gebündelt sowie das Gas über die Energiebörse direkt beschafft. Die damit verbundenen Beschaffungskosten konnten so 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, wodurch beide Gesellschafter an bundesweiten Skaleneffekten partizipieren. Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft Leistungen im operativen Bereich des technischen Facility Managements. Die gesellschaftsrechtliche Verbindung ermöglicht uns eine noch stärkere Qualitätssicherung, die Sicherung von Marktkapazitäten sowie eine maximale Kostentransparenz mit zusätzlichen Einsparungen, die unmittelbare positive Auswirkungen auf unser operatives Kerngeschäft haben.

## Konzernstrategie

Die Deutsche Wohnen versteht sich als Portfolio Manager mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und einer klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen. In diesen Core<sup>+</sup>-Regionen befinden sich rund 87 % unserer Immobilien. Die Märkte sind Bevölkerungsschwerpunkte mit einer hohen Bewohnerdichte und zeichnen sich durch eine dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wirtschaftskraft, Einkommen sowie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke aus. Rund 11 % unserer Bestände befinden sich in Märkten 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.

Neben dem organischen Wachstum setzen wir auf wertschöpfende Akquisitionen, soweit sie zu unserer Portfoliostrategie passen. Beim Ankauf und der Integration von Portfolios hat die Deutsche Wohnen ihre Kompetenz in der Vergangenheit mehrfach unter Beweis gestellt und ihre damit verbundenen quantitativen und qualitativen Ziele stets erreicht. Im Rahmen der Zusammenarbeit mit der GSW haben wir umfangreiche Skaleneffekte generiert und die Position der Deutsche Wohnen als eines der effizientesten Wohnungsunternehmen in Deutschland weiter gestärkt. Auch in Zukunft wird die Deutsche Wohnen durch den selektiven Erwerb weiterer Immobilienportfolios wertsteigernd und fokussiert wachsen.

### Fokussierung auf Kernkompetenzen

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.

### Wissenstransfer durch strategische Beteiligungen

Zur Realisierung weiterer Wertschöpfungspotenziale agieren wir über strategische Beteiligungen. 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.

### Wettbewerbsvorteile

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

### Fokussierung

Die Deutsche Wohnen verfolgt seit 2008 eine klare Investitionsstrategie. Unser Portfolio wurde seither stark auf Wachstumsmärkte ausgerichtet. Heute befinden sich rund 98 % unseres Portfolios in deutschen Großstädten und Ballungszentren, allein 73 % des Gesamtbestands im Großraum Berlin.

### Qualität und Effizienz

Durch die Konzentration unserer Portfolios auf ausgewählte Standorte erreichen wir hohe Skaleneffekte im Einkauf und in der Bewirtschaftung unserer Immobilien. 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.

Unsere Mitarbeiter verfügen über eine hohe fachliche Kompetenz und tragen wesentlich dazu bei, Arbeitsprozesse effizient abzubilden.

### Flexibilität

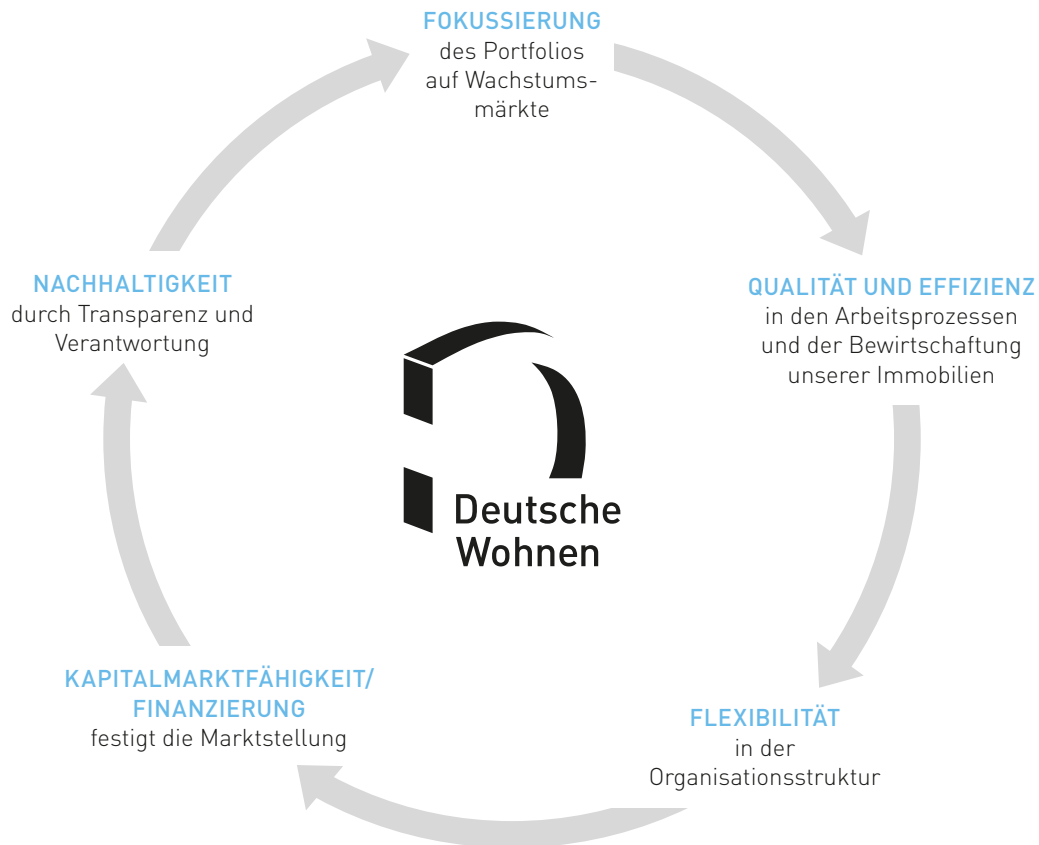
Unsere Organisationsstruktur bietet eine sehr große Flexibilität. Die Immobilien werden hauptsächlich von Objektgesellschaften gehalten, während die Kernprozesse rund um die Immobilienbewirtschaftung von 100 %igen Tochtergesellschaften erbracht werden. Im Rahmen von strategischen Beteiligungen erschließt sich die Deutsche Wohnen darüber hinaus lukrative Geschäftsfelder mit Immobilienbezug. 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 hat die Deutsche Wohnen ihre Position am Kapitalmarkt weiter verbessert. Sie ist heute – gemessen an der Freefloat-Marktkapitalisierung – unter den größten fünf europäischen Immobilien-gesellschaften zu finden und hat in allen wesentlichen Indizes an Gewicht gewonnen.

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

## Unsere Wettbewerbsvorteile



Unsere Finanzierungsstruktur haben wir im Geschäftsjahr weiter verbessert und sind dadurch im Wettbewerbsumfeld bestens 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 voran-

treiben. Als erste gelistete deutsche Wohnimmobiliengesellschaft informieren wir im Rahmen unserer Berichterstattung nach dem globalen Standard der Global Reporting Initiative (GRI) umfassend 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. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen-Gruppe sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren.

Bezüglich unserer strategischen Portfolioausrichtung verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „Immobilienportfolio“ ab [54](#) 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. Ein Projektteam Nachhaltigkeit im Bereich Investor Relations koordiniert das Thema innerhalb des Konzerns und gibt Impulse für die Weiterentwicklung. Gemeinsam mit den Abteilungsleitern definiert es unternehmensweite Nachhaltigkeitsziele und baut die Datenbasis für die Nachhaltigkeitsberichterstattung kontinuierlich aus.

Die Erwartungen und Anforderungen maßgeblicher Stakeholder an unser Unternehmen analysieren und bewerten wir regelmäßig. So können wir nachhaltigkeitsrelevante Chancen und Risiken sowie wesentliche nichtfinanzielle Handlungsfelder frühzeitig erkennen und darauf reagieren.

Im vergangenen Jahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse verifiziert und die Themen für das Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting klarer definiert. Hierfür haben wir eine Stakeholderbefragung durchgeführt und in einem Workshop die Ergebnisse mit den internen Einschätzungen durch Vorstand und Führungskräfte verschiedener Abteilungen abgeglichen. Für unser Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting ergeben sich daraus fünf übergeordnete Handlungsfelder:

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Langfristige wirtschaftliche Stabilität wurde sowohl von unseren Stakeholdern sowie von den Führungskräften der Deutsche Wohnen als das wichtigste 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 entsprechend den Bewertungen 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 ersten Neubaumaßnahmen unter Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien.

### Mitarbeiterverantwortung

Wir wollen ein guter Arbeitgeber sein, der attraktive Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten bietet. Gerade vor diesem Hintergrund schätzen unsere Stakeholder und Führungskräfte 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 sechs relevantesten Themen. Die Auswahl nachhaltiger Lieferanten und Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau soll dabei Maßgabe sein.

### Verantwortung für die Gesellschaft

Unser gesellschaftliches Engagement bedeutet für die Befragten vor allem, dass wir umfassend Verantwortung für 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.



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

## Konzernsteuerung

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

Unsere nachhaltige Dividendenpolitik stellt sicher, dass die Qualität unseres Portfolios erhalten bleibt. Die Verschuldung soll dauerhaft auf einem für die Assetklasse vertretbaren Niveau gehalten werden.

Die Steuerung des Unternehmens vollzieht sich über mehrere Ebenen:

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

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

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

Den Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese wesentlichen Einfluss auf das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung haben. Die Steuerung der Finanzaufwendungen obliegt dem Bereich Corporate Finance. Ein aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios und der Hedging-Quote hat, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, zum Ziel, das Finanzergebnis kontinuierlich zu optimieren. Zudem verantwortet der Bereich die Risikosteuerung durch Erweiterung des Fremdkapitalportfolios um neue Bankpartner und Versicherungen oder Kapitalmarktprodukte, wie Unternehmensanleihen oder Wandelschuldverschreibungen.

Im Segment Pflege generieren wir internes Wachstum vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen. Die Berichterstattung erfolgt hier ebenfalls monatlich an den Vorstand.

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

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

## Immobilienportfolio

### Portfolioüberblick und -strategie

Mit ca. 148.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer annualisierten Jahresmiete von mehr als EUR 648 Mio. bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios

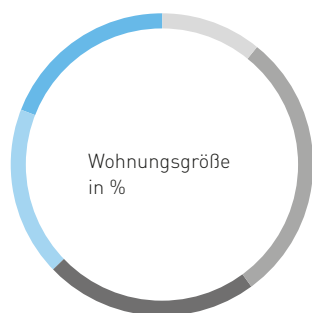
Deutschlands. Hierbei liegt der Fokus auf wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolen, den sogenannten Core<sup>+</sup>-Märkten, die 87 % des Wohnungsbestands ausmachen. In den stabilen Core-Regionen liegen weitere 11 % der Wohneinheiten. Die durchschnittliche Vertragsmiete betrug zum Jahresende 2015 EUR 5,89 pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,8 %.

#### Bestandsdaten im Überblick

Wohneinheiten nach:

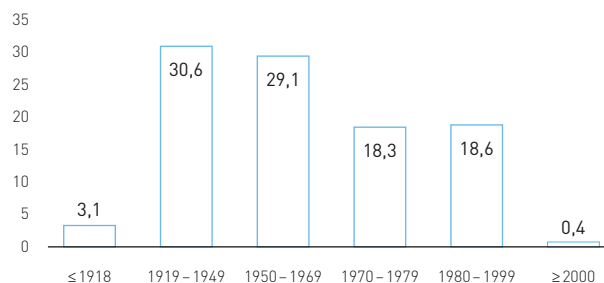
##### Wohnungsgröße

< 40 m <sup>2</sup>	11 %
40 bis < 55 m <sup>2</sup>	29 %
55 bis < 65 m <sup>2</sup>	23 %
65 bis < 75 m <sup>2</sup>	18 %
≥ 75 m <sup>2</sup>	19 %



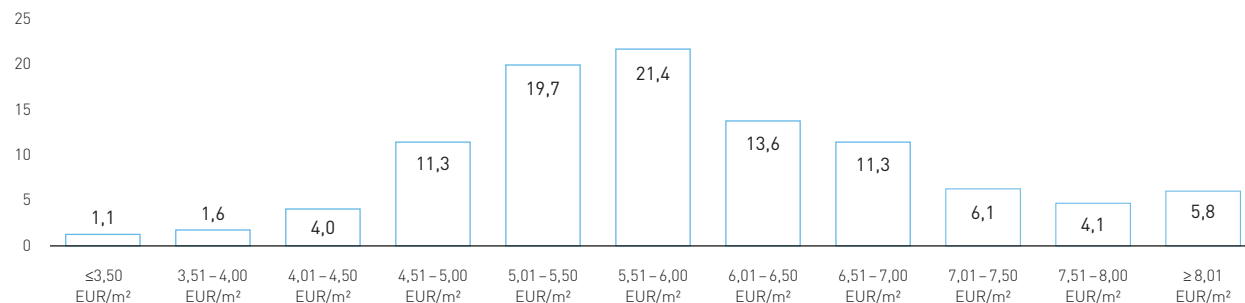
##### Baujahr

in %



##### Vertragsmiete

in %



Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentriert sich unser Bestand im Wesentlichen auf zehn Regionen. Den Kernmarkt bildet dabei der Großraum Berlin mit ca. 107.000 Wohnungen und rund 1.600 Gewerbeeinheiten. Das entspricht etwa 73 % des Gesamtbestands.

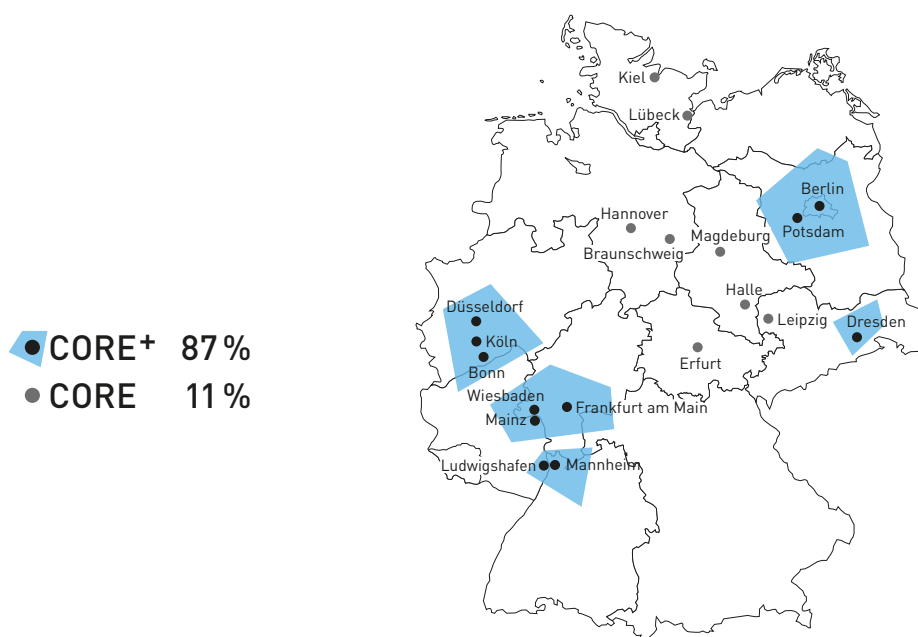
Ausgangspunkt für das Portfolio Management ist die Segmentierung des Immobilienbestands. Im Rahmen einer Makroanalyse erfolgt die Clusterung des Portfolios in Core<sup>+</sup>-, Core- und Non-Core-Märkte mit Hilfe eines Scoring-Modells, das auf der Basis makroökonomischer, soziodemografischer und immobilien-spezifischer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

31.12.2015

	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand	Mietpotenzial <sup>2)</sup>	Gewerbeeinheiten
Immobilienbestand	Anzahl	Tm <sup>2</sup>	in %	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %	Anzahl
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>143.173</b>	<b>8.662</b>	<b>98</b>	<b>5,92</b>	<b>1,7</b>	<b>19,0</b>	<b>2.051</b>
Core <sup>+</sup>	127.774	7.689	87	5,97	1,7	21,2	1.862
Großraum Berlin	106.756	6.387	73	5,89	1,8	19,0	1.568
Rhein-Main	9.081	547	6	7,35	1,4	28,8	164
Mannheim/Ludwigshafen	4.716	294	3	5,69	1,0	20,2	41
Rheinland	4.513	288	3	5,93	1,2	22,7	25
Dresden	2.708	172	2	5,18	2,7	20,2	64
Core	15.399	973	11	5,49	2,0	9,6	189
Hannover/Braunschweig	8.717	569	6	5,59	1,8	15,0	83
Magdeburg	2.365	145	2	5,41	3,3	4,2	75
Kiel/Lübeck	1.457	91	1	5,30	2,0	11,0	7
Halle/Leipzig	1.728	102	1	5,19	1,7	1,7	12
Erfurt	618	34	0	5,89	0,7	0,8	12
Sonstige	514	32	0	5,13	2,2	19,7	0
<b>Non-Core</b>	<b>2.955</b>	<b>195</b>	<b>2</b>	<b>4,79</b>	<b>6,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>39</b>
<b>Gesamt</b>	<b>146.128</b>	<b>8.857</b>	<b>100</b>	<b>5,89</b>	<b>1,8</b>	<b>18,6</b>	<b>2.090</b>

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

<sup>2)</sup> Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands



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

Im Rahmen der „Bewirtschaftung“ liegt der Fokus auf der Neuvermietung und der Realisierung von Mietpotenzialen entsprechend den Marktmieten. Der Bewirtschaftungsbestand nimmt mit einem Anteil von 83 % den Großteil unseres Portfolios ein. Objekte an besonders vielversprechenden Standorten,

mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und Gebäudezustand, werden dem Cluster „Entwickeln“ zugeordnet (Anteil 12%). Hier investieren wir in den nächsten Jahren verstärkt in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, um das bestehende Wertpotenzial der Objekte zu heben.

Die Immobilien im Segment „Verkaufen“ (Anteil 6 %) werden im Rahmen von Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufen zum Verkauf angeboten. Hierbei handelt es sich vor allem 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.

31.12.2015

	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete <sup>1)</sup>	Leerstand	Mietpotenzial <sup>2)</sup>
Wohnen	Anzahl	Tm <sup>2</sup>	in %	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>143.173</b>	<b>8.662</b>	<b>98</b>	<b>5,92</b>	<b>1,7</b>	<b>19,0</b>
Core+	127.774	7.689	87	5,97	1,7	21,2
Bewirtschaften	106.059	6.397	73	6,00	1,3	20,1
Entwickeln	17.042	971	12	5,79	2,5	28,3
Verkaufen	4.673	321	3	5,97	7,7	–
Core	15.399	973	11	5,49	2,0	9,6
Bewirtschaften	14.207	893	10	5,50	1,9	9,6
Verkaufen	1.192	80	1	5,46	3,5	–
<b>Non-Core</b>	<b>2.955</b>	<b>195</b>	<b>2</b>	<b>4,79</b>	<b>6,3</b>	<b>–0,1</b>
Davon Bereinigung	182	12	0	5,24	14,3	–
<b>Gesamt</b>	<b>146.128</b>	<b>8.857</b>	<b>100</b>	<b>5,89</b>	<b>1,8</b>	<b>18,6</b>

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

<sup>2)</sup> Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands



## Portfolioentwicklung

### Akquisitionen

2015 haben wir rund 21.700 Wohnungen zu einem Kaufpreis von insgesamt knapp EUR 1,7 Mrd. erworben. Zwei Drittel der Einheiten liegen in Core<sup>+</sup>-Märkten, die sich durch eine dynamische Nachfrageentwicklung mit überdurchschnittlichem Mietwachstum auszeichnen und ein Mietenpotenzial von bis zu 30 % aufweisen. Davon liegen allein rund 11.500 Einheiten in Berlin.

Weitere 3.800 Wohneinheiten wurden im Core-Markt Kiel/Lübeck erworben und ermöglichen uns hier eine effizientere Bewirtschaftung durch das Erreichen einer kritischen Größe. Etwa 85 % der erworbenen Wohnungsbestände sind für eine langfristige Bewirtschaftung in unserem Portfolio gedacht. Für weitere rund 3.300 Wohnungen wollen wir das günstige Marktumfeld nutzen, um diese Objekte zu veräußern. Hierbei handelt es sich um Objekte, die aufgrund ihrer Qualität oder hinsichtlich der regionalen Portfoliokonzentration nicht zur Portfoliostrategie der Deutsche Wohnen passen.

2015								
	Wohn- einheiten	Vertrags- miete <sup>1)</sup>	Leerstand	Marktmiete	Kaufpreis	Kaufpreis	Multiple Vertrags- miete	Multiple Marktmiete
Akquisitionen	Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>	in %	EUR/m <sup>2</sup>	EUR Mrd.	EUR/m <sup>2</sup>		
<b>Core<sup>+</sup></b>	<b>14.360</b>	<b>5,81</b>	<b>2,0</b>	<b>7,13</b>	<b>1,26</b>	<b>1.473</b>	<b>21,1</b>	<b>17,2</b>
Großraum Berlin	11.463	5,27	2,0	6,52	0,88	1.322	21,1	16,9
Großraum München	1.126	9,76	1,6	11,88	0,20	2.904	24,6	20,4
Rhein-Main	721	6,72	2,5	7,26	0,07	1.424	18,2	16,4
Rheinland	429	7,35	2,8	8,43	0,05	1.587	18,4	15,7
Großraum Hamburg	321	7,71	2,9	8,47	0,03	1.729	18,5	17,0
Dresden	300	5,66	1,7	7,01	0,03	1.180	16,1	14,0
<b>Core</b>	<b>5.842</b>	<b>5,43</b>	<b>1,4</b>	<b>6,42</b>	<b>0,37</b>	<b>1.014</b>	<b>15,4</b>	<b>13,2</b>
Kiel/Lübeck	3.818	5,37	0,7	6,50	0,24	1.043	15,9	13,4
Hannover/Braunschweig	793	5,78	2,1	6,66	0,04	921	13,1	11,5
Magdeburg	783	5,28	3,1	6,09	0,06	979	15,8	13,4
Halle/Leipzig	88	5,48	1,8	5,82	0,01	1.154	16,5	16,5
Sonstige	360	5,64	3,3	6,23	0,02	966	14,5	12,9
<b>Non-Core</b>	<b>1.489</b>	<b>5,36</b>	<b>6,2</b>	<b>5,71</b>	<b>0,07</b>	<b>756</b>	<b>11,9</b>	<b>11,0</b>
Ruhrgebiet	1.121	5,45	6,3	5,94	0,06	780	12,2	10,9
Sonstige	368	5,07	5,6	5,00	0,02	680	11,0	11,3
<b>Gesamt</b>	<b>21.691</b>	<b>5,67</b>	<b>2,2</b>	<b>6,83</b>	<b>1,70</b>	<b>1.292</b>	<b>18,9</b>	<b>15,8</b>

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Von den rund 21.700 notariell beurkundeten Wohneinheiten sind bereits 6.200 Wohneinheiten noch im Geschäftsjahr 2015 in unseren Besitz übergegangen.

### Verkäufe

Beim Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nach Immobilien für uns nutzen und das Verkaufsergebnis entsprechend steigern. So wurden rund 9.400 Wohnungen mit Nutzen- und Lasten-Wechsel im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußert. Dabei entfielen rund 20 % auf die Einzelprivatisierung und rund 80 % auf den Verkauf an institutionelle Käufer.

Im Bereich der opportunistischen Blockverkäufe wurde ein größeres Portfolio mit rund 5.700 Wohneinheiten veräußert. Der Nutzen- und Lasten-Wechsel erfolgte am 1. April 2015. In einer weiteren Transaktion wurden ca. 900 Einheiten beurkundet; der Besitzübergang erfolgt im ersten Quartal 2016.

Es handelt sich in beiden Fällen um Wohnungen in Berlin aus dem Bestand der GSW, die unseren Analysen zufolge hinsichtlich ihres Zustands, ihres Baualters und in Bezug auf die Lage zu den schwächeren Wohnanlagen gehörten. Hier haben wir konsequent die derzeitige Marktsituation genutzt.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf die [72 und 73](#) 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 im Unternehmen bewirtschaftet wurden.

