

Mensch.  
Haltung.  
Werte.

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich überwiegend in deutschen Metropolregionen befindet. Unser Bestand umfasst rund 167.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 22,2 Mrd. sowie Pflegeimmobilien mit 12.100 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen im Wert von EUR 1,3 Mrd.

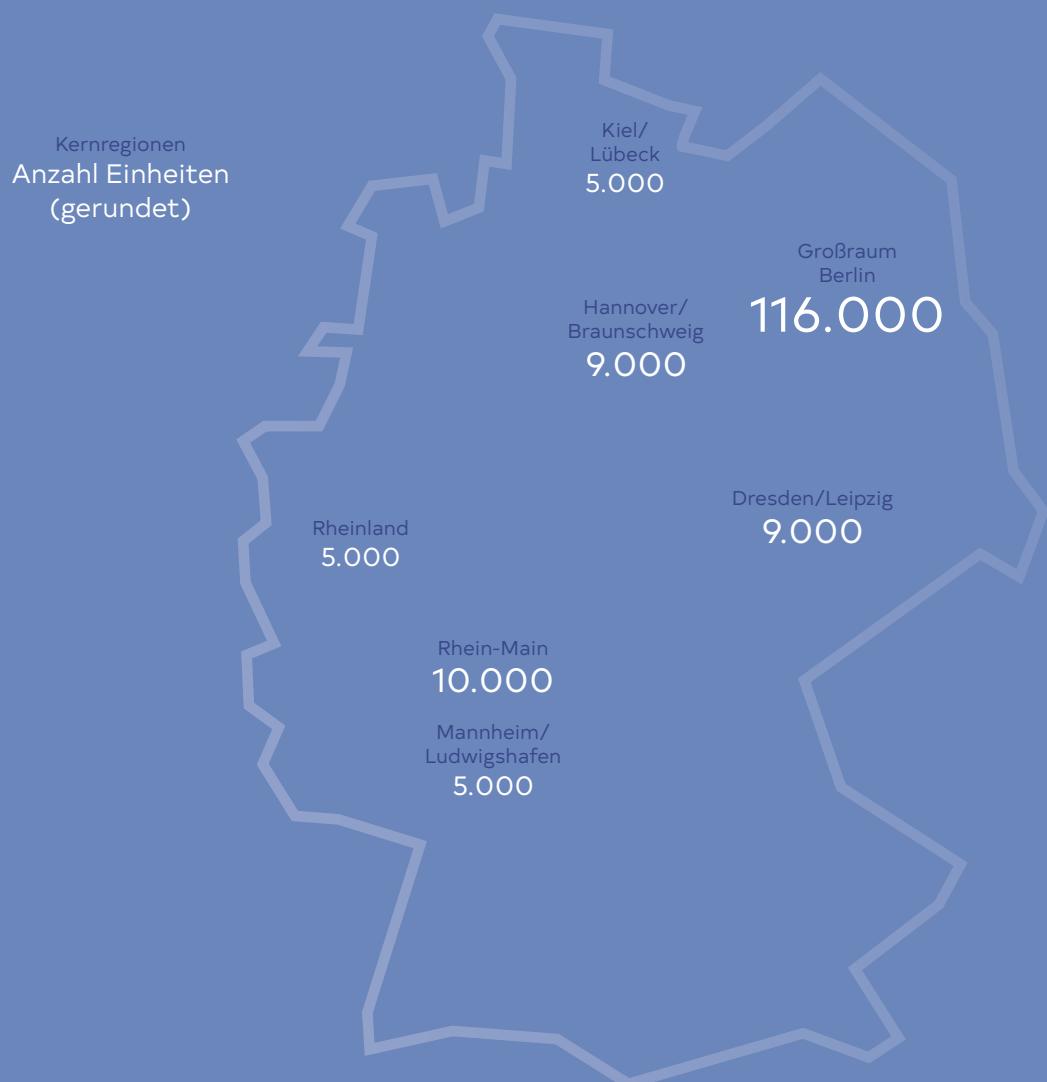
# Konzernkennzahlen der Deutsche Wohnen SE

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung</b>
Vertragsmieten	EUR Mio.	785,5	744,2	5,5 %
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	656,2	612,8	7,1 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	43,1	50,3	-14,3 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	55,3	48,0	15,2 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-93,7	-81,3	15,3 %
EBITDA	EUR Mio.	659,1	600,8	9,7 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	539,5	501,7	7,5 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	2.626,8	2.598,2	1,1 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.862,6	1.763,3	5,6 %
Ergebnis nach Steuern <sup>1</sup>	EUR je Aktie	5,15	4,88	5,6 %
FFO I	EUR Mio.	479,4	432,3	10,9 %
FFO I (unverwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,35	1,23	9,8 %
FFO I (verwässert) <sup>2</sup>	EUR je Aktie	1,35	1,23	9,8 %
FFO II	EUR Mio.	522,5	482,6	8,3 %
FFO II (unvervässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,47	1,37	7,3 %
FFO II (vervässert) <sup>2</sup>	EUR je Aktie	1,47	1,37	7,3 %
EPRA Earnings	EUR Mio.	466,0	394,5	18,1 %
		31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	23.781,7	19.628,4	4.153,3
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	984,0	772,9	211,1
Eigenkapital	EUR Mio.	11.908,1	10.211,0	1.697,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	8.749,4	6.883,6	1.865,8
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	36,0	34,5	1,5
Bilanzsumme	EUR Mio.	25.057,9	20.539,4	4.518,5
<b>Aktie</b>				
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	40,00	36,46	9,7 %
Anzahl Aktien	Mio.	357,01	354,67	2,35
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	14,3	12,9	10,9 %
<b>Net Asset Value (NAV)</b>				
EPRA NAV (unvervässert)	EUR Mio.	15.087,8	12.676,8	2.411
EPRA NAV (unvervässert)	EUR je Aktie	42,26	35,74	18,2 %
EPRA NAV (vervässert)	EUR je Aktie	42,26	35,74	18,2 %
<b>Marktwerte</b>				
Fair Value Immobilien <sup>3</sup>	EUR Mio.	22.190	18.864	3.326
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>3</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	2.157	1.886	14,4 %

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 355,70 Mio.  
ausstehender Aktien in 2018 beziehungsweise rund 352,12 Mio. in 2017

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 355,70 Mio.  
ausstehender Aktien in 2018 beziehungsweise rund 352,12 Mio. in 2017, jeweils  
unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

3 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und  
Betreutes Wohnen





# Mensch. Haltung. Werte.

Chancen  
**Aus dem Wandel  
Möglichkeiten machen**

Menschen  
**Auf Augenhöhe und  
mit Weitsicht**

Generationen  
**Viel verbinden,  
um viel zu ermöglichen**

Ästhetik  
**Qualität als Haltung**

### Chancendenker

Wenn man flexibel in seinen Gedanken ist. Wenn man offen für neue Entwicklungen bleibt. Und vor allem, wenn man Wandel als Chance begreifen möchte.

Dann ist man ein Chancendenker.

Mit dieser Philosophie zu handeln, lässt uns weiterhin erfolgreich sein.

Wir begegnen unseren Kunden auf Augenhöhe. Das gilt auch für alle unsere Partner.

Ein individueller Umgang miteinander und auf Empathie gebaute Beziehungen bilden das Herz unseres Versprechens und den Kern unseres Handelns. Tag für Tag.

### Generationsverbindend

Schützen und Pflegen wird bei uns großgeschrieben. Das Schönste daran: Das gilt nicht nur für Bauten, sondern vor allem auch für die Vielfalt der Generationen. Wir wollen ein Miteinander ermöglichen, das die Zufriedenheit der Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Darum werden wir nie aufhören, heute schon an morgen zu denken.

Oft sind es die kleinen Dinge, die das Leben ein bisschen schöner machen. In unserer DNA sind der Qualitätsanspruch und die Haltung des Architekten Bruno Taut fest verankert, Funktionalität und Ästhetik allen zugänglich zu machen.

Wir wären nie zufrieden, wenn es nicht so wäre. Das treibt uns an.

## Fundament

Vorwort	2
Unsere Potenziale	4
Blick auf den Markt	5

## Chancen-denker

Deutsche Wohnen goes digital	8
Gemeinsam mit GETEC media	10
KIWI kommt an	12
Wissen wie morgen gewohnt wird	13



## Mensch im Fokus

Ihr Hausmeister im Quartier	16
Individuelle Lösungen bei komplexen Sanierungsprojekten	18
Vorhang auf für den Showroom	20
Unsere intelligente Assistenz	22
Neuer Look, mehr Service	23



### Redaktioneller Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine geschlechts-spezifische Formulierung verzichtet. Gemeint sind stets Personen jeder Geschlechtsidentität.

## Generations-verbindend

In Generationen denken	26
Fünf Generationen – ein großes Team	27



## Ästhetisch ansprechend

Im Norden, im Westen, im Süden	32
Es geht ums Grün	35
Hoch hinaus mit Kunst	36
Mit Herzblut, Kompetenz und Liebe zum Detail	38



# Von Zukunfts- vorsorge und neuen Wegen

---

Die Deutsche Wohnen trägt das Wohnen in ihrem Namen und trotzdem sind wir ein Unternehmen, das die Grenzen der klassischen Wohnungswirtschaft überschritten hat. Das gilt zum Beispiel für unser Engagement, Pflegeplätze anzubieten, die es Menschen ermöglichen, in Würde zu altern, oder unsere Kompetenz im Bereich der digitalen Lösungen für die Immobilienwirtschaft, die wir erworben haben. Vernachlässigen wir dabei unser Kerngeschäft? Nein, wir schaffen und erhalten mit erheblichem Einsatz Wohnraum, der an vielen Stellen Mangelware ist. Der Grund hat sich auch im Berichtsjahr nicht geändert: Politik und Verwaltungen schaffen nicht die notwendigen Voraussetzungen. Es mangelt weder am notwendigen Kapital noch am Können, sondern schlicht an der Kraft und dem Willen, die notwendigen Entscheidungen zu treffen.

Wir haben vor langer Zeit eine Entscheidung getroffen, von der wir zutiefst überzeugt sind: nachhaltig zu denken, zu planen, zu bauen und zu bewirtschaften. Vor dem Hintergrund des langen Lebenszyklus einer Immobilie müssen wir die sich verändernden Ansprüche an das Wohnen schon heute antizipieren. Ein Beispiel: Wer heute ein Produkt im Supermarkt kauft, kann im Detail nachlesen, was darin steckt. Wir gehen davon aus, dass sich ein ähnliches Bewusstsein auch beim Wohnen durchsetzen wird. Deshalb achten wir auf den Einsatz umweltfreundlicher Materialien bei der Sanierung oder dem Neubau von Wohnungen – mit dem Ziel, dass unsere Immobilien auch den Ansprüchen zukünftiger Generationen genügen werden.

Ein weiteres Thema, das uns in diesem Zusammenhang umtreibt, ist die Energieversorgung, denn bei der Erreichung der klimapolitischen Ziele kommt der Immobilienwirtschaft eine tragende Rolle zu. Wir setzen hier vor allem auf effizientere Erzeugungsanlagen und stellen zudem auf umweltfreundlichere Energieträger um – zum Beispiel von Öl auf Erdgas. In einem unserer denkmalgeschützten Berliner Bestände konzipieren wir zurzeit eine umweltschonende Wärmeversorgungslösung für 4.500 Wohnungen. Unser Ziel ist es, in den angeschlossenen Quartieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 70 % zu senken. Gleichzeitig achten wir darauf, dass unsere Anlagen bestmöglich in den bestehenden Siedlungscharakter der Quartiere eingebettet werden.

Die notwendigen Sanierungsarbeiten in den Quartieren sind für die Bewohner oft eine Belastung, denn sie sind mit Lärm, Schmutz und auch Kosten verbunden. Daher suchen wir mit unseren Mietern den direkten Austausch, sei es im Rahmen von Mieterveranstaltungen oder im persönlichen Gespräch. Dabei können wir auf engagierte Mitarbeiter zählen, die auf die Belange unserer Bewohner eingehen und individuelle, tragbare Lösungen vereinbaren.

Und Nachhaltigkeit hat bei uns noch eine weitere Facette bekommen: die Digitalisierung. Auch hier geht es im Kern um nachhaltigeres Wirtschaften. So macht die digitale Verwaltung unserer Gärten und Grünflächen mehr Umweltschutz möglich. Die digitale Steuerung von Fahrstühlen, Thermostaten in den Wohnungen oder dem Licht in den Außenanlagen spart Strom. Nicht zuletzt sparen die geplante digitale Erfassung und Präsentation jeder einzelnen Wohnung unseres Bestandes Wege – auch bei Besichtigungen durch unsere Kunden.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Ihr



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender der  
Deutsche Wohnen SE

# Unsere Potenziale

---

**Gleichzeitig mit den neuen Unternehmenswerten – „Chancendenker“, „Mensch im Fokus“, „Generationsverbindend“ und „Ästhetisch ansprechend“ – haben wir drei Handlungsfelder definiert, deren Weiterentwicklung für uns im Fokus steht.**

„Unsere Kunden sind unser Maßstab. Ihre Zufriedenheit wollen wir steigern. Dazu werden wir die Serviceorganisation, die Serviceprozesse und die Serviceplattform weiter an die modernen Bedürfnisse anpassen und sie zugleich kundenfreundlicher gestalten.“

Lars Urbansky  
Geschäftsführer  
Deutsche Wohnen  
Immobilien  
Management GmbH

„Unsere Projekte überzeugen städtebaulich, architektonisch und ökologisch. Sie sind wesentlicher Bestandteil einer Quartiersentwicklung, die sich für unsere Kunden und Nachbarn nachhaltig positiv auswirkt.“

Stefan Degen  
Geschäftsführer  
Deutsche Wohnen  
Construction and  
Facilities GmbH

„Die Attraktivität als Arbeitgeber trägt maßgeblich zu unserem Erfolg bei. Dabei blicken wir generationenübergreifend auf den Arbeitsmarkt. Gute Mitarbeiter zu gewinnen, ist das eine. Das andere ist, sie zu halten. Auch hier steigern wir unsere Anstrengungen weiter.“

Jens Koglin  
Managing Director  
Human Resources

## Kunden

---

## Quartiere

---

## Mitarbeiter

---

# Blick auf den Markt. Der Blick auf uns.



## Wohnungsneubau

In Deutschland fehlen rund 1,1 Mio. Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen.<sup>1</sup> Durch Neubau und Nachverdichtung tragen wir dazu bei, Wohnraum zu schaffen – und zwar dort, wo er dringend benötigt wird.



## Digitalisierung

90 % der Immobilienunternehmen in Deutschland zählen sich nicht zu den digital führenden Unternehmen.<sup>2</sup> Die Deutsche Wohnen investiert umfangreich in digitale Innovationen, die unseren Kunden mehr Wohnqualität bieten.



## Arbeitgeber-Attraktivität

55 % der Unternehmen der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft klagen über einen Mangel an Fachkräften.<sup>3</sup> Die Deutsche Wohnen hat allein im Jahr 2018 275 Mitarbeiter eingestellt.



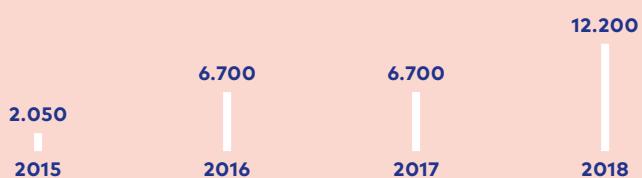
## Modernes Arbeiten

52 % der Immobilienunternehmen in Deutschland lehnen Kreativität fördernde Bürokonzepte ab.<sup>4</sup> Die Deutsche Wohnen hat 2.150 m<sup>2</sup> ihrer Verwaltung in ein Open Office verwandelt.