	Wohneinheiten Anzahl	31.12.2015	31.12.2014	Entwicklung in %	31.12.2015	31.12.2014	Entwicklung in %
		Vertragsmiete <sup>1)</sup> EUR/m²			Leerstand in %		
<b>Like-for-like</b>							
<b>Vermietungsbestand</b>	<b>129.015</b>	<b>5,96</b>	<b>5,75</b>	<b>3,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>- 17,7</b>
Core <sup>+</sup>	115.099	6,01	5,80	3,8	1,4	1,6	- 12,5
Großraum Berlin	95.648	5,94	5,71	4,1	1,5	1,7	- 8,7
Rhein-Main	8.427	7,33	7,12	3,0	0,8	1,4	- 39,4
Mannheim/Ludwigshafen	4.495	5,69	5,59	1,7	0,6	0,6	- 1,8
Rheinland	4.361	5,90	5,75	2,6	0,4	1,3	- 66,3
Dresden	2.168	4,99	4,93	1,3	1,5	1,1	27,2
Core	13.916	5,45	5,34	2,0	1,8	3,1	- 40,4
Hannover/Braunschweig	8.100	5,52	5,38	2,6	1,6	2,8	- 42,5
Magdeburg	2.101	5,25	5,23	0,5	3,2	3,2	0,5
Kiel/Lübeck	1.128	5,38	5,23	2,7	2,1	3,9	- 45,8
Halle/Leipzig	1.606	5,20	5,19	0,2	1,5	3,6	- 59,7
Erfurt	609	5,90	5,89	0,1	0,7	2,7	- 74,7
Sonstige	372	5,40	5,23	3,2	2,0	4,5	- 56,0

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Das Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand der strategischen Kern- und Wachstumsregionen lag mit 3,6 % deutlich über dem Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen auf die Effekte aus dem Berliner Mietspiegel zurückzuführen, der 2015 ein überdurchschnittliches Mietwachstum ermöglichte. Im Berichtsjahr konnten im Vermietungsbestand annualisierte Mietsteigerungen in Höhe von EUR 21,5 Mio. erzielt werden (Vorjahr: EUR 14,8 Mio.). Im Gesamtbestand beträgt das Like-for-like-Mietwachstum 3,5 %.

Die Neuvertragsmiete im Core<sup>+</sup>-Segment (preisfreier Vermietungsbestand) lag 2015 rund 21,2 % über der stichtagsbezogenen Vertragsmiete. Die ab Juni in Berlin und später auch an anderen Standorten eingeführten gesetzlichen Begrenzungen bei der Miethöhe im Rahmen von Neuvermietungen (sogenannte Mietpreisbremse) haben bisher nur einen leichten Einfluss auf die Neuvertragsmiete.

Der Like-for-like-Leerstand im Vermietungsbestand konnte, insbesondere durch verstärkte Vermietungsaktivitäten in den Core-Märkten, von 1,7 % auf 1,4 % reduziert werden.

Wohnen	31.12.2015			31.12.2014
	Neuvermietungsmiete <sup>1)</sup>	Vertragsmiete <sup>2)</sup>	Mietpotenzial <sup>3)</sup>	Mietpotenzial <sup>3)</sup>
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %
<b>Core<sup>+</sup> (Vermietungsbestand)</b>	<b>7,23</b>	<b>5,97</b>	<b>21,2</b>	<b>22,7</b>
Großraum Berlin	7,01	5,89	19,0	21,2
Rhein-Main	9,47	7,35	28,8	23,5
Mannheim/Ludwigshafen	6,83	5,69	20,2	21,8
Rheinland	7,24	5,90	22,7	25,0
Dresden	6,23	5,18	20,2	20,9

<sup>1)</sup> Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, die in 2015 wirksam wurden

<sup>2)</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

<sup>3)</sup> Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

## Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir rund EUR 182,1 Mio. beziehungsweise ca. EUR 20 pro m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: rund EUR 17 pro m<sup>2</sup>) für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet. Dabei entfielen mit ca. EUR 86 Mio. knapp die Hälfte der Aufwendungen auf Instandhaltungen und etwas über 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.	2015	2014
<b>Instandhaltung</b>	<b>86,1</b>	<b>88,8</b>
in EUR/m <sup>2</sup>	9,45 <sup>1)</sup>	9,59 <sup>2)</sup>
<b>Modernisierung</b>	<b>96,0</b>	<b>64,1</b>
in EUR/m <sup>2</sup>	10,53 <sup>1)</sup>	6,92 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

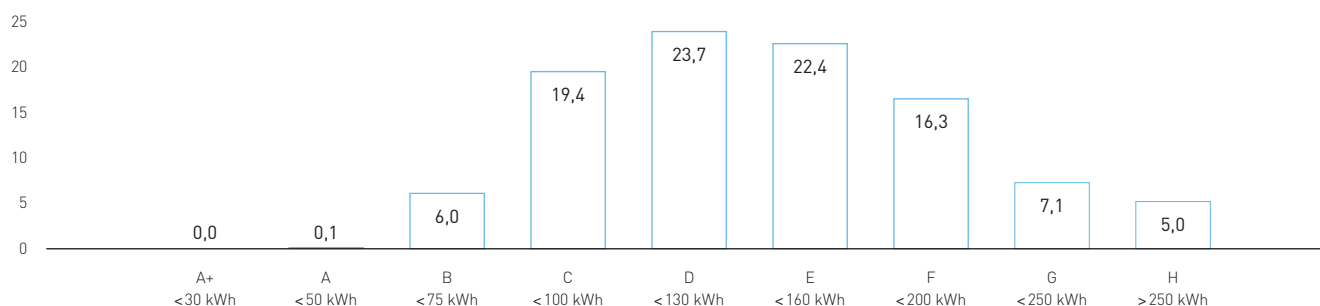
<sup>2)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; bei wesentlichen Zugängen innerhalb eines Quartals wurde die durchschnittliche Fläche angepasst

## Energieeffizienz im Bestand

Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zeigen sich auch in der Energiebilanz unseres Bestands. Rund 72 % unserer Wohneinheiten liegen unter dem Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland von 160 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>11</sup>. Ca. 26 % unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 139,1 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

## Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen<sup>11</sup> nach Endenergiebedarf in kWh pro Jahr  
in %



<sup>11</sup> 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. Die Daten umfassen rund 84 % des Gesamtbestands; abzüglich denkmalgeschützter Einheiten sind rund 3 % nicht klassifiziert.

## Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2015 fortgesetzt und traf weiterhin auf ein begrenztes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. zum

Stichtag wider. Dabei resultieren rund EUR 0,2 Mrd. aus der verbesserten operativen Performance des Portfolios und den entsprechend höheren Cashflows. Darüber hinaus sind die Miet- und Preisniveaus in unseren Core+-Märkten weiter überdurchschnittlich angestiegen. Der Großteil der Aufwertung (EUR 1,5 Mrd.) stammt aus den Anpassungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, um der positiven Preis-/Marktentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen. Das Bewertungsergebnis wurde von einem externen Gutachten von CB Richard Ellis bestätigt.

<sup>11</sup> Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude

<https://www.verbraucherzentrale.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebaeude-4>,  
Abruf: 27.01.2016



Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen des Immobilienbestands zum 31. Dezember 2015:

Fair Value	31.12.2015			
	Fair Value	Fair Value	Multiple	Multiple
	EUR Mio.	EUR/m <sup>2</sup>	Vertragsmiete	Marktmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>11.591</b>	<b>1.296</b>	<b>18,2</b>	<b>15,4</b>
Core <sup>+</sup>	10.697	1.347	18,7	15,7
Großraum Berlin	8.950	1.360	19,2	16,1
Rhein-Main	921	1.581	17,7	15,0
Mannheim/Ludwigshafen	302	986	14,3	12,9
Rheinland	314	1.078	15,1	13,2
Dresden	210	1.153	18,5	15,4
Core	894	894	13,6	12,2
Hannover/Braunschweig	529	908	13,5	12,0
Magdeburg	144	918	14,6	13,5
Kiel/Lübeck	74	807	12,7	11,4
Halle/Leipzig	87	847	13,6	12,7
Erfurt	36	1.043	14,3	13,9
Sonstige	24	760	12,5	10,3
<b>Non-Core</b>	<b>130</b>	<b>641</b>	<b>12,0</b>	<b>10,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>11.721</b>	<b>1.282</b>	<b>18,1</b>	<b>15,3</b>

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit knapp EUR 1,7 Mrd. das Core<sup>+</sup>-Segment und entfallen in erster Linie auf den Großraum Berlin mit rund EUR 1,6 Mrd. sowie die Rhein-Main-Region und das Rheinland mit insgesamt rund

EUR 0,1 Mrd. Aber auch in unseren Core-Standorten konnten wir aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen in Höhe von rund EUR 74 Mio. vornehmen, wobei der Großteil mit rund EUR 48 Mio. auf die Region Hannover/Braunschweig entfällt.

Fair Value	31.12.2015		31.12.2014	
	Fair Value	Multiple	Fair Value	Multiple
	EUR Mio.	Vertragsmiete	EUR Mio.	Vertragsmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>11.591</b>	<b>18,2</b>	<b>9.635</b>	<b>15,6</b>
Core <sup>+</sup>	10.697	18,7	8.819	16,0
Core	894	13,6	817	12,7
<b>Non-Core</b>	<b>130</b>	<b>12,0</b>	<b>150</b>	<b>11,6</b>
<b>Gesamt</b>	<b>11.721</b>	<b>18,1</b>	<b>9.785</b>	<b>15,5</b>

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

#### Weltwirtschaft

Die globale Wirtschaft expandierte im Verlauf des Jahres 2015 nur moderat. Zu diesem Schluss kommt das Jahresgutachten des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Dies ist insbesondere auf ein schwächeres Wachstum in den Schwellenländern zurückzuführen. Der Abschwung der chinesischen Wirtschaft, der Rückgang der weltweiten Rohstoffnachfrage und erhebliche angebotsseitige Probleme belasten die Entwicklung der aufstrebenden Volkswirtschaften. Dem gegenüber steht eine deutlich günstigere Entwicklung in den Industrieländern. Insgesamt geht der Sachverständigenrat in seinem Gutachten von einem Weltwirtschaftswachstum von jeweils 2,6 % für 2015 wie auch 2016 aus.<sup>1)</sup> Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet für 2015 sogar ein globales Wirtschaftswachstum von 3,4 %; 2016 soll es auf 3,6 % steigen.<sup>2)</sup>

Auch die Wirtschaft des Euroraums setzte laut DIW ihr moderates Wachstum fort. Es prognostiziert eine leichte Erhöhung des Wachstumstempos sowohl in den Industrie- als auch in den Schwellenländern zum Jahresende 2015 hin. Für 2015 und 2016 rechnet das DIW mit einem Wirtschaftswachstum im Euroraum von jeweils 1,5 %.<sup>3)</sup> Zu den stützenden Maßnahmen zählt insbesondere die sehr lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank.

#### Entwicklung in Deutschland

Für Deutschland ermittelte das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen ein leichtes Anziehen der Wirtschaft um 1,7 %;<sup>4)</sup> im kommenden Jahr soll dieses Tempo beibehalten werden.<sup>5)</sup>

In einem Umfeld moderater Teuerung – die Inflationsrate hat sich, gemessen am Verbraucherpreisindex, im Gesamtjahr 2015 um 0,3 % erhöht<sup>6)</sup> – hat der Konsum der Privathaushalte maßgeblich zu der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft beigetragen. Dabei beflügelten die im vergangenen Jahr deutlich gesunkenen Ölpreise den Verbrauch zusätzlich. Hinzu kommt die höhere Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Auch die Bautätigkeit ist zum Jahresende 2015 hin wieder auf einen kräftigen Expansionskurs eingeschwenkt, allen voran getragen vom Neubau.<sup>7)</sup>

Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2015 noch einmal gestiegen: Im Jahresdurchschnitt waren rund 43,0 Mio. Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Dies sind 329.000 Personen beziehungsweise 0,8 % mehr als im Vorjahr. Damit setzt sich der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort, auch wenn die Zunahme im letzten Jahr geringer ausfiel als im Vorjahr.<sup>8)</sup> Darüber hinaus haben sich auch die Einkommen erhöht. Der Reallohnindex ist im dritten Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich gut 2,4 % gestiegen. Der Nominallohnindex legte sogar um 2,6 % zu.<sup>9)</sup>

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes setzte sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2015 fort. Zum Jahresende lebten rund 81,9 Mio. Menschen in Deutschland, deutlich mehr als noch zum Anfang des Jahres (81,2 Mio.). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den hohen Wanderungssaldo von + 900.000 Personen, der den bisherigen Rekordwert des Jahres 1992 (+ 800.000) noch übersteigt und das Geburtendefizit von geschätzten 190.000 bis 215.000 mehr als kompensiert.<sup>10)</sup>

<sup>1)</sup> Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2015

<sup>2)</sup> DIW, Wintergrundlinien 2015, Wochenbericht 51+52 2015

<sup>3)</sup> DIW, Wintergrundlinien 2015, Wochenbericht 51+52 2015

<sup>4)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 014/16 vom 14.01.2016

<sup>5)</sup> DIW, Wintergrundlinien 2015, Wochenbericht 51+52 2015

<sup>6)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 018/16 vom 19.01.2016

<sup>7)</sup> Vgl. DIW, Wintergrundlinien 2015, Wochenbericht 51+52 2015

<sup>8)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 014/16 vom 14.01.2016

<sup>9)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 479/15 vom 21.12.2015

<sup>10)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 032/16 vom 29.01.2016

## Deutscher Wohnungsmarkt

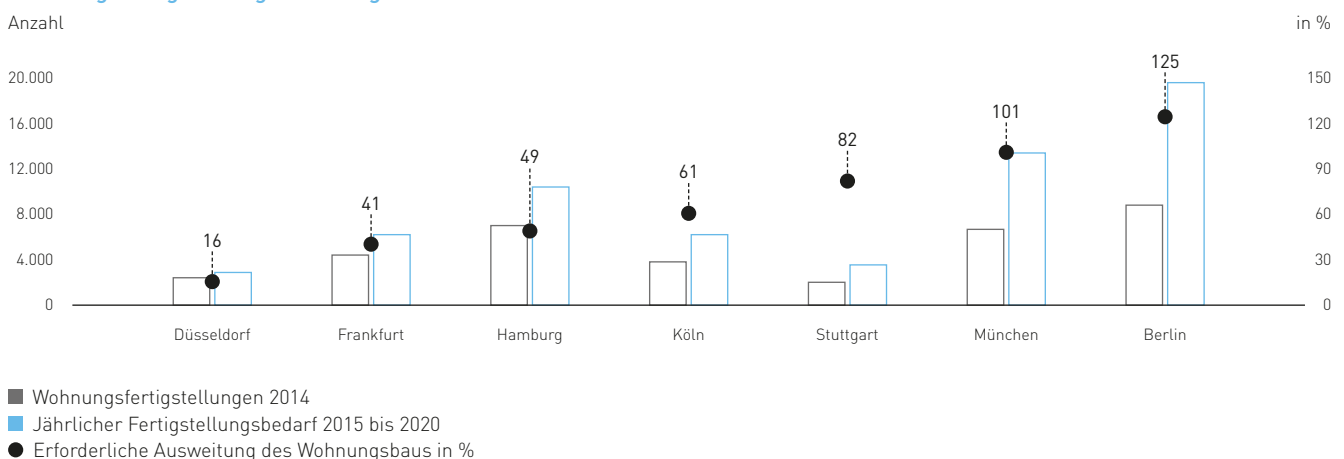
Wohnimmobilien zählten 2015 weiterhin zu den beliebtesten Anlagezielen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Der Handel mit Wohnungsbeständen erreichte Rekordhöhen. Im Berichtsjahr wurden deutschlandweit insgesamt EUR 23,3 Mrd. in Wohnpakete und Wohnanlagen ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten investiert. Dies geht aus einer aktuellen Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE hervor. Gegenüber dem bereits sehr dynamischen Jahr 2014 entspricht dies einer Steigerung um EUR 9,9 Mrd. beziehungsweise 74 % und stellt einen neuen historischen Rekordwert dar.<sup>11)</sup>

Deutsche Top-Städte waren das Hauptziel für Investments.<sup>12)</sup> Ausschlaggebend dafür waren die guten Perspektiven der Metropolen, die in besonderem Maße von der wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und der Urbanisierung profitieren.<sup>13)</sup> Berlin behielt dabei die Führungsrolle. Allein in den ersten neun Monaten 2015 wurde hier ein Transaktionsvolumen von rund EUR 4,7 Mrd. und damit 75 % mehr als im Vorjahreszeitraum registriert.<sup>14)</sup>

Die Wohnungsmärkte in den Metropolen verzeichneten in den vergangenen Jahren erhebliche Mietsteigerungen. Seit 2000 zog das Mietniveau von Neubauwohnungen in den sieben Top-Standorten<sup>15)</sup> im Durchschnitt um mehr als 40 % an. Treibende Kraft war die seitdem gestiegene Einwohnerzahl um fast 10 %. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von fast 550.000 Wohnungen. Da seit dem Jahr 2000 aber nur 350.000 Wohnungen gebaut wurden, kann der Wohnungsbedarf nicht mehr aus dem Bestand bedient werden. Dem Neubau kommt somit eine immer größere Bedeutung zu.<sup>16)</sup>

Für 2015 rechnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit einem Neubaubedarf von rund 306.000 Wohnungen pro Jahr.<sup>17)</sup> Somit bleibt die aktuelle Bautätigkeit trotz eines sichtbaren Anstiegs der Baugenehmigungen (Januar bis September 2015: knapp 223.000; +4,8 %<sup>18)</sup>) nach wie vor hinter dem Nachfrageniveau zurück.

### Wohnungsfertigstellungen im Vergleich zum Bedarf



Quelle: DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016

<sup>11)</sup> CBRE, Pressemitteilung vom 07.01.2016

<sup>12)</sup> NAI apollo group, Zahlen & Daten, Transaktionsmarkt Wohnportfolios, H1 2015

<sup>13)</sup> DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016

<sup>14)</sup> BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Berlin, Q3 2015

<sup>15)</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

<sup>16)</sup> DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016

<sup>17)</sup> JLL, Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland, 1. Halbjahr 2015

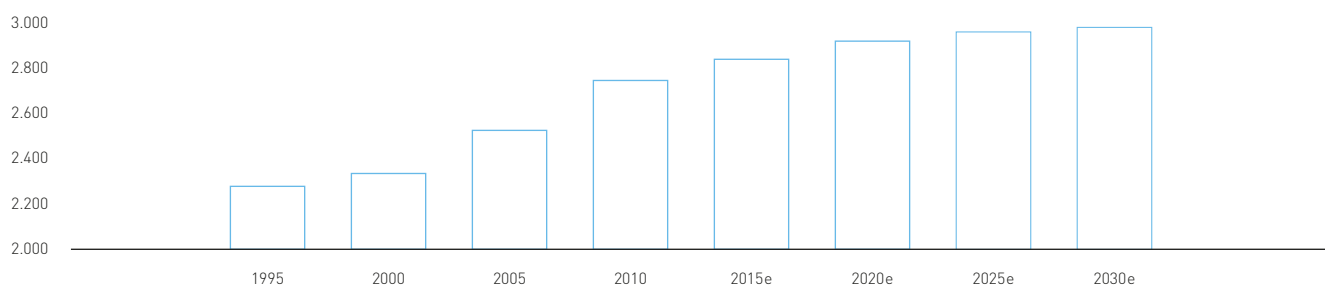
<sup>18)</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 427/15 vom 20.11.2015

Noch wichtiger als die steigende Bevölkerungszahl ist für die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten die Entwicklung der Haushaltszahlen. Selbst in den Jahren mit sinkenden Einwohnerzahlen stieg die Zahl der Haushalte in Deutschland stets an. Diese Entwicklung, die auf eine zunehmende Singularisierung der Haushalte zurückgeht, wird sich auch zukünftig fortsetzen.<sup>19)</sup>

Bis 2030 soll laut Schätzungen des BBSR die Zahl der Haushalte um gut 500.000 weiter steigen und somit für zusätzliche Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt sorgen.<sup>20)</sup> Sowohl Bevölkerungs- als auch Haushaltswachstum werden sich weiterhin auf die wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräume konzentrieren.<sup>21)</sup>

### Einpersonenhaushalte an den Top-Standorten

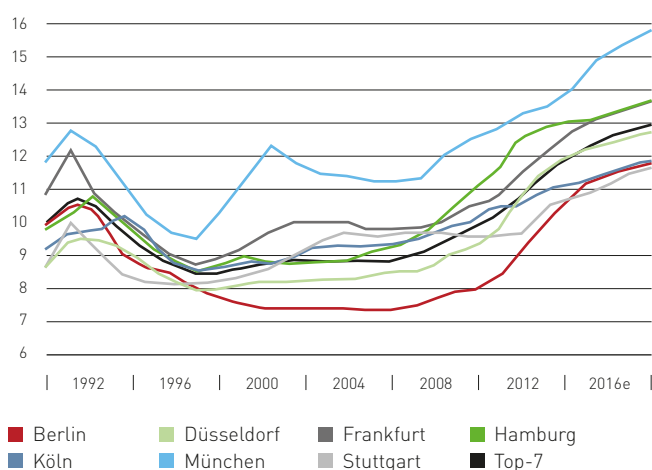
in TSD



Quelle: DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016

### Durchschnittliche Erstbezugsmiete

EUR/m<sup>2</sup>



Quelle: DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016

Die differenzierte Entwicklung der Wohnungsmärkte spiegelt sich in der Mietpreisentwicklung und Leerstandsquote wider. Während die Angebotsmiete in Deutschland seit 2004 jährlich um rund 1,7% gestiegen ist, lag die Zunahme in Berlin bei 3,8% und in München bei 3,3%.<sup>22)</sup>

Gemäß F+B Wohn-Index Deutschland ist der Wohnindex für Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen insgesamt in Deutschland im ersten Halbjahr 2015 um 3,1% gestiegen. Dabei erhöhten sich die Mieten bei Neuverträgen im Schnitt um 2,9%; die Bestandsmietenentwicklung verzeichnete dagegen ein nur moderates Wachstum von 0,9%. In Großstädten wie München, Frankfurt am Main, Hamburg oder Düsseldorf liegen die Mieten deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.<sup>23)</sup>

<sup>19)</sup> JLL, Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland, 1. Halbjahr 2015

<sup>20)</sup> BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

<sup>21)</sup> JLL, Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland, 1. Halbjahr 2015

<sup>22)</sup> JLL, Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland, 1. Halbjahr 2015

<sup>23)</sup> F+B Wohn-Index Deutschland 2015, Quartalsbericht III-2015



Die höhere Dynamik der Städte zeigt sich auch im Leerstand. Die niedrigsten Leerstände (<3 %) befinden sich in wirtschaftlich attraktiven Großstädten und ihrem Umland sowie ökonomisch starken Regionen Süd- und Nordwestdeutschlands mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Hohe Leerstandsquoten (>10 %) verzeichnen insbesondere ländliche Regionen in den neuen Bundesländern.<sup>24)</sup>

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind seit 2009 signifikant angestiegen und auch hier ist die Dynamik in den deutschen Großstädten höher als im bundesweiten Durchschnitt. So haben sich die Preise beispielsweise in Berlin um 5,7 % pro Jahr und in München um 5,4 % jährlich erhöht. Diese Entwicklung ist auf das günstige Finanzierungsumfeld und fehlende Anlagealternativen für Privatpersonen zurückzuführen. Auch die seit 2012 bestehenden Sorgen um die Stabilität des Euro haben dazu beigetragen.<sup>25)</sup>

### Großraum Berlin

Der Großraum Berlin umfasst die Stadt Berlin sowie das nahe Berliner Umland, zu dem auch die Stadt Potsdam zählt. Die deutsche Hauptstadt ist mit über 3,5 Mio. Einwohnern<sup>26)</sup> und fast 1,9 Mio. Erwerbstätigen<sup>27)</sup> die größte Stadt Deutschlands.

### Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

Die Berliner Wirtschaft entwickelt sich weiterhin positiv und befand sich auch 2015 auf einem robusten Wachstumskurs. Die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die starke Konsumkraft haben sich besonders im Einzelhandel, Gastgewerbe und Tourismus bemerkbar gemacht. So konnte die Hauptstadt in den ersten neun Monaten des vergangenen Jahres 1,2 Mio. mehr Übernachtungen als im Vergleichszeitraum 2014 verbuchen.<sup>28)</sup>

Auch im Gründungsgeschehen bewegt sich Berlin auf einem weiter hohen Niveau. In den ersten neun Monaten 2015 kam es zu insgesamt rund 30.000 Gewerbenueuerungen.<sup>29)</sup>

Das Berliner Wirtschaftswachstum 2015 lag mit 2,2 % exakt auf Vorjahresniveau.<sup>30)</sup> Für 2016 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,0 % erwartet. Damit wird die deutsche Hauptstadt im Jahresverlauf 2016 erneut stärker wachsen als Gesamtdeutschland (+1,8 %).<sup>31)</sup> Unternehmen wie die Deutsche Bahn, Zalando und Axel Springer haben ihren Hauptsitz in Berlin und gehören gleichzeitig zu den größten und wichtigsten Arbeitgebern in der Hauptstadt. Weitere wichtige Arbeitgeber kommen aus dem Gesundheitssektor. So sind die renommierte Charité auf Platz 2 sowie das Vivantes Netzwerk für Gesundheit auf Platz 3 der größten Arbeitgeber in Berlin mit insgesamt über 31.000 Beschäftigten.<sup>32)</sup>

Die überdurchschnittliche Wirtschaftsentwicklung Berlins beeinflusst auch den Arbeitsmarkt positiv. Die Zahl der Arbeitsplätze nimmt stetig zu und bewegte sich auch 2015 deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Nach Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg waren in Berlin im dritten Quartal 2015 1,85 Mio. Personen erwerbstätig – im Vergleich zu 2014 ein Anstieg um 33.000 Personen beziehungsweise 1,8 %.<sup>33)</sup> Damit erreichte Berlin erneut den höchsten Zuwachs an Beschäftigung aller Bundesländer. Das stärkste Beschäftigungsplus verzeichnete weiterhin der Dienstleistungssektor. Die günstige Beschäftigungsentwicklung wirkte sich auch positiv auf die Zahl der Arbeitslosen aus. Im November 2015 waren rund 182.400 Personen arbeitslos – ein Rückgang gegenüber November 2014 um knapp 4,8 %. Die Arbeitslosenquote lag bei 10,0 % (–0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresmonat).<sup>34)</sup> Die Kaufkraft pro Kopf liegt in Berlin mit EUR 20.303 jedoch noch unterhalb des bundesweiten Durchschnittswerts von EUR 21.865.<sup>35)</sup>

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

<sup>24)</sup> JLL, Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland, 1. Halbjahr 2015

<sup>25)</sup> JLL, Überblick zum Wohnungsmarkt, Deutschland, 1. Halbjahr 2015

<sup>26)</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 5 vom 05.01.2016

<sup>27)</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 321 vom 10.12.2015

<sup>28)</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Konjunkturbericht 3. Quartal 2015

<sup>29)</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Konjunkturbericht 3. Quartal 2015

<sup>30)</sup> IBB, Pressemitteilung vom 28.12.2015

<sup>31)</sup> IBB, Berlin Konjunktur, Dezember 2015

<sup>32)</sup> IHK Berlin, Berliner Wirtschaft in Zahlen, Ausgabe 2015

<sup>33)</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 321 vom 10.12.2015

<sup>34)</sup> Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Konjunkturbericht 3. Quartal 2015

<sup>35)</sup> MB – Research GmbH, Kaufkraft 2015 in Deutschland

Die positive wirtschaftliche Lage Berlins färbt auch auf das Umland ab. Insbesondere ist hier Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg, hervorzuheben. Sie weist seit mehreren Jahren einen positiven Zuwanderungssaldo auf. Ende September 2015 lebten insgesamt 165.917 Einwohner in der Stadt.<sup>36)</sup> Die Prognosen bis 2035 gehen von einem stetigen Bevölkerungswachstum und von einem Anstieg der Einwohnerzahlen von fast 20 % auf rund 198.300 Personen aus.<sup>37)</sup>

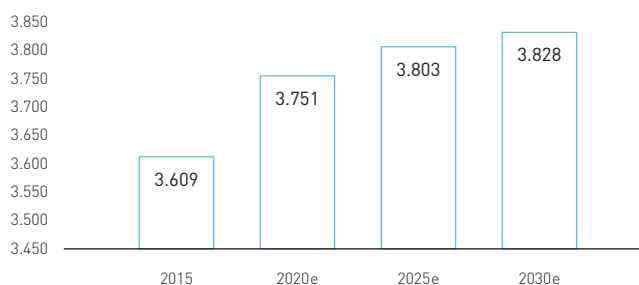
### Wohnungsmarkt Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt besticht als eine der attraktivsten deutschen Wachstumsregionen und ist gekennzeichnet durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig relativ geringer Bautätigkeit. Das unterstreichen auch die Ergebnisse der Studie vom Urban Land Institute und PwC: Danach rangiert Berlin bei Investoren auf Platz eins in Europa mit den größten Investitionschancen aufgrund sehr guter Fundamentaldaten und eines günstigen Preisniveaus im internationalen Vergleich.<sup>38)</sup>

Gemäß jüngsten Erhebungen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg setzt sich das seit gut zehn Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin weiter fort. Ende März 2015 lebten knapp 3,5 Mio. Menschen in Berlin, etwa 8.700 mehr als noch zum Jahresanfang. Zuwanderungsgewinne sind dafür verantwortlich.<sup>39)</sup> Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erwartet bis 2030 einen Anstieg der Berliner Bevölkerung auf ca. 3,8 Mio. Personen. Dies entspricht einer Zunahme von 265.000 Personen beziehungsweise 7,5 %. Unberücksichtigt bleiben die Auswirkungen durch den Zustrom an Flüchtlingen.<sup>40)</sup> Die Zahl der Privathaushalte lag Ende 2014 bei rund 1,96 Mio.<sup>41)</sup> Nach Schätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird die Anzahl bis 2025 um rund 9 % auf 2,14 Mio. steigen;<sup>42)</sup> insbesondere die Singlehaushalte werden dabei weiter zunehmen.

### Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030

in TSD



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum steht jedoch kein ausreichendes Angebot gegenüber. Seit 2010 erhöhte sich der Wohnungsbestand in Berlin um 1,3 % beziehungsweise 24.000 Wohnungen – im gleichen Zeitraum sind jedoch nahezu 175.000 Einwohner hinzugekommen.<sup>43)</sup> Die Zahl der genehmigten Wohnungen konnte in den ersten zehn Monaten 2015 zwar leicht um 1,9 % auf 16.549 gesteigert werden. Das Segment Wohnungsneubau verzeichnete jedoch einen Rückgang der Baugenehmigungen (–8,9 %). Positiv entwickelten sich dagegen die Baugenehmigungen im Wohnungsbestand: Sie stiegen um 1.599 (+77,5 %) auf 3.664.<sup>44)</sup>

Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage führt konsequenterweise zu steigenden Miet- und Kaufpreisen. Seit 2011 sind die Mieten in Berlin um fast 40 % beziehungsweise EUR 2,50 pro m<sup>2</sup> gestiegen. Im ersten Halbjahr 2015 betrugen diese im Mittel (Median) EUR 9,05 pro m<sup>2</sup> – ein Anstieg von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Mit einem moderaten Zuwachs ist in den nächsten Jahren zu rechnen. Neubauwohnungen kosteten im ersten Halbjahr 2015 rund EUR 12,10 pro m<sup>2</sup>. In Berlin-Mitte werden die teuersten für durchschnittlich EUR 14,10 pro m<sup>2</sup> angeboten.<sup>45)</sup>

<sup>36)</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Quartal im Blick III/2015

<sup>37)</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Statistischer Informationsdienst 5/2015, Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2014 bis 2035 sowie eigene Berechnung

<sup>38)</sup> Urban Land Institute und PwC: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015

<sup>39)</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 5 vom 05.01.2016

<sup>40)</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030

<sup>41)</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Die kleine Berlin-Statistik 2015

<sup>42)</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 sowie eigene Berechnung

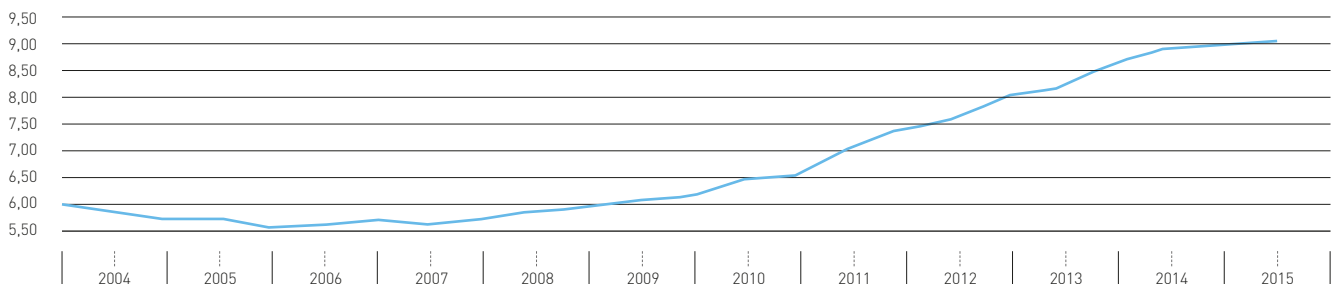
<sup>43)</sup> JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2015

<sup>44)</sup> IBB, Berlin Konjunktur, Dezember 2015

<sup>45)</sup> JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2015

## Entwicklung der Medianmiete in Berlin

EUR/m<sup>2</sup>/Monat



Quelle: JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2015

Eine entsprechend dynamische Entwicklung ist für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen zu beobachten: Im ersten Halbjahr 2015 verteuerten sich diese um 9,1 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 und wurden im Mittel (Median) für EUR 3.020 pro m<sup>2</sup> angeboten.<sup>46)</sup> Im Vergleich dazu ist die Inflationsrate 2015 um 0,1 % gestiegen.<sup>47)</sup> Nicht zuletzt aufgrund der genannten Entwicklungen und der immer noch moderaten Mieten im Vergleich zu anderen Metropolen ist Berlin für nationale und internationale Investoren ein Markt von großem Interesse. So entfielen allein im ersten Halbjahr 2015 rund 22,2 % (erstes Halbjahr 2014: 16,7 %) des gesamten Transaktionsvolumens auf den Metropolraum.<sup>48)</sup>

### Metropolregion Rhein-Main mit Frankfurt am Main

Die Metropolregion Rhein-Main mit Frankfurt am Main ist mit rund 5,6 Mio. Einwohnern, 3,0 Mio. Beschäftigten und einem Bruttoinlandsprodukt von über EUR 72.500 pro Erwerbstätigen eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen in Deutschland.<sup>49)</sup> Die international herausragende Stellung der Region ergibt sich aus ihrer Rolle als Finanzmarktmopol, Consulting- und Messestandort, Verkehrsdrehscheibe sowie Forschungs- und Entwicklungsstandort im Bereich Chemie und Pharmazie.

### Frankfurt am Main als Wirtschaftsstandort

Innerhalb der Metropolregion Rhein-Main ist Frankfurt am Main die bedeutendste Stadt. Mit rund 716.277 Einwohnern<sup>50)</sup> ist sie die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands.

Die Mainmetropole stellt eines der größten Verkehrsdrehkreuze weltweit dar. Ihr internationaler Flughafen – der drittgrößte in Europa, gemessen an der Zahl der Passagiere – bietet optimale Verbindungen zu den wichtigsten Zielen weltweit. Über den Frankfurter Hauptbahnhof, als einen der größten Bahnhöfe in Europa, sowie das Straßennetz mit Autobahnen und Fernstraßen ist Frankfurt direkt an das europäische Verkehrsnetz angeschlossen.<sup>51)</sup> Als Sitz der Europäischen Zentralbank und der Frankfurter Börse ist die Stadt geld- und währungspolitisch von internationaler Bedeutung und wichtigster Finanz- und Handelsplatz in Deutschland.<sup>52)</sup>

Die Bevölkerung in der Stadt Frankfurt am Main verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft von EUR 24.920 je Einwohner.<sup>53)</sup>

<sup>46)</sup> JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2015

<sup>47)</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 2 vom 05.01.2016

<sup>48)</sup> NAI apollo group, Zahlen & Daten, Transaktionsmarkt Wohnportfolios, H1 2015

<sup>49)</sup> Wirtschaftsförderung Frankfurt, Internetpräsenz: Wirtschaftliche Kennzahlen, <http://frankfurt-business.net/standort-frankfurt/wirtschaftliche-kennzahlen/>, Abruf: 27.01.2016

<sup>50)</sup> Wirtschaftsförderung Frankfurt, Internetpräsenz: Wirtschaftliche Kennzahlen, <http://frankfurt-business.net/standort-frankfurt/wirtschaftliche-kennzahlen/>, Abruf: 27.01.2016

<sup>51)</sup> Stadt Frankfurt am Main, Internetpräsenz: Standortporträt, [http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&\\_ffmpar%5B\\_id\\_inhalt%5D=3890777](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2556771&_ffmpar%5B_id_inhalt%5D=3890777), Abruf: 27.01.2016

<sup>52)</sup> Stadt Frankfurt am Main, Internetpräsenz: Wirtschaft, [https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=stadtfrankfurt\\_eval01.c.125162.de](https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=stadtfrankfurt_eval01.c.125162.de), Abruf: 27.01.2016

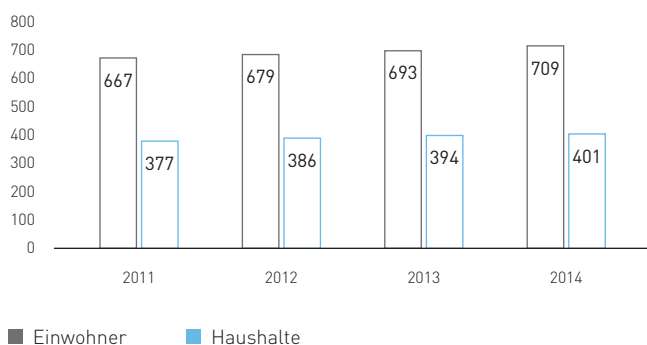
<sup>53)</sup> Wirtschaftsförderung Frankfurt, Internetpräsenz: Wirtschaftliche Kennzahlen, <http://frankfurt-business.net/standort-frankfurt/wirtschaftliche-kennzahlen/>, Abruf: 27.01.2016

### Wohnungsmarkt Frankfurt am Main

Die Attraktivität der Stadt Frankfurt am Main belegt die seit 2002 stetig steigende Einwohnerzahl. Sie nahm bis 2014 um knapp 14 % auf rund 708.500 Einwohner zu.<sup>54)</sup> Nach neuesten Berechnungen soll die 800.000er-Marke in 2027 erreicht werden.<sup>55)</sup> Auch die Anzahl der Haushalte ist deutlich gestiegen: 2014 gab es in Frankfurt rund 401.400 Privathaushalte, über 6 % mehr als 2011. Der Anteil der Einpersonenhaushalte lag bei 54,2 % und die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,8 Personen.<sup>56)</sup>

#### Einwohner und Haushalte in Frankfurt am Main

in TSD



Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015

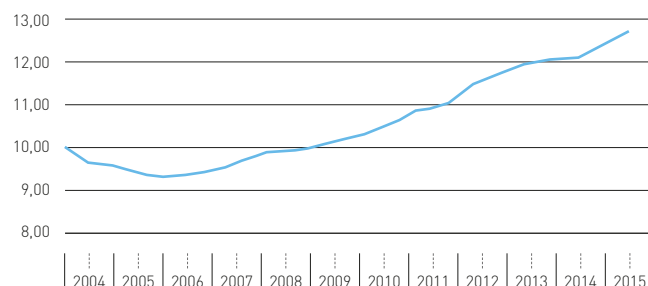
Zunehmende Bevölkerungszahlen und eine unzureichende Anzahl an Baufertigstellungen (2014: 2.972 Wohnungen) sorgen für einen Nachfrageüberhang. Gemäß des durch Jones Lang LaSalle (JLL) für Frankfurt veröffentlichten Residential City Reports dürfte der Neubaubedarf 2015 bei einem jährlichen Einwohnerzuwachs von 13.000 bei rund 6.000 Wohneinheiten liegen.<sup>57)</sup>

Das Mietpreiswachstum in Frankfurt hat seit dem zweiten Halbjahr 2014 deutlich Fahrt aufgenommen, nachdem es Ende 2013 und Anfang 2014 nahezu zu einem Stillstand gekommen war. Die Angebotsmiete erreichte im ersten Halbjahr 2015 EUR 12,75 pro m<sup>2</sup> (Median), was einem Anstieg von 5,6 % gegenüber dem ersten

Halbjahr 2014 entspricht. Neubauwohnungen wurden in der ersten Jahreshälfte 2015 für durchschnittlich rund EUR 14,00 pro m<sup>2</sup> angeboten. Sie bleiben damit die teuersten Wohnungen im Markt und haben sich mit 6,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum überdurchschnittlich verteuert. Die hohe wirtschaftliche Attraktivität der Stadt, der damit einhergehende Zuzug und eine auf absehbare Zeit zu geringe Bautätigkeit werden auch zukünftig einen hohen Druck auf den Mietwohnungsmarkt ausüben.<sup>58)</sup>

#### Entwicklung der Medianmiete in Frankfurt am Main

EUR/m<sup>2</sup>/Monat



Quelle: JLL, Residential City Profile Frankfurt, 1. Halbjahr 2015

Stärker noch als die Mieten sind im ersten Halbjahr 2015 wiederum die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gestiegen. Sie lagen in der Mainmetropole im Mittel (Median) bei EUR 3.990 pro m<sup>2</sup> – ein Plus von 12,6 %. Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt stiegen die Preise gerade im unteren Marktsegment überdurchschnittlich. Vor dem Hintergrund des nach wie vor günstigen Finanzierungsumfelds, der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie eines sich erst langsam ausweitenden Angebots werden die Preise für Eigentumswohnungen weiter zunehmen. Die starke Preisdynamik wird sich jedoch voraussichtlich etwas abschwächen.<sup>59)</sup>

<sup>54)</sup> Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015 sowie eigene Berechnung

<sup>55)</sup> JLL, Residential City Profile Frankfurt, 1. Halbjahr 2015

<sup>56)</sup> Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015 sowie eigene Berechnung

<sup>57)</sup> JLL, Residential City Profile Frankfurt, 1. Halbjahr 2015

<sup>58)</sup> JLL, Residential City Profile Frankfurt, 1. Halbjahr 2015

<sup>59)</sup> JLL, Residential City Profile Frankfurt, 1. Halbjahr 2015

## Region Hannover/Braunschweig

In Hannover, der Landeshauptstadt von Niedersachsen, leben derzeit knapp 551.000 Einwohner.<sup>60]</sup> Braunschweig ist mit rund 249.500<sup>61]</sup> die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Die Kaufkraft von Hannover und Braunschweig bewegt sich über dem bundesweiten Durchschnitt bei EUR 22.613 und EUR 23.154 pro Kopf.<sup>62]</sup>

## Wirtschaftsstandort Hannover/Braunschweig

Beide Städte liegen im Zentrum Deutschlands. Ballungsräume wie Berlin, das Rhein-Main-Gebiet oder Süddeutschland sind durch die vorliegenden Anbindungen – Autobahnen, Schienennetz sowie einen Flughafen – schnell zu erreichen. Diese geografische Lage bringt der Region logistische Vorteile, sodass von hier aus Unternehmen wie DHL, DB Schenker, UPS oder Hermes agieren. Historisch bedingt befindet sich mit der Autoindustrie – etwa Volkswagen – ein weiterer starker Wirtschaftszweig in der Region.

Die größte Stadt Niedersachsens Hannover ist zugleich der bedeutendste Wirtschaftsraum dieses Bundeslandes: Die Region Hannover ist innovativer Industriestandort, Dienstleistungsmetropole und Logistikkdrehscheibe für nationale und internationale Märkte. Als bedeutende Messemetropole setzt Hannover Impulse für Neuentwicklungen in den Schlüsseltechnologien. Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre wirkte sich auch entsprechend positiv auf das Wachstum des regionalen Immobilienmarktes aus.<sup>63]</sup>

Das nah an Hannover gelegene Braunschweig hat sich zu einem wichtigen Wirtschafts- und Forschungsstandort in Europa entwickelt. Hier ist der höchste Beschäftigtenanteil in der Forschung und Entwicklung innerhalb Deutschlands zu verzeichnen. Das Branchenspektrum reicht von Biotechnologie bis hin zu Verkehrstechnik. Namhafte Unternehmen wie Volkswagen Financial Service, Siemens oder Intel haben in Braunschweig ihren Sitz.<sup>64]</sup>

## Wohnungsmarkt Hannover/Braunschweig

Der Wohnungsmarkt in Hannover wird auch von der demografischen Entwicklung positiv beeinflusst. Bis 2030 wird für die Landeshauptstadt ein Zuwachs von 3,7 % beziehungsweise rund 19.200 Personen prognostiziert.<sup>65]</sup> Gleichzeitig bewirkt die schon seit Jahren niedrige Leerstandsquote von unter 2 % eine Verknappung des Angebots. Jedoch hat die Neubautätigkeit zuletzt zugelegt: Die Zahl der Fertigstellungen hat sich zwischen 2012 und 2014 im Vergleich zu den Vorjahren (2009 bis 2011) mehr als verdoppelt.<sup>66]</sup>

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Hannover ist entsprechend dem aktuellen Mietspiegel 2015 gegenüber 2013 um EUR 0,15 pro m<sup>2</sup> beziehungsweise 2,5 % auf EUR 6,17 pro m<sup>2</sup> gestiegen. Die Mieten für große Wohnungen in guten Wohnlagen verzeichneten eine deutliche Steigerung von im Mittel EUR 8,05 pro m<sup>2</sup> auf EUR 9,10 pro m<sup>2</sup>; dies entspricht einem Plus von 13 %. Für Wohnungen in Neubauten haben sich die erzielbaren Mieten um EUR 1,00 pro m<sup>2</sup> beziehungsweise 7,4 % auf einen Spitzenwert von EUR 14,50 pro m<sup>2</sup> erhöht. Die Verkaufspreise von Neubauwohnungen legten im Durchschnitt um 6,3 % auf EUR 3.400 pro m<sup>2</sup> zu, in der Spitze um 4,4 % auf EUR 4.700 pro m<sup>2</sup>.<sup>67]</sup>

Für die Stadt Braunschweig wird bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von rund 2,5 % auf über 255.600 Einwohner prognostiziert. Dementsprechend ist mit zunehmenden Haushaltszahlen und steigender Wohnungsnachfrage zu rechnen.<sup>68]</sup> Bedingt durch die hohe Nachfrage ist es in allen Lagen in den letzten Jahren zu Mietsteigerungen gekommen. Gemäß Mietspiegel 2014 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete seit 2010 um 8 % auf EUR 5,59 pro m<sup>2</sup>.<sup>69]</sup> In sehr guten Lagen erreichen die Spitzenmieten EUR 9,25 pro m<sup>2</sup>. Auch künftig sollen die Mieten voraussichtlich leicht anziehen. Zudem werden kaum Objekte zum Verkauf angeboten, was sich in der gesunkenen Transaktionszahl widerspiegelt.<sup>70]</sup>

<sup>60]</sup> Landeshauptstadt und Region Hannover, Internetpräsenz: Einwohner, <http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Politik/Wahlen-Statistik/Statistikstellen-von-Stadt-und-Region/Statistikstelle-der-Landeshauptstadt-Hannover/Hannover-in-Zahlen/Einwohner>, Abruf: 29.01.2016

<sup>61]</sup> Stadt Braunschweig, Braunschweig in der Statistik, 2015

<sup>62]</sup> MB-Research GmbH, Kaufkraft 2015 in Deutschland

<sup>63]</sup> Vgl. Region Hannover, Immobilienmarktbericht 2015

<sup>64]</sup> Stadt Braunschweig, Internetpräsenz: Wirtschaftsstandort, [https://www.braunschweig.de/wirtschaft\\_wissenschaft/wirtschaftsstandort/index.html](https://www.braunschweig.de/wirtschaft_wissenschaft/wirtschaftsstandort/index.html), Abruf: 29.01.2016

<sup>65]</sup> Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung Band 120, Bevölkerungsprognose 2014 bis 2025/2030

<sup>66]</sup> Region Hannover, Immobilienmarktbericht 2015

<sup>67]</sup> Region Hannover, Immobilienmarktbericht 2015

<sup>68]</sup> Stadt Braunschweig, Bevölkerungsvorausschätzung 2012 bis 2030

<sup>69]</sup> Stadt Braunschweig, Ratsinfo Mietspiegel 2014

<sup>70]</sup> Engel & Völkers, Marktreport 2015/2016 Braunschweig



## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Die in den Vorjahren gestellten Weichen hinsichtlich der Konzentration unseres Portfolios auf Core<sup>+</sup>- und Core-Märkte tragen spätestens seit 2014 Früchte. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum führt zu überdurchschnittlichen Miet- und Preissteigerungen in den Ballungszentren. Die Deutsche Wohnen profitierte davon unter anderem mit einem Bewertungsgewinn von rund EUR 1,7 Mrd.

Operativ haben wir unsere Ziele in der Vermietung, im Verkauf und auch im Pflegebereich erreicht oder sogar übertroffen. Das Geschäftsjahr 2015 schließen wir mit einem FFO I in Höhe von EUR 303 Mio. ab und liegen damit deutlich über der ursprünglichen Prognose von mindestens EUR 250 Mio. Ursächlich hierfür sind ein besseres Vermietungsergebnis und niedrigere Zinskosten.

Das prognostizierte Vermietungsergebnis in Höhe von EUR 500 Mio. wurde mit EUR 519 Mio. übertroffen. Die Miete konnte um rund 3,5% im Gesamtbestand gesteigert werden. Auch die Kosten für die Bewirtschaftung sind leicht niedriger als geplant, da Einsparungsmaßnahmen schneller umgesetzt werden konnten und die Leerstandskosten geringer ausfielen.