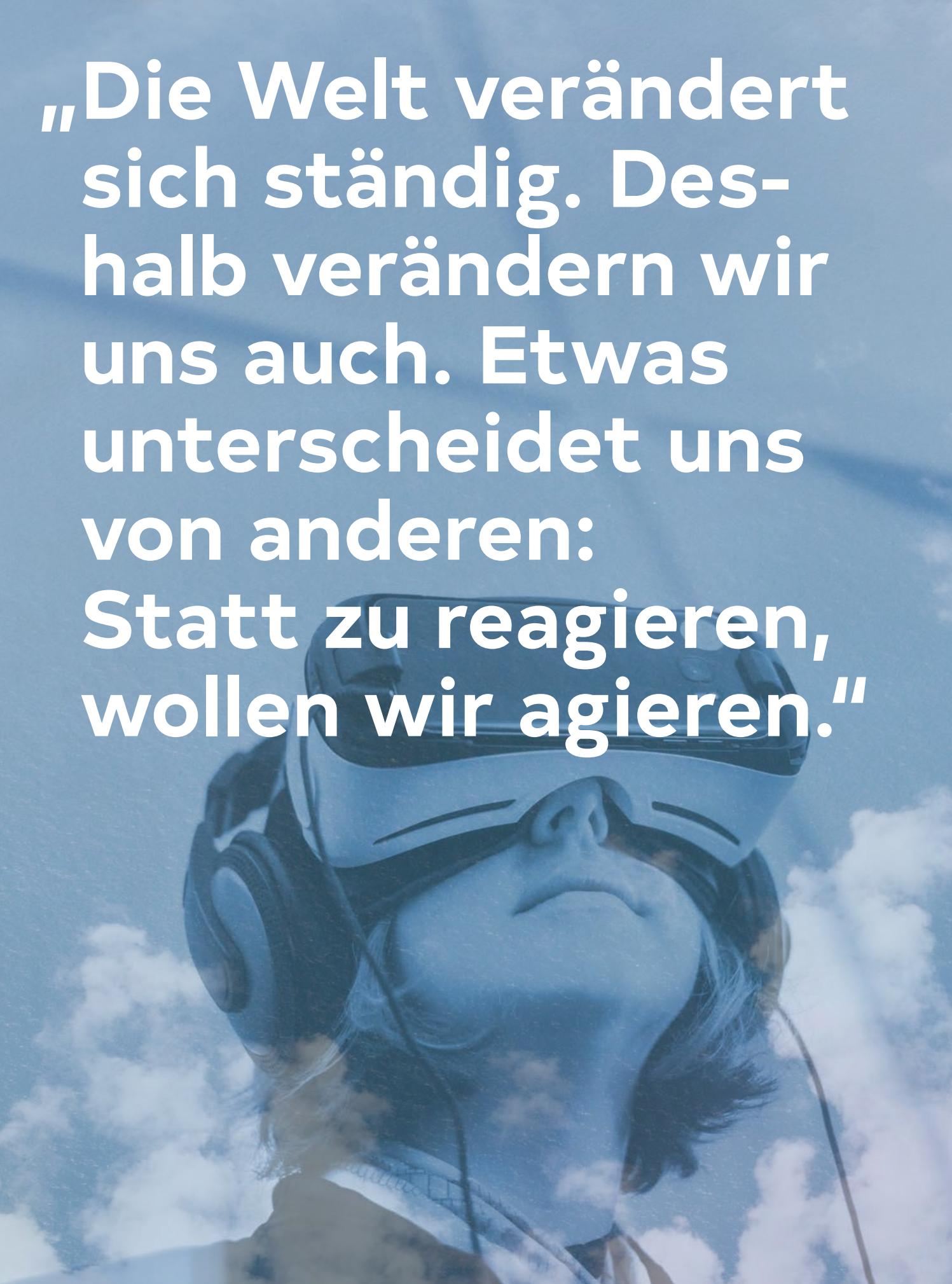


## Demografie

28 % – so groß wird der Anteil der Menschen über 65 Jahre im Jahr 2030 sein.<sup>5</sup> Wir schaffen deshalb neue Plätze für Pflege und das Wohnen im Alter:



**„Die Welt verändert  
sich ständig. Des-  
halb verändern wir  
uns auch. Etwas  
unterscheidet uns  
von anderen:  
Statt zu reagieren,  
wollen wir agieren.“**





# Chancendenker

---



# Deutsche Wohnen goes digital

---

**Von einem Trend hin zur Digitalisierung lässt sich nicht mehr sprechen: Sie ist in vielen Bereichen des Lebens bereits da! In unseren Wohnzimmern, bei Reisen, in den Büros oder Arztpraxen – um nur ein paar Beispiele zu nennen. In der Immobilienwirtschaft klingt das Wort Digitalisierung in manchem Ohr noch nach Datenverarbeitungsanlagen für Mietverträge und Heizkostenabrechnungen. Ja, das ist auch Bestandteil der digitalen Wohnungswirtschaft, aber sie ist noch so viel mehr. Sie macht das Wohnen heute schon besser – für alle Beteiligten.**

Service ist im Zusammenhang mit der Digitalisierung ein wichtiges, ein zentrales Wort. Ein Beispiel: die Wohnungsbesichtigung. Bisher musste ein Termin gemacht werden, nur um einen ersten echten Eindruck zu gewinnen. Das wird in nicht allzu ferner Zeit anders werden: mit dem Berliner Unternehmen VRnow, das unter anderem auf 360°-, 3D- und VR-Immobilienbesichtigungen spezialisiert ist. Wer sich für eine Wohnung interessiert, sieht sie sich an, wann er will. Und das passiert am heimischen PC, mit dem Smartphone oder mit der VR-Brille im Showroom der Deutsche Wohnen.

Die Software von VRnow setzt auf einen auf künstlicher Intelligenz basierenden Algorithmus und erfasst anhand von Scans der Wohnungsgrundrisse architektonische Informationen. Die Technologie erkennt die Zahl und Größe der Zimmer sowie weitere Details, wie die Anzahl von Fenstern und Türen bis hin zum Mobiliar – und das vollkommen automatisch und innerhalb weniger Minuten. Mit den im Rahmen der Bilderkennung gewonnenen Informationen können wichtige Fragen aus dem Asset- und Facility-Management beantwortet werden. Seit September 2018 halten wir Anteile an VRnow und sammeln frühzeitig Erfahrungen in den Technologien, die morgen die Märkte mitbestimmen werden.

Digitale  
Grundrisse  
als Basis  
für virtuelle  
Anwendungen

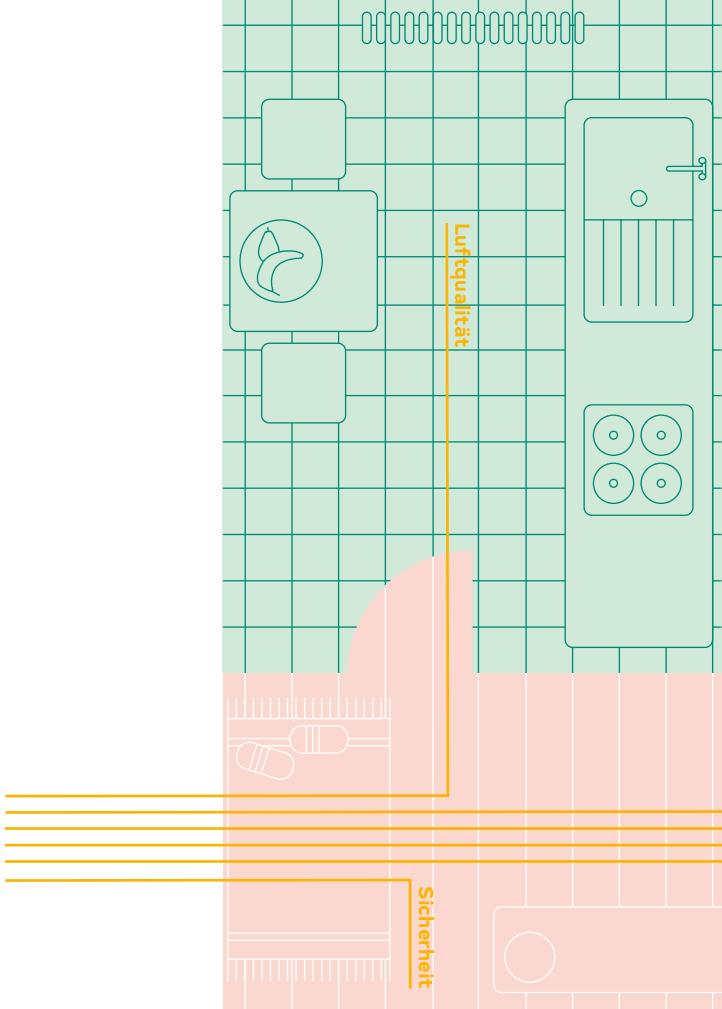
Dr. Marcus Eilers  
Managing Director  
Corporate  
Development &  
Strategy



„Eines unserer ersten Projekte  
wird es sein, die Grundrisse  
unserer rund 164.000  
Wohnungen zu digitalisieren.“

## Management von Dateninfrastrukturen: GETEC media Gruppe

Im digitalen Zeitalter wird der Betrieb von Netzwerken auf Basis einer zuverlässigen Datenversorgung und des sicheren Datentransports immer wichtiger. An den Standorten der GETEC media Gruppe (künftig SYNVIA media GmbH) in Magdeburg und Leipzig arbeiten seit vielen Jahren Experten, die sich vor allem auf Lösungen im Bereich von Breitbandverbindungen, den Transport multimedialer Inhalte und deren Konzeption spezialisiert haben. Diese Fähigkeit, mit großen Datenmengen sicher und effizient umzugehen, wird künftig eine der Schlüsselqualifikationen in der Immobilienwirtschaft sein. Der Grund dafür liegt einerseits im erhöhten Informations- und Kommunikationsbedürfnis der Kunden und andererseits in der Gebäudeautomatisierung. Aus beidem entstehen große Mengen an Daten. Diese Daten müssen über gesicherte Infrastrukturen transportiert und verarbeitet werden, und genau hier liegt eine der Kernkompetenzen der Unternehmensgruppe. Um diesem Anforderungsprofil der digitalen Zukunft noch besser gerecht werden zu können, haben wir die GETEC media Gruppe im Oktober 2018 integriert.



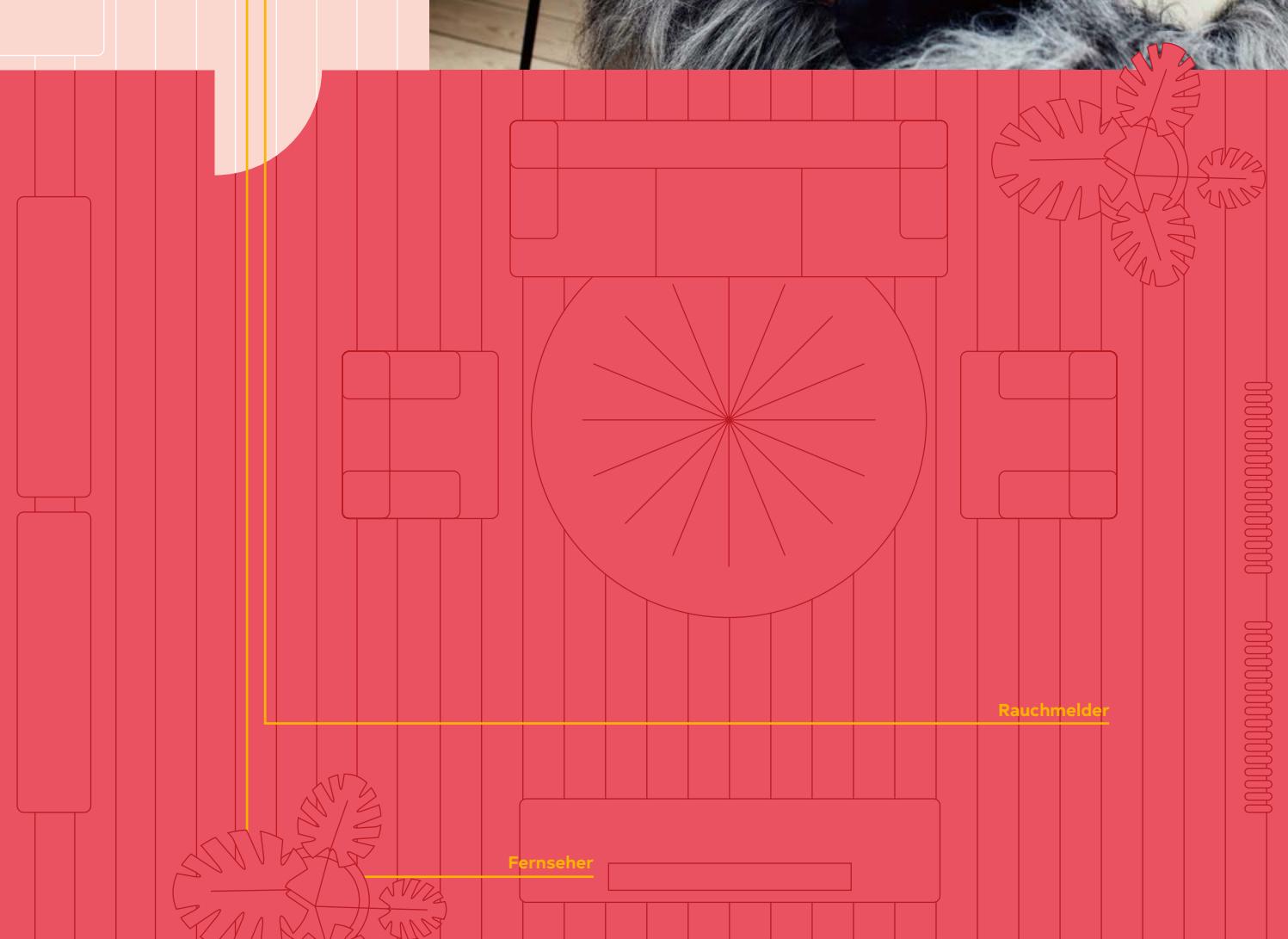
*Holger Rentel  
Director  
Deutsche Wohnen*

**„Mit der Übernahme der  
GETEC media Gruppe  
können wir die Potenziale  
der Digitalisierung für  
die Immobilienwirtschaft  
noch stärker nutzen.“**

**GETEC**



Heizung



Rauchmelder

Fernseher



## KIWI kommt an

Mit der Einführung des schlüssellosen Zugangssystems KIWI in ihren Quartieren hat die Deutsche Wohnen im Jahr 2017 begonnen. Zum Ende des Jahres 2018 waren ca. 1.700 Haustüren damit ausgestattet, bis Ende 2019 sollen es rund 3.500 werden. Neben dem vereinfachten Zugang für die Bewohner hat KIWI auch Vorteile für die Bewirtschaftung der Bestände, da Dienstleister nicht auf einen Schlüssel angewiesen sind, um in die Gebäude zu gelangen. Im vergangenen Jahr hat sich die Deutsche Wohnen an der Gründung der Initiative IDiT beteiligt, die Standards beim digitalen Türzugang fördert. Die Initiative der zehn beteiligten Unternehmen verfolgt drei Ziele: Sie will sich für Aufklärung über digitale Türzugangssysteme einsetzen, Geschäftsmodelle über Einzelinteressen hinweg aus wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Sicht untersuchen und sich in diesem Rahmen für einheitliche technische und rechtliche Standards engagieren.



**Simon Stöckicht**  
Director Product  
Communication/  
Digitization

**„Ich bin überzeugt,  
dass wir auch als  
großer Konzern ein  
guter Partner für  
Start-ups sind, weil  
wir neugierig, kon-  
struktiv und schnell  
in unseren Entschei-  
dungen sind.“**

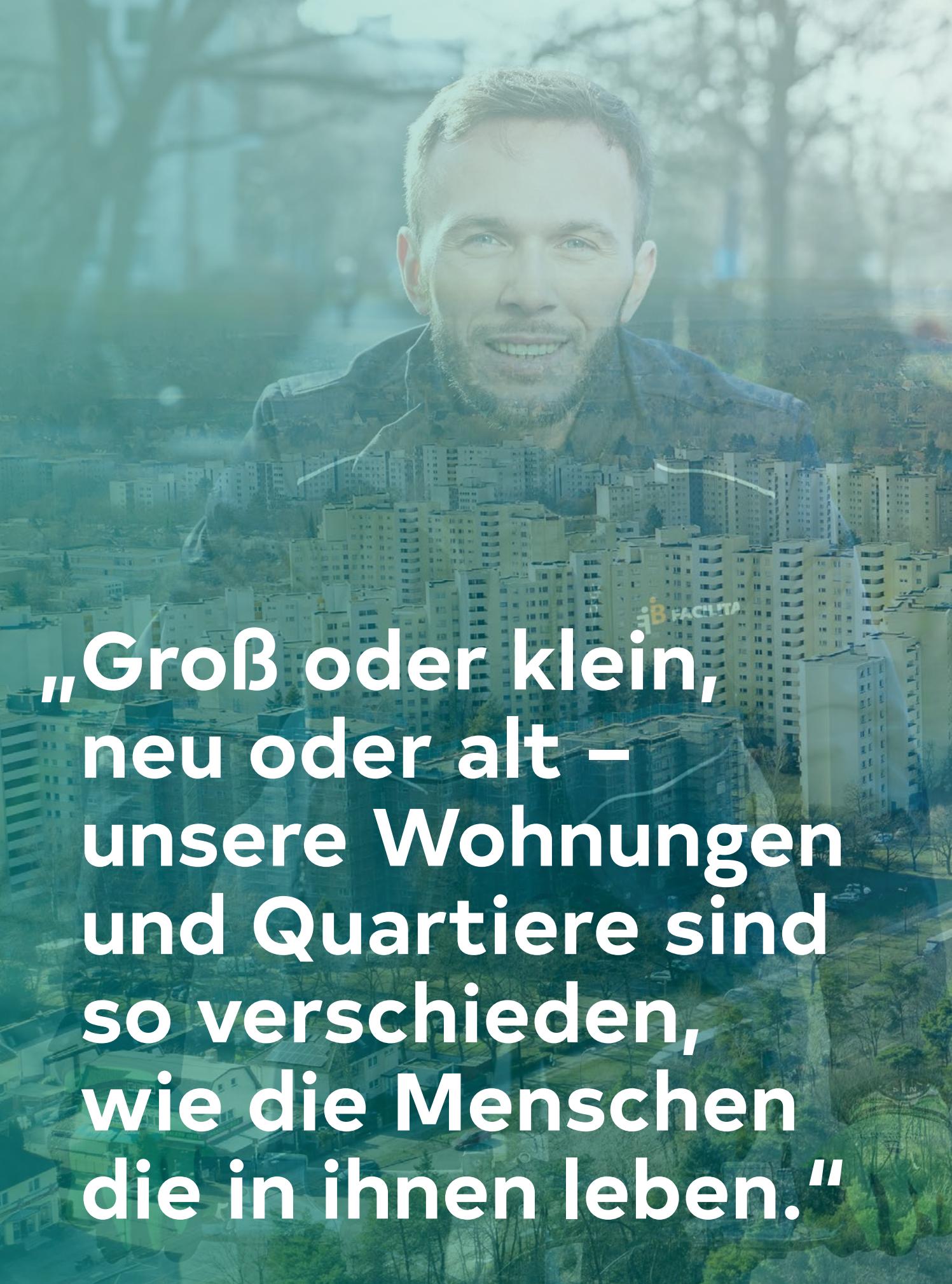
## Hallo Zukunft! Hallo Future PropTech!

Digitale Innovationen sind für die Deutsche Wohnen dann interessant, wenn sie den eigenen Kunden in den Quartieren, Häusern und Wohnungen einen Service-Mehrwert bieten. Um auf dem schnelllebigen Stand der Dinge zu bleiben, halten wir engen Kontakt zur Proptech-Szene, die immobilienwirtschaftliche Produkte und Informationstechnologien verbindet. Daher war die Deutsche Wohnen auch offizieller Partner der FUTURE: PropTech Berlin – des Konferenz-Highlights der Branche. Unter dem Motto „Shaping the Digital Transformation of Real Estate“ waren unsere Mitarbeiter gefragte Gesprächspartner für Gründer, Investoren und andere Unternehmen.

## Wissen, wie morgen gewohnt wird – unsere Smart WG

Die Deutsche Wohnen ist Partner des Projekts B-COLAB. Das Kürzel steht für Berlin, Coworking und Laboratory. Und: Die teilnehmenden Studenten des Masterstudiengangs Online-Kommunikation der Hochschule Anhalt wohnen in ihrem Praxissemester in einer Wohnung der Deutsche Wohnen in einem Testlabor für das smarte Wohnen. Hier werden alle Formen der smarten Haushaltshelfer auf Herz, Nieren und Sinnhaftigkeit geprüft. Auch zunehmend außerhalb der eigenen vier Wände, wenn sich die Bewohner zum Beispiel mit dem E-Scooter durch Berlin bewegen. Im Rahmen des Coworking arbeiten die Studierenden zudem für verschiedene Unternehmen, darunter auch die Deutsche Wohnen selbst, die sie mit konzeptionellen Ideen für ein Gesundheitsmanagement und Input für die Social-Media-Kommunikation unterstützt haben.

Im ersten Jahr der Smart WG wohnten in Berlin-Kreuzberg fünf junge Frauen zusammen. Ihre Bilanz zum Leben im Testlabor für das smarte Wohnen findet sich in ihrem Blog: [www.diesmartwg.com](http://www.diesmartwg.com). Nachgezogen sind Maren, Andreas und Timo, die sich in einem Videobeitrag selber vorstellen: [deutsche-wohnen.com/smart-wg](http://deutsche-wohnen.com/smart-wg)

A composite image featuring a portrait of a smiling man with a beard and short hair, superimposed onto a background of a dense urban residential area. The cityscape consists of numerous multi-story apartment buildings, some with green roofs, set against a backdrop of hills and trees. The overall color palette is a mix of the man's skin tone, the grey and blue tones of the buildings, and the green of the surrounding environment.

„Groß oder klein,  
neu oder alt –  
unsere Wohnungen  
und Quartiere sind  
so verschieden,  
wie die Menschen  
die in ihnen leben.“



# Mensch im Fokus

---

# Mehr Hausmeister. Mehr Service. Mehr Zufriedenheit.

---

**Wer mit Hausmeister Sebastian Maaß im Falkenhagener Feld unterwegs ist, merkt sehr schnell, dass Maaß im Quartier beliebt ist. Die Menschen winken kurz, nicken und lächeln. Das hat auch mit einem großen Versuch zu tun ...**



Das Pilotprojekt „Ihr Hausmeister im Quartier“ hat seinen Ursprung in der Mieterbefragung aus dem Jahr 2017. Die Kunden der Deutsche Wohnen hatten sich vor allem drei Dinge gewünscht: einen Ansprechpartner im Quartier, mehr Sicherheit und mehr Sauberkeit. Das alles kann ein Hausmeister leisten, der wiederum drei Dinge mitbringt: Zeit, Quartierskenntnis und die Kundenperspektive. Nadine Degen, die den Regionalbereich Berlin der Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH leitet, weiß mehr: „Die Hausmeister kontrollieren die Arbeit unserer Dienstleister mit Hilfe von digitalen Checklisten sehr zeitnah und können mit ihrem Tablet Mängel gleich dokumentieren. Zum Beispiel wenn der Rasen nicht gemäht oder ein Treppenhaus nur teilweise gereinigt wurde.“ Die Hausmeister achten zudem verstärkt auf die Sauberkeit der Außenanlagen und beseitigen Unrat direkt. Zusätzlich übernehmen sie die Reinigung der Müllplätze. Gleichzeitig sind die Hausmeister aber auch Ansprechpartner vor Ort. „Viele Bewohner freuen sich, mich kurz ansprechen oder anrufen zu können“, ergänzt Hausmeister Maaß, „und ich kümmere mich dann.“ Trotz der digitalen Unterstützung braucht dieses „Sichkümmern“ vor Ort Zeit. Deshalb wurden zusätzlich zu den vorhandenen sechs Hausmeistern im Quartier Falkenhagener Feld vier weitere eingesetzt.



„Wir haben mit dem Pilotprojekt erfolgreich Dinge verbunden, die wichtig sind: Wir erfüllen die Erwartungen unserer Kunden bedarfsgerecht und in hoher Qualität und das spiegeln sie uns auch deutlich“, sagt Nadine Degen. Kein Wunder also, dass es zukünftig in allen Berliner Quartieren – individuell bemessen am Bedarf vor Ort – mehr Hausmeister wie Sebastian Maaß geben soll.

# „Bei komplexen Sanierungsprojekten vereinbaren wir individuelle Lösungen“

---

Die Deutsche Wohnen besitzt rund 167.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Um unseren Bestand zu erhalten und zeitgemäß zu sanieren, investieren wir umfangreich in unsere Immobilien. Dies tun wir mit Augenmaß und einem nachhaltigen Ansatz. Zu den Maßnahmen gehören unter anderem die Wärmedämmung mit Mineralstoffen, denkmalgerechte Fassaden und neue Stränge für Badezimmer und Küchen – um nur drei Beispiele zu nennen. Für unsere Kunden sind die Arbeiten oft eine große Belastung. Aber es wird einiges unternommen, um es den Bewohnern so leicht wie möglich zu machen, wie Lutz Reichert von der Deutsche Wohnen sagt.



Lutz Reichert  
verantwortlich für den  
Bereich der kaufmännischen  
Projektleitung bei  
Sanierungsmaßnahmen



### **Herr Reichert, wie unterstützen Sie die Bewohner während der Sanierung?**

Das ist vom Umfang abhängig. Grundsätzlich müssen derartige Maßnahmen gemäß Gesetz mindestens drei Monate vor Baubeginn angekündigt werden. Unser Team steht den Kunden dann schriftlich und telefonisch zur Verfügung, um aufkommende Fragen zu beantworten und Ängste und Sorgen zu nehmen. Neben kleineren Infoveranstaltungen und umfangreicheren Mieterversammlungen geht die Betreuung in vielen Fällen auch bis hin zum persönlichen Besuch bei den Kunden. Bei sehr umfangreichen Arbeiten, beispielsweise Strangsanierungen und der Installation von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, sorgen wir selbstverständlich für Ausweichquartiere. Dabei achten wir auf die jeweilige Lebenssituation und schaffen individuelle Lösungen. Das gilt zum Beispiel für Pflegebedürftige, Menschen, die im Schichtdienst arbeiten, oder Familien mit Kindern. Wichtig ist aber immer das Gespräch.

### **Stichwort Gespräch: Wie viele Gespräche haben Sie denn geführt?**

Das waren im Jahr 2018 über 800 Gespräche bei unseren Mietern vor Ort. Insgesamt haben wir mehr als 12.500 Kundenanfragen bearbeitet und dazu noch 18 Mieterversammlungen durchgeführt. Ferner haben wir immer eine Mieterbetreuung, die den Kunden zu regelmäßigen Sprechzeiten vor Ort zur Verfügung steht.

### **Wie verhält es sich mit der Kostenverteilung bei komplexen Sanierungsmaßnahmen?**

Den größten Anteil der Sanierungsaufwendungen tragen wir selbst. Nur knapp ein Drittel der Kosten bildet die Basis für die Umlage. Diese lag bei uns in den vergangenen Jahren bereits deutlich unter den gesetzlich zulässigen 11 %. Und: damit die neue Gesamtmiete und das zur Verfügung stehende Nettohaushaltseinkommen im Einklang bleiben, greift bei uns die Härtefallregelung schon bei etwa 30 %. Die Kunden müssen uns diesen Umstand binnen der gesetzlichen Frist anzeigen und wir begrenzen die Mieterhöhung entsprechend im späteren Umlageverfahren nach Abschluss der Baumaßnahmen.



Eine Wohnung ist ein Produkt – und zwar ein ganz besonderes. An eine Wohnung bindet man sich lange, da muss alles passen, man will sich wohlfühlen. Bei der Deutsche Wohnen beginnt das Wohlfühlen bereits bei der Wahl der Wohnung: im neuen Showroom des Konzerns in Berlin-Prenzlauer Berg.

# Vorhang auf für den digitalen Showroom

---



„Der Showroom ist kein Mittel zur Wohnungsvermietung, er ist ein Teil unserer Services für unsere Kunden“, erklärt Lola Graw, die Teamleiterin des Vertriebsmarketings bei der Deutsche Wohnen ist. „Bisher wird die sogenannte Customer Journey, also der Weg der Kunden zu ihrer Wohnung, zu oft unterbrochen.“ Der Weg führt die neuen Kunden von der Webseite der Deutsche Wohnen in den Service Point, von da in die Wohnung und wieder zurück in den Service Point, um zum Beispiel die neuen Fliesen auszusuchen, die das Bad bekommen soll. Mit dem Showroom reduziert sich die Zahl der Wege. Hier lassen sich alle Fragen zum Mietvertrag klären und die neue Wohnung kann zugleich virtuell erlebt und ausgestattet werden – vom Parkettboden bis zur Badfliese. „Das Angebot richtet sich auch an unsere Bestandskunden, die im Rahmen von Sanierungen neue Küchenböden oder Bäder bekommen“, so Graw.

Neben der smarten Wohnungsbesichtigung finden sich im Showroom aber auch reale Fliesen- und Bodenbelagsmuster, um das Material haptisch zu erfahren. Dazu werden hier auch MiA, die eigene „Smart Home“-Lösung der Deutsche Wohnen, und das schlüssellose Zugangssystem KIWI ausgestellt und vorgeführt.

# Die intelligente Assistenz hat sich auf den Weg gemacht

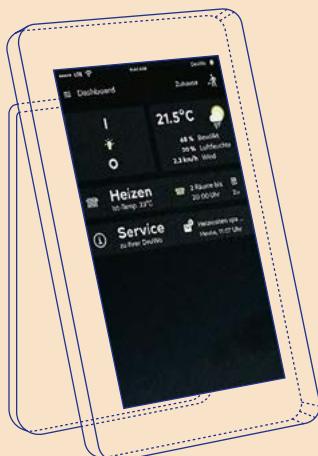
---

**„MiA – meine intelligente Assistenz“ hat im übertragenen Sinn schon im Jahr 2017 das Licht der Welt erblickt. Mittlerweile ist sie ein ganzes Stück weiter auf ihrem Weg, das Wohnen smarter und vor allem auch energiesparender zu machen.**

„Mit MiA gehen wir einen entscheidenden Schritt Richtung digitales Zuhause der Zukunft und verbinden zudem das Angenehme mit dem Nützlichen“, fasst Holger Rentel, Director der Deutsche Wohnen, die Vorteile des smarten Tools zusammen. „Technische Wohnlösungen wie diese sind es, die zum einen unsere Servicequalität für unsere Kunden steigern und zum anderen unsere Position als innovatives Unternehmen auf diesem Gebiet weiter stärken.“

Mit dem Ziel, effizienter mit Energie umzugehen und Kosten für unsere Kunden zu reduzieren, wurde deshalb im Berichtsjahr ein großflächiger Feldversuch mit insgesamt 3.000 Wohnungen gestartet. Das Gateway MiA, ein Tablet mit einem Touchdisplay, steht dabei im Zentrum. Mit ihm lassen sich die Thermostate an den Heizkörpern zentral steuern – auch individuell durch unsere Kunden und von unterwegs. In Zukunft soll MiA noch mehr können: zum Beispiel die Qualität der Raumluft messen oder an das Lüften erinnern.

Im Berichtsjahr wurde MiA den ersten Kunden angekündigt und auch persönlich vorgestellt. Dabei gab es – kein Wunder – auch Vorbehalte. Schließlich ließ es sich in der Wohnung bisher auch ohne den digitalen Assistenten sehr gut wohnen. „Wir haben deshalb für unsere Kunden Informationsveranstaltungen zu MiA durchgeführt. Zu unserer ersten Veranstaltung in der Carl-Legien-Siedlung im Service Point Prenzlauer Berg kamen an zwei Tagen rund 120 Besucher“, erklärt Holger Rentel. Dabei seien die allermeisten Bedenken ausgeräumt worden. Zum Ende des Jahres waren rund 400 der smarten Assistenten installiert.



Seit dem vergangenen Jahr tritt die Deutsche Wohnen mit einem neuen Corporate Design auf, dessen Elemente in Teilen auch auf Bruno Taut zurückgehen, den bekannten Architekten, der zum Beispiel an der Berliner Hufeisensiedlung mitgewirkt hat, die heute zum Weltkulturerbe zählt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Internetauftritt einem „Relaunch“ unterzogen. Der sieht nicht nur neu aus, sondern bietet vor allem mehr Service ...