Das Verkaufsergebnis liegt mit rund EUR 69 Mio. über unseren Erwartungen. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum privater und institutioneller Käufer ist weiterhin hoch. So haben wir das Jahr 2015 auch genutzt, um portfoliostrategisch Bestände aus Core<sup>+</sup>-Regionen opportunistisch zu verkaufen.

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen haben wir die Prognose von EUR 14 Mio. ebenfalls übertroffen.

Im Rahmen der Refinanzierung von rund EUR 1,3 Mrd. konnten wir unsere Finanzierungsstruktur und unser Cashflow-Profil maßgeblich optimieren und unseren durchschnittlichen Zinssatz auf rund 1,8% p.a. senken. Der Verschuldungsgrad (LTV) des Deutsche Wohnen-Konzerns reduzierte sich deutlich auf 38%. Weiterhin haben sich die Bewertungen von Moody's und S&P auf A-Ratings verbessert. Bezüglich der Refinanzierungsinstrumente ist die Deutsche Wohnen flexibel aufgestellt. Am 24. Juli 2015 haben wir erstmals eine Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500 Mio. platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 1,375% p.a. verzinst.

Neben der operativen Performance konnten wir unsere Bilanzstruktur weiter stärken.

Am 4. Juni 2015 hat die Deutsche Wohnen AG eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten aus genehmigtem Kapital der Deutsche Wohnen AG mit einem Bruttoemissionserlös von rund EUR 907 Mio. erfolgreich abgeschlossen.

Auf der Akquisitionsseite sorgte die dynamische Preisentwicklung für zunehmend angespannte Märkte. Insgesamt konnten wir im Berichtsjahr knapp 22.000 Wohneinheiten in verschiedenen Transaktionen erwerben. Davon befinden sich gut zwei Drittel in Core<sup>+</sup>-Regionen und der Rest überwiegend in Core-Regionen.

Ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE, Österreich, im März 2015 war nicht erfolgreich. Ziel war die Integration von rund 15.000 Wohnungen in Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Wien. Der restliche Bestand, insbesondere die Gewerbeimmobilien, sollte verkauft werden. Trotz der Zusicherung der größten Einzelaktionäre von rund 25% zu Beginn des Angebots wurde die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht. Die damit einhergehenden Kosten betragen rund EUR 5 Mio.

Nach weiterer Analyse des Wohnungsmarktes in Deutschland und dem Abschluss der Integration der GSW hat die Deutsche Wohnen ihren Aktionären am 21. September 2015 einen freundlichen Zusammenschluss mit der LEG Immobilien AG zur Abstimmung auf einer außerordentlichen Hauptversammlung vorgeschlagen. Nach anfänglicher Kritik und intensiven Gesprächen mit unseren Aktionären wurde diese Transaktion von einer breiten Basis unterstützt. Aufgrund des feindlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE am 14. Oktober 2015 mussten wir die geplante außerordentliche Hauptversammlung jedoch absagen, was letztlich zum Scheitern der Transaktion führte. Die damit zusammenhängenden Kosten betragen rund EUR 10 Mio.

Das feindliche Angebot hatte, entsprechend öffentlichen Äußerungen des Vorstands der Vonovia SE, im Wesentlichen das Ziel, den freundlichen Zusammenschluss zwischen der Deutsche Wohnen AG und der LEG Immobilien AG zu verhindern. Vorstand und Aufsichtsrat lehnten das Angebot in einer gemeinsamen Stellungnahme ab. Am 12. Februar 2016 teilte die Vonovia mit, dass sie die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht hat. Die bis dahin einzurechnenden Aktien betrugen rund 31,2 %. Dabei haben weniger als 20 % der Deutsche Wohnen-Aktionäre das Angebot angenommen. Die restlichen Aktien entfielen auf sogenannte Tender Commitments von Wandelschuldverschreibungsinhabern sowie auf Deutsche Wohnen-Aktien, die die Vonovia selbst gekauft hatte. Die Kosten zur Abwehr des Angebots schätzt die Deutsche Wohnen auf bis zu EUR 35 Mio. beziehungsweise rund EUR 0,10 je Aktie.

## 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 2015 im Vergleich zu 2014:

EUR Mio.	2015	2014
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	519,2	505,8
Ergebnis aus Verkauf	68,9	52,4
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	15,6	16,3
Verwaltungskosten	-74,7	-90,5
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-64,0	-29,5
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>465,0</b>	<b>454,5</b>
Abschreibungen	-5,7	-6,1
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.734,1	952,7
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,8	-0,5
Finanzergebnis	-408,0	-379,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.787,2</b>	<b>1.021,5</b>
Laufende Steuern	-28,0	-16,9
Latente Steuern	-552,6	-115,3
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.206,6</b>	<b>889,3</b>

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2015 mit einem Periodenergebnis in Höhe von EUR 1.206,6 Mio. (+EUR 317,3 Mio. oder 36 % gegenüber 2014) abgeschlossen.

So profitierten wir 2015 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 das Geschäftsfeld Verkauf weiter zu forcieren. Zudem führen die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitiger Verknappung auf der Angebotsseite, niedrige Zinsen und die hohe Liquidität im Markt allgemein zu einem Anlagedruck. Die Immobilie, insbesondere in Ballungszentren, dient als „sicherer Hafen“, dies führt zu sinkenden Renditeanforderungen und damit zu höheren Werten. In der Konsequenz haben wir eine Aufwertung unseres Immobilienvermögens – insbesondere in Berlin – vorgenommen.

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern konnte um EUR 101,1 Mio. beziehungsweise rund 36 % gesteigert werden.

EUR Mio.	2015	2014
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.787,2</b>	<b>1.021,5</b>
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	11,6	15,2
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-1.734,1	-952,7
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	213,7	111,5
Transaktions- und einmalige Finanzierungskosten	106,0	87,8
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>384,4</b>	<b>283,3</b>

Die Restrukturisierungskosten stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der zweiten und abschließenden Phase der Integration der GSW.

Die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen, bedingt durch die gute Aktienkursperformance, führte zu nicht liquiditätswirksamen Verlusten zum Stichtag von EUR 217 Mio. (Vorjahr: EUR 99 Mio.).

Die einmaligen Finanzierungskosten in Höhe von rund EUR 58,7 Mio. resultieren insbesondere aus der Refinanzierung von Krediten in Höhe von EUR 1,3 Mrd. Die Transaktionskosten umfassten im Wesentlichen einmalige Aufwendungen für die Übernahmeangebote der conwert Immobilien Invest SE und der LEG Immobilien AG in Höhe von rund EUR 15 Mio. sowie die Aufwendungen im Rahmen des feindlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE in Höhe von rund EUR 33 Mio.

### Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2015	31.12.2014
Wohn- und Gewerbeeinheiten	148.218	149.168
Wohn- und Gewerbefläche in Tm <sup>2</sup>	9.147	9.229
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR	1.282	1.062
Vertragsmiete Wohnen je m <sup>2</sup> in EUR	5,89	5,69
Like-for-like-Mietwachstum in Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand) in %	3,6	2,5
Wohnungsleerstand in %	1,8	2,2
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR	9,45 <sup>1)</sup>	9,59 <sup>1)</sup>
Capex je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR	10,53 <sup>1)</sup>	6,92 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2015 ist dem Kapitel „Immobilienportfolio“ ab [54](#) zu entnehmen.

EUR Mio.	2015	2014
<b>Vertragsmieten</b>	<b>634,0</b>	<b>626,3</b>
Nicht umlagefähige Betriebskosten	- 12,7	- 13,8
Inkasso	- 6,3	- 8,9
Instandhaltung	- 86,1	- 88,8
Sonstiges	- 9,7	- 9,0
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>519,2</b>	<b>505,8</b>
Personal- und Sachkosten	- 44,3	- 45,2
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>474,9</b>	<b>460,6</b>
NOI-Marge in %	74,9	73,5
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1)</sup>	4,34	4,14
Veränderung in %	4,8	

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; bei wesentlichen Zugängen innerhalb eines Quartals wurde die durchschnittliche Fläche angepasst

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Portfolioangaben ab [57](#).

Die Verluste aus nicht umlagefähigen Betriebskosten und Inkasso betragen 3,0 % (Vorjahr: 3,6 %) bezogen auf die Vertragsmiete.

Die sonstigen Kosten beinhalten insbesondere Marketing, Erbbauzinsen und Kosten für Drittverwaltungstätigkeiten.

### Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 9.405 Wohnungen (Vorjahr: 4.115) veräußert.

EUR Mio.	2015	2014
Erlöse aus Verkäufen	674,0	257,4
Verkaufskosten	- 21,5	- 12,1
<b>Nettoerlöse</b>	<b>652,5</b>	<b>245,3</b>
Buchwertabgänge	- 583,6	- 192,9
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>68,9</b>	<b>52,4</b>

Das Verkaufsergebnis ist gegenüber dem bereits hohen Vorjahresniveau um rund 31 % auf EUR 68,9 Mio. gestiegen, nicht zuletzt bedingt durch die nach wie vor sehr guten Rahmenbedingungen. Die Immobilie gilt weiterhin als attraktive Anlage und als Inflationsschutz, vor allem in Ballungszentren. Zusätzlich werden die Verkaufsaktivitäten durch anhaltend niedrige Zinsen unterstützt.

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

#### Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2015	2014
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>186,7</b>	<b>160,5</b>
Verkaufspreis je m²	1.394	1.181
Volumen in Wohneinheiten	1.908	2.016
Fremde Vertriebskosten	- 11,5	- 10,5
<b>Nettoerlöse</b>	<b>175,2</b>	<b>150,0</b>
Buchwertabgänge	- 132,5	- 111,8
Bruttomarge in %	40,9	43,6
<b>Ergebnis</b>	<b>42,7</b>	<b>38,2</b>
+ Buchwerte	132,5	111,8
./. Darlehenstilgung	- 62,9	- 58,6
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>112,3</b>	<b>91,4</b>

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.908 Wohnungen privatisiert. Die Bruttomarge bewegt sich mit rund 41 % nach wie vor auf einem hohen Niveau (Vorjahr: rund 44 %).

#### Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird über eine Beteiligung an der KATHARINENHOF® Gruppe betrieben.

Pflege und Betreutes Wohnen	Objekte	Plätze	Erlöse	Ø Auslastung in %	
	Anzahl	Anzahl	EUR Mio.	2015	2014
Berlin	7	847	30,3	95,7	94,6
Brandenburg	5	595	18,4	97,1	97,2
Sachsen	7	475	13,5	100,0	100,0
Niedersachsen	1	131	4,9	98,9	99,8
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>2.048</b>	<b>67,1</b>	<b>97,2</b>	<b>96,1</b>

Von den 20 Liegenschaften befinden sich 19 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 161,4 Mio. zum 31. Dezember 2015.

Alle Einrichtungen weisen eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Servicequalität auf, die sich auch in den Bewertungen des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung widerspiegelt: In 82 Kategorien erzielten die KATHARINENHOF® Einrichtungen ausschließlich sehr gute Resultate von 1,0 bis 1,2.

#### Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2015	2014
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>487,3</b>	<b>96,9</b>
Verkaufspreis je m²	952	734
Volumen in Wohneinheiten	7.497	2.099
Fremde Vertriebskosten	- 10,0	- 1,6
<b>Nettoerlöse</b>	<b>477,3</b>	<b>95,3</b>
Buchwertabgänge	- 451,1	- 81,1
Bruttomarge in %	8,0	19,5
<b>Ergebnis</b>	<b>26,2</b>	<b>14,2</b>
+ Buchwerte	451,1	81,1
./. Darlehenstilgung	- 127,7	- 51,3
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>349,6</b>	<b>44,0</b>

Im Geschäftsjahr 2015 lag der Fokus neben der Bereinigung insbesondere auf opportunistischen Verkäufen von strukturell schwächeren Lagen in Berlin.

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

EUR Mio.	2015	2014
<b>Erlöse</b>		
Pflege	53,3	55,4
Wohnen	6,1	6,0
Sonstige	7,7	6,8
	<b>67,1</b>	<b>68,2</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-17,8	-18,6
Personalkosten	-33,7	-33,3
	<b>-51,5</b>	<b>-51,9</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>15,6</b>	<b>16,3</b>
Zurechenbare laufende Zinsen	-4,8	-3,8
<b>Segmentergebnis nach Zinsen</b>	<b>10,8</b>	<b>12,5</b>

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug 2015 mit einem EBITDA in Höhe von rund EUR 15,6 Mio. zum Ergebnis des Deutsche Wohnen-Konzerns bei. Nach Abzug der zurechenbaren laufenden Zinsaufwendungen ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von rund EUR 11 Mio.

### Verwaltungskosten

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

EUR Mio.	2015	2014
Personalkosten	-45,9	-56,9
Sachkosten	-28,8	-33,6
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>-74,7</b>	<b>-90,5</b>

Im Berichtsjahr haben wir die Integration der GSW abgeschlossen. Das Ziel von Einsparungen in Höhe von EUR 25 Mio. p.a. wurde deutlich übertroffen. Im Vergleich zu den Verwaltungskosten 2013 auf Pro-forma-Basis (das heißt GSW für zwölf Monate berücksichtigt) in Höhe von EUR 102,2 Mio. konnten wir mehr als EUR 27 Mio. nur aus Verwaltungskosten einsparen. Die Kostenquote (Cost Ratio) im Verhältnis zur Vertragsmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 14,4 % auf 11,8 % verringert.

### Sonstige operative Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen operativen Aufwendungen/Erträge enthalten im Wesentlichen die Transaktionskosten im Zusammenhang mit der conwert und LEG in Höhe von rund EUR 15 Mio. sowie mit dem feindlichen Übernahmeangebot durch die Vonovia in Höhe von rund EUR 33 Mio. Daneben sind Restrukturierungskosten in Höhe von rund EUR 8,8 Mio. für den Personalabbau bei der GSW Immobilien AG entstanden.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2015	2014
Laufende Zinsaufwendungen	127,0	183,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	9,5	3,0
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	58,7	82,2
Marktwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	213,7	111,5
	<b>408,9</b>	<b>380,1</b>
Zinserträge	-0,9	-1,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>408,0</b>	<b>379,1</b>

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus den Refinanzierungen 2014 und 2015. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2,5 % auf 1,8 % p.a. reduziert.

Nicht liquiditätswirksame Aufzinsungen betreffen niedrig verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Steuern und Pensionsrückstellungen.

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



Nach Zinskosten ist der Cashflow aus dem Portfolio um knapp EUR 72 Mio. gestiegen, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

EUR Mio.	2015	2014
NOI aus Vermietung	474,9	460,6
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-122,2	-179,6
<b>Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten</b>	<b>352,7</b>	<b>281,0</b>
<b>Zinsratio</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>

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 Finanzierungen auf 3,9 verbessert werden.

#### Laufende Steuern und latente Steuern

Die laufenden Steuern im Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 28,0 Mio. beinhalten laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 21,5 Mio. und EUR 6,5 Mio. nicht liquiditätswirksamen Steueraufwand aus der Kapitalerhöhung.

Die latenten Steuern betrugen EUR 552,6 Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2015		31.12.2014	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.859,1	86	9.611,0	84
Sonstige langfristige Vermögenswerte	939,8	7	952,3	8
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.798,9</b>	<b>93</b>	<b>10.563,3</b>	<b>92</b>
Kurzfristiges Vermögen	239,6	2	486,5	5
Zahlungsmittel	661,6	5	396,4	3
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>901,2</b>	<b>7</b>	<b>882,9</b>	<b>8</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>13.700,1</b>	<b>100</b>	<b>11.446,2</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.872,0</b>	<b>50</b>	<b>4.876,1</b>	<b>43</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.780,4	28	4.779,0	42
Wandelschuldverschreibungen	965,4	7	748,7	7
Unternehmensanleihen	498,3	4	0,0	0
Steuerschulden	37,5	0	46,1	0
Pensionsverpflichtungen	64,6	0	67,7	1
Passive latente Steuern	1.110,2	8	557,9	5
Sonstige Verbindlichkeiten	371,7	3	370,7	2
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>6.828,1</b>	<b>50</b>	<b>6.570,1</b>	<b>57</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>13.700,1</b>	<b>100</b>	<b>11.446,2</b>	<b>100</b>

Unsere Bilanzsumme hat sich im Wesentlichen bedingt durch die Immobilienaufwertung erhöht. Die Eigenkapitalquote stieg auf 50 %.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen nach wie vor den größten Aktivposten dar. Bezüglich der Neubewertung verweisen wir auf das Kapitel „Immobilienportfolio“ ab [54](#).

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich durch das Konzernergebnis in Höhe von EUR 1,2 Mrd. und die Kapitalerhöhung im Juni 2015 erhöht. Weiterhin sind im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW neue Aktien ausgegeben worden. Gegenläufig wirkte die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2014.

### Finanzierung

Im Rahmen vorzeitiger Refinanzierungen hat die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr Kreditverträge in Höhe von nominal EUR 965,4 Mio. mit ihren Finanzierungspartnern abgeschlossen. Weiterhin wurden unter anderem zur Reduzierung von Zinsaufwendungen Kreditverträge im Volumen von EUR 228,7 Mio. im Berichtsjahr restrukturiert.

Im Juli 2015 hat die Deutsche Wohnen erstmalig 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 dem eingenommenen Betrag wurden bestehende Bankfinanzierungen abgelöst.

Darüber hinaus wurden aus der Liquidität, die dem Konzern im Rahmen der Kapitalerhöhung im Juni 2015 zufluss, Darlehen über insgesamt rund EUR 350 Mio. vorzeitig zurückgeführt.

Mit diesen Finanzierungen verbessern sich auch wesentliche Finanzkennzahlen des Konzerns. So sinkt der durchschnittliche Zinssatz im Vergleich zum Vorjahresstichtag von rund 2,5 % p.a. auf rund 1,8 % p.a. Die jährliche Tilgungsrate verringert sich von rund 1,1 % auf rund 0,7 %. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen des Konzerns stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 9,2 Jahre. Die Hedging-Quote betrug am 31. Dezember 2015 rund 87 %.

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

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Finanzverbindlichkeiten	3.780,4	4.779,0
Wandelschuldverschreibungen	965,4	748,7
Unternehmensanleihen	498,3	0,0
	<b>5.244,1</b>	<b>5.527,7</b>
Zahlungsmittel	-661,6	-396,4
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.582,5</b>	<b>5.131,3</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.859,1	9.611,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	137,6	392,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	66,9	58,1
	<b>12.063,6</b>	<b>10.062,0</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>38,0</b>	<b>51,0</b>

### Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2015	2014
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>220,0</b>	<b>189,4</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-64,3	37,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	109,5	-26,7
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>265,2</b>	<b>200,0</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	396,4	196,4
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>661,6</b>	<b>396,4</b>

Die Deutsche Wohnen war auch 2015 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Vom Zahlungsmittelbestand stehen EUR 11 Mio. nicht zur freien Verfügung.

Der operative Cashflow hat sich im Wesentlichen durch geringere Zinszahlungen und den Wegfall der EK-02-Zahlungen verbessert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt insbesondere die Einzahlungen aus den Verkäufen und die Auszahlungen für Investitionen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen sämtliche Auszahlungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung (Tilgungen und Neuaufnahmen), Einzahlungen aus der Kapitalmaßnahme und die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2014.

### 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 39 % gestiegen:

EUR Mio.	2015	2014
<b>EBITDA</b>	<b>465,0</b>	<b>454,5</b>
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	-0,2	0,0
Transaktionskosten	47,5	5,6
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	11,6	15,2
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>523,9</b>	<b>475,3</b>
Ergebnis aus Verkauf	-68,9	-52,4
At-Equity-Bewertung	1,8	-0,5
Zinsaufwendungen /-erträge	-126,1	-182,4
Ertragsteuern	-21,5	-16,5
Minderheiten	-6,2	-5,9
<b>FFO I</b>	<b>303,0</b>	<b>217,6</b>
Ergebnis aus Verkauf	68,9	52,4
<b>FFO II</b>	<b>371,9</b>	<b>270,0</b>
FFO I je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	0,94	0,75 <sup>2)</sup>
FFO II je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	1,16	0,93 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 320,85 Mio. ausstehender Aktien in 2015 beziehungsweise rund 291,63 Mio. in 2014

<sup>2)</sup> 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, die die Interessen des gelisteten 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

	2015	2014
EPRA NAV (unverwässert) in EUR Mio.	7.762,4	5.326,0
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	23,01	17,86 <sup>1)</sup>
EPRA NAV (verwässert) in EUR Mio.	8.714,5	6.069,1
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	23,54	18,40 <sup>1)</sup>
EPRA Earnings in EUR Mio.	227,9	184,1
EPRA Earnings in EUR je Aktie	0,68	0,62
EPRA Leerstand in %	1,9	2,3

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

### 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 17,86 je Aktie auf EUR 23,01 je Aktie. Unter Berücksichtigung der Verwässerung aus den Wandelschuldverschreibungen 2013 und 2014 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 250 Mio. und EUR 400 Mio. liegt der verwässerte EPRA NAV bei EUR 23,54 je Aktie.

EUR Mio.	2015	2014
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	6.653,5	4.692,9
Marktwerte der Finanzinstrumente	44,8	144,9
Latente Steuern	1.064,1	488,2
<b>EPRA NAV (unverwässert)</b>	<b>7.762,4</b>	<b>5.326,0</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	337,4	298,1 <sup>1)</sup>
<b>EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>23,01</b>	<b>17,86<sup>1)</sup></b>
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	952,1	743,1
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>8.714,5</b>	<b>6.069,1</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	370,2	329,9 <sup>1)</sup>
<b>EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>23,54</b>	<b>18,40<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

Der um den Goodwill bereinigte EPRA NAV entspricht dem Adjusted NAV:

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
EPRA NAV (unverwässert)	7.762,4	5.326,0
Goodwill GSW	- 535,1	- 535,1
<b>Adjusted NAV (unverwässert)</b>	<b>7.227,3</b>	<b>4.790,9</b>
<b>Adjusted NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>21,42</b>	<b>16,07<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

## EPRA Earnings

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

EUR Mio.	2015	2014
<b>Konzernergebnis gemäß IFRS</b>	<b>1.206,6</b>	<b>889,3</b>
Ergebnis der Immobilienbewertung	- 1.734,1	- 952,7
Ergebnis aus Verkauf	- 68,9	- 52,4
Steuern auf Vertriebsergebnis <sup>1)</sup>	6,9	5,2
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	271,0	185,3
Latente Steuern	552,6	115,3
Minderheitsbeteiligungen	- 6,2	- 5,9
<b>EPRA Earnings</b>	<b>227,9</b>	<b>184,1</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	337,4	298,1 <sup>2)</sup>
<b>EPRA Earnings (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>0,68</b>	<b>0,62</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	370,2	329,9 <sup>2)</sup>
<b>EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>0,62</b>	<b>0,56</b>

<sup>1)</sup> Aus Gründen der Vereinfachung werden pauschal 10 % des Verkaufsergebnisses als Steuern angesetzt

<sup>2)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

## EPRA Leerstand

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

in %	2015	2014
EPRA Leerstand	1,9	2,3

## 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 strategische Personalentwicklung sowie Rekrutierung gewinnen und sichern wir Fachkräfte, die unserem hohen Qualitätsanspruch gerecht werden.

Die Deutsche Wohnen beschäftigte zum 31. Dezember 2015 insgesamt 766 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 784). Mit rund 70 % war die Mehrheit von ihnen für die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) sowie die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS) tätig und damit für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter zuständig. Insgesamt waren 65,1 % unserer Beschäftigten weiblich. Mit rund neun Jahren ist die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit im Vergleich zu den Vorjahren konstant geblieben.

Mitarbeiter	31.12.2015	31.12.2014
<b>Deutsche Wohnen<sup>1)</sup></b>	<b>766</b>	<b>784</b>
Anzahl Frauen (in %) <sup>2)</sup>	499 (65,1)	522 (66,6)
Anzahl Männer (in %)	267 (34,9)	262 (33,4)
Anzahl Auszubildende (in %)	47 (5,8)	58 (7,4)
Altersdurchschnitt in Jahren	41,3	41,9

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

<sup>2)</sup> Exkl. Vorstand und Auszubildende

Strategisches Talent Management, die Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit sowie Vielfalt und Chancengleichheit bilden die Eckpfeiler unserer Personalpolitik. Die Ausgaben für Personal betrugen 2015 EUR 45,9 Mio. (2014: EUR 56,9 Mio.). Den künftigen eigenen Bedarf an fachlich versierten Mitarbeitern sichern wir in hohem Maße mit unserem anspruchsvollen Ausbildungsprogramm oder dualen Studiengängen.