# Neuer Look und mehr Service

---

„Das Kundenportal werden wir sukzessive um mehr Funktionen erweitern. Dass sich auch ohne aktive Bewerbung bereits 5.000 Kunden registriert haben, zeigt, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind“, erklärt Philipp Stegemann, der als Product Manager Digitization für die Weiterentwicklung des Kundenportals zuständig ist. Ziel ist es, den Kunden ein umfassendes sowie zeitgemäßes Serviceerlebnis zu bieten und Dienstleistungen rund um die Uhr verfügbar zu machen. „Diesen Kanal bieten wir unseren Kunden als zusätzlichen Service an; die anderen Kanäle wie Hotline oder E-Mail werden dabei nicht ersetzt. Durch die unkomplizierte Meldung von Schäden, den Download von Formularen oder die Möglichkeit, sich über diverse Themen zu informieren, werden die Kollegen in den Service Points und im Service Center ebenfalls entlastet und können so beispielsweise Kunden mit individuellen Anliegen intensiver betreuen.“



**„Vielfalt entsteht auch aus verschiedenen Generationen mit unterschiedlichen Ansprüchen. Das gilt für Studenten wie für Senioren oder Familien. Wir lassen uns von dieser Vielfalt antreiben.“**

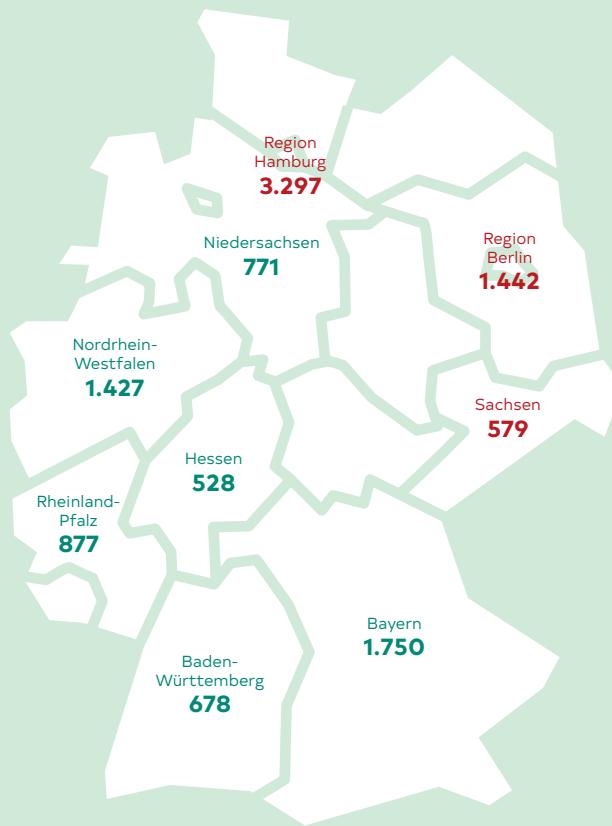


# Generationsverbindend

—



# In Generationen denken und Vorsorge betreiben



## Pflegeimmobilien

- KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG      5.318 Plätze
- weitere Betreiber      6.867 Plätze

Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Wohnen eines ihrer wichtigsten Ziele erreicht: Der Anteil des Segments Pflege und Betreutes Wohnen wurde stark ausgebaut und liegt nun bei rund 12%.<sup>6</sup> Dieses Ziel ist vor allem durch Zukäufe erreicht worden. Geeignete Objekte zu finden, ist dabei nicht immer einfach, weil die Qualität stimmen muss.

„Damit wir uns mit einem Kauf beschäftigen, müssen vor allem drei Parameter stimmen: die Lage in einer Metropolregion, die Architektur und Bausubstanz sowie der Betreiber. Wenn wir uns neben dem Kauf der Immobilie auch an einem Unternehmen beteiligen, dann setzen wir auf große Partner, die schon lange auf dem Markt sind“, sagt René Nikodem, Director Asset Management bei der Deutsche Wohnen. Der Strategie, sich vor allem in den wachsenden Städten und Ballungsräumen zu engagieren, folgt die Deutsche Wohnen schon lange erfolgreich. Auch die Wertschätzung von architektonischer Qualität gehört zum Markenkern des Konzerns. „In Bezug auf Pflege und Wohnen im Alter werden jedoch zusätzliche Parameter wichtig“, so Nikodem. „Nach Möglichkeit sollten die Häuser nicht älter als zehn Jahre und für die Pflege geplant und gebaut sein, weil sie in der Regel nur dann die Anforderungen an ein modernes und menschenfreundliches Leben im Alter erfüllen.“

Insgesamt ist die Zahl der Pflegeplätze im Berichtsjahr durch Kauf und Beteiligung um rund 5.400 Plätze – aufgeteilt auf 37 Standorte – gewachsen. Über 80 % liegen dabei in attraktiven Metropolregionen. Einen Schwerpunkt bildet Hamburg mit 13 neuen Einrichtungen. Hier wurde für die Bewirtschaftung zunächst eine Minderheitsbeteiligung mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH eingegangen. Die anderen 24 Einrichtungen sind langfristig an namhafte Betreiber verpachtet.

**Die Deutsche Wohnen ist immer im Wandel. Es gibt neue Quartiere, neue Geschäftsfelder und neue Mitarbeiter. Im Jahr 2018 waren es allein 275 neue Kollegen, die ab jetzt zu ihrem Arbeitsplatz bei der Deutsche Wohnen fahren. Mittlerweile arbeiten an den Standorten des Konzerns fünf verschiedene Generationen gemeinsam. Jede Generation hat dabei ihre ganz eigenen Erwartungen an die Arbeit und den Arbeitsplatz.**



# Fünf Generationen – ein großes Team

---



Stephanie  
Krumnow  
Director  
Personal- und  
Organisations-  
entwicklung

**„Es muss einen  
Wissens- und  
Erfahrungstransfer  
geben – über Stand-  
orte, Abteilungen  
und Generationen  
hinweg.“**



Mehr Platz für Kommunikation, agiles Denken und Arbeiten: In der ersten Etage unserer Zentrale entstanden 2018 Open-Space-Büroflächen.



## Schulungen in Sachen Generationenverständnis

Die Kommunikation zwischen den Generationen ist seit jeher nicht ohne Reibung. „Menschen, die in den Sechziger- oder Siebzigerjahren geboren wurden, hatten Eltern, die ganz anders waren als die späteren Elterngenerationen. Entsprechend unterscheiden sich ihre Kinder, die heute bei uns eine Ausbildung machen, zum Teil erheblich von den Auszubildenden der Generationen davor“, sagt Stephanie Krumnow. Deshalb wurden die Ausbildungsbeauftragten im Berichtsjahr erfolgreich psychologisch geschult, um für mehr Verständnis zwischen den Generationen zu sorgen. „Das Eingehen auf die individuellen Bedürfnisse in diesem Rahmen ist wichtig“, sagt Stephanie Krumnow, „weil sehr gute Auszubildende heute schwerer zu rekrutieren sind.“

## Von der Ausbildung bis zum Austritt

Wer bei der Deutsche Wohnen tätig ist, arbeitet in einem Unternehmen, das sich vielfach von anderen unterscheidet. Den Unterschied machen zum Beispiel Qualität in der Architektur, nachhaltiges Wirtschaften und neue Geschäftsfelder. Anders ist auch die Begrüßung der neuen Kollegen im Rahmen eines „Onboarding“. Aber auch die Verabschiedung, wenn Menschen aus dem Konzern austreten, um eine andere Stelle anzunehmen. „Wir suchen in unseren Austrittsgesprächen nach den Gründen, denn nur so können wir lernen, immer besser zu werden“, erklärt Stephanie Krumnow.

Bei der Zusammenarbeit in einem großen Unternehmen, das in manchem einem Motor mit seinen verschiedenen Teilen und Zahnrädern gleicht, ist das Wissen um die Arbeit der anderen wie Öl, das die Abläufe geschmeidig macht.

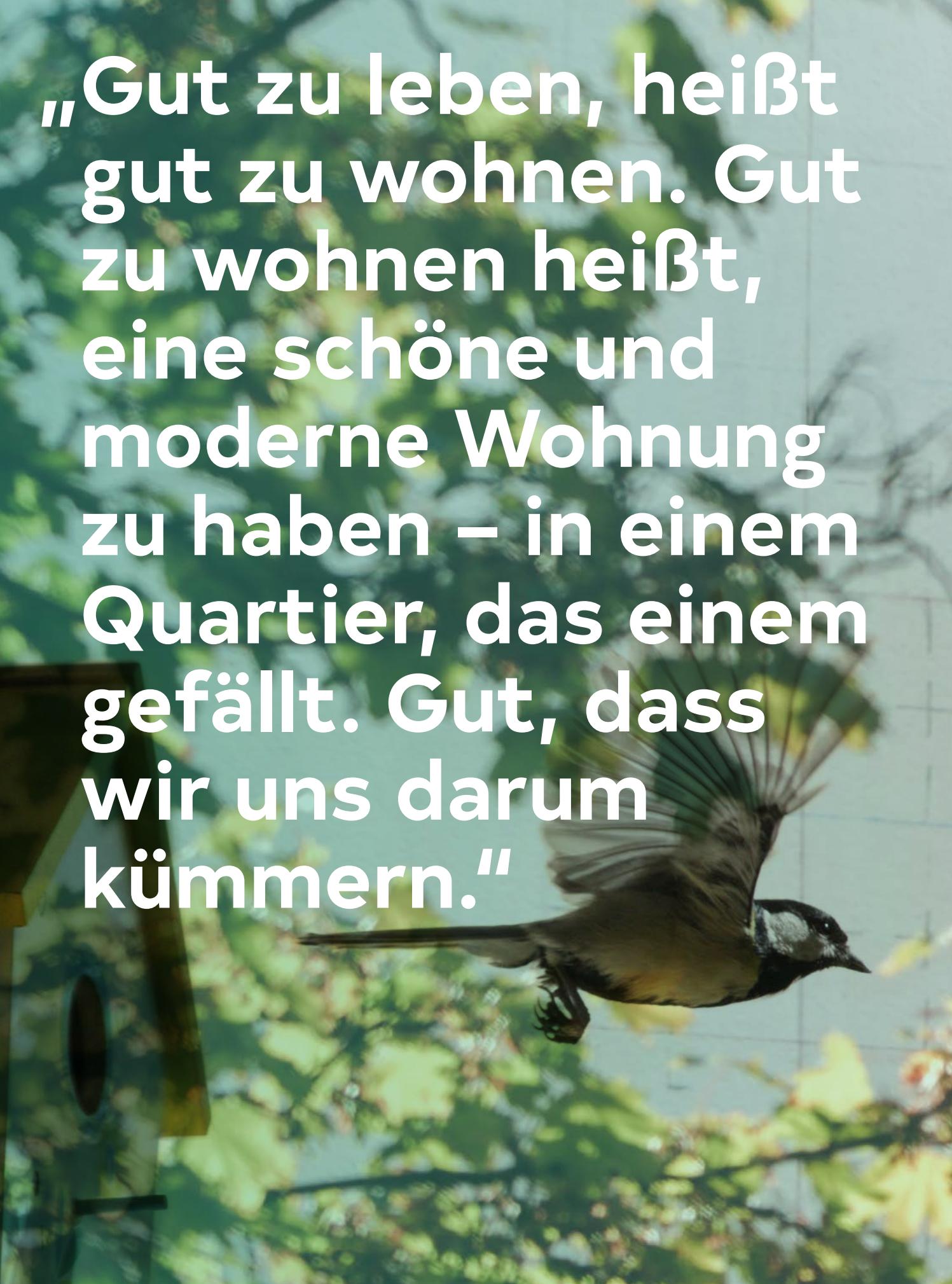
## Überraschung! Die Mystery Meetings

Im Jahr 2018 wurde ein Verfahren mit dem geheimnisvollen Namen Mystery Meeting ein- und auch gleich drei Mal durchgeführt. „Bei einem Mystery Meeting kann sich jeder zu einem Treffen mit einem Kollegen auslosen lassen, ohne vorher zu wissen, wer es denn sein wird. Dann verabredet man sich, trinkt einen Kaffee und tauscht sich über die Arbeit aus“, erklärt Stephanie Krumnow. Sie ist Director Personal- und Organisationsentwicklung und schätzt diese Form des Austauschs, „weil wir auf diesem Weg mehr Verständnis schaffen, über die Arbeit, die im eigenen Haus geleistet wird. Dazu entstehen neue Netzwerke, die die Arbeit einfacher machen.“ Mit der Menge an Teilnehmern ist sie sehr zufrieden. Allein im letzten Durchgang haben sich in den beiden Berliner Hauptstandorten mehr als 70 Mitarbeiter zu einem Mystery Meeting gemeldet.

## Auf das Mindset kommt es an

Eigentlich spielt es für eine erfolgreiche Arbeit keine Rolle, ob jemand 25 oder 50 Jahre alt ist. Laut Krumnow kommt es auf die Sicht- und Denkweise beziehungsweise das richtige Mindset an. Es geht also um die Mentalität oder die Einstellung und das bedeutet für die Mitarbeiter nicht, in Quadratmetern Wohnfläche oder in Abteilungszuschnitten zu denken, sondern daran, dass Kunden und Kollegen als Menschen im Mittelpunkt stehen.

**„Gut zu leben, heißt  
gut zu wohnen. Gut  
zu wohnen heißt,  
eine schöne und  
moderne Wohnung  
zu haben – in einem  
Quartier, das einem  
gefällt. Gut, dass  
wir uns darum  
kümmern.“**



Ästhetisch  
ansprechend

—



# Im Norden, im Westen, im Süden ...

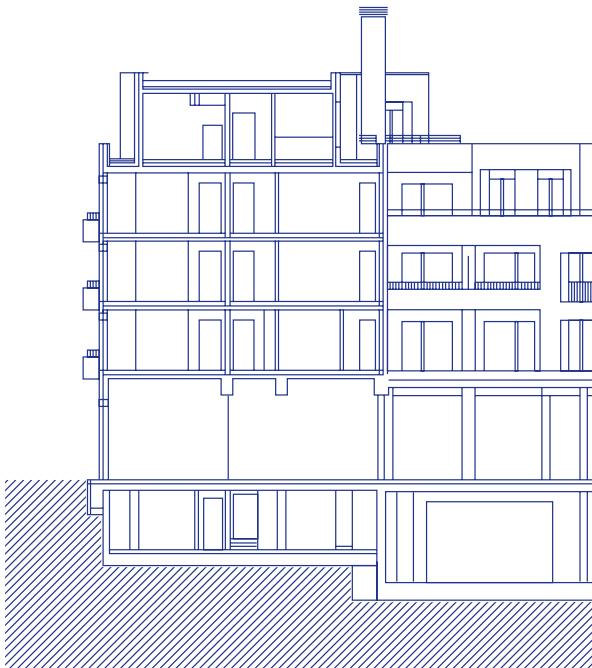
---

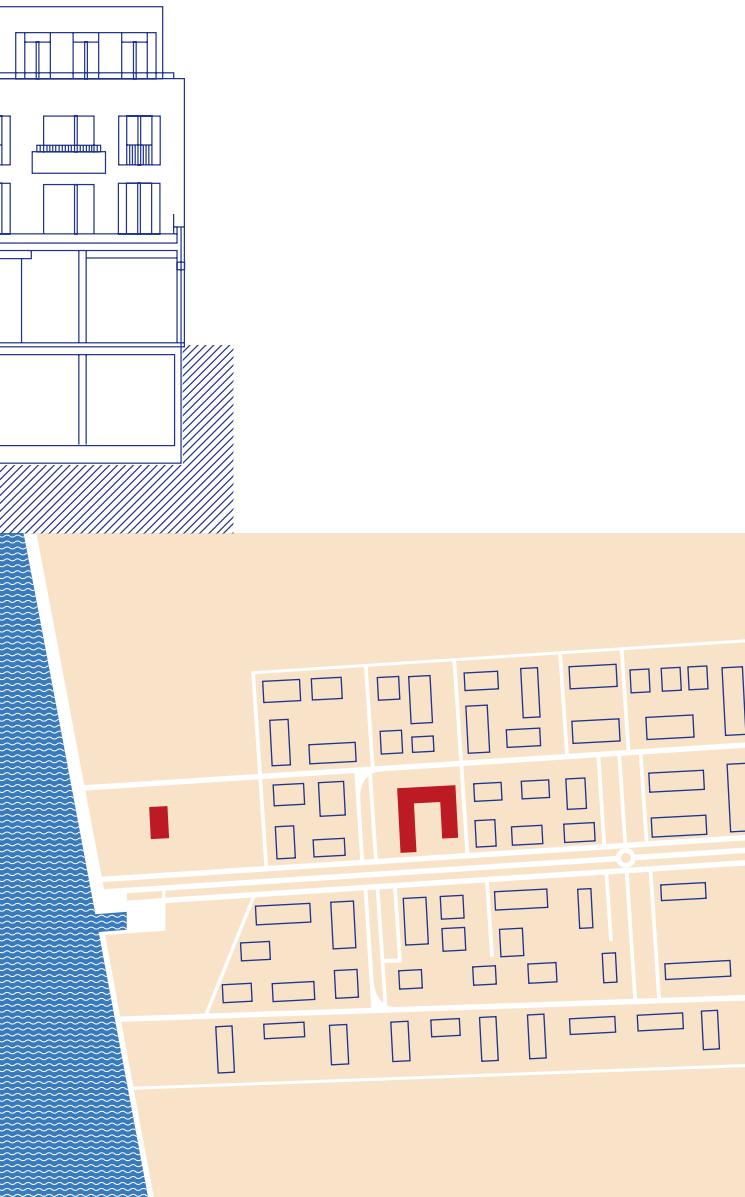
**Viel ist passiert im Jahr 2018 in den Quartieren der Deutsche Wohnen. Zum Beispiel in Leipzig, Dresden, Braunschweig, Brandenburg und Berlin. Es werden Außenanlagen gestaltet, Wände besprayt, Quartiere saniert und neu gebaut. Eines verbindet dabei fast alle Projekte: Aus nachhaltigem Denken wird nachhaltiges Handeln. Zeit für eine kleine Rundreise ...**

## Das neue Quartier Marienhain

Die Reise beginnt in Berlin-Köpenick. Die ersten beiden Baugenehmigungen für das Quartier mit Wohnungen, einer Kita, Straßen und Nahversorgung am Marienhain wurden bereits erteilt. Anfang 2020 soll auf dem über 150.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit dem Bau von rund 1.200 Wohnungen begonnen werden, die auf 63 verschiedene Gebäude verteilt sind. Die Lage ist außergewöhnlich, denn das Grundstück liegt direkt am Ufer der Dahme. Dazu kommt die alte Villa Bolle von Carl Bolle. Wer sich mit der Berliner Geschichte auskennt, der ahnt richtig, dass es sich hier um den „Bimmel-Bolle“ handelt.