Im Berichtsjahr haben wir die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeitern durch strukturierte Mitarbeitergespräche sowie die Umsetzung einer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur weiter erhöht. Eine systematische Mitarbeiterbefragung, die die Deutsche Wohnen seit 2014 alle zwei Jahre durchführt, liefert wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und bildet die Basis für unsere Personalentwicklungsmaßnahmen.

Flexible Arbeitsmodelle und Frauen in Führungspositionen	31.12.2015	31.12.2014
<b>Deutsche Wohnen</b>		
Frauen in Führungspositionen in % <sup>1)</sup>	51,7	48,2
Inanspruchnahme Teilzeit in % <sup>1)</sup>	8,5	11,7
Inanspruchnahme Elternzeit in %	6,1	6,4

<sup>1)</sup> 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. Diese nahmen im Berichtsjahr 8,5 % unserer Angestellten in Anspruch, 6,1 % befanden sich in Elternzeit. Eine gleichbleibend hohe Frauenquote sowie ein hoher Anteil von Frauen in Führungspositionen (2015: 51,7 %) bestärken uns in unseren Bemühungen.

In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH waren zum 31. Dezember 2015 weitere 1.393 Mitarbeiter beschäftigt.



# 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

Zum 31. Dezember 2015 waren 158 Mitarbeiter<sup>1)</sup> (Vorjahr: 117) und 47 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 58) bei der Deutsche Wohnen AG angestellt.

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 insbesondere auf der Übernahme der Holdingfunktionen für die GSW-Gruppe ab dem 1. Januar 2015.

## Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 ist für die Gesellschaft erfolgreich verlaufen. Die Kapitalerhöhung vom Juni 2015 und die Ausgabe niedrig verzinslicher Wandelschuldverschreibungen in Vorjahren sowie einer Unternehmensanleihe in diesem Geschäftsjahr haben das Zinsergebnis nachhaltig verbessert. Das Periodenergebnis von EUR 127,6 Mio. ist im Vergleich zum Vorjahr (EUR 177,3 Mio.) wegen einmaliger Transaktionskosten gesunken.

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

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Deutsche Wohnen AG auf der Grundlage der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 127,6 Mio. erzielt.

	2015	2014	Veränderung	Veränderung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	relativ in %
Umsatzerlöse	26,4	18,2	8,2	45
Sonstige betriebliche Erträge	10,2	1,8	8,4	467
Personalaufwand	- 19,7	- 14,6	- 5,1	35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 97,1	- 28,1	- 69,0	246
Abschreibungen	- 1,5	- 1,6	0,1	- 6
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>- 81,7</b>	<b>- 24,3</b>	<b>- 57,4</b>	<b>236</b>
Zinsergebnis netto	0,1	- 14,7	14,8	- 101
Ergebnis aus Beteiligungen	209,2	216,3	- 7,1	- 3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>127,6</b>	<b>177,3</b>	<b>- 49,7</b>	<b>- 28</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2015 betreffen mit EUR 7,4 Mio. im Wesentlichen 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 hat sich aufgrund neuerer BFH-Rechtsprechung geändert. Ansonsten sind wie im Vorjahr hauptsächlich Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten innerhalb des Konzerns sowie aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

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

Die Erhöhung des Personalaufwands ist im Wesentlichen auf die Übernahme von Mitarbeitern für die Wahrnehmung der Holdingfunktionen für die GSW-Gruppe und auf das Wachstum des Konzerns zurückzuführen: So beschäftigte die Deutsche Wohnen AG im Jahresdurchschnitt in 2015 150 Mitarbeiter (Vorjahr: 113). Der Personalaufwand enthält zahlungsunwirksame Aufwendungen aus den aktienbasierten Vorstandsvergütungen in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten neben laufenden Rechts- und Beratungs- sowie IT-Kosten insbesondere Kapitalerhöhungs- und Transaktionskosten. Die Transaktionskosten betreffen hauptsächlich die Übernahmeangebote für die conwert Immobilien Invest SE und die LEG Immobilien AG sowie das Übernahmeangebot durch die Vonovia SE.

Das Zinsergebnis setzt sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 20,8 Mio. (Vorjahr: EUR 28,4 Mio.) und Zinserträgen in Höhe von EUR 20,9 Mio. (Vorjahr: EUR 13,7 Mio.) zusammen.

Die Zinsaufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2015 einmalige Aufwendungen für die Ausgabe einer Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 2,1 Mio.

Die Zinsaufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2014 einmalige Aufwendungen aus der Ablösung und Übertragung von Zins-sicherungsgeschäften in Höhe von EUR 6,4 Mio., einmalige Bearbeitungsgebühren für die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. sowie die nicht zahlungswirksame, planmäßige Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens für den Eigenkapitalanteil, der bei der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen in 2014 noch bilanziert wurde, in Höhe von EUR 6,8 Mio.

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 Ergebnis-abführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.) sowie Ausschüttungen von Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 198,3 Mio. (Vorjahr: EUR 209,2 Mio.).

## Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.
Anlagevermögen	3.123,3	45,0	2.600,1	51,2	523,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.309,6	47,8	2.193,5	43,2	1.116,1
Kasse und Bankguthaben	501,0	7,2	284,7	5,6	216,3
	<b>6.933,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5.078,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.855,6</b>
Eigenkapital	4.166,5	60,1	3.309,2	65,2	857,3
Rückstellungen	39,8	0,6	16,7	0,3	23,1
Verbindlichkeiten	2.727,6	39,3	1.752,4	34,5	975,2
	<b>6.933,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5.078,3</b>	<b>100,0</b>	<b>1.855,6</b>

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen AG in Höhe von EUR 3.123,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2.600,1 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.117,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.595,7 Mio.).

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich insbesondere durch Kapitaleinlagen bei Tochtergesellschaften um

EUR 500,0 Mio. erhöht. Weitere Zugänge beruhen auf der Erhöhung der Beteiligungsquote an der GSW Immobilien AG, Berlin, von ca. 93,1 % auf ca. 93,8 % durch die laufende Andienung von Aktien.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestehen 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 2015 durch die Barkapitalerhöhung vom Juni 2015 um EUR 906,6 Mio. und durch die laufende Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Beherrschungsvertrags mit der GSW Immobilien AG – der den außenstehenden Aktionären das Recht einräumt, Aktien der GSW Immobilien AG gegen Aktien der Deutsche Wohnen AG zu tauschen – um EUR 22,7 Mio. erhöht. Weiterhin erhöhte sich das Eigenkapital durch die Einlage im Zusammenhang mit aktienbasierten Vorstandsvergütungen um EUR 0,7 Mio. und durch den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 127,6 Mio. Die in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 im Rahmen der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen gebildeten Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 70,5 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2015 aufgrund neuerer BFH-Rechtsprechung aufgelöst. Die Auszahlung einer Dividende von EUR 129,9 Mio. verringerte das Eigenkapital. Das Grundkapital betrug zum Stichtag EUR 337,4 Mio. (Vorjahr: EUR 294,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 60 % (Vorjahr: 65 %).

Der Anstieg der Rückstellungen betrifft im Wesentlichen ausstehende Rechnungen für Beratungs- und Transaktionskosten.

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.569,6	1.095,8	473,8
Wandelschuldverschreibungen	651,2	651,2	0,0
Unternehmensanleihen	503,0	0,0	503,0
Übrige Verbindlichkeiten	3,8	5,4	-1,6
	<b>2.727,6</b>	<b>1.752,4</b>	<b>975,2</b>

Der Anstieg der Verbindlichkeiten ist auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen durch das konzerninterne Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen AG als zentraler Cash-Pool-Führerin zurückzuführen; entsprechend haben sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöht.

Weiterhin wurde in 2015 eine Unternehmensanleihe über nominal EUR 500,0 Mio. ausgegeben. Diese Unternehmensanleihe ist unbesichert, wird mit 1,375 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis 2020.

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen AG (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) beträgt 40 % (Vorjahr: 35 %). Die Erhöhung des Verschuldungsgrads ist der veränderten Bilanzstruktur geschuldet, da das zentrale Cash Pooling und Kapitaleinzahlungen bei Tochtergesellschaften zu einer Bilanzverlängerung geführt haben.

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

Im Geschäftsjahr 2015 war die Deutsche Wohnen AG jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die Deutsche Wohnen AG verfügt durch das konzerninterne Cash Management 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 2016 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 2016 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 positives Ergebnis in 2016 erzielt wird.

# NACHTRAGSBERICHT

Im Rahmen des Erwerbs des „OLAV“-Portfolios erfolgte Anfang Januar 2016 der wirtschaftliche Übergang von vier bestandshaltenden Immobiliengesellschaften mit insgesamt rund 8.700 Wohneinheiten auf den Deutsche Wohnen-Konzern. Dabei handelt es sich um keine Unternehmenszusammenschlüsse. Weitere Teile dieses Portfolios mit weiteren rund 4.800 Wohneinheiten werden voraussichtlich im ersten und zweiten Quartal 2016 erfolgen.

Mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Januar 2016 hat die GSW Immobilien AG 51 % an der FACILITA Berlin GmbH, Berlin, hinzuerworben. Es handelt sich dabei um einen Unternehmenszusammenschluss. Eine Kaufpreisallokation steht derzeit noch aus. Es wird jedoch erwartet, dass keine stillen Vermögenswerte oder Schulden aufzudecken sind, da die Buchwerte den Marktwerten entsprechen und diese der Höhe nach unwesentlich sind. Die FACILITA wird mit dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert. Die bilanziellen Auswirkungen sind unwesentlich.

Am 12. Februar 2016 teilte die Vonovia mit, dass die Mindestannahmeschwelle des feindlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen nicht erreicht worden ist.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### Risikomanagement

Die Deutsche Wohnen AG prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von größter Bedeutung. Nur so können wir mit den Risiken professionell umgehen. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems

ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen sowie Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Wir fokussieren uns dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

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.
- Ein adäquates internes Richtlinienwesen (unter anderem bestehend aus einer konzernweit gültigen Risikomanagementrichtlinie) ist eingerichtet und wird bei Bedarf angepasst.

- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/) Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/)rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Das bestehende konzernweite Risikomanagementsystem wird kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.
- Bei allen (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und des Prüfungsauftrags sowie dessen Schwerpunkten.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale zuvor beschrieben 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.

Im Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen wurden folgende Risikokategorien identifiziert und in Gruppen hinterlegt:

---

#### 1. Strategische Risiken

---

#### 2. Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und politische Risiken

---

#### 3. Organisations- und Mitarbeiter Risiken

---

#### 4. Marktrisiken

---

#### 5. Objektrisiken

---

#### 6. Finanzwirtschaftliche Risiken

---

#### 7. Investitionsrisiken

---

Einzelrisiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von TEUR 500 in der Risikoinventur verifiziert sowie den dargestellten Risikokategorien und Frühwarnindikatoren zugeordnet. Einzelrisiken, die neu identifiziert werden, sind ad hoc meldepflichtig und werden entsprechend ergänzt.

Anschließend erfolgt die Bewertung der Risiken mittels festgelegter Schwellenwerte in den Größen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit sowie Relevanz und erfolgter Gegenmaßnahme. Die Angabe Relevanz stellt dar, ob Faktoren vorhanden sind, die das derzeitige Eintreten des Frühwarnindikators anzeigen. Gegenmaßnahmen werden entsprechend in die Bewertung einbezogen. Im Ergebnis wird das Risiko in drei Prioritätsstufen bewertet, ein mit hoher Priorität bewertetes Risiko wird als wesentliches Risiko identifiziert.

Die Einschätzungen werden quartalsweise in der Risikoinventur durch die Risikoverantwortlichen in Abstimmung mit dem Risikomanager aktualisiert und anschließend in persönlichen Terminen mit allen Risikoverantwortlichen, dem Risikomanager, der Leitung und dem Vorstand thematisiert. Eine unternehmensweite Transparenz der Risikolage und der bereichsübergreifende Umgang mit den Risiken sollen somit gewährleistet werden.

Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Darüber hinaus wird das interne Risikomanagementhandbuch bei Bedarf aktualisiert.



## Risikobericht

### Strategische Risiken

#### Risiken aufgrund der Nichterkennung von Trends

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

### Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und politische 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.

Derzeitig liegen Anträge auf Einleitung von Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG von einzelnen Aktionären der GSW auf Überprüfung der Angemessenheit von Abfindungsangebot und Ausgleichszahlung vor. 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.

#### Gesellschaftsrechtliche Risiken

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

#### Politische und regulatorische Risiken

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 zum 1. Juni 2015 die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei der Wiedervermietung von Wohnraum auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Ausnahmen gelten zum Beispiel bei Modernisierungen. Im Geschäftsjahr 2015 hatte die neue Regelung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen.

Weitere Anpassungen des Mietrechts werden aktuell diskutiert. Dabei sind insbesondere Änderungen zur Erhebung des Mietspiegels, der Umlage von Modernisierungskosten und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie die Einführung einer persönlichen Härtefallregelung in der Diskussion. Im Ergebnis könnte dies zu sinkenden Mietsteigerungen und je nach Auswirkung auch zu Wertminderungen der Immobilien führen.

## Organisations- und Mitarbeiter Risiken

### IT-Risiken

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

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls dieser Anwendung, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. 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.

### 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 Mitarbeiterverhalten

Unsere Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, sind für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend. Es besteht das Risiko, dass sich einzelne Mitarbeiter nicht an diese Vorgaben halten und entsprechende Reputationsschäden und Verluste für das Unternehmen entstehen.

Jeder neue Mitarbeiter bekommt die Verhaltensrichtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Der konzernweit verantwortliche Compliance Officer 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.

Unternehmensweit ist eine Unterschriftenregelung in Kraft, die eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle nach dem Vier-Augen-Prinzip verlangt. Die notwendige Hierarchiestufe des Unterzeichnenden ist vom Wert der Rechnung abhängig und steigt entsprechend.

### Allgemeine Akquisitions- und Integrationsrisiken

Jeder Ankauf wird von uns ausführlich geprüft. Dabei wird unter anderem eine rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence durchgeführt und es werden im Bedarfsfall externe Spezialisten hinzugezogen. Diese Vorgehensweise ist ein standardisierter Prozess der Deutsche Wohnen, um Risiken hinsichtlich der Akquisitionen zu erkennen und einzuschätzen. Mit Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen setzen wir unsere Wachstumsstrategie fort. Dabei erwarten wir Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Dennoch können wir die Möglichkeit nicht ausschließen, dass diese Ziele nicht vollständig oder nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen.

### Marktrisiken

Marktrisiken können im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsrenten 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. Mietern können dann kleinere und günstigere Wohnungen aus dem diversifizierten Portfolio der Deutsche Wohnen angeboten werden.

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

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.

## Objektrisiken

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

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

## Finanzwirtschaftliche Risiken

### 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.

### Steuerliche Risiken

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die Deutsche Wohnen hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 276,5 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 Zins-schranke, welche die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommensermittlung beschränkt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in Zukunft steuerliche Belastungen aus diesen Regelungen resultieren können.

Weiterhin können durch eine Veränderung unserer Anteilseigner- und Organisationsstruktur gegebenenfalls Grunderwerbsteuer ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge untergehen.

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2015 Rückstellungen in Höhe von EUR 64,6 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 einem Ausstieg aus der VBL und damit zu signifikanten Gegenwertforderungen führen. Dementsprechend werden sämtliche Personalmaßnahmen unter Einbeziehung rechtlicher Beratung und Abstimmung vorgenommen.

### 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 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 das Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio (DSCR)/ Interest Service Cover Ratio (ISCR)) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Die Unternehmensteilung 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 Liquiditätsengpässes** wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang ab [104](#).

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 können zu außerplanmäßigen, nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen führen, die die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft betreffen. Zum 31. Dezember 2015 ergab sich kein außerplanmäßiger Aufwand.

### Investitionsrisiken

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

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

### Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die Deutsche Wohnen wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen.

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über eine Marktkapitalisierung von rund EUR 8,6 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 48 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist die Deutsche Wohnen deutlich sichtbarer für internationale Investoren, was zu Zinsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

# PROGNOSEBERICHT

Das im Eigentum der Deutsche Wohnen befindliche Wohnportfolio weist insbesondere in den Core<sup>+</sup>-Regionen erhebliche Wachstumspotenziale auf. Berlin, Düsseldorf sowie die Rhein-Main-Region liegen im Vergleich der deutschen Großstädte in der Spitzengruppe. Zudem wurde die Qualität des Immobilienportfolios durch attraktive Portfolioankäufe in unseren Core<sup>+</sup>-Regionen als auch durch Portfoliobereinigungen weiter erhöht.

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.

Im Juni 2015 wurden die Long-Term Issuer Ratings von den internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's angehoben. Mit den beiden Ratings A<sup>-</sup> von Standard & Poor's (Vorjahr: BBB<sup>+</sup>) und A3 von Moody's (Vorjahr: Baa1), 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.

Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Wachstumsmärkte – bei gleichzeitiger Senkung des Verschuldungsgrads und der Verringerung des Konzernzinssatzes – ein hohes Wertsteigerungspotenzial in der künftigen Entwicklung. Dieses wird der Deutsche Wohnen auch in der Zukunft einen Wettbewerbsvorteil gegenüber ihren Mitbewerbern sichern.

## Gesamtbild der Risikolage

Unter allen beschriebenen Risiken stufen wir das finanzwirtschaftliche Risiko sowie das politische und regulatorische Risiko als die wesentlichen Risiken ein. Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2015 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren geändert. Im Hinblick auf die getroffenen Gegenmaßnahmen stufen wir die Risiken insgesamt als moderat und beherrschbar ein. Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer moderaten Expansion der Wirtschaft im Geschäftsjahr 2015 geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für 2016 von einem Beibehalten dieses Wachstumstempos aus. Trotz der zu erwartenden Straffung der Geldpolitik ist in den Vereinigten Staaten und dem Vereinigten Königreich mit einer Fortsetzung des robusten Wachstums zu rechnen. Die Konjunkturerholung im Euroraum wird sich voraussichtlich fortsetzen, sie ist allerdings fragil und wird dadurch belastet, dass die Wirkung der stützenden Sonderfaktoren nachlassen dürfte. Insgesamt wird ein Wachstum des weltwirtschaftlichen BIP von 2,6 % prognostiziert. Für den Euroraum wird ein Plus von 1,5 % erwartet.

Für die deutsche Wirtschaft wird eine Fortsetzung des Aufschwungs prognostiziert. Sie soll 2016 voraussichtlich um 1,6 % zulegen und wächst somit schneller als das Produktionskapital. Dieser Aufschwung wird durch die gute Lage am deutschen Arbeitsmarkt und die darauf aufbauende Ausweitung des privaten Konsums getragen. Auch die Zahl der Erwerbstätigen soll 2016 noch einmal um mehr als 300.000 Personen zunehmen.<sup>1)</sup>

## Wohnungs- und Finanzmarkt

Auch die weiteren Aussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind positiv. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien soll insgesamt weiter zunehmen, wobei davon in erster Linie die wirtschaftlich starken Regionen und Städte profitieren werden. Die Neubautätigkeit wird sich in den kommenden Jahren ebenfalls erhöhen. Teilweise bedingt durch neue staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt wird der Neubaubedarf in den Städten jedoch kaum gedeckt werden. In den demografisch schwachen Regionen werden Leerstände hingegen weiter zunehmen. Auf dem Investmentmarkt zeichnen sich weiter sinkende Renditen ab.<sup>2)</sup>

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.

<sup>1)</sup> Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2015

<sup>2)</sup> JLL, Überblick Wohnungsmarkt, Deutschland, 1. Halbjahr 2015



## Prognose für das Geschäftsjahr 2016

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.

In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarktes eingeflossen. Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir einschließlich der jüngsten Akquisitionen einen FFO I von mindestens EUR 360 Mio. Dies stellt ein Basisszenario dar, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2016 wie folgt:

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung wollen wir uns weiterhin auf Ballungszentren fokussieren und die Qualität unserer Immobilien durch Investitionen weiter verbessern. Im Rahmen der Revaluierung unseres Portfolios haben wir 2014 für die nächsten Jahre ein Modernisierungsprogramm in Höhe von rund EUR 400 Mio. aufgelegt. Diese Mittel sollen in die Core\*-Regionen investiert werden und weiteres Wertpotenzial generieren. Die laufenden Instandhaltungen werden sich 2016 auf Vorjahresniveau zwischen EUR 9 pro m<sup>2</sup> und EUR 10 pro m<sup>2</sup> bewegen. Beim Leerstand erwarten wir keine wesentliche Änderung zum Jahresende. Die geplante Like-for-like-Mietsteigerung beträgt 2,5%. Insgesamt erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 570 Mio.

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.

Für das Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen erwarten wir einen Ergebnisbeitrag von rund EUR 16 Mio.

Die Zinsaufwendungen werden sich vor dem Hintergrund der Refinanzierung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund EUR 110 Mio. reduzieren.

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen erwarten wir auch in 2016 Bewertungsgewinne unseres Immobilienbestands. Dementsprechend prognostizieren wir einen EPRA NAV je Aktie zwischen EUR 25 und EUR 26 und eine Loan to Value Ratio von rund 40%. Sondereffekte, wie zum Beispiel außerplanmäßige Abschreibungen des Goodwill, sind bei der Planung nicht unterstellt, da wir unter anderem von weiterhin niedrigen Zinsen ausgehen.

## 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 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.

### Ursprünglicher Long Term Incentive (PSU-Plan)

Der PSU-Plan basierte auf den Bestimmungen des Deutsche Wohnen Führungskräfte-Beteiligungsprogramms „Performance Share Unit-Plan“ (PSU-Plan). Danach hängt die Höhe des LTI von der Entwicklung der Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Asset Value (NAV) und Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG innerhalb einer jeweils vierjährigen Performance-Periode ab.

Im Rahmen des PSU-Plans begann jedes Jahr eine neue Performance-Periode. Zu Beginn dieser wurde für jedes Vorstandsmitglied nach Maßgabe seiner vertraglichen Vergütungszusagen der sogenannte anfängliche Zuteilungswert vereinbart. Ein Anspruch auf Auszahlung der Vergütungskomponente entsteht grundsätzlich erst nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode, also nach vier Jahren. Die Höhe des Auszahlungsanspruchs ist dabei von der eingetretenen Entwicklung der Kennzahlen FFO, NAV und Aktienkurs der Deutsche Wohnen während der Performance-Periode abhängig. Für den Fall außerordentlich positiver Entwicklungen begrenzte ein Cap (das Dreifache des Zuteilungswerts) die Höhe des Auszahlungsbetrags. Eine negative Entwicklung verringerte die Höhe des anfänglichen Zuteilungswerts und des Auszahlungsbetrags bis hin zu dem gänzlichen Wegfall des Auszahlungsanspruchs.

### Neuer Long Term Incentive: Aktienoptionsprogramm (AOP)

Durch die Einführung des Aktienoptionsprogramms 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 aber nur erfolgen, wenn am Ende der Wartezeit definierte Erfolgsziele erreicht werden. Die Aktienoptionen sollen nur ausgeübt werden können, wenn und soweit nachfolgende Erfolgsziele erreicht werden: Steigerung des (i) Adjusted NAV je Aktie, (ii) FFO I (ohne Verkauf) je Aktie und (iii) Entwicklung des Aktienkurses. Sie berücksichtigen sowohl die relative Ergebnisentwicklung der Aktie der Gesellschaft im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber als auch die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen NAV je Aktie und FFO je Aktie. Die Bezugsberechtigten sollen hierdurch dazu 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:

	Michael Zahn		Lars Wittan	
	2014	2015	2014	2015
Basis 150% des LTI	1.125	1.125	390	390
Referenzkurs in EUR	16,96	24,16	16,96	24,16
Gewährte Optionen Anzahl	66.332	46.565	22.995	16.142

Die finale Zuteilung erfolgt nach Ablauf der Wartezeit in Abhängigkeit der Erreichung der oben genannten Kriterien.

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

Den Vorständen sind folgende Vergütungen gewährt worden:

TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007				Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011				Andreas Segal Vorstandsmitglied vom 31.01.2014 bis zum 10.11.2015			
	2014	2015	2015 (Min.)	2015 (Max.)	2014	2015	2015 (Min.)	2015 (Max.)	2014	2015	2015 (Min.)	2015 (Max.)
Festvergütung	731	825	825	825	344	376	376	376	386	426	426	426
Nebenleistungen	28	34	34	34	25	24	24	24	30	26	26	26
<b>Summe Fest</b>	<b>759</b>	<b>859</b>	<b>859</b>	<b>859</b>	<b>369</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>416</b>	<b>452</b>	<b>452</b>	<b>452</b>
Short Term Incentive	500	500	0	625	240	240	0	300	240	240	0	300
kurzfristig ausgestaltet	500	500	0	625	240	240	0	300	240	240	0	300
langfristig ausgestaltet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Long Term Incentive	750	750	0	1.125 <sup>1)</sup>	260	260	0	390 <sup>1)</sup>	260	260	0	390 <sup>1)</sup>
<b>Summe Variabel</b>	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>	<b>0</b>	<b>1.750</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>690</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>690</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.009</b>	<b>2.109</b>	<b>859</b>	<b>2.609</b>	<b>869</b>	<b>900</b>	<b>400</b>	<b>1.090</b>	<b>916</b>	<b>952</b>	<b>452</b>	<b>1.142</b>

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

Die Ansprüche des Vorstands aus dem ursprünglichen PSU-Plan 2011 bis 2013 haben zum Stichtag einen Wert von EUR 1,87 Mio.

(Michael Zahn EUR 0,90 Mio., Helmut Ullrich EUR 0,37 Mio. und Lars Wittan EUR 0,60 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2015 sind den Vorständen folgende Beträge zugeflossen:

TEUR	Michael Zahn		Lars Wittan		Andreas Segal	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	731	825	344	376	386	426
Nebenleistungen	28	34	25	24	30	26
<b>Summe Fest</b>	<b>759</b>	<b>859</b>	<b>369</b>	<b>400</b>	<b>416</b>	<b>452</b>
Short Term Incentive	309	725	155	313	0	300
kurzfristig ausgestaltet	309	625	155	300	0	300
langfristig ausgestaltet	0	100	0	13	0	0
Long Term Incentive	0	450	0	143	0	550
<b>Summe Variabel</b>	<b>309</b>	<b>1.175</b>	<b>155</b>	<b>456</b>	<b>0</b>	<b>850</b>
Abfindung	0	0	0	0	0	1.650
Sondervergütung 2013	294	399	178	242	0	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.362</b>	<b>2.433</b>	<b>702</b>	<b>1.098</b>	<b>416</b>	<b>2.952</b>

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.

Herrn 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 wird.

Dem ehemaligen Vorstandsmitglied Helmut Ullrich wurde in 2015 der PSU-Plan 2011 und der einbehaltene Anteil der kurzfristig variablen Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 0,4 Mio. ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr 2015 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 Aufsichtsratsrat 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 520,8 (Vorjahr: TEUR 240) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Flach erhält netto TEUR 140 (Vorjahr: TEUR 65), Herr Dr. Kretschmer erhält netto TEUR 117,5 (Vorjahr: TEUR 50), Herr Clement erhält netto TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 30), Herr Hünlein erhält netto TEUR 67,5 (Vorjahr: TEUR 30), Herr Dr. Stetter erhält netto TEUR 72,9 (Vorjahr: TEUR 35) und Herr Wisser TEUR 62,9 (Vorjahr: TEUR 16,8 zeitanteilig).

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

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

## Sonstiges

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 2015 EUR 337.411.867,00 (Vorjahr: EUR 294.259.979,00), eingeteilt in 337.411.867 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.

### Kapitalerhöhung

Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG hat am 20. Mai 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten für die Aktionäre der Deutsche Wohnen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Es wurden am 4. Juni 2015 von der Deutsche Wohnen 42.166.532 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 zu einem Bezugspreis von EUR 21,50 ausgegeben.

### 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. Seit der Mitteilung der Sun Life Financial Inc. vom 5. Februar 2015, dass die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten wurde, bestehen keine direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten.

### 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. Zeitgleich mit der Eintragung des Genehmigten Kapitals 2015/I wurde das Genehmigte Kapital 2014/I aufgehoben.

#### 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.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 ist das **Bedingte Kapital 2014/I** um einen Betrag von EUR 25 Mio. durch Aufhebung reduziert worden und besteht in Höhe von EUR 25 Mio. fort. Die bedingte Kapitalerhöhung 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 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 zu dem in § 5 Abs. 1 des Beherrschungsvertrags bestimmten (drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen sieben Stückaktien der Deutsche Wohnen AG) beziehungsweise einem gemäß § 5 Abs. 4 oder § 5 Abs. 5 des Beherrschungsvertrags angepassten Umtauschverhältnis. Am 4. Juni 2015 wurde aufgrund der an diesem Tage erfolgten Kapitalerhöhung gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags das Umtauschverhältnis angepasst auf drei Stückaktion der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen AG. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2015 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.028.604,00 durch Ausgabe von 9.028.604 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2015 fort in Höhe von EUR 5.971.396,00. Einzelne Aktionäre der GSW haben Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens zur gerichtlichen Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung gestellt. 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 Aktienausschüttung 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 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 Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligkeit der Rückzahlung vor.

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

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

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

# KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	98
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	100
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	101
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	102
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	103
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	104
Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen-Gruppe	104
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	107
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	109
Angaben zur Konzernbilanz	118
Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	130
Segmentberichterstattung	133
Angaben zur Kapitalflussrechnung	134
Ergebnis je Aktie	134
Sonstige Angaben	135
ANLAGEN	145

# KONZERNBILANZ

## zum 31. Dezember 2015

TEUR	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTIVA</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	11.859.098	9.610.999
Sachanlagen	D.3	45.655	25.940
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	546.329	546.074
Derivative Finanzinstrumente	D.7	27	41
Sonstige langfristige Vermögenswerte		22.255	28.574
Aktive latente Steuern	D.17	325.513	351.678
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>12.798.877</b>	<b>10.563.306</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	66.913	58.055
Andere Vorräte		3.501	3.481
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	13.368	17.704
Forderungen aus Ertragsteuern		8.094	4.032
Derivative Finanzinstrumente	D.7	3	13
Sonstige Vermögenswerte		10.210	10.316
Zahlungsmittel	D.8	661.566	396.398
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>763.655</b>	<b>489.999</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	137.582	392.911
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>901.237</b>	<b>882.910</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>13.700.114</b>	<b>11.446.216</b>

TEUR	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
<b>PASSIVA</b>			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	337.412	294.260
Kapitalrücklage	D.9	3.558.901	2.735.911
Kumuliertes Konzernergebnis	D.9	2.757.141	1.662.702
		<b>6.653.454</b>	<b>4.692.873</b>
Nicht beherrschende Anteile	D.9	218.548	183.192
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>6.872.002</b>	<b>4.876.065</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	3.718.128	4.509.319
Wandelschuldverschreibungen	D.11	964.204	747.424
Unternehmensanleihen	D.11	495.298	0
Pensionsverpflichtungen	D.12	64.551	67.655
Derivative Finanzinstrumente	D.7	33.064	126.418
Sonstige Rückstellungen	D.15	12.357	17.209
Sonstige Verbindlichkeiten		62.495	0
Passive latente Steuern	D.17	1.110.209	557.896
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>6.460.306</b>	<b>6.025.921</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	62.305	263.676
Wandelschuldverschreibungen	D.11	1.234	1.234
Unternehmensanleihen	D.11	3.024	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		194.568	137.987
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	D.13	6.413	6.287
Sonstige Rückstellungen	D.15	17.083	19.217
Derivative Finanzinstrumente	D.7	11.760	18.543
Steuerschulden	D.16	37.519	46.120
Sonstige Verbindlichkeiten		33.900	45.123
<b>Zwischensumme kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>367.806</b>	<b>538.187</b>
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	C.10	0	6.043
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>367.806</b>	<b>544.230</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>13.700.114</b>	<b>11.446.216</b>



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

TEUR	Anhang	2015	2014
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1	633.965	626.260
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	- 114.728	- 120.446
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>		<b>519.237</b>	<b>505.814</b>
Verkaufserlöse		673.986	257.420
Verkaufskosten		- 21.487	- 12.096
Buchwertabgang		- 583.613	- 192.947
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>E.3</b>	<b>68.886</b>	<b>52.377</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen		67.181	68.243
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		- 51.593	- 51.896
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>E.4</b>	<b>15.588</b>	<b>16.347</b>
Verwaltungskosten	E.5	- 74.698	- 90.515
Sonstige Aufwendungen/Erträge	E.6	- 63.993	- 29.610
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>465.020</b>	<b>454.413</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	1.734.129	952.667
Abschreibungen	D.3/4	- 5.657	- 6.092
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>		<b>2.193.492</b>	<b>1.400.988</b>
Finanzerträge		876	953
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	D.7/11	- 213.708	- 111.523
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	B.3	1.840	- 457
Finanzaufwendungen	E.8	- 195.344	- 268.532
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1.787.156</b>	<b>1.021.429</b>
Ertragsteuern	E.9	- 580.582	- 132.177
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.206.574</b>	<b>889.252</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.161.404	855.907
Nicht beherrschende Anteile		45.170	33.345
		<b>1.206.574</b>	<b>889.252</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
Unverwässert in EUR		3,62	2,93
Verwässert in EUR		3,62	2,93

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

TEUR	2015	2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.206.574</b>	<b>889.252</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Posten, die später aufwandswirksam umgegliedert werden		
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	61.603	1.605
Ertragsteuereffekte	-22.797	2.856
	<b>38.806</b>	<b>4.461</b>
Posten, die später nicht aufwandswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte	1.695	-13.138
Ertragsteuereffekte	-3.075	5.084
	<b>-1.380</b>	<b>-8.054</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>37.426</b>	<b>-3.593</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>1.244.000</b>	<b>885.659</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	1.198.773	852.613
Nicht beherrschende Anteile	45.227	33.046

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

TEUR	Anhang	2015	2014
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>			
Periodenergebnis		1.206.574	889.252
Finanzerträge		- 876	- 953
Finanzaufwendungen		195.344	268.532
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		- 1.840	457
Ertragsteuern		580.582	132.177
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>1.979.784</b>	<b>1.289.465</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	- 1.734.129	- 952.667
Abschreibungen	D.3/4	5.657	6.092
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	D.7/11	213.707	111.523
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	- 90.340	- 42.477
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		- 27.995	14.763
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		- 2.481	12.211
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>344.203</b>	<b>438.910</b>
Gezahlte Zinsen		- 134.914	- 203.058
Erhaltene Zinsen		876	953
Gezahlte Steuern ohne EK-02-Zahlungen		- 27.266	- 10.578
Erhaltene Steuern ohne EK-02-Zahlungen		37.062	1.717
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor EK-02-Zahlungen</b>		<b>219.961</b>	<b>227.944</b>
EK-02-Zahlungen	D.16	0	- 38.535
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>219.961</b>	<b>189.409</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Verkäufen	G	680.299	261.254
Auszahlungen für Investitionen		- 750.441	- 220.392
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		68	872
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		56	0
Auszahlungen aus Unternehmensveräußerungen		0	- 4.334
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		5.699	0
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten	D.13	0	- 53
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 64.319</b>	<b>37.347</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.10	50.620	1.413.583
Tilgung von Darlehen	D.10	- 1.111.823	- 1.781.665
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	D.11	0	400.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	D.11	0	- 1.911
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		498.445	0
Einmalige Finanzierungszahlungen	E.8	- 95.243	- 101.188
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen		0	103.089
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.9	906.582	0
Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit		16.750	0
Kosten der Kapitalerhöhung	D.9	- 20.355	- 1.261
Auszahlung im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsprogramm		- 260	0
Auszahlung Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen AG	H	- 129.873	- 57.428
Auszahlung Dividende an nicht beherrschende Anteilseigner		- 5.317	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>109.526</b>	<b>- 26.781</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>265.168</b>	<b>199.975</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>		<b>396.398</b>	<b>196.423</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>		<b>661.566</b>	<b>396.398</b>

# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

## zum 31. Dezember 2015

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzernergebnis			Zwischen- summe	Nicht beherr- schende Anteile	Eigen- kapital
			Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Übrige Rücklagen			
TEUR								
Eigenkapital zum 1. Januar 2014	286.217	2.601.804	- 6.177	- 64.436	960.375	3.777.782	166.492	3.944.274
Periodenergebnis					889.252	889.252		889.252
Davon nicht beherrschende Anteile					- 33.345	- 33.345	33.345	
Sonstiges Ergebnis			- 8.054	4.461		- 3.593		- 3.593
Davon nicht beherrschende Anteile			15	284		299	- 299	0
Gesamtergebnis			- 8.039	4.745	855.907	852.613	33.046	885.659
Kapitalerhöhung	8.043	133.596				141.639		141.639
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		- 857				- 857		- 857
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1.368				1.368		1.368
Veränderung nicht beherrschende Anteile					- 16.758	- 16.758	- 16.345	- 33.103
Dividendenzahlung					- 57.428	- 57.428		- 57.428
Sonstiges					- 5.487	- 5.487		- 5.487
Eigenkapital zum 31. Dezember 2014	294.260	2.735.911	- 14.216	- 59.691	1.736.609	4.692.872	183.193	4.876.065
Eigenkapital zum 1. Januar 2015	294.260	2.735.911	- 14.216	- 59.691	1.736.609	4.692.872	183.193	4.876.065
Periodenergebnis					1.206.574	1.206.574		1.206.574
Davon nicht beherrschende Anteile					- 45.170	- 45.170	45.170	0
Sonstiges Ergebnis			- 1.380	38.806		37.426		37.426
Davon nicht beherrschende Anteile			- 3	- 54		- 57	57	0
Gesamtergebnis			- 1.383	38.752	1.161.404	1.198.773	45.227	1.244.000
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	0		0
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		959				959		959
Inanspruchnahmen 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	337.412	3.558.901	- 15.599	- 20.939	2.793.680	6.653.454	218.548	6.872.002

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015

### A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen-Gruppe

#### 1 Die Deutsche Wohnen-Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen AG (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2015 wurde am 18. Februar 2016 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 10. März 2016 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 technischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

#### 2 Konzernabschluss

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

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

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

#### 3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung im Geschäftsjahr 2015:

Die Deutsche Wohnen hatte erstmals die Regelungen des IFRIC 21 anzuwenden, der Auswirkungen auf die Bilanzierung von Grundsteuern hat, da hier bereits eine Steuerschuld zu Beginn eines Kalenderjahres entsteht. Dies führte zu bilanziellen Auswirkungen in den Zwischenabschlüssen.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2015 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.



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

Für Geschäftsjahre mit Beginn ab dem 1. Februar 2015 war der geänderte IAS 19 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 jedoch nicht.

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. Das Endorsement steht derzeit noch aus. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB hat im Juli 2014 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 klare 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. Das Endorsement steht derzeit aus. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit die Auswirkungen auf die Bilanzierung der Finanzinstrumente.

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

Am 13. Januar 2016 hat der IASB den neuen Standard zur Leasingbilanzierung IFRS 16 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. Das Endorsement ist jedoch noch nicht erfolgt. Die Deutsche Wohnen prüft 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. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten. Sofern Angaben zu Ermessensentscheidungen im Rahmen von Einzelvorschriften anzugeben sind, wurde eine Erläuterung bei den entsprechenden Posten vorgenommen.

### Vollkonsolidierung der KATHARINENHOF® Gruppe

Die Deutsche Wohnen AG geht davon aus, dass sie trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit die Beherrschungsmöglichkeit über die KATHARINENHOF® Gruppe hat, da sie über vertragliche Rechte verfügt, die ihr die Möglichkeit zur Lenkung der maßgeblichen Tätigkeiten der KATHARINENHOF® Gruppe verleihen und sie über bestehende Andienungs- und Put-Optionen-Regelungen die Verfügungsgewalt besitzt. Insofern erfolgt die Vollkonsolidierung der KATHARINENHOF® Gruppe in den Deutsche Wohnen-Konzern.

### 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 Immobilien wurde zum 30. Juni 2015 und zum 31. Dezember 2015 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt. 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 als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 12,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 10,0 Mrd.).

### Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GSW

Die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GSW wurde zum 31. Dezember 2015 auf Basis einer Discounted-Cashflow-Prognose ermittelt. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem Erwerb der GSW belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 535,1 Mio. (Vorjahr: EUR 535,1 Mio.). In den folgenden der Berechnung des Nutzungswerts der Berichtseinheiten zugrunde gelegten Annahmen bestehen Schätzunsicherheiten:

- **Planung der Mittelzuflüsse:** Die Planung basiert auf vergangenheitsbezogenen Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen in Abhängigkeit von der Lage der jeweiligen Immobilienportfolios. Sofern die Mittelzuflüsse im letzten Planjahr um 17 % (Vorjahr: 27,0 %) reduziert werden, entspricht der Nutzungswert dem erzielbaren Betrag.
- **Diskontierungssatz:** Ausgehend von branchenüblichen durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten wird der Abzinsungssatz der Berichtseinheiten ermittelt. Sofern der Diskontierungssatz auf 4,29 % (Vorjahr: 5,00 %) erhöht wird, entspricht der Nutzungswert dem erzielbaren Betrag.
- **Wachstumsrate:** Den Wachstumsraten liegen veröffentlichte branchenbezogene Marktforschungen zugrunde. Sofern die Wachstumsrate auf 0,45 % (Vorjahr: 0,16 %) reduziert wird, entspricht der Nutzungswert dem erzielbaren Betrag.

### Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2015 EUR 64,6 Mio. (Vorjahr: EUR 67,7 Mio.).

## B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die 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 [145](#).

In 2015 ergaben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis:

- Insgesamt werden 101 (Vorjahr: 98) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anlage 1).
- Drei Gesellschaften wurden ab dem 1. Juli 2015 durch Immobilienerwerbe im Rahmen von Share Deals vollkonsolidiert. Dabei handelt es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse, da kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 erworben worden ist.

### 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 sofort erfolgswirksam erfasst. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Vermögens und finanzieller und operativer Handlungen des erworbenen Unternehmens beziehungsweise Geschäfts auf den Konzern übergeht. 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 (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile (Minderheitsanteile) werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

### 3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

Die Deutsche Wohnen bestimmt die Wesensart ihrer Anteile im Wesentlichen nach der Beteiligungshöhe und dem Vorliegen der Beherrschungsmöglichkeit im Sinne des IFRS 10.

Unternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen über die Beherrschungsmöglichkeit verfügt, werden als Tochterunternehmen klassifiziert und vollkonsolidiert.

Unternehmen, an denen die Deutsche Wohnen gemeinsam mit konzernfremden Partnern beteiligt ist und die unter gemeinschaftlicher Führung stehen, werden nach den Kriterien des IFRS 11 klassifiziert. Unternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen über einen maßgeblichen Einfluss auf den Geschäftsverlauf verfügt, werden als assoziierte Unternehmen klassifiziert. Sowohl Gemeinschaftsunternehmen als auch assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert.

Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen an Unternehmen beteiligt, bei denen sie nur eine Minderheitsbeteiligung hat oder aufgrund eingeschränkter Stimmrechte keine Beherrschungsmöglichkeit ausgeübt werden kann. Diese werden als Finanzinstrumente (AfS) nach IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da der Fair Value nicht verlässlich ermittelt werden kann.

Die Übersicht über die Konzernbeteiligungen ergibt sich aus der Anteilsbesitzliste per 31. Dezember 2015 (Anlage 1 [145](#)).

Nach den Vorgaben des IFRS 12 ergeben sich die nachfolgenden ergänzenden Angaben:

#### Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

Die Deutsche Wohnen AG verfügt am Stichtag über 100 Tochterunternehmen (Vorjahr: 97). Bei diesen Tochterunternehmen bestehen keine Beschränkungen beim Zugriff auf die Vermögenswerte und Schulden.

An einigen Tochterunternehmen bestehen konzernfremde Minderheitsbeteiligungen, die jedoch nur Ergebnisanteile ausweisen. Wesentliche Ausschüttungen wurden im Berichtsjahr an Minderheitsgesellschafter nicht ausgezahlt. Zum 31. Dezember 2015 betrug die Anteilsquote nicht beherrschender Gesellschafter an der GSW Immobilien AG 6,2% (Vorjahr: 7,9%).

Seit dem 1. Januar 2015 liegt die Beteiligung der Deutsche Wohnen an der KATHARINENHOF® Gruppe bei 49%. Dennoch erfolgt die Vollkonsolidierung, da die Deutsche Wohnen über Lenkungsrechte verfügt, die maßgebliche Einflussmöglichkeiten auf die Tätigkeiten der KATHARINENHOF® Gruppe erlauben. Zudem besitzt die Deutsche Wohnen mittels bestehender Andienungs- und Put-Optionen-Regelungen die Verfügungsgewalt.

Für die wesentlichen Tochterunternehmen mit Minderheitsanteilen ergeben sich folgende zusammengefasste Finanzinformationen:

EUR Mio.	GSW-Gruppe
Langfristige Vermögenswerte	4.410,6
Kurzfristige Vermögenswerte	379,3
Zahlungsmittel	121,9
Langfristige Verbindlichkeiten	- 2.139,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 194,0
<b>Nettovermögen</b>	<b>2.578,7</b>
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	191,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>631,1</b>
Sonstiges Ergebnis	16,2
Cashflow	35,0

Für die Konzerngesellschaften hat die Deutsche Wohnen AG Garantien und Bürgschaften sowie andere Sicherheiten gegenüber Dritten im Umfang von 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 werden derzeit als unwesentlich angesehen. Im Geschäftsjahr 2015 haben diese insgesamt ein Jahresergebnis von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) erzielt und werden zu einem Buchwert von insgesamt EUR 7,1 Mio. (EUR 4,3 Mio.) bilanziert. Aus der At-Equity-Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen resultiert ein Bewertungsgewinn von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: Bewertungsverlust EUR 0,5 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 18 (Vorjahr: 19) nicht-konsolidierten Unternehmen, die im Konzern als unwesentlich angesehen werden. 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 2015 rund EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 14,9 Mio.).

## C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag 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 2015 sowie 30. Juni 2015 und 31. Dezember 2014 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2015 sowie 30. Juni 2015 und 31. Dezember 2014 bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Wertabweichung für die einzelne Immobilie ist nicht größer als +/- 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht CB Richard Ellis um rund -0,4 % (Vorjahr: -0,2 %) von der internen Bewertung ab.

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

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

### 3 Sachanlagen

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

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

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

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

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

### 4 Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben.



## 5 Fremdkapitalkosten

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

## 6 Wertminderung von 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 und immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer 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. Nach Erwerb der Kontrolle der GSW-Gruppe besteht eine entsprechende zahlungsmittelgenerierende Einheit in den Vermietungsaktivitäten der GSW-Gruppe.

Die Prüfung der Werthaltigkeit erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows, 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. 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.

Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes des Konzerns von 3,77 % (Vorjahr: 4,03 %) vor Steuern verwendet.

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

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

## 7 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

klassifiziert.

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

Finanzanlagen sowie Wertpapiere und Ausleihungen 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 nicht beziehungsweise nicht verlässlich zu bestimmen ist. Dies ist der Fall bei den bilanzierten festverzinslichen Wertpapieren sowie den Ausleihungen, da für diese aufgrund fehlender Notierungen kein verlässlicher Marktwert zu ermitteln 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 bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinismethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

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

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

Ein finanzieller Vermögenswert (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, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen,

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

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

### Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten

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

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

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.).

### **Verbindlichkeiten aus Put-Optionen**

Entsprechend behandelt werden Minderheitsgesellschafter, 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 von EUR 16,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

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

## **12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses**

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 822 Mitarbeiter (davon 311 aktive Mitarbeiter und 511 ausgeschiedene Mitarbeiter und Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 834 Mitarbeiter, davon 325 Aktive und 509 Rentner).

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral innerhalb des zusammengefassten Konzernergebnisses in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen 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 Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendung erfasst.

## 14 Leasingverhältnisse

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden.

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Bei Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt der Ansatz der Verpflichtung zum Barwert und wird jährlich aufgezinest.

Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. 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 berücksichtigt wurden.

Außerdem hat die Deutsche Wohnen Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) erhalten und von den Anschaffungskosten abgesetzt.

## 17 Steuern

### Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden 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 genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen 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 Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

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



Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die 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, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und nachfolgend 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 Bewertung erfolgt durch die Mark-to-Market-Methode.

Die Fair-Value-Ermittlung erfolgt über die Discounted-Cash-flow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Gemäß den Vorgaben des IFRS 13.42 ff. werden das Risiko der Nichterfüllung (Kontrahentenrisiko) sowie das eigene Ausfallrisiko in die Bewertung einbezogen.

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps auf Basis der Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und

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

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

## 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 grundsätzlich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

Die Aufwendungen, die aufgrund der Ausgabe der Aktienoptionen entstehen, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Der beizulegende Zeitwert wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt. Die Aufwendungen aus der Ausgabe von Aktienoptionen werden bei gleichzeitiger entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals (Kapitalrücklage) erfasst.