Seinen Spitznamen bekam er wegen der Glocken, mit denen seine Milchverkäufer auf den Bolle-Milchwagen um Kunden warben. Um 1910 waren 250 dieser Milchwagen auf den Straßen Berlins unterwegs. Am Marienhain an der Dahme baute Bolle seinen Sommersitz. Nach einem Brand ist die Villa heute eine Ruine, die die Deutsche Wohnen wiederaufbauen wird. Bei den Neubauten setzen wir auf Nachhaltigkeit. So werden Holzfenster eingesetzt, auf Styropor als Dämmmittel verzichtet und es wird eine Zertifizierung durch die Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen angestrebt.





## Nachhaltiges Bauen mit System

Beim Bau neuer Wohnungen achten wir auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Materialien. Um dies transparent darzustellen, nutzen wir Zertifizierungssysteme wie die DGNB-Zertifizierung oder das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz DGNB, bewertet nach verschiedenen Kriterien in den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Technik, sozistrukturelle und funktionale Qualität sowie Standort- und Prozessqualität. Übrigens: Als erstem Objekt in dieser Klasse überhaupt in Deutschland wurde unserem Haus in der Argentinischen Allee 221 in Berlin-Zehlendorf der Gold-Status zuerkannt. Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau, das ein vom Bundesbauministerium anerkanntes Gütesiegel ist, bewertet ebenfalls verschiedenste Kriterien aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Unser Quartier Dresden Schützengarten und das Projekt am Lindenauer Hafen in Leipzig werden zum Beispiel nach diesen Kriterien gebaut.

**In Elstal, westlich vom Berliner Stadtrand, wurde im Berichtsjahr das Richtfest für vier Mehrfamilienhäuser aus Holz gefeiert. Dabei wurden alle tragenden Wände und die Decken aus massiven Holzelementen gefertigt, die wiederum aus mehreren Lagen Holz bestehen. „Normalerweise werden diese Lagen verleimt. In Elstal konnten wir darauf verzichten, weil wir Dübel verwendet haben, die im Ofen getrocknet und dann in die Dübellöcher eingesetzt wurden. Durch die Luftfeuchtigkeit dehnen sich die Dübel aus und stabilisieren die Verbindung“, erklärt Sebastian Höfker, der die Bauarbeiten als Projektleiter für die Deutsche Wohnen begleitet hat. So zeigt sich nachhaltiges Bauen im Detail – und in seiner DGNB-Platin-Zertifizierung.**



### Wohnen am Wasser in Leipzig

Vom Havelland in Brandenburg führt der Weg ein ganzes Stück weiter in den Süden. Der Leipziger Stadtteil Lindenau wird auch durch einen Kanal mit einem alten Industriehafen geprägt. Im Jahr 2018 wurde hier der Spatenstich für ein neues Kapitel gesetzt: In dem neu entstehenden Quartier am Lindenauer Hafen baut die Deutsche Wohnen 44 Mietwohnungen. Die Wohnungen befinden sich in zwei fünfgeschossigen Gebäuden und sind zwischen 50 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> groß. Alle Wohnungen sind barrierearm und für Rollstuhlfahrer geeignet. Dazu werden die Fassaden mit porosierte Ziegeln gedämmt. Das sind hohle Bauziegel, die mit Dämmmaterial ausgefüllt sind und sich durch exzellente Dämmeigenschaften auszeichnen. Und: Die Fassade wird aus Klinkern bestehen, deren Erscheinung zur Geschichte des Grundstücks als Industriehafen passt und die bis zu 100 Jahre halten können, ohne erneuert zu werden – auch das ist nachhaltig.

## Von einem Bunkerabriss und neuen Apartments



Nächster Halt: Dresden. „Das Projekt Schützengarten Dresden ist wirklich spannend. Der zentralen Grundstückslage angemessen, hat sich die Stadt entschlossen, anstelle der großstrukturigen Gewerbebauten aus den Achtzigerjahren ein Wohnquartier zu planen, das sich wieder an den historischen Straßenverläufen und städtebaulichen Dimensionen orientiert“, erläutert Delia Kraaß. Der Umfang ist dabei beachtlich, denn es werden insgesamt 540 Wohnungen gebaut. Und noch etwas ist interessant, wie die Projektleiterin erzählt: „Zu DDR-Zeiten wurden die Hochhäuser durch den VEB Energiebau Dresden genutzt. Unter dem zugehörigen Kantinegebäude befanden sich dazu ein Bunker und zeitweise auch eine Kegelbahn. Deshalb mussten im Rahmen der Abrissarbeiten teilweise Betondecken mit einer Stärke von mehr als 1,60 Metern abgerissen werden.“ Nach der entsprechenden Vorbereitung des Grundstücks wird voraussichtlich im Jahr 2020 mit dem Bau der Tiefgaragen und der unterschiedlich gestalteten Mehrfamilienhäuser, die zusammen das neue Quartier unweit der Elbe bilden werden, begonnen. Gebaut wird auch hier nach dem Bewertungssystem des Qualitätssiegels Nachhaltiger Wohnungsbau, wodurch sich das Deutsche Wohnen-Portfolio nach Abschluss der Arbeiten um ein lebendiges und nachhaltiges Innenstadtquartier erweitert.

## Es geht ums Grün

Für das Grünflächenmanagement in ihren Beständen gibt es bei der Deutsche Wohnen einen eigenen Bereich. Hier arbeitet Angelika Frommer mit ihren sechs Mitarbeitern und dem Wissen, dass „auch die Grünflächen das Produkt machen, denn sie entscheiden als wertbeständige Gärten mit über die Wohnqualität“. Dazu sind sie von Bedeutung, weil sie zum Beispiel Lebensräume für Insekten und Wildpflanzen und darüber hinaus wichtig für das Grundwasser sind. „Nachhaltiges Grünflächenmanagement heißt, dass alles möglichst lange lebt und nur selten ersetzt werden muss“, erklärt Frommer. Ein Baum erreicht in der Regel ein Alter von 60 Jahren, Sträucher mit 30 Jahren nur die Hälfte. Bei Wegen ist es ähnlich: Ein Kiesweg muss alle paar Jahre erneuert werden, neue Beläge sind für das Regenwasser ebenso durchlässig, aber mit Epoxidharz gebunden und halten dadurch wesentlich länger. Das ist nachhaltiger. Im Jahr 2018 wurden alle Gärten der Deutsche Wohnen in eine georeferenzielle Kataster-Datenbank aufgenommen, um alle Prozesse des Grünflächenmanagements laufend zu optimieren.





Wie das Mural entstanden ist, zeigt auch ein kurzes Video: [deutsche-wohnen.com/mural](http://deutsche-wohnen.com/mural)



## Hoch hinaus mit Kunst

In der Manteuffelstraße in Berlin-Kreuzberg heben die Passanten seit dem vergangenen Herbst die Köpfe und blicken auf ein sogenanntes Mural. Ein Mural ist ein Wandgemälde, das in diesem Fall eine ehemals triste Wand verschönert. Entstanden ist dieses Werk – mittlerweile eines von drei Stück – in Kooperation mit Die Dixons vom Berlin Art Bang e.V. Sie haben für die Deutsche Wohnen den Künstler Tank ausgewählt und die Arbeit begleitet. Bekannt geworden sind sie auch mit dem temporären Kunstprojekt THE HAUS und dem Berlin Mural Fest. Für ein Mural braucht es selbstverständlich Farbe, sehr viel Farbe, wie Kimo von Die Dixons erklärt: „Zwischen 120 und 150 Dosen und dazu kommen noch einmal 30 Liter Fassadenfarbe.“ Kimo ist mit Jörni und Bolle einer der drei Köpfe hinter Die Dixons. Von der Zusammenarbeit mit der Deutsche Wohnen ist er begeistert: „Wir hatten vollkommene künstlerische Freiheit und der Austausch fand immer auf Augenhöhe statt.“ Damit soll es nicht zu Ende sein – im Gegenteil steht schon fest, dass die Zusammenarbeit 2019 in einem noch größeren und vielfältigeren Rahmen fortgeführt werden soll.

## Mit Herzblut, Kompetenz und Liebe zum Detail

**In den vergangenen Jahren haben wir rund eine Milliarde Euro in unseren Bestand investiert. Doch nicht alle Investitionen lassen sich in Zahlen bemessen.**



Marko Lehmann  
Projektleiter Technisches Projektmanagement

### Zum Beispiel Berlin-Kreuzberg

„In der Otto-Suhr-Siedlung sanieren wir mehr als 1.600 Wohnungen. Dazu zählen neue Holzfenster, die Dämmung mit Mineralwolle oder neue Kellerleitungen – um drei Beispiele zu nennen. Etwas Besonderes ist die Sanierung der Balkone aus Klinkersteinen. Die alten Klinker werden nur so weit wie notwendig abgetragen. Die Lücken füllen wir mit Steinen auf, die extra für uns produziert werden, um genau den richtigen Klinkerfarbton zu treffen. Wir hätten die Balkonbrüstungen auch durch einfache Metallbrüstungen ersetzen können, aber wir wollen das ursprüngliche Aussehen des Quartiers wiederherstellen. Dafür bekommen wir von den Bewohnern auch Anerkennung.“



*Eike Petersen  
Projektleiterin Technisches Projektmanagement*

### Zum Beispiel Berlin-Neukölln

„Wir haben in Berlin unter anderem zwei Sanierungsprojekte, die sehr gut veranschaulichen, wie breit sich der Fächer unserer Quartiere architektonisch und stadtgeschichtlich spannt. In der Gropiusstadt sanieren wir zwei Hochhäuser. Hier werden zum Beispiel die Versorgungsstränge für Wasser und Abwasser erneuert und die asbesthaltigen Materialien entsorgt. Dazu kommt die energetische Ertüchtigung der Fassaden mit einer mineralischen Dämmung. Das Dach wird mit einem besonderen Verfahren gedämmt: Bei der sogenannten Einblasdämmung werden Zelluloseflocken aus Altpapier unter Druck verdichtet und auf der Dachbodenfläche eingeblasen. Damit erreichen wir eine sehr gute Wärmedämmung, die auch unter nachhaltigen Gesichtspunkten ideal ist. Insgesamt reduzieren wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Otto-Wels-Ring und in der Severingstraße um mehr als 40%.“



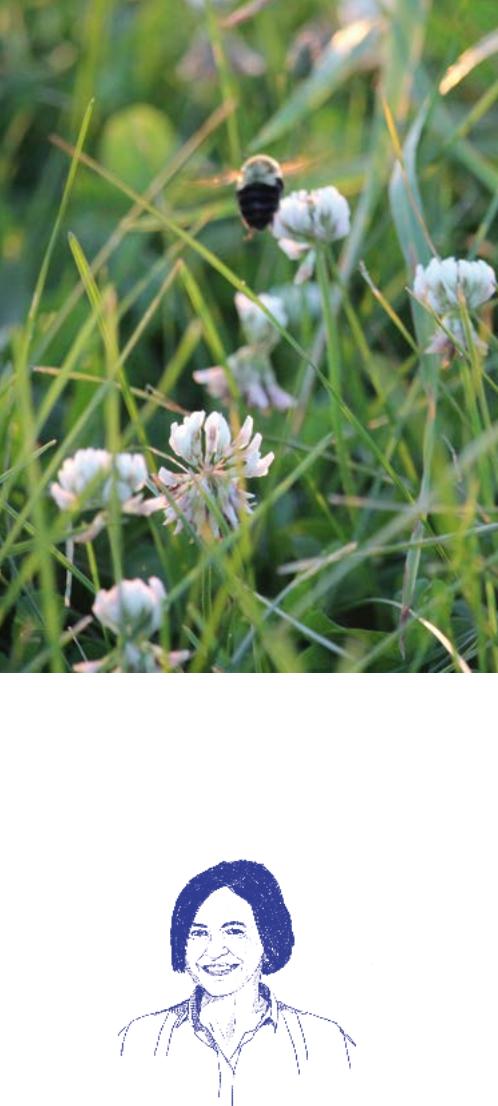
*Andrea Ortmann  
Projektleiterin  
Technisches  
Projektmanagement*

### Zum Beispiel Braunschweig

„Am Anfang der Sanierungsarbeiten stand im Kanzlerfeld die Beseitigung des Asbests in den Dächern und in den Hauseingängen der 18 Gebäude mit den 213 Wohnungen. Es folgte die energetische Sanierung der Gebäudehülle, die zukünftig den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Quartiers um insgesamt 65 % senken wird. Die Hauseingangsbereiche wurden dabei neu und vor allem viel heller gestaltet. Die Grundleitungen in den Außenanlagen mussten, aufgrund verschiedener Brüche, komplett erneuert werden, sodass das Schmutzwasser und das Regenwasser jetzt wieder geplant abgeleitet werden können. In diesem Zusammenhang haben wir auch die Geländeoberfläche neu geformt: Das Regenwasser fließt jetzt von den Gebäuden weg, wird in einer Senke gesammelt und bewässert eine Wiese mit Wildblumen, auf der sich auch viele Insekten wohlfühlen werden.“

### Zum Beispiel Berlin-Pankow

„In Pankow, genauer am Häuserblock an der Rudi-Arndt-Straße, ließ sich kaum noch erkennen, dass der federführende Architekt Bruno Taut war. Neben der denkmalgerechten Erneuerung der Putzfassade stehen hier zum Beispiel eine Strangsanierung mit neuen Bädern und Heizungen sowie die Ertüchtigung der Kastendoppelfenster an. Auch hier können wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß mit rund einem Drittel erheblich reduzieren. Darüber hinaus wird die Gartenanlage bienenfreundlich und nachhaltig neu gestaltet; die alten Obstbäume bekommen einen Verjüngungsschnitt und bleiben somit noch lange erhalten. Die denkmalgeschützte Pflasterung werden wir wiederverwenden.“



# Impressum

---

## Abbildungen

### Fotografen

Martin Diepold – GRAND VISIONS, Berlin  
MILLION MOTIONS, Berlin  
Andreas Pohlmann, München  
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr

### Bildagenturen

Getty-Images  
iStockphoto  
Stocksy  
Unsplash

### Renderings

MY Mixed-Reality Communication  
GmbH und GRAFT  
Stefan Forster Architekten

### Herausgeber

Deutsche Wohnen SE, 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)

### Konzept, Gestaltung und Realisation

wirDesign Berlin Braunschweig

Dieses Magazin liegt in deutscher  
und englischer Sprache vor.  
Beide Versionen stehen unter  
[berichterstattung.deutsche-wohnen.com](http://berichterstattung.deutsche-wohnen.com)  
zum Download zur Verfügung.