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.	31.12.2015	31.12.2014
<b>Periodenbeginn</b>	<b>9.611,0</b>	<b>8.937,1</b>
Zukäufe	712,4	139,7
Sonstige Zugänge	103,7	70,1
Abgang durch Verkauf	- 165,1	- 95,7
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.734,1	952,7
Umbuchung	- 137,0	- 392,9
<b>Periodenende</b>	<b>11.859,1</b>	<b>9.611,0</b>

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

Für die Bewertung (Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten und Ziel-leerständen basierend auf den Lage- und Objekteigenschaften der Immobilien,
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro m<sup>2</sup> 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 immobilien-spezifischen 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 1.734,1 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der 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<sup>+</sup>, 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 (Angabe in Klammern):

31. Dezember 2015	Core <sup>+</sup>			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Buchwert in EUR Mio.	8.745	2.041	10.786	946	127
Buchwert in EUR/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	9,80	9,41	9,72	9,07	8,03

31. Dezember 2014	Core <sup>+</sup>			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
Buchwert in EUR Mio.	6.757	1.856	8.613	850	149
Buchwert in EUR/m <sup>2</sup>	1.106	1.129	1.111	803	621
Anteil Buchwert in %	70,3	19,3	89,6	8,8	1,6
Ist-Miete in EUR/m <sup>2</sup>	5,66	6,14	5,75	5,32	4,82
Mietwachstum p.a. in %	2,20	1,64	2,06	0,74	0,32
Leerstandsrate in %	1,7	2,3	1,9	3,7	4,4
Multiplikator	16,2	15,3	16,0	12,8	11,6
Diskontierungsfaktor in %	6,2	6,4	6,2	6,6	7,2
Kapitalisierungsfaktor in %	5,1	5,3	5,2	5,6	6,0
Instandhaltungskosten p.a. in EUR/m <sup>2</sup>	10,05	9,52	9,95	9,09	8,16

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 Kapitalisierungs-

zinses um 0,1 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Immobilien:

	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
<b>31. Dezember 2015</b>					
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
	Core+			Core	Non-Core
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe
<b>31. Dezember 2014</b>					
Mietwachstum in %	-3,46	-2,60	-3,29	-1,41	-0,50
Diskontierungsfaktor in %	-0,92	-0,75	-0,88	-0,68	-0,50
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,42	-1,09	-1,35	-1,05	-1,16

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

## 2 Leasingverhältnisse

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.

Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 634,0 Mio. (Vorjahr: EUR 626,3 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 114,7 Mio. (Vorjahr: EUR 120,4 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen in 2016 in Höhe von ca. EUR 174 Mio. (Vorjahr: EUR 155 Mio.) erhalten.

Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2016 in Höhe von ca. EUR 63 Mio. (Vorjahr: EUR 61 Mio.), zwischen einem und fünf Jahren von ca. EUR 252 Mio. (Vorjahr: EUR 244 Mio.) und mehr als fünf Jahren von ca. EUR 315 Mio. (Vorjahr: EUR 305 Mio.) erhalten. Dabei wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt. Die Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet und enden mit dem Ableben der Mieter beziehungsweise bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

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

### 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:

31.12.2015				
EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	15,1	9,7	16,3	41,1
Zugänge	0,1	22,5	3,8	26,4
Zu- und Abgänge 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
<b>Ende der Periode</b>	<b>14,4</b>	<b>31,1</b>	<b>18,5</b>	<b>64,0</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	2,7	3,6	8,9	15,2
Zugänge	0,6	2,4	2,4	5,4
Zu- und Abgänge 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
<b>Ende der Periode</b>	<b>3,1</b>	<b>5,5</b>	<b>9,7</b>	<b>18,3</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>11,3</b>	<b>25,6</b>	<b>8,8</b>	<b>45,7</b>

31.12.2014				
EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	15,1	9,8	14,6	39,5
Zugänge	0,0	0,0	3,5	3,5
Zu- und Abgänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	- 0,1	- 0,1
Abgänge	0,0	- 0,1	- 1,7	- 1,8
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>15,1</b>	<b>9,7</b>	<b>16,3</b>	<b>41,1</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	2,0	2,7	8,0	12,7
Zugänge	0,7	0,9	2,1	3,7
Zu- und Abgänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	0,0	- 1,2	- 1,2
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>	<b>8,9</b>	<b>15,2</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>12,4</b>	<b>6,1</b>	<b>7,4</b>	<b>25,9</b>

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 11,3 Mio., Vorjahr: EUR 12,4 Mio.) sind im Wesentlichen grundpfandrechtlich besichert.

## 4 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beginn der Periode	556,9	555,7
Zugänge	2,3	1,5
Zu- und Abgänge durch Unternehmenserwerb	0,0	-0,3
Abgänge	-5,2	-
<b>Ende der Periode</b>	<b>554,0</b>	<b>556,9</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Beginn der Periode	10,8	8,6
Zugänge	2,0	2,3
Abgänge	-5,1	-0,1
<b>Ende der Periode</b>	<b>7,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>546,3</b>	<b>546,1</b>
Davon Firmenwert	535,1	535,1

Aus dem Werthaltigkeitstest ergab sich im Geschäftsjahr 2015 keine Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwerts.

## 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 2015 wurden Erlöse in Höhe von EUR 36,7 Mio. (Vorjahr: EUR 58,1 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 25,6 Mio. (Vorjahr: EUR 39,7 Mio.) gegenüber.

## 6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Vermietung	10,2	13,1
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2,1	3,3
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1,1	1,3
	<b>13,4</b>	<b>17,7</b>

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und/oder 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 2015 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio.) abgeschrieben beziehungsweise wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2015 betrug EUR 19,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,2 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 1,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 2,0 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2016 bis 2025 anfallen. Die Strikessätze betragen zwischen –0,18 % und 3,56 % (Vorjahr: 0,60 % bis 4,95 %). Der saldierte Fair Value dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2015 beträgt EUR 44,8 Mio. (Vorjahr: EUR 145,0 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. Sollte sich das Zinsniveau um 50 Basispunkte erhöhen/vermindern, erhöht/vermindert sich der beizulegende Zeitwert der Zinssicherungsgeschäfte um rund EUR 20,6 Mio./EUR –21,3 Mio. (Vorjahr: EUR 48 Mio./EUR –48 Mio.).

## 8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 661,6 Mio. (Vorjahr: EUR 396,4 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Zum Bilanzstichtag standen der Deutsche Wohnen-Gruppe Zahlungsmittel in Höhe von EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dies betrifft im Wesentlichen Barsicherheiten sowie Kaufpreiseingangskonten für veräußerte Immobilien sowie die Zahlungsmittel des DB 14 und der KATHARINENHOF® Gruppe.

## 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 2015 rund EUR 337,41 Mio. (Vorjahr: EUR 294,26 Mio.), eingeteilt in rund 337,41 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Es werden ausschließlich Inhaberaktien geführt.

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	2015
<b>Genehmigtes Kapital 2014/I</b>	
Stand zum 1. Januar 2015	85.000
Barkapitalerhöhung vom 4. Juni 2015	– 42.167
Aufhebungsbeschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015	– 42.833
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>0</b>
<b>Genehmigtes Kapital 2015/I</b>	
Hauptversammlungsbeschluss vom 12. Juni 2015	100.000
Inanspruchnahmen	0
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>100.000</b>

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. Zeitgleich mit der Eintragung des Genehmigten Kapitals 2015/I wurde das Genehmigte Kapital 2014/I aufgehoben.

### Entwicklung des bedingten Kapitals

EUR Mio.	2013/I	2014/I	2014/II	2014/III	2015/I	Summe
Stand zum 1. Januar 2015	16.076	50.000	6.957	12.880	–	85.913
Beschlüsse der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015	–	– 25.000	–	–	50.000	25.000
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungsaktien (GSW-Beherrschungsvertrag)	–	–	– 985	–	–	– 985
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>16.076</b>	<b>25.000</b>	<b>5.971</b>	<b>12.880</b>	<b>50.000</b>	<b>109.927</b>

Das Grundkapital ist um weitere bis zu insgesamt rund EUR 109,93 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 109,93 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**

In 2015 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 50 Mio. (Vorjahr: keine).

Die Kapitalrücklage hat sich in 2015 um EUR 823,0 Mio. (Vorjahr: EUR 133,6 Mio.) erhöht. Dieser Betrag resultiert aus Zuzahlungen aus der Ausgabe neuer Inhaberaktien zur Erfüllung des Abfindungsangebots an die GSW-Aktionäre im Zusammenhang mit dem Beherrschungsvertrag sowie im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Juni 2015. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhungen angefallenen Kosten in Höhe von EUR 20,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte in Höhe von EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) verrechnet.

Weiterhin hat sich die Kapitalrücklage durch die aktienbasierte Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr um EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) erhöht.

**c) Kumuliertes Konzernergebnis**

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

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. 2 AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Dabei sind bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1–3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz in dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert EUR 1,0 Mio.

**d) Nicht beherrschende Anteile**

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteile bezieht sich im Wesentlichen auf die Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen nicht zu 100 % beteiligt ist.

**10 Finanzverbindlichkeiten**

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

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2015 Bankdarlehen im Umfang von rund EUR 1,3 Mrd. refinanziert und dabei auch Mittel aus der im Juli 2015 platzierten Unternehmensanleihe verwendet. Die mit der Neuaufnahme der Bankdarlehen zusammenhängenden Transaktionskosten wurden in Höhe von EUR 2,0 Mio. von den Darlehensverbindlichkeiten abgesetzt und werden über die Darlehenslaufzeit erfolgswirksam mit der Effektivzinsmethode verteilt.

Insgesamt haben sich die Finanzverbindlichkeiten im Wesentlichen durch die Refinanzierung sowie laufende Tilgungen reduziert.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 83 % (Vorjahr: rund 84 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 2,0 % (Vorjahr: rund 2,7 %).

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

EUR Mio.	Buchwert	Nominalwert						
	31.12.2015	31.12.2015	2015	2016	2017	2018	2019	≥ 2020
<b>Prolongationsstruktur 2015</b>	<b>3.780,4</b>	<b>3.879,7</b>	<b>–</b>	<b>18,8</b>	<b>14,3</b>	<b>21,3</b>	<b>78,9</b>	<b>3.746,4</b>
Prolongationsstruktur 2014	4.779,0	4.888,2	89,2	44,8	70,2	703,2	797,5	3.183,3

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

## 11 Anleihen und Wandelschuldverschreibungen

Im Juli 2015 hat die Deutsche Wohnen eine Unternehmensanleihe mit fünfjähriger Laufzeit und einem Nominalbetrag von EUR 500 Mio. emittiert. Die im Zusammenhang mit der Bege-

bung der Anleihe entstandenen Kosten in Höhe von EUR 3,6 Mio. wurden erfolgsneutral von der Unternehmensanleihe abgesetzt.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2015 folgende Anleihen und Wandelschuldverschreibungen ausstehend:

Typ	Emission	Laufzeitende (Max.)	Nominal EUR Mio.	Coupon % p.a.	Buchwert EUR Mio.	Wandlungspreis EUR/Aktie
Wandelanleihe	2013	2020	250,0	0,5	403,8	17,788
Wandelanleihe	2014	2021	400,0	0,875	561,6	21,412
<b>Summe Wandelanleihen</b>			<b>650,0</b>		<b>965,4</b>	
<b>Unternehmensanleihe</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>500,0</b>	<b>1,375</b>	<b>498,3</b>	<b>-</b>

## 12 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 14,5 Jahre (Vorjahr: 14,9 Jahre), Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2016 werden in Höhe von EUR 3,9 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.).

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

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

in %	31.12.2015	31.12.2014
Abzinsungsfaktor	2,03	1,96
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 2,03 %.

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

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Barwert der Pensionsverpflichtung	72,1	75,4
Abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	- 7,5	- 7,8
	<b>64,6</b>	<b>67,7</b>

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

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	75,4	63,3
Pensionszahlungen	- 3,6	- 3,5
Zugang Unternehmenserwerbe	-	-
Zinsaufwand	1,4	2,1
Dienstzeitaufwand	0,5	0,3
Renten Anpassung der Pensionskassen	0,0	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	- 1,7	13,1
<b>Pensionsverpflichtung, Periodenende</b>	<b>72,1</b>	<b>75,4</b>
Davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	10,6	11,3
Davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	61,5	64,1
Planvermögen, Periodenbeginn	7,8	8,0
Zinsertrag aus Planvermögen	0,1	0,3
Einzahlungen in das Planvermögen	0,0	0,0
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	- 0,4	- 0,4
Versicherungsmathematische Verluste	0,0	0,0
<b>Planvermögen, Periodenende</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Zinsaufwand	- 1,3	- 1,8
Dienstzeitaufwand	- 0,5	- 0,3
Renten Anpassung der Pensionskassen	0,0	- 0,1
	<b>- 1,8</b>	<b>- 2,2</b>

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

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

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.). Für das Jahr 2016 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 6,8 Mio. anfallen.

Ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtung um 3,8 % zur Folge, ein Anstieg des Gehaltstrends um 0,5 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 0,4 % zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2015 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2015 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 näherungsweise Informationen beziehungsweise Tendenzangaben.

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 7 (Vorjahr: TEUR 4), 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. Bei den Anteilsverkäufen im Geschäftsjahr 2015 wurde das Andienungsrecht nicht mit abgetreten.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
<b>Verbindlichkeiten zu Beginn der Periode</b>	<b>6,3</b>	<b>4,0</b>
Auszahlung für Andienung	0,0	-0,1
Anteilsverkäufe	0,0	2,4
Auflösung	0,0	-0,2
Aufzinsung	0,1	0,2
<b>Verbindlichkeiten zum Ende der Periode</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>

Der Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten zum 31. Dezember 2015 erfolgt in voller Höhe (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) als kurzfristig, da die Auszahlungen für die restlichen Andienungen in 2016 erwartet werden.

### 14 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2015 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.

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

EUR Mio.	31.12.2015		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Zahlungen	2,6	10,2	11,8
Zinsanteil	0,3	1,1	1,0
Tilgungsanteil	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	7,2	23,7	36,4
Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	0,0
Inanspruchnahme	-0,3	-7,1	-8,6	-16,0
Auflösung	0,0	0,0	-1,6	-1,6
Ausweisänderung <sup>1)</sup>	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Zuführung	0,3	6,2	4,9	11,4
<b>Ende der Periode</b>	<b>5,5</b>	<b>6,3</b>	<b>17,6</b>	<b>29,4</b>
Davon langfristig	1,0	0,0	11,3	12,3
Davon kurzfristig	4,5	6,3	6,3	17,1

<sup>1)</sup> Erfolgsneutraler Zugang durch Ausweisänderung (vorher Verbindlichkeiten)

Die Rückstellung für Revitalisierung (EUR 5,5 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. Regelungen hinsichtlich des Zeitraums bestehen nicht. Die Berechnung unterstellt wie im Vorjahr einen Zeitraum bis 2017 und einen Zinssatz in Höhe von rund 2,06 %. Die Zuführung betrifft den Aufzinsungseffekt der Rückstellung.

Die Rückstellung für Restrukturierung umfasst im Wesentlichen Verpflichtungen aus der Sozialplanvereinbarung bei der GSW Immobilien AG.

Die sonstigen Rückstellungen (EUR 17,6 Mio., Vorjahr: EUR 23,7 Mio.) umfassen eine Vielzahl von Drittverpflichtungen.



## 16 Steuerschulden

Die Steuerschulden (EUR 37,5 Mio., Vorjahr: EUR 46,1 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen für laufende Steuern sowie für mögliche Steuerrisiken aus Betriebsprüfungen bei der GSW.

## 17 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
<b>Aktive latente Steuern</b>			
Immobilien	1,9	5,2	-3,2
Pensionen	8,2	7,6	0,7
Verlustvorträge	280,4	276,5	3,9
Zinssicherungsgeschäfte	13,4	40,3	-26,9
Darlehen	0,8	2,1	-1,3
Sonstige	20,7	20,1	0,6
	<b>325,5</b>	<b>351,7</b>	<b>-26,2</b>
<b>Passive latente Steuern</b>			
Darlehen	20,2	26,9	6,6
Immobilien	1.078,1	510,5	-567,5
Sonstige	11,5	20,6	9,1
	<b>1.109,8</b>	<b>557,9</b>	<b>-551,9</b>
<b>Latente Steuern netto</b>	<b>-784,3</b>	<b>-206,2</b>	<b>-578,1</b>
Davon			
Direkt im sonstigen Ergebnis erfasst	-25,5	7,6	
Ergebniswirksam	-552,6	-115,3	
	<b>-578,1</b>	<b>-107,7</b>	

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 -3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie auf EUR -22,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte. Weitere ergebnisneutral erfasste Effekte ergaben sich nicht (Vorjahr: EUR -0,2 Mio.).

Die Deutsche Wohnen-Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,4 Mrd.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.). Der nicht aktivierte körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt ca. EUR 0,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,4 Mrd.), der gewerbesteuerliche Verlustvortrag ca. EUR 0,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,3 Mrd.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht.

## 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.	2015	2014
Sollmieten	648,1	640,4
Zuschüsse	4,6	7,1
	<b>652,7</b>	<b>647,5</b>
Erlösschmälerungen	- 18,7	- 21,2
	<b>634,0</b>	<b>626,3</b>

### 2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2015	2014
Instandhaltungskosten	86,1	88,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	12,7	13,8
Inkasso	6,3	8,9
Sonstige Kosten	9,7	9,0
	<b>114,8</b>	<b>120,5</b>

### 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.	2015	2014
Einnahmen für Pflege und Betreutes Wohnen	67,2	68,2
Pflege- und Verwaltungskosten	- 17,9	- 18,6
Personalaufwendungen	- 33,7	- 33,3
	<b>15,6</b>	<b>16,3</b>

### 5 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2015	2014
<b>Personalkosten</b>	<b>45,9</b>	<b>56,9</b>
<b>Sachkosten</b>		
IT-Kosten	6,7	9,0
Gebäudekosten	7,6	8,7
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	4,1	5,7
Kommunikationskosten	2,3	2,1
Druck- und Telekommunikationskosten	2,5	2,2
Reisekosten	1,2	1,2
Versicherungen	0,8	0,5
Sonstige	3,6	4,2
	<b>28,8</b>	<b>33,6</b>
	<b>74,7</b>	<b>90,5</b>

Im Deutsche Wohnen-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 763 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 990 Mitarbeiter), die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind.

### 6 Sonstige Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen Restrukturisierungskosten in Höhe von EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 15,2 Mio.) und Transaktionskosten in Höhe von EUR 47,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.).

## 7 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 des Deutsche Wohnen-Konzerns 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 erreicht. 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 78.849 Bezugsrechte ausgegeben.

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 27 %, eines risikolosen Zinssatzes von 1,5 % sowie einer erwarteten Dividendenrendite von 2,75 % 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 1,0 Mio.

## 8 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2015	2014
Laufende Zinsen	127,0	183,4
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	9,5	3,0
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung	58,7	82,2
	<b>195,3</b>	<b>268,6</b>

## 9 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuern 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 2015 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.	2015	2014
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>-21,5</b>	<b>-16,5</b>
<b>Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten</b>	<b>-6,5</b>	<b>-0,4</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		
Immobilien	-571,3	-266,8
Verlustvorträge	3,9	155,3
Darlehen und Wandelschuldverschreibungen	13,2	-1,0
Sonstige Rückstellungen	4,6	-2,1
Zinssicherungsgeschäfte	-11,6	-4,7
Pensionen	1,3	-2,9
Sonstige	7,3	6,7
	<b>-552,6</b>	<b>-115,3</b>
	<b>-580,6</b>	<b>-132,2</b>

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

EUR Mio.	2015	2014
Konzernergebnis vor Steuern	1.787,2	1.021,4
Anzuwendender Steuersatz in %	30,18	30,18
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-539,3</b>	<b>-308,3</b>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen	-7,7	-3,2
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	-55,8	184,2
Periodenfremde Ertragsteuern	8,1	-2,3
Sonstige Effekte	14,1	-2,6
	<b>-580,6</b>	<b>-132,2</b>

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2015 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: Aufwendungen EUR 2,3 Mio.).

## 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 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 beigelegt ([149](#)).

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

EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Segmentvermögen	13.366,5	11.090,5
Latente Steuern	325,5	351,7
Forderungen aus Ertragsteuern	8,1	4,0
	<b>13.700,1</b>	<b>11.446,2</b>

## G Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Cash Flow Statements“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen (2015: EUR 90,4 Mio.; Vorjahr: EUR 64,5 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 680,3 Mio. (Vorjahr: EUR 261,3 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 standen zum Stichtag insgesamt EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um die Zahlungsmittel des DB 14, der KATHARINENHOF® Gruppe sowie Liquidität auf Kaufpreissammelkonten, die nur für Sondertilgungen bei Finanzierungen verwendet werden dürfen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 10 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.	2015	2014
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	1.161,4	855,9
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	0,0	0,9
./. Bewertungseffekt aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	0,0	38,5
<b>Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses</b>	<b>1.161,4</b>	<b>895,3</b>

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

TStück	2015	2014
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	294.260	286.217
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	43.152	8.043
<b>Ausgegebene Aktien, Periodenende</b>	<b>337.412</b>	<b>294.260</b>
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert</b>	<b>320.849</b>	<b>291.627<sup>1)</sup></b>
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht	28	13.797 <sup>1)</sup>
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert</b>	<b>320.876</b>	<b>305.424<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)



Das Ergebnis je Aktie für die fortzuführenden Geschäftsbereiche beträgt:

EUR	2015	2014
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
Unverwässert	3,62	2,93
Verwässert	3,62	2,93

Im Jahr 2015 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von EUR 129,9 Mio. beziehungsweise EUR 0,44 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2015 ist eine Dividende in Höhe von EUR 0,54 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2015 ausstehenden Aktien entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 182,2 Mio.

## I Sonstige Angaben

### 1 Risikomanagement

#### Allgemeines zum Risikomanagement

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

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

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

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

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

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Wandelschuldverschreibungen, eine Unternehmensanleihe 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:

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32/ out of scope IFRS 7	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	13,4	13,4	0,0	0,0	0,0	13,4
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere (at cost)	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen und Ausleihungen	AfS	15,2	n/a	0,0	0,0	7,1	22,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	10,0	10,2	0,0	0,0	0,0	10,0
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	661,6	661,6	0,0	0,0	0,0	661,6
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>700,3</b>	<b>685,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,1</b>	<b>707,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	3.780,4	3.915,6	0,0	0,0	0,0	3.780,4
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	965,4	0,0	0,0	965,4
Unternehmensanleihe	FLaC	498,3	502,8	0,0	0,0	0,0	498,3
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,4			6,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	164,2	164,2	0,0	0,0	30,4	194,6
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	–	0,0	0,0	0,0	22,2	0,0	22,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	74,0	74,0	0,0	0,0	0,2	74,2
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	0,0	0,0	18,5	26,3	0,0	44,8
<b>Summe</b>		<b>4.517,0</b>	<b>4.656,6</b>	<b>990,4</b>	<b>48,5</b>	<b>30,5</b>	<b>5.586,4</b>

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	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32/ out of scope IFRS 7	Summe Bilanzposten  31.12.2014
		Buchwert	Fair Value				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	17,7	17,7	0,0	0,0	0,0	17,7
Sonstige Vermögenswerte							
Wertpapiere (at cost)	AfS	0,3	n/a	0,0	0,0	0,0	0,3
Finanzanlagen und Ausleihungen	AfS	24,0	n/a	0,0	0,0	4,3	28,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	9,5	9,5	0,0	0,0	0,9	10,4
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Zahlungsmittel	LaR	396,4	396,4	0,0	0,0	0,0	396,4
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>447,9</b>	<b>423,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5,2</b>	<b>453,1</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.773,0	4.773,0	0,0	0,0	0,0	4.773,0
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	748,7	0,0	0,0	748,7
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten	FLHfT	0,0	0,0	6,3	0,0	0,0	6,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	112,8	112,8	0,0	0,0	25,2	138,0
Sonstige Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	–	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	34,9	29,3	0,0	0,0	9,1	44,0
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	0,0	0,0	51,1	93,9	0,0	145,0
Zur Veräußerung bestimmte Finanzverbindlichkeiten (IFRS 5)	FLaC	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	6,0
<b>Summe</b>		<b>4.926,7</b>	<b>4.921,1</b>	<b>806,1</b>	<b>95,1</b>	<b>34,3</b>	<b>5.862,1</b>

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 Wandelschuldverschreibungen – erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie (DCF-Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen).

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

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

EUR Mio.	Buchwert	2016	2017	2018	≥ 2019
	31.12.2015				
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 <sup>1)</sup>	6,4	6,4			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194,6	194,6			
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	22,2	2,6	2,6	2,6	16,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	74,2	73,7	0,5		
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	18,5	4,8	4,7	4,1	5,1
Summe	5.560,1	409,0	137,6	140,6	5.419,5

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

	Buchwert				
EUR Mio.	31.12.2014	2015	2016	2017	≥ 2018
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Finanzverbindlichkeiten <sup>1)</sup>	4.773,0	344,1	166,1	187,0	4.626,3
Wandelschuldverschreibungen <sup>1)</sup>	748,7	4,8	4,8	4,8	667,8
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten <sup>2)</sup>	6,3	6,5			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	112,8	112,8			
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	1,2	1,2			
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	34,9	34,9			
Zur Veräußerung bestimmte Finanzverbindlichkeiten (IFRS 5)	6,0	6,0			
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten<sup>1)</sup></b>	51,1	13,5	14,0	12,8	15,6
<b>Summe</b>	<b>5.734,0</b>	<b>523,8</b>	<b>184,8</b>	<b>204,5</b>	<b>5.309,7</b>

<sup>1)</sup> Vorjahreswerte angepasst/ergänzt

<sup>2)</sup> Die tatsächlichen Auszahlungen sind vom Andienungsverhalten der Kommanditisten abhängig und somit unsicher in der Einschätzung der Auszahlung.

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

EUR Mio.	31.12.2015					
	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang
			Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung	
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		0,0				
						Netto-verlust
Darlehen und Forderungen	-0,8			15,5	-9,8	
Zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	135,4					58,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	1,2		213,7			
<b>Summe</b>	<b>135,8</b>	<b>0,0</b>	<b>213,7</b>	<b>15,5</b>	<b>-9,8</b>	<b>58,7</b>
						<b>413,9</b>

EUR Mio.	31.12.2014					
	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang
			Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung	
Darlehen und Forderungen				4,9		
Zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	182,7					
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	2,5		112,1			
<b>Summe</b>	<b>185,2</b>	<b>0,0</b>	<b>112,1</b>	<b>4,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
						<b>302,2</b>

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

### Liquiditätsrisiko

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

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 50 % (Vorjahr: 57 %) beziehungsweise eine Loan to Value Ratio von 38,0 % (Vorjahr: 51,0 %).

### 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 und die Wandelschuldverschreibungen hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 1 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 6,5 Mio./EUR –3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,9 Mio.) geführt. Bezogen auf das Konzerneigenkapital hätte eine Zinssatzanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um rund EUR 41 Mio. (Vorjahr: rund EUR 96 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 2015 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 296,1 Mio. (Vorjahr: EUR 167,6 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 315,0 Mio. (Vorjahr: EUR 174,4 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 50 % (Vorjahr: 43 %).

- **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.	31.12.2015	31.12.2014
Finanzverbindlichkeiten	3.780,4	4.779,0
Wandelschuldverschreibungen	965,4	748,7
Unternehmensanleihen	498,3	
	<b>5.244,1</b>	<b>5.527,7</b>
Zahlungsmittel	-661,6	-396,4
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.582,5</b>	<b>5.131,3</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.859,1	9.611,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	137,6	392,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	66,9	58,1
	<b>12.063,6</b>	<b>10.062,0</b>
<b>Loan to Value Ratio in %</b>	<b>38,0</b>	<b>51,0</b>

## 3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, dessen Wertveränderung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, beträgt EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR -11,8 Mio.).

Weiterhin wurden aus der Ablösung von Swaps EUR -5,8 Mio. aus dem sonstigen kumulierten Eigenkapital aufwandswirksam aufgelöst.

## 4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen des Erwerbs des „OLAV“-Portfolios erfolgte Anfang Januar 2016 der wirtschaftliche Übergang von vier bestandshaltenden Immobiliengesellschaften mit insgesamt rund 8.700 Wohneinheiten auf den Deutsche Wohnen-Konzern. Dabei handelt es sich um keine Unternehmenszusammenschlüsse. Weitere Teile dieses Portfolios mit weiteren rund 4.800 Wohneinheiten werden voraussichtlich im ersten und zweiten Quartal 2016 erfolgen.

Mit dem wirtschaftlichen Übergang zum 1. Januar 2016 hat die GSW Immobilien AG 51 % an der FACILITA Berlin GmbH, Berlin, hinzugeworben. Es handelt sich dabei um einen Unternehmenszusammenschluss. Eine Kaufpreisallokation steht derzeit noch aus. Es wird jedoch erwartet, dass keine stillen Vermögenswerte oder Schulden aufzudecken sind, da die Buchwerte den Marktwerten entsprechen und diese der Höhe nach unwesentlich sind. Die FACILITA wird mit dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert. Die bilanziellen Auswirkungen sind unwesentlich.

Am 12. Februar 2016 teilte die Vonovia mit, dass die Mindestannahmeschwelle des feindlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutsche Wohnen nicht erreicht worden ist.

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 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 12,5 Mio. (Vorjahr: EUR 19,9 Mio.).

Aus sonstigen Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.).

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in Höhe von EUR 1.004,1 Mio. (Vorjahr: EUR 166,5 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.

## 6 Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

Aus Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und von länger als fünf Jahren von EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.).

## 7 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen AG und des Konzerns ist die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

TEUR	2015	2014
Abschlussprüfung	600	510
Sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen	431	236
Erstattung Versicherungsprämien	506	0
Steuerberatung	110	252
Sonstige Beratungsleistungen	58	0
	<b>1.705</b>	<b>998</b>

Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der sonstigen Bestätigungsleistungen sowie der Versicherungsprämien im Zusammenhang mit der Erstellung eines Wertpapierprospekts.

## 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
<b>Michael Zahn</b> Vorstandsvorsitzender	Volkswirt	GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 02.06.2015) TLG Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) GEHAG GmbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 26.03.2015) 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 seit 21.09.2015)
<b>Lars Wittan</b> Vorstandsmitglied	Dipl.-Betriebswirt	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
<b>Andreas Segal</b> Vorstandsmitglied (bis 10.11.2015)	Jurist	GSW Immobilien AG, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 02.06.2015 bis 10.11.2015)

## 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
<b>Uwe E. Flach</b> Vorsitzender	Senior Advisor Oaktree GmbH, Frankfurt am Main	DO Deutsche Office AG, Köln (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 03.11.2015) DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 02.06.2015) metabo Aktiengesellschaft, Nürtingen (Mitglied des Aufsichtsrats seit 12.02.2015)
<b>Dr. Andreas Kretschmer</b> 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) GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 02.06.2015)
<b>Dr. h.c. Wolfgang Clement</b>	Publizist und Unternehmensberater Bundesminister a.D. Ministerpräsident a.D.	Daldrup & Söhne AG, Grünwald (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DIS Deutscher Industrie Service AG, Düsseldorf (Mitglied des Aufsichtsrats) Peter Dussmann-Stiftung, Berlin (Mitglied des Stiftungsrats) Dussmann Stiftung & Co. KGaA, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Landau Media Monitoring AG & Co. KG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) RWE Power AG, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats)
<b>Matthias Hünlein</b>	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 02.06.2015)
<b>Dr. Florian Stetter</b>	Vorstandsvorsitzender Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats) ENOVO s.r.o., Bratislava, Slowakische Republik (Managing Partner)
<b>Claus Wissner</b>	Geschäftsführer der Claus Wissner Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DFV Deutsche Familienversicherung AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)

## Transaktionen mit nahestehenden Personen

In 2015 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.	2015	2014
<b>Bezüge des Vorstands</b>		
Erfolgsunabhängige Vergütung	1,7	1,5
Erfolgsabhängige Vergütung	2,5	0,5
Sonstige	2,3	0,5
<b>Summe</b>	<b>6,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Bezüge des Aufsichtsrats</b>		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,5	0,2
Variable Vergütungsbestandteile	–	–
<b>Summe</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>

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 [90](#).

## 10 Corporate Governance

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

Frankfurt am Main, den 18. Februar 2016



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Vorstand

## Anlage 1 zum Konzernanhang

ANTEILSBESITZ<sup>1)</sup>

zum 31. Dezember 2015

Firma und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital TEUR	Ergebnis TEUR	Stichtag
<b>Tochterunternehmen, vollkonsolidiert</b>				
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00	12.010,2	3.337,5	2015
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00	5.509,2	1.020,6	2015
BauBeCon Assets GmbH, Berlin	100,00	37.747,0	8.116,3	2015
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00	8.626,5	0,0	2015
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00	366.357,4	10.117,1	2015
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00	26.710,2	0,0	2015
DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	89,52	31.470,1	1.286,5	2014
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>2)</sup>	25,0	0,0	2015
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin (vormals: ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin)	94,00	1.488,1	0,0	2015
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin (vormals: Larry Condo S.à r.l., Luxemburg)	94,80	11.144,0	2.810,1	2015
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin (vormals: Larry Condo Holdco S.à r.l., Luxemburg)	94,80	15.112,7	7.608,0	2015
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin (vormals: Larry Berlin I S.à r.l., Luxemburg)	94,80	3.518,3	1.249,7	2015
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin (vormals: Larry Berlin II S.à r.l., Luxemburg)	94,80	6.776,7	738,6	2015
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin (vormals: Larry Berlin Lichtenberg S.à r.l., Luxemburg)	94,80	8.306,1	164,9	2015
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin (vormals: Larry II Berlin Marzahn S.à r.l., Luxemburg)	94,80	10.937,1	-1.164,8	2015
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin (vormals: Larry II Berlin Hellersdorf S.à r.l., Luxemburg)	94,80	6.283,0	-313,9	2015
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin (vormals: Larry II Greater Berlin S.à r.l., Luxemburg)	94,80	6.634,0	703,8	2015
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin (vormals: Larry II Potsdam S.à r.l., Luxemburg)	94,80	4.774,5	1.517,8	2015
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>2)</sup>	1.025,0	0,0	2015
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>3)</sup>	20,0	10,3	2015
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	275,0	0,0	2015
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	25,0	0,0	2015
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	921.466,4	-2.013,5	2015
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00	5.019,8	973,9	2015
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00	3.117,8	633,0	2015
Deutsche Wohnen Energy GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	25,0	0,0	2015
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	25,0	0,0	2015
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	1.331,9	499,4	2015
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin (vormals: GSW Wohnwert GmbH, Berlin)	100,00 <sup>2)</sup>	25,7	0,0	2015
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	25,0	0,0	2015
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>2)</sup>	25,6	0,0	2015

<sup>1)</sup> Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.<sup>2)</sup> Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss<sup>3)</sup> Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

	Anteil am Kapital	Eigen- kapital	Ergebnis	Stichtag
Firma und Sitz	%	TEUR	TEUR	
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	3.563,5	0,0	2015
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00	152,9	73,2	2015
Deutsche Wohnen Service Magdeburg GmbH, Berlin	100,00	295,6	5,7	2015
Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg	100,00	105,6	-0,9	2015
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	25,2	0,0	2015
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00	343,8	26,1	2015
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00	16.325,2	0,0	2015
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
DWRE Erfurt GmbH, Berlin	100,00	880,2	0,0	2015
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00	1.085,3	0,0	2015
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
DWRE Merseburg GmbH, Berlin	100,00	1.068,4	0,0	2015
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	11.889,8	0,0	2015
Fortimo GmbH, Berlin	100,00	6.127,2	0,0	2015
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	926.697,4	-1.742,3	2015
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>3)</sup>	21.912,1	432,6	2015
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	378,8	0,0	2015
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	45,0	0,0	2015
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 <sup>3)</sup>	45.904,8	593,9	2015
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	1.653.144,0	63.789,2	2015
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00	26,0	0,0	2015
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00	-28,9	0,0	2015
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00	20.220,5	0,0	2015
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00	17.431,5	0,0	2015
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00	5.859,9	156,3	2015
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00	24.572,9	3.295,4	2015
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00	6.680,3	0,0	2015
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00	3.390,2	0,0	2015
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	1.099,3	0,0	2015
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	77.608,8	0,0	2015
GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin	100,00	40,9	-9,0	2015
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	3.071,6	0,0	2015

<sup>2)</sup> Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

<sup>3)</sup> Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss



	Anteil am Kapital	Eigen- kapital	Ergebnis	Stichtag
Firma und Sitz	%	TEUR	TEUR	
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170–178 GbR, Berlin	51,16	– 5.724,4	– 22,2	2015
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00	406,1	223,4	2015
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	90.255,7	0,0	2015
GSW Immobilien AG, Berlin	93,83	1.288.756,6	256.509,2	2015
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 <sup>3)</sup>	413,5	50,9	2015
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	2.746,5	0,0	2015
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 <sup>3)</sup>	– 16.578,2	6.391,9	2015
Hamnes Investments B.V., Baarn, Niederlande	100,00	8.992,3	1.256,1	2015
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00	2.798,7	0,0	2015
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	82,5	17,7	2015
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
Intermetro GmbH, Berlin	100,00	8.501,4	284,7	2015
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00	2.124,5	3.974,5	2015
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	77.057,2	17,9	2015
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>2)</sup>	70.878,6	17,5	2015
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00	457,1	0,0	2015
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 <sup>3)</sup>	12.292,8	7.946,7	2015
Marienfelder Allee 212–220 Grundstücksgesellschaft b.R., Berlin	94,00	7.236,1	582,3	2015
Muldershof XVIII B.V., Rijssen, Niederlande	94,90	83.709,3	10.615,1	2014
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>2)</sup>	1.039.947,0	25.981,2	2015
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>2)</sup>	362.716,2	7.451,4	2015
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>2)</sup>	767.758,0	86.334,3	2015
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>2)</sup>	16.238,3	0,0	2015
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig	100,00	102,3	0,0	2015
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2015
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	2.193,0	0,0	2015
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	2.138,3	– 81,6	2015
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	314,5	– 148,8	2015
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00	850,9	825,9	2015
Wohnungsbaugesellschaft „Aufbau 97“ mbH, Berlin	94,90	3.876,2	– 12,5	2015
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 <sup>3)</sup>	– 118,4	20,0	2015
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	19,7	– 5,4	2015
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	20,5	– 3,8	2015

<sup>2)</sup> Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

<sup>3)</sup> Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital TEUR	Ergebnis TEUR	Stichtag
<b>Gemeinschaftsunternehmen, konsolidiert at equity</b>				
B&O Deutsche Service GmbH, Berlin	49,00	145,0	-5,0	2014
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	49,00	2.036,6	1.056,1	2014
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00	214,8	114,8	2014
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00	1.060,8	72,9	2014
GIM Immobilien Management GmbH, Berlin	49,00	227,3	52,3	2014
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33	216,5	134,1	2014
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00	4.948,9	378,3	2014
<b>Assoziierte Unternehmen, konsolidiert at equity</b>				
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00	-17,1	-13,1	2014
<b>Beteiligungen, nicht konsolidiert</b>				
AVUS Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	388,2	-22,7	2014
DCM GmbH & Co. Renditefonds 506 KG, München	99,00 <sup>4)</sup>	-41,6	k. A.	2013
DCM GmbH & Co. Renditefonds 507 KG, München	99,00 <sup>4)</sup>	-19,2	k. A.	2013
DCM GmbH & Co. Renditefonds 508 KG, München	99,00 <sup>4)</sup>	134,3	k. A.	2013
DCM GmbH & Co. Renditefonds 510 KG, München	99,00 <sup>4)</sup>	240,4	k. A.	2013
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59	621,5	-32,8	2015
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Am Brosepark KG i.L., Berlin	5,00	60,8	148,8	2014
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Gudvanger Straße KG i.L., Berlin	5,60	-2.695,6	1.839,3	2014
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin	5,68	-758,9	631,4	2014
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Neue Krugallee KG i.L., Berlin	5,91	169,6	-87,0	2014
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgemeinschaft Ostseestraße KG i.L., Berlin	7,81	429,1	25,3	2014
IMMEO Berlin 67. GmbH, Essen	6,00	-3.179,1	125,8	2014
IMMEO Berlin 78. GmbH, Essen	6,00	702,7	1.087,5	2014
IMMEO Berlin 79. GmbH, Essen	6,00	-729,5	192,2	2014
IMMEO Berlin I S.à r.l., Luxemburg (vormals: JP Residential I S.A., Luxemburg)	5,10	8.017,7	-682,6	2014
IMMEO Berlin V S.à r.l., Luxemburg (vormals: JP Residential V S.à r.l., Luxemburg)	5,60	14.886,4	-1.101,8	2014
IMMEO Dresden GmbH, Österreich (vormals: SIGNA Real Estate Capital Partners Dresden Holding AG, Österreich)	5,11	6.227,1	-686,4	2014
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49	246,7	0,0	2014

<sup>4)</sup> Keine Beherrschungsmöglichkeit, da Beherrschungsmöglichkeit gesellschaftsvertraglich ausgeschlossen

## Anlage 2 zum Konzernanhang

# KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

## für das Geschäftsjahr 2015

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	633,9	626,3	14,3	5,7	648,2	632,0
Verkauf	674,0	257,4	8,5	4,3	682,5	261,7
Pflege und Betreutes Wohnen	67,2	68,2	0,0	0,0	67,2	68,2
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	1,7	7,4	72,2	48,6	73,9	56,0
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	- 1,7	- 7,4	- 95,0	- 58,6	- 96,7	- 66,0
	<b>1.375,1</b>	<b>951,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.375,1</b>	<b>951,9</b>

EUR Mio.	Segmentergebnis		Vermögen		Abschreibungen	
	2015	2014	31.12.2015	31.12.2014	2015	2014
<b>Segmente</b>						
Wohnungsbewirtschaftung	519,2	505,8	12.271,9	10.022,6	- 1,3	- 1,5
Verkauf	68,9	52,4	209,7	457,1	- 0,1	- 0,1
Pflege und Betreutes Wohnen	15,6	16,3	174,0	159,1	- 1,9	- 2,0
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>						
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	- 138,7	- 120,0	710,9	451,7	- 2,4	- 2,5
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>465,0</b>	<b>454,4</b>	<b>13.366,5</b>	<b>11.090,5</b>	<b>- 5,7</b>	<b>- 6,1</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem Konzernabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den 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 in 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 der gesetzlichen Vertreter 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, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, 2. März 2016

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wehner  
Wirtschaftsprüfer



Gerlach  
Wirtschaftsprüfer

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 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, 18. Februar 2016



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Vorstand

# GLOSSAR

**Cost Ratio**

Personal- und Sachkosten im Verhältnis zur Vertragsmiete.

**D&O-Versicherung**

Versicherungsschutz zugunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.

**EBIT**

Earnings before Interest and Taxes; Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

**EBITDA**

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation; Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

**EBT**

Earnings before Taxes; Ergebnis vor Steuern. Die Gesellschaft ermittelt diese Kennzahl auch als bereinigtes Ergebnis vor Steuern (Bereinigtes EBT): Das EBT (wie berichtet) wird bereinigt um das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente sowie sonstige Einmaleffekte.

**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 Passivsaldo), das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

Für den Adjusted NAV wird der EPRA NAV um den im Rahmen der Erstkonsolidierung der GSW Immobilien AG entstandenen Goodwill bereinigt.

### **Net Operating Income (NOI)**

Das Net Operating Income 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 m<sup>2</sup> auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres.

### **Sollmiete**

Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlöschmälerungen.

### **Vertragsmiete**

Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

### **Vertragsmiete pro m<sup>2</sup>**

Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche.

### **Vervielfältiger**

Vergleiche Multiple Vertragsmiete/Multiple Marktmiete.

# QUARTALSÜBERSICHT

## für das Geschäftsjahr 2015

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1	Q2	Q3	Q4	2015
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	132,5	126,6	133,9	126,2	519,2
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	9,3	36,9	14,6	8,1	68,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	3,8	4,1	4,1	3,6	15,6
Verwaltungskosten	EUR Mio.	- 18,7	- 18,1	- 18,0	- 19,9	- 74,7
EBITDA	EUR Mio.	119,0	141,1	116,4	88,5	465,0
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	91,7	111,0	100,1	81,6	384,4
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	- 27,2	833,7	- 21,1	1.001,8	1.787,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	- 44,2	587,0	- 21,2	684,9	1.206,6
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	- 0,16 <sup>1)</sup>	1,88	- 0,13	2,03	3,62
FFO I	EUR Mio.	71,3	71,4	86,0	74,3	303,0
FFO I	EUR je Aktie	0,24 <sup>1)</sup>	0,23	0,26	0,21	0,94
FFO II	EUR Mio.	80,6	108,3	100,6	82,4	371,9
FFO II	EUR je Aktie	0,27 <sup>1)</sup>	0,35	0,30	0,24	1,16

Bilanz		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	31.12.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	9.757,1	10.740,3	10.850,7	11.859,1	11.859,1
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.108,6	867,6	804,5	901,2	901,2
Eigenkapital	EUR Mio.	4.846,0	6.231,2	6.224,5	6.872,0	6.872,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	4.968,3	4.455,0	4.544,8	4.582,5	4.582,5
Loan-to-Value-Ratio (LTV)	in %	50,4	40,9	41,4	38,0	38,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	11.819,4	12.527,7	12.563,2	13.700,1	13.700,1

Net Asset Value (NAV)		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	31.12.
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	5.296,1	6.839,3	6.814,7	7.762,4	7.762,4
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	17,96 <sup>1)</sup>	20,27	20,20	23,01	23,01
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	18,83 <sup>1)</sup>	20,69	20,81	23,54	23,54

Marktwerte		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	31.12.
Fair Value Immobilien <sup>2)</sup>	EUR Mio.	9.801	10.287	10.710	11.721	11.721
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>2)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.065	1.160	1.165	1.282	1.282

<sup>1)</sup> Wie berichtet, ohne die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

<sup>2)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

# MEHRJAHRESÜBERSICHT

## für die Geschäftsjahre 2013 – 2015

Gewinn- und Verlustrechnung		2013	2014	2015
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	292,3	505,8	519,2
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	23,0	52,4	68,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	13,2	16,3	15,6
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-52,9	-90,5	-74,7
EBITDA	EUR Mio.	252,9	454,5	465,0
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	131,9	283,3	384,4
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	217,9	1.021,5	1.787,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	212,7	889,3	1.206,6
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	EUR je Aktie	1,21 <sup>5)</sup>	2,93 <sup>2)</sup>	3,62
FFO I	EUR Mio.	114,5	217,6	303,0
FFO I	EUR je Aktie	0,65 <sup>5)</sup>	0,75 <sup>2)</sup>	0,94
FFO II	EUR Mio.	137,5	270,0	371,9
FFO II	EUR je Aktie	0,78 <sup>5)</sup>	0,93 <sup>2)</sup>	1,16

Bilanz		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	8.937,1	9.611,0	11.859,1
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	401,2 <sup>4)</sup>	882,9	901,2
Eigenkapital	EUR Mio.	3.944,3	4.876,1	6.872,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	5.215,3 <sup>4)</sup>	5.131,3	4.582,5
Loan-to-Value-Ratio (LTV)	in %	57,4 <sup>4)</sup>	51,0	38,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	10.127,0 <sup>4)</sup>	11.446,2	13.700,1

Net Asset Value (NAV)		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	4.153,0 <sup>4)</sup>	5.326,0	7.762,4
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	14,51 <sup>4),5)</sup>	17,86 <sup>2)</sup>	23,01
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	14,69 <sup>5)</sup>	18,40 <sup>2)</sup>	23,54

Marktwerte		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Fair Value Immobilien <sup>3)</sup>	EUR Mio.	8.881	9.785	11.721
Fair Value je m² Wohn- und Nutzfläche <sup>3)</sup>	EUR pro m²	944	1.062	1.282

<sup>1)</sup> Auf Basis von rund 320,85 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2015 beziehungsweise rund 291,63 Mio. in 2014

<sup>2)</sup> Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

<sup>3)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten

<sup>4)</sup> Änderung der Vorjahresangaben durch Änderung der Kaufpreisallokation (PPA) für die Erstkonsolidierung der GSW Immobilien AG rückwirkend per 30.11.2013

<sup>5)</sup> Wie berichtet, ohne die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2015 (sogenanntes Scrip-Adjustment von rund 1,01)

# KONTAKT UND IMPRESSUM

Torsten Klingner  
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5413  
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  
Andreas Pohlmann, München  
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr

## Reproduktion

PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

## Druck

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg



Dieser Geschäftsbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](https://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.

---

# FINANZKALENDER 2016

<b>18.03.2016</b>	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2015 – Geschäftsbericht 2015
<b>13.05.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2016/Ergebnisse zum 1. Quartal
<b>25. – 26.05.2016</b>	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
<b>08. – 10.06.2016</b>	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
<b>22.06.2016</b>	Ordentliche Hauptversammlung 2016, Frankfurt am Main
<b>23.06.2016</b>	Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference, London
<b>12.08.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2016/Halbjahresergebnisse
<b>13. – 14.09.2016</b>	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
<b>19. – 21.09.2016</b>	Berenberg & Goldman Sachs German Corporate Conference, München
<b>20. – 22.09.2016</b>	Baader Investment Conference, München
<b>04. – 06.10.2016</b>	Expo Real, München
<b>15.11.2016</b>	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2016/Neunmonatsergebnisse
<b>29. – 30.11.2016</b>	UBS Global Real Estate Conference, London
<b>05. – 08.12.2016</b>	Berenberg European Conference, London

---

**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](mailto:info@deutsche-wohnen.com)  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)