### Quellen nachweise

- 1 GdW, Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2017/2018
- 2 Dritte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate. Das digitale Büro – unternehmerische Utopie oder Nutzerwunsch? Oktober 2018
- 3 EBZ, Personalentwicklungsstudie, Februar 2018
- 4 Dritte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate. Das digitale Büro – unternehmerische Utopie oder Nutzerwunsch? Oktober 2018
- 5 <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/>
- 6 Anteil am Konzern-EBITDA





# Finanzbericht Inhalt

<b>2</b>	<b>AN UNSERE AKTIONÄRE</b>	<b>109</b>	<b>KONZERNABSCHLUSS</b>
2	Brief an unsere Aktionäre	110	Konzernbilanz
6	Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt	112	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
10	Corporate-Governance-Bericht	113	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
17	Bericht des Aufsichtsrats	114	Konzern-Kapitalflussrechnung
22	Zusammensetzung des Vorstands	115	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
23	Zusammensetzung des Aufsichtsrats	116	Anhang zum Konzernabschluss
		181	Anlagen
<b>24</b>	<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>		
25	Grundlagen des Konzerns	<b>186</b>	<b>WEITERE ANGABEN</b>
40	Wirtschaftsbericht	187	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
61	Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE	195	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
67	Risiko- und Chancenbericht	196	Glossar
81	Prognosebericht	200	Quartalsübersicht
83	Vergütungsbericht	201	Mehrjahresübersicht
90	Übernahmerelevante Angaben	202	Kontakt
94	Unternehmensführung	202	Impressum
95	Nichtfinanzielle Konzernerklärung	203	Finanzkalender 2019
106	Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernerklärung		

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Gemeint sind stets Personen jeder Geschlechtsidentität.

## BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

### **Sehr geehrte Aktionär\*innen,**

wie kann ein börsennotiertes Unternehmen in der heutigen Zeit für alle Stakeholder einen Mehrwert leisten? Wann wird sein Wirken von der Gesellschaft als positiv wahrgenommen? Die Ansprüche gegenüber der Deutsche Wohnen – als eine der führenden Wohnungsgesellschaften Deutschlands – sind so vielfältig wie zahlreich. Zu den Herausforderungen zählen insbesondere der Klimaschutz, der demografische Wandel, die Urbanisierung sowie die Digitalisierung. An all diesen Themen arbeiten wir und haben dabei im vergangenen Geschäftsjahr erneut wichtige Meilensteine erreicht.

### **Antworten auf die Anforderungen von morgen**

Wohnen wird sich ebenso wie viele andere Bereiche des Lebens zukünftig stark verändern. Heutzutage sind Verbraucher anspruchsvoller denn je und wollen sehr genau wissen, was in Produkten steckt, woher sie kommen und wie sie sich auf Gesundheit, Umwelt und Gesellschaft auswirken. Wir sind überzeugt, dass sich dieser Trend auch auf das Wohnen auswirken wird: Künftig werden Menschen noch genauer hinsehen, mit welchen Materialien ihr Zuhause gebaut ist und ob das Umfeld lebenswert ist.

Die Deutsche Wohnen berücksichtigt diese Ansprüche bereits heute in ihren Aktivitäten, sei es bei der Sanierung bestehender Bestände oder beim Neubau. Bei der Bestandspflege und Investitionen in unsere Wohnungen achten wir vor allem auf Qualität und nachhaltige Lösungen. Denn wir wissen: Wir müssen heute die richtigen Weichen für die künftigen Generationen stellen. Ein aktuelles Beispiel dafür ist der im Berichtsjahr abgeschlossene Neubau in Elstal am Berliner Stadtrand. Bei den vier Mehrfamilienhäusern wurden alle tragenden Wände und die Decken aus massiven Holzelementen gefertigt. Für dieses nachhaltige Bauen haben wir die Platin-DGNB-Zertifizierung erhalten.

Neben der Qualität achten wir bei unseren Neubauaktivitäten insbesondere auch auf die Lage der Wohnungen und planen diese dort, wo sie am dringendsten benötigt werden – in Ballungszentren mit angespannten Wohnungsmärkten. Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau diese Märkte entlasten kann. Unser Ziel ist es dabei, Immobilien zu entwickeln, die zukunftsähig und auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner zugeschnitten sind. Allerdings bleiben die Möglichkeiten von privatwirtschaftlichen Unternehmen wie der Deutsche Wohnen begrenzt, wenn die notwendigen Rahmenbedingungen unzureichend sind. Politik und Verwaltungen schaffen nicht die notwendigen Voraussetzungen für die erforderlichen Neubauaktivitäten. Es mangelt an Kraft und Willen, notwendige Entscheidungen zu treffen. Wir sind bereit, unseren Beitrag zu leisten.

Dies tun wir auch beim Klimaschutz, denn bei der Erreichung der klimapolitischen Ziele kann und muss die Immobilienwirtschaft eine tragende Rolle spielen. Durch gezielte Sanierungen der Gebäude lassen sich CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich reduzieren. Bei der Energieversorgung setzen wir auf effizientere Erzeugungsanlagen und stellen zudem auf umweltfreundlichere Energieträger um. Wir sind mit unserem Joint Venture G+D sehr gut aufgestellt und versorgen inzwischen 76% des zentral versorgten Deutsche Wohnen-Bestands mit Energie.



Wichtig für die Deutsche Wohnen ist bei allen Sanierungsmaßnahmen ein sozialverträgliches Vorgehen. Daher wenden wir die Härtefallregelung bereits ab 30 % an, damit die Gesamtmiete und das Nettohaushaltseinkommen im Einklang bleiben. Darüber hinaus haben wir bereits diverse Vereinbarungen mit Berliner Stadtbezirken geschlossen, die umfassende Konzepte zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beinhalten.

Eine große Herausforderung für die Immobilienmärkte stellt zudem die demografische Entwicklung dar – die Nachfrage nach Pflegeplätzen wird auch zukünftig weiter ansteigen. Dem begegnen wir mit dem gezielten Ausbau unseres Angebots im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir dafür unter anderem eine neu erbaute Einrichtung der KATHARINENHOF Gruppe mit knapp 90 Pflegeplätzen in Chemnitz in Betrieb genommen. Neben den von unseren Beteiligungen KATHARINENHOF und PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG betriebenen 37 Einrichtungen befinden sich weitere 52 im Eigentum der Deutsche Wohnen. Mit dem Zukauf von 37 Einrichtungen haben wir unser Angebot in diesem wachsenden Bereich deutlich ausgeweitet. Die Deutsche Wohnen konnte damit ihre Position als einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien in Deutschland weiter festigen und bietet nun insgesamt 12.200 Pflegeplätze an.

**Michael Zahn**  
Vorstandsvorsitzender  
(CEO)

**Philip Grosse**  
Vorstand  
(CFO)

**Lars Wittan**  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender  
(COO)

Nicht zuletzt spielt das Thema Digitalisierung auch in der Immobilienwirtschaft eine immer wichtigere Rolle. Die Deutsche Wohnen möchte die damit verbundenen Chancen nutzen und hat unter anderem im Oktober 2018 die GETEC media Gruppe übernommen. Das Unternehmen ist auf hochmoderne Telekommunikationsdienstleistungen spezialisiert und konzipiert zudem Produktlösungen im Bereich intelligente Gebäudevernetzung. Wir haben dadurch die Möglichkeit, infrastrukturelle und technologische Transformationsprozesse maßgeblich mitzugestalten. Darüber hinaus investieren wir gezielt in digitale Innovationen, wann immer sie einen Mehrwert für unsere Kunden schaffen. Letztlich ermöglicht dies auch ein nachhaltigeres Wirtschaften.

### **Erfolgreiches Geschäftsjahr 2018**

Die Geschäftszahlen des vergangenen Jahres zeigen: Unsere Anstrengungen zahlen sich aus. Die Deutsche Wohnen hat erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen und alle wesentlichen Kennzahlen gesteigert. Das Konzernergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um knapp 6% auf EUR 1,9 Mrd. gestiegen. Dazu hat die Aufwertung unseres Immobilienbestands entscheidend beigetragen: Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I – Funds from Operations ohne Verkauf – hat sich aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen um 11% auf EUR 479,4 Mio. erhöht. Auch der EPRA NAV (Nettowertmögenswert) ist um 18% auf EUR 42,26 je Aktie gestiegen. Das Mietwachstum betrug im Berichtsjahr 3,4%. Dabei entwickelten sich die Bestandsmieten mit 1,4% moderat. Die durchschnittliche Vertragsmiete betrug zum Jahresende 2018 EUR 6,62 pro m<sup>2</sup>, in Berlin EUR 6,71 pro m<sup>2</sup>.

Auf der Finanzierungsseite sind wir weiterhin sehr solide aufgestellt. Der Loan to Value, der den Verschuldungsgrad des Konzerns bemisst, liegt mit 36% innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40%. Von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's wird die Deutsche Wohnen weiterhin mit A- und A3, jeweils mit stabilem Ausblick, bewertet.

Für unsere Aktionäre macht sich der Erfolg ebenfalls am Kapitalmarkt bemerkbar: Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie ist 2018 abermals gestiegen, obwohl alle wesentlichen Vergleichsindizes nachgegeben haben. In einem insgesamt schwachen Börsenumfeld legte die Aktie um 12% auf EUR 40,00 zu. Darüber hinaus konnten unsere Aktionäre im vergangenen Jahr erstmals zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen. Insgesamt wurde für rund 31% der dividendenberechtigten Aktien eine Aktiendividende ausgegeben. Für das Geschäftsjahr 2018 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,87 je Aktie vor.

### **Mitarbeiter und Portfolio sind wesentliche Säulen des Erfolgs**

All die genannten Erfolge sind nur mit hoch qualifizierten Mitarbeitern möglich, die gemeinsam für den Unternehmenserfolg an einem Strang ziehen. Unser Dank gilt deshalb ausdrücklich unseren Mitarbeitern, die sich tagtäglich außerordentlich motiviert und mit großem Engagement für unser Unternehmen einsetzen. Um auch weiterhin ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, werden wir die Erkenntnisse aus der im Jahr 2018 durchgeföhrten Mitarbeiterbefragung in künftigen Maßnahmen berücksichtigen.

Ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor ist unser Portfolio, das wir seit vielen Jahren aufgebaut haben und in das wir weiterhin umfangreich investieren. Dabei haben wir uns schon frühzeitig auf die dynamisch wachsenden deutschen Metropolregionen und Ballungszentren fokussiert, in denen sich heute der Großteil unseres Bestands befindet. Berlin macht dabei mit etwa 115.600 Wohnungen und rund 1.900 Gewerbeeinheiten rund 70% des Bestands beziehungsweise 77% des gesamten Fair Values aus.

Insgesamt bewirtschaften wir heute mit etwa 167.000 Wohn- und Gewerbe-einheiten sowie einer annualisierten Vertragsmiete von EUR 815 Mio. eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unsere Marktkapitalisierung ist 2018 aufgrund der positiven Aktienkursentwicklung um 10% auf EUR 14,3 Mrd. gestiegen – damit sind wir die drittgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft Europas.

### Kundenzufriedenheit stets im Blick

Unsere Vision sind nachhaltige Immobilien, die auch dem Anspruch künftiger Generationen gerecht werden. Deshalb achten wir auf Nachhaltigkeit und Qualität unserer Quartiere, agieren zuverlässig und richten uns auf die Bedürfnisse unserer Kunden aus. In Zukunft wird unser Fokus darauf liegen, Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeeinrichtungen mit den jeweils dazugehörigen, kundengerechten Dienstleistungen zu betreiben.

Wir werden auch künftig umfassend in unsere Immobilien investieren, um die Qualität und die Zukunftsfähigkeit unseres Bestands zu erhalten und weiter zu verbessern. Darüber hinaus planen wir in den kommenden Jahren umfangreiche Neubaumaßnahmen, um die angespannten Wohnungsmärkte weiter zu entlasten. Auch unsere immobilienbezogenen Dienstleistungen wollen wir weiter ausbauen, um dem Bedürfnis unserer Kunden nach zeitgemäßen Wohnstandards und einem umfassenden Service gerecht zu werden. Im Rahmen von strategischen Beteiligungen erschließen wir uns dafür zusätzliche Geschäftsfelder mit Immobilienbezug – wie mit Kiwi, unserem schlüssellosen Zugangssystem, oder VRnow, zur Digitalisierung unserer Grundrisse, bereits erfolgreich erprobt. Die Aussichten für den deutschen Wohnungsmarkt und insbesondere die Metropolregionen sind weiterhin positiv – vor diesem Hintergrund erwarten wir eine weitere Wertsteigerung unseres Immobilienbestands. Für das Geschäftsjahr 2019 prognostizieren wir einen FFO I von rund EUR 535 Mio. und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 685 Mio.

Insgesamt ist die Deutsche Wohnen somit sehr gut aufgestellt, um den eingeschlagenen Wachstumskurs erfolgreich fortzusetzen und im Sinne kommender Generationen nachhaltig zu agieren. Wir freuen uns, wenn Sie uns weiterhin Ihr Vertrauen schenken und unserem Unternehmen verbunden bleiben!

Berlin, März 2019

Mit freundlichen Grüßen

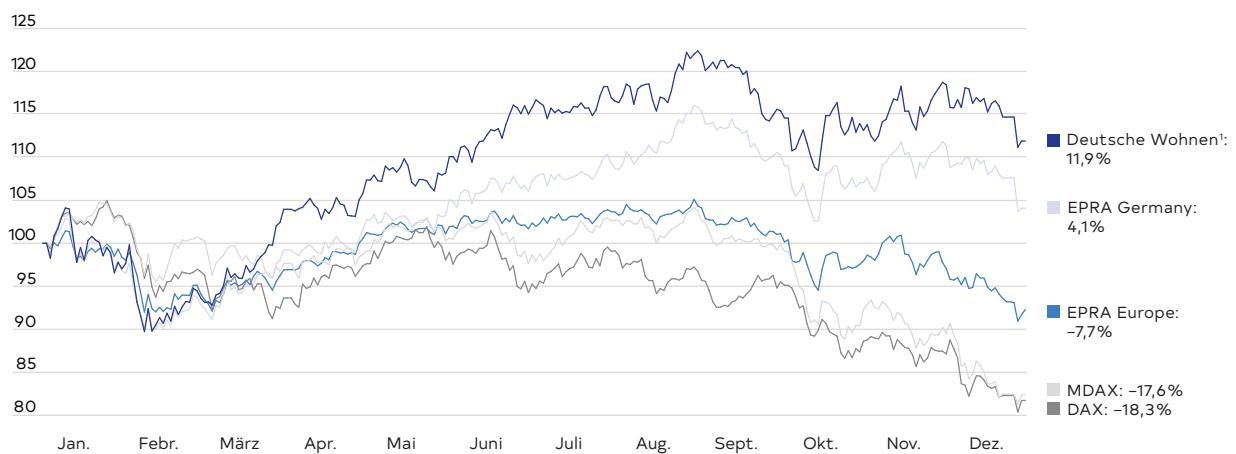
Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse  
Vorstand

## DEUTSCHE WOHNEN AM KAPITALMARKT

Kursentwicklung der Aktie 2018 (indexediert)



1 Kursverlauf inklusive Dividendenzahlung

### Globale Unsicherheiten belasten die Aktienmärkte 2018 deutlich

Diverse Faktoren sorgten für ein schwaches Aktienjahr 2018. Dazu zählten vor allem anhaltende politische Sorgen wegen eines Handelskriegs, insbesondere zwischen den USA und China, Leitzinserhöhungen der US-Notenbank, die politische Unsicherheit bezüglich des Brexits, ein stetiger Rückgang des Ifo- und des Einkaufsmanagerindex für den Euroraum und die Entscheidung der EZB, ihr Anleihekauftprogramm zu beenden.<sup>1</sup>

Insbesondere im vierten Quartal verloren die wichtigsten Aktienindizes weltweit deutlich an Wert. Auch der DAX und der MDAX beendeten das Jahr 2018 mit einem Verlust: Der DAX schloss mit 10.559 Punkten und damit um 18,3% niedriger als im Vorjahr, während der MDAX, der auch die Aktie der Deutsche Wohnen beinhaltet, mit einem Minus von 17,6% einen ähnlich hohen Verlust verzeichnete. Der Schlusskurs lag bei 21.588 Punkten.

### Deutsche Wohnen-Aktie legt in schwachem Börsenumfeld zu

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das Jahr 2018 mit einem Schlusskurs von EUR 40,00. Unter Berücksichtigung der gezahlten Dividende konnte die Deutsche Wohnen-Aktie somit einen Kursanstieg von 11,9%<sup>2</sup> verzeichnen und übertraf damit die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX. Auch der Immobilienindex EPRA Europe verlor im Jahr 2018 rund 7,7%, während der EPRA Germany ein Plus von rund 4,1% verzeichnete.

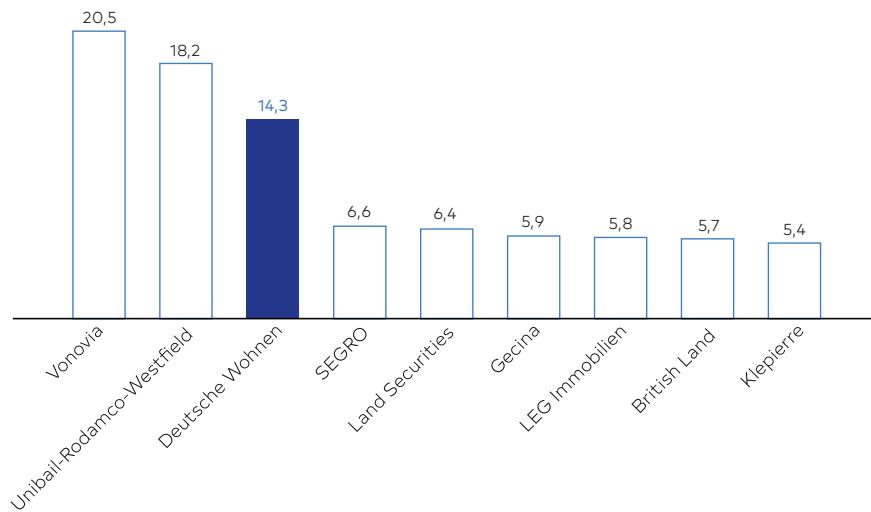
1 Vgl. Commerzbank Jahresrückblick 2018

2 Performance inklusive Dividendenzahlung

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Berichtsjahr um rund 10% auf EUR 14,3 Mrd. Damit sind wir die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangieren im europäischen Vergleich auf Platz 3.<sup>3</sup>

#### **Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE zum Ende des Geschäftsjahres 2018 im europäischen Vergleich**

EUR Mrd.<sup>4</sup>



Auch die Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie entwickelte sich erneut positiv: Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel erhöhte sich von EUR 26,3 Mio. im Jahr 2017 auf EUR 33,9 Mio. im abgelaufenen Jahr. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag im Jahr 2018 bei 867.000 Aktien am Tag. Zudem wurden durchschnittlich 757.000 Aktien pro Tag über alternative Plattformen gehandelt.

Infolge der erhöhten Liquidität und Marktkapitalisierung konnte die Deutsche Wohnen-Aktie ihre Position innerhalb des MDAX weiter festigen: Sie lag zum Jahresende bezogen auf die Streubesitz-Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen auf Position 2 beziehungsweise 5 der insgesamt 60 MDAX-Unternehmen.

Kennzahlen zur Aktie	2018	2017
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 357,01	rd. 354,66
Jahresschlusskurs <sup>1</sup> in EUR	40,00	36,46
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 14,3	rd. 12,9
Jahreshöchstkurs <sup>1</sup> in EUR	43,75	37,77
Jahrestiefstkurs <sup>1</sup> in EUR	32,72	28,71
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2</sup>	867.316	780.988

1 Schlusskurs Xetra-Handel

2 Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 08.01.2019

3 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung

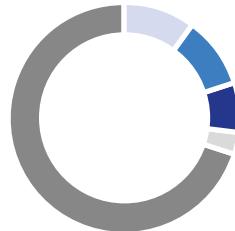
4 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung, EPRA Europe per Dezember 2018

## Aktionärsstruktur bleibt weiterhin stabil

BlackRock, MFS, Norges und State Street halten derzeit<sup>5</sup> rund 30 % der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen knapp 70 % der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von jeweils 3 % nicht überschritten haben.

### Aktionärsstruktur<sup>1</sup>

■ BlackRock, Inc. <sup>2</sup>	10,20%
■ Massachusetts Financial Services Company (MFS)	9,94%
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) <sup>2</sup>	6,93%
■ State Street Corporation	3,10%
<b>Gesamt</b>	<b>30,17%</b>
■ Sonstige	69,83%



1 Prozentangaben auf Basis der letzten Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33 ff. WpHG der genannten Aktionäre. Die Veröffentlichungen der Stimmrechtsmitteilungen finden Sie auf der Investor-Relations-Website. Der gemeldete Stimmrechtsanteil bezieht sich auf die Zahl der Gesamtstimmrechte zum Zeitpunkt der Meldung. Es besteht die Möglichkeit, dass sich der gemeldete Stimmrechtsanteil seitdem, ohne Entstehen einer Meldepflicht, innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

2 Zugerechnete Stimmrechte gemäß §34 WpHG



## Analysten bewerten die Deutsche Wohnen überwiegend positiv

Insgesamt beobachten derzeit<sup>5</sup> 29 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen Kursziele reichen von EUR 37,00 bis EUR 59,40 pro Aktie. Dabei gehen 23 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 42,00 pro Aktie aus. Der Median aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 44,60<sup>5</sup> pro Aktie rund 12 % oberhalb des Schlusskurses von EUR 40,00 zum Ende des Jahres 2018.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	14
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	13
Sell	0
Keine Angabe	2

## Ordentliche Hauptversammlung 2018 beschließt Dividende von EUR 0,80

Am 15. Juni 2018 fand die ordentliche Hauptversammlung 2018 der Deutsche Wohnen SE in Frankfurt am Main statt, auf der 79,5 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Unter anderem hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,80 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 283,7 Mio. und einem Anteil von rund 66 % des im Geschäftsjahr 2017 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2017 von EUR 33,89 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,4 %.

Erstmals konnten die Deutsche Wohnen-Aktionäre im vergangenen Jahr zwischen einer Barausschüttung und einer Aktiendividende wählen. Insgesamt haben sich die Aktionäre während der Bezugsfrist für rund 31% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende entschieden. Dementsprechend wurden 2.241.061 neue Aktien für rund 111,2 Mio. eingebrachte Dividendenansprüche in einem Gegenwert von rund EUR 88,9 Mio. ausgegeben.

Ferner wurde Matthias Hünlein von den Mitgliedern des Aufsichtsrats zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden der Deutsche Wohnen SE gewählt. Matthias Hünlein ist in diesem Amt Nachfolger von Uwe E. Flach, dessen Mandat mit Ablauf der Hauptversammlung 2018 endete. Als neues Mitglied wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung Tina Kleingarn von den vertretenen Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt.

## Transparente Kapitalmarktkommunikation fortgeführt

Wir legen den Schwerpunkt unserer umfangreichen Investor-Relations-Arbeit auf eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, einen aktiven und regelmäßigen Dialog mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren sowie den Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte.

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat die Deutsche Wohnen den intensiven Dialog fortgeführt. Vorstand und Investor-Relations-Team nutzten dafür überwiegend Property-Touren, Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell und ihre Strategie im Rahmen von diversen Roadshows in Europa, den USA und Asien. Zudem nahm das Unternehmen an zahlreichen Konferenzen, unter anderem in New York, Miami, London, Paris, Kapstadt und Amsterdam, teil. Insgesamt hat das Investor-Relations-Team im Jahr 2018 rund 400 Investoren getroffen.

Ein Überblick über die Termine im Geschäftsjahr 2019 ist unserem Finanzkalender im Geschäftsbericht zu entnehmen. Dieser wird auch regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

 Finanzkalender  
auf Seite 203  
 Finanzkalender

Anlässlich der Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte hält die Deutsche Wohnen jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten können bei dieser Gelegenheit ihre Fragen direkt an den Vorstand richten. Die Konferenzen werden als Webcast live übertragen und stehen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier werden auch aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung gestellt.

## 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 eine Ausnahme – den zusätzlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE fühlen sich der Corporate Governance verpflichtet; alle Unternehmensbereiche orientieren sich daran.

### Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2018 mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei den Kodex vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, berücksichtigt und im Dezember 2018 gemäß §161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2018 zu den Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie hinsichtlich einer Abweichung eingehend Stellung genommen. Die Erklärung steht den Aktionären und Interessierten auf unserer Homepage zur Einsicht bereit.



Entsprechenserklärung

### Allgemeine Führungsstruktur mit drei Organen

Die Deutsche Wohnen SE mit Sitz in Berlin unterliegt als börsennotierte Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) zusätzlich zum deutschen Aktien- und Kapitalmarktrecht den europäischen SE-Regelungen und dem deutschen SE-Ausführungsgesetz 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.

Die Deutsche Wohnen verfügt über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur.

### 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. Gemäß §8 Abs. 2 der Satzung i.V.m. Art. 46 SE-VO werden Vorstandsmitglieder für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren bestellt. Wiederbestellungen für jeweils fünf Jahre sind zulässig. Als Altersgrenze für Vorstandsmitglieder hat der Aufsichtsrat das gesetzliche Renteneintrittsalter bestimmt. Im Juli 2017 wurde die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2022 auf null festgelegt vor dem Hintergrund, dass keine Frau Mitglied des Vorstands war, die Vorstandsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands Laufzeiten über den Stichtag hinaus hatten und eine Erweiterung des Vorstands lediglich aus Anlass der Gesetzesänderung nicht erfolgen sollte. 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 2018 aus drei Mitgliedern zusammen und hat einen Vorsitzenden. Die Arbeit des Vorstands ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die unter anderem eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten vorsieht.

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

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

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden D&O-Gruppenversicherungen abgeschlossen, die einen Selbstbehalt enthalten, der den Anforderungen des §93 Abs. 2 AktG i.V.m. Art. 51 SE-VO entspricht.

## Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand

Der Aufsichtsrat besteht grundsätzlich aus sechs Mitgliedern. 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 entsprechend dem festgelegten Kompetenzprofil auf Unabhängigkeit, Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Erfahrungen und hinreichende Geschlechterdiversität geachtet werden. Die Zielgröße des Frauenanteils wurde für den Zielerreichungszeitraum bis zum 30. Juni 2022 auf 16,67% festgelegt. Die derzeitige Besetzung des Aufsichtsrats entspricht diesem Wert. 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. Jedes Aufsichtsratsmitglied stellt sicher, dass der zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Aufsichtsmandats erforderliche Zeitaufwand erbracht werden kann. Der Aufsichtsrat schätzt alle Mitglieder als unabhängig ein und ist entsprechend den vorstehend genannten Zielen zur Zusammensetzung besetzt.

Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen.

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 grundsätzlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

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

- Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** ist für die kontinuierliche 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 Ausschuss 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 Ausschuss 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 die Quartalsmitteilungen und Halbjahresfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung. Zudem erörtert der Prüfungsausschuss mit dem Vorstand die Grundsätze der Rechnungslegung, der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses zählt zudem die Vorbereitung der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung, was unter anderem die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, die spätere Erteilung des Prüfungsauftrags und die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte einschließt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.
- Der **Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss** erörtert mit dem Vorstand mögliche Ziele und Bedingungen von Erwerben oder Veräußerungen von Grundstücken oder Beteiligungen und bereitet die diesbezüglichen Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er ist vom Aufsichtsrat ermächtigt, die Zustimmung zu bestimmten Geschäften zu erteilen. Zudem erörtert der Ausschuss wesentliche Kapitalmarkthemen sowie die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur der Gesellschaft.

Mitglieder:  
Matthias Hünlein  
(Vorsitzender)  
Jürgen Fenk  
Dr. Andreas Kretschmer

Mitglieder:  
Dr. Florian Stetter  
(Vorsitzender)  
Jürgen Fenk  
Matthias Hünlein

Mitglieder:  
Dr. Andreas Kretschmer  
(Vorsitzender)  
Matthias Hünlein  
Claus Wisser

## Hauptversammlung fasst wichtige Beschlüsse

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

Die ordentliche Hauptversammlung findet entsprechend §13 Abs. 2 der Satzung und Art. 54 Abs. 1 S. 1 SE-VO jährlich innerhalb der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Deutsche Wohnen SE 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 Anteileignern in Kontakt zu treten und sich mit ihnen über die weitere Unternehmensentwicklung abzustimmen.

Die Deutsche Wohnen SE 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 SE 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 SE für das Geschäftsjahr 2018 ist im Lagebericht sowie auf der Internetseite des Unternehmens zu finden.



## Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde durch die Hauptversammlung in §10 Abs. 7 der Satzung festgelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten danach eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 75.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die dreifache 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 15.000 pro Geschäftsjahr, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats wird je Mitglied und Ausschuss mit EUR 5.000 pro Geschäftsjahr vergütet, der jeweilige Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Die Summe sämtlicher Vergütungen zuzüglich der Vergütung für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag in Höhe von EUR 300.000 (jeweils ohne etwaig anfallende Umsatzsteuer) je Kalenderjahr nicht übersteigen. 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 von §93 Abs.2 AktG i.V.m. Art.51 SE-VO vereinbart.

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



## Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE sowie diesen nahestehende Personen sind nach Art.19 MAR verpflichtet, Geschäfte mit Aktien oder Schuldtiteln der Deutsche Wohnen SE oder mit sich darauf beziehenden Derivaten und Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, sobald ein Gesamtvolumen von EUR 5.000 innerhalb eines Kalenderjahres erreicht worden ist. Die Gesellschaft veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich, nachdem sie ihr mitgeteilt wurden. Im Geschäftsjahr 2018 sind der Deutsche Wohnen SE folgende Geschäfte dieser Art gemeldet worden: durch den Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn Verkäufe von insgesamt 42.721 Aktien sowie der Bezug von 66.332 Aktien durch Ausübung von Aktienoptionen im Rahmen des Aktienoptionsprogramms der Gesellschaft. Ebenfalls im Rahmen dieses Programms durch das Vorstandsmitglied Lars Wittan der Bezug von 22.995 Aktien durch Ausübung von Aktienoptionen und der Verkauf von 14.099 Aktien. Durch das Vorstandsmitglied Philip Grosse der Bezug von 221 Aktien aus der Aktiendividende sowie der Kauf von 4.500 Aktien. Diese Meldungen wurden auf der Internetseite veröffentlicht.

Zum 31. Dezember 2018 hielt Frau Kretschmer 3.153 Aktien der Deutsche Wohnen SE. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2018 keine Aktien der Deutsche Wohnen SE. Der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn hielt zum 31. Dezember 2018 50.000 Aktien und zwei ihm nahestehende Personen insgesamt 4.000 Aktien. Das Vorstandsmitglied Lars Wittan besaß zu diesem Zeitpunkt 20.000 Aktien und das Vorstandsmitglied Philip Grosse hielt 15.721 Aktien zum 31. Dezember 2018.

Damit betrug der Gesamtbesitz des vorgenannten Personenkreises an Aktien der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2018 rund 0,026 % der vom Unternehmen ausgegebenen rund 357,0 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 SE. 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. Darüber hinaus hat die Gesellschaft ein Hinweisgebersystem eingerichtet, das es Beschäftigten und Vertragspartnern der Deutsche Wohnen Gruppe ermöglicht, Hinweise auf mögliche schwerwiegende Rechts- und Regelverstöße an einen Vertrauensanwalt zu melden. Dies kann auf Wunsch auch anonym erfolgen. Hinweispersonen sind durch die anwaltliche Schweigepflicht des Vertrauensanwalts geschützt.

Compliance stellt für uns einen wesentlichen Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung dar.

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. Die Mitarbeiter werden mittels eines Online-Trainings über die Grundlagen von Compliance geschult. Die Schulung enthält einen Abschluss test, wird bei erfolgreicher Teilnahme mit einem Zertifikat bestätigt und ist grundsätzlich verpflichtend.

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 SE 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 SE werden im Risiko- und Chancenbericht beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang.

 Risiko- und Chancenbericht ab Seite 67

 Konzernrechnungslegung ab Seite 116

## 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 eingesehen werden.

 Finanzkalender

Das Unternehmen informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen und Roadshows sowie die Finanzberichte 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 SE entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich bekanntgegeben.

## Rechnungslegung

Die Rechnungslegung des Deutsche Wohnen-Konzerns erfolgt auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE wird nach Maßgabe des deutschen Rechts, insbesondere des HGB, erstellt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist von der Hauptversammlung 2018 zum Abschlussprüfer für den Jahres- sowie den Konzernabschluss gewählt worden. Im Vorfeld hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) 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. Für das Geschäftsjahr 2018 sind der Einzel- und der Konzernabschluss von der KPMG, Niederlassung Berlin, mit Herrn René Drotleff als verantwortlichem Prüfer ordnungsgemäß geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Herr René Drotleff ist seit dem Geschäftsjahr 2016 als verantwortlicher Prüfungspartner der KPMG für die Gesellschaft tätig.

Die Deutsche Wohnen SE hat 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 im Jahr 2018 eingehalten.

## Weitere Informationen

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

 Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 17

Berlin, im März 2019

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Aktionär\*innen,

die Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2018 weiterhin positiv entwickelt: Sie hat erneut wesentliche Kennzahlen verbessert und von einer hohen Nachfrage vor allem nach den in Core<sup>+</sup>- und Core-Regionen gelegenen Immobilien profitiert. Das Unternehmen hat gezielt in die Instandhaltung und Sanierung seines Portfolios investiert, mit dem Ziel einer langfristig nachhaltigen Wertentwicklung.

Der Konzerngewinn belief sich auf EUR 1,9 Mrd. insbesondere aufgrund der Wertsteigerung des auf Metropolregionen und Ballungsräume fokussierten Portfolios. Der Verschuldungsgrad des Konzerns verblieb als Ausdruck der konservativen Finanzierungspolitik mit 36% auf niedrigem Niveau.

Die positive Aktienkursentwicklung und die guten Ratings durch Standard & Poor's sowie Moody's bestätigen die erfolgreiche Strategie des Unternehmens.

## Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

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

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

## Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2018 erörterte der Aufsichtsrat in sieben Sitzungen, davon einmal 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 erbetteten Zustimmungen. Der Beschluss zur Fassungsänderung der Satzung wurde angesichts der im Jahr 2017 erfolgten Ausgabe von Aktien der Gesellschaft an außenstehende Aktionäre der



**Matthias Hünlein**  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrats

Die Deutsche Wohnen  
hat im Geschäftsjahr  
2018 wesentliche Kenn-  
zahlen verbessert.

GSW Immobilien AG am 24. Januar 2018 im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst. Ebenfalls in Form eines schriftlichen Umlaufverfahrens erfolgte die Beschlussfassung zu einem Unternehmenserwerb am 18. Juli 2018. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 98,0%. Im Berichtsjahr konnte Herr Hünlein an einer Sitzung nicht teilnehmen; ansonsten haben stets alle Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. In einem Fall hat ein Mitglied durch eine Stimmbotschaft an der Beschlussfassung mitgewirkt.

#### Individualisierte Sitzungsteilnahme im Geschäftsjahr 2018

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungs-ausschuss	Prüfungsausschuss	Kapitalmarkt- und Akquisitions-ausschuss
Matthias Hünlein	6/7 85,7%	4/4 100%	2/2 100%	3/3 100%
Dr. Andreas Kretschmer	7/7 100%	4/4 100%	3/3 100%	3/3 100%
Jürgen Fenk	7/7 100%	2/2 100%	2/2 100%	-
Tina Kleingarn (ab 15.06.2018)	4/4 100%	- -	- -	-
Dr. Florian Stetter	7/7 100%	- -	4/5 80%	-
Claus Wisser	7/7 100%	- -	- -	3/3 100%
Uwe E. Flach (bis 15.06.2018)	3/3 100%	2/2 100%	3/3 100%	-

Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen SE, Maßnahmen zur (Re-)Finanzierung, die Unternehmensstrategie, die Akquisitionsvorhaben und die Integration der Zukäufe.

Regelmäßig und intensiv beriet der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung in den Segmenten Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflege und Betreutes Wohnen sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns. Zudem standen die Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen Gruppe im Fokus der Aufsichtsratstätigkeit.

In seiner **Sitzung am 8. März 2018** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmaßig mit den Berichten aus den Sitzungen der Ausschüsse, dem Jahres- und Konzernabschluss 2017 sowie der Vorstandsvergütung befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2017 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend; sie erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kernthemen waren der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats und des Corporate-Governance-Berichts sowie aktuelle Projekte.

Im Mittelpunkt der **Sitzung am 26. April 2018** (Telefonkonferenz) stand die Verabschiedung der Tagesordnung und der Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung.

Schwerpunkte der **Sitzung des Aufsichtsrats am 7. Mai 2018** bildeten die Berichterstattung aus dem Prüfungsausschuss, der Bericht zur Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2018, aktuelle Akquisitionsvorhaben sowie strategische Personalthemen.

In der **Sitzung am 15. Juni 2018**, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand und damit nach dem Ausscheiden von Herrn Flach und der Wahl von Frau Kleingarn, wurde ein neuer Vorsitzender des Aufsichtsrats gewählt. Zudem erfolgte eine Neustrukturierung und -besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats. Darüber hinaus wurde unter anderem zur Umsetzung des Aktiendividendenwahlrechts der Durchführung einer Kapitalerhöhung und der damit verbundenen Veröffentlichung des Bezugsangebots zugestimmt und eine Delegation der weiteren Durchführung an den Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss beschlossen. Außerdem wurden Akquisitionsvorhaben erörtert.

Kerninhalte der **Sitzung am 11. September 2018** bildeten Berichte aus den Ausschüssen sowie die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2018, die Wettbewerberanalyse sowie Compliance und Risikomanagement.

In der **Sitzung am 6. November 2018** standen im Wesentlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2018, Aufsichtsratsangelegenheiten (unter anderem die Anpassung der Geschäftsordnung) und laufende Akquisitionsprojekte im Mittelpunkt.

In seiner **Sitzung am 14. Dezember 2018** hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem Bericht aus dem Präsidial- und Nominierungsausschuss, der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2019 und dem Deutschen Corporate Governance Kodex befasst sowie die gemeinsam mit dem Vorstand abzugebende Entsprechenserklärung verabschiedet. Weiteres Thema waren Vorstandsanlegenheiten, insbesondere die Verlängerung der Bestellung von Michael Zahn und Philip Grosse.

## Effiziente Arbeit in Ausschüssen des Aufsichtsrats

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

Im Berichtsjahr wurden die Ausschüsse umstrukturiert.  
wurden die Ausschüsse umstrukturiert.

Im Berichtsjahr wurden die Ausschüsse umstrukturiert, sodass nunmehr drei Ausschüsse bestehen:

- Präsidial- und Nominierungsausschuss,
- Prüfungsausschuss und
- Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss.

Ihre Aufgaben werden detaillierter im Corporate-Governance-Bericht dargestellt.

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 **Präsidial- und Nominierungsausschuss** tagte viermal im Berichtsjahr. Inhalt der zwei als Telefonkonferenzen durchgeführten Sitzungen im Januar und Februar 2018 war die Vorstandsvergütung, also das STI 2017 und 2018, das AOP 2014 sowie das LTI 2018. Im Oktober und im November 2018 beriet der Ausschuss jeweils insbesondere zu Vorstandsanlegenheiten.

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 SE sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und legte die Prüfungsschwerpunkte fest. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der jeweilige Ausschussvorsitzende erfüllt alle Maßgaben des §100 Abs. 5 AktG.

Der **Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss** tagte im Berichtsjahr dreimal. Gegenstand der Sitzungen im Juli 2018, die als Telefonkonferenz abgehalten wurden, waren insbesondere die Details der Durchführung der Aktiendividende (Kapitalerhöhung, Bezugsangebot, prospektbefreientes Dokument und Satzungsänderung). Im Oktober beriet der Ausschuss zum Fokus des weiteren Arbeitsprogramms.

## Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und erörtert. Im Corporate-Governance-Bericht 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 2018 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.



## Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2018 und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 15. Juni 2018 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

[KPMG erteilt uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.](#)

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Bericht über die Lage der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an den vorbereitenden Sitzungen des Prüfungsausschusses

für die Bilanz-Aufsichtsratssitzung am 21. Februar 2019 und 18. März 2019 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 18. März 2019 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, die Nichtfinanzielle Konzernerklärung, 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 2018 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 2019 wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,87 je gewinnberechtigte Aktie vorsehen. Zudem erwägen Vorstand und Aufsichtsrat, den Aktionären erneut die Möglichkeit anzubieten, die Dividende wahlweise in bar zu erhalten oder teilweise in Aktien umzuwandeln.

## Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Da die Amtszeit des Vorsitzenden des Aufsichtsrats Herrn Uwe E. Flach mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Juni 2018 endete, wurde von der Hauptversammlung am 15. Juni 2018 Frau Tina Kleingarn in den Aufsichtsrat gewählt. Als neuen Vorsitzenden hat der Aufsichtsrat Herrn Matthias Hünlein gewählt.

Tina Kleingarn wurde zum neuen Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Im Vorstand gab es im Geschäftsjahr 2018 keine personellen Änderungen.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie den Mitarbeiter\*innen der Deutsche Wohnen SE und aller Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre im Geschäftsjahr 2018 erbrachten Leistungen.

Berlin, im März 2019

Für den Aufsichtsrat



Matthias Hünlein

## ZUSAMMENSETZUNG DES VORSTANDS

**Michael Zahn** ist seit dem 1. September 2007 Vorstand der Deutsche Wohnen SE. Im Dezember 2008 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. In dieser Position verantwortet er die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen Gruppe und steuert die Bereiche Strategy, Asset Management, M&A/Disposals, Corporate Communication, Procurement & Strategic Participations, Human Resources, Marketing und IT. Michael Zahn erwarb 1992 sein Diplom als Volkswirt an der Albert-Ludwig-Universität in Freiburg im Breisgau. Parallel zu seiner beruflichen Tätigkeit absolvierte er an der European Business School in Oestrich-Winkel die Aufbaustudiengänge Corporate Real Estate Manager und Chartered Surveyor. Michael Zahn war in der Zeit von 1997 bis 2007 in verschiedenen Geschäftsführungspositionen für die GEHAG Gruppe tätig.



**Michael Zahn**  
Vorstandsvorsitzender  
(CEO), bestellt bis  
31. Dezember 2023

**Lars Wittan** wurde am 1. Oktober 2011 in den Vorstand der Deutsche Wohnen SE berufen. Im März 2017 wurde er zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt. Als Chief Operating Officer trägt er Verantwortung für die Bereiche Property Management, Rent Development, Customer Service und Property Development & Technical Maintenance. Lars Wittan beendete im Jahr 2000 sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Berufsakademie Berlin. Von 2000 bis 2002 war er für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Arthur Andersen tätig. Im Anschluss wechselte er zu Ernst & Young. 2006 absolvierte Lars Wittan das Wirtschaftsprüferexamen und wurde bei Ernst & Young zum Prokuren bestellt. Seit 2007 ist Lars Wittan in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig und wurde 2009 Mitglied im Executive Committee zur Beratung des Vorstands hinsichtlich Strategie und Managementplanung des Unternehmens.



**Lars Wittan**  
Stellvertretender Vor-  
standsvorsitzender  
(COO), bestellt bis  
30. September 2019

**Philip Grosse** wurde am 1. September 2016 zum Mitglied des Vorstands und Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE bestellt. Er verantwortet die Bereiche Corporate Finance & Treasury, Accounting, Tax, Risk Management, Internal Audit, Investor Relations und Legal/Compliance. Philip Grosse schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Banking & Finance an der Universität Würzburg im Jahr 1996 als Diplomkaufmann ab. Im Rahmen des Studiums absolvierte er von 1993 bis 1994 ein einjähriges Stipendiat an der European Business Management School in Swansea, Großbritannien. In der Zeit von 1997 bis 2012 war Philip Grosse in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig – zuletzt als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse. Seit 2013 ist er in führenden Positionen mit den Schwerpunkten Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig.



**Philip Grosse**  
Mitglied des Vorstands  
(CFO), bestellt bis  
31. August 2024

## ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

**Zum 31. Dezember 2018**

	<b>Matthias Hünlein</b> Vorsitzender (Vorsitz seit 15.06.2018)	<b>Dr. Andreas Kretschmer</b> Stellvertretender Vorsitzender	<b>Jürgen Fenk</b>
Gewählt bis	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Unternehmensberater, Düsseldorf	Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien, Österreich
Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs.1 S. 5 AktG	Hauptversammlung 2020 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tishman Speyer Investment Management GmbH, Frankfurt am Main (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 08.08.2018)</li> </ul>	Hauptversammlung 2020 <ul style="list-style-type: none"> <li>• BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 21.06.2018)</li> <li>• Amprion GmbH, Dortmund (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.05.2018)</li> </ul>	Hauptversammlung 2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>• SIGNA Development Selection AG, Innsbruck, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.02.2018)</li> </ul>

	<b>Tina Kleingarn</b> (Seit 15.06.2018)	<b>Dr. Florian Stetter</b>	<b>Claus Wisser</b>
Gewählt bis	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>	Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld <ul style="list-style-type: none"> <li>• C&amp;P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>• CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>• Noratis AG, Eschborn (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 05.11.2018)</li> <li>• Historie &amp; Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 17.08.2018)</li> </ul>	Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main <ul style="list-style-type: none"> <li>• AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> </ul>

# Zusammengefasster Lagebericht

25	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>	81	<b>PROGNOSEBERICHT</b>
25	Geschäftsmodell des Konzerns	81	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
25	Organisation und Konzernstruktur	81	Deutscher Wohnungsmarkt
27	Konzernstrategie	82	Prognose für das Geschäftsjahr 2019
30	Konzernsteuerung	83	<b>VERGÜTUNGSBERICHT</b>
32	Immobilienportfolio	83	Vergütungssystem des Vorstands
40	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	87	Gesamtvergütung des Vorstands
40	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	89	Vergütungssystem des Aufsichtsrats
42	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	90	<b>ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN</b>
44	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	94	<b>UNTERNEHMENSFÜHRUNG</b>
55	EPRA-Performance-Kennzahlen	95	<b>NICHTFINANZIELLE KONZERN-ERKLÄRUNG</b>
59	Mitarbeiter	95	Geschäftsmodell
61	<b>BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE</b>	95	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
61	Grundlagen der Deutsche Wohnen SE	98	Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien
61	Mitarbeiter	101	Verantwortung für unsere Mitarbeiter
61	Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf	102	Verantwortung für Umwelt und Klima
62	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE	104	Verantwortung für die Gesellschaft
66	Prognose	106	<b>VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHTFINANZIELLEN KONZERN-ERKLÄRUNG</b>
67	<b>RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b>		
67	Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen		
67	Risikopolitische Grundsätze		
68	Verantwortlichkeit		
68	Instrumente des Risiko-managementsystems		
71	Risikobericht		
79	Chancen der künftigen Entwicklung		

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## Geschäftsmodell des Konzerns

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

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 22,2 Mrd.<sup>1</sup> umfasst etwa 167.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und mit ca. 12.100 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

**EUR 22,2 Mrd.**

Der Fair Value ist auch  
2018 gestiegen.

## Organisation und Konzernstruktur

Organisatorisch trennen wir zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen SE eine klassische Holdingfunktion wahr – mit Bereichen wie Project & Process Management, Corporate Development and Strategy, Asset Management, Corporate Finance, Finance, IT, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.



### Property Management

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

Unser Kerngeschäft ist  
die Bewirtschaftung  
eigener Immobilien.

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Verwaltungshilfsleistungen und Leerstandsbegehungungen. Die bestehenden Leistungen werden dabei kontinuierlich um weitere kunden- und qualitätsorientierte Dienstleistungen ergänzt.

### **Verkauf / Akquisitionen**

Insbesondere im Rahmen der Wohnungsprivatisierung in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen setzen wir Kapital frei und verstärken somit unsere Innenfinanzierungskraft. Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen positiven Marktumfelds sind auch opportunistische Blockverkäufe aus unseren Core<sup>+</sup>- und Core-Regionen im Rahmen des institutionellen Verkaufs möglich.

Parallel prüfen wir kontinuierlich geeignete Akquisitionsmöglichkeiten in unseren Kernregionen.

### **Strategische Beteiligungen und immobilienbezogene Dienstleistungen**

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

Wir erschließen uns durch strategische Beteiligungen zusätzliche Geschäftsfelder.

### **Pflege und Betreutes Wohnen**

Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG<sup>2</sup> werden im Rahmen von Beteiligungsmodellen Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich umfangreiche, seniorengerechte Dienstleistungen angeboten.

### **Energieversorgung**

Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D), ist eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit der GETEC. Gemeinsam stellen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf, um die Energieeffizienz unserer Erzeugungsanlagen in den Liegenschaften zu erhöhen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Energiekosten nachhaltig zu reduzieren. Gleichzeitig ist die G+D für die Energiebeschaffung für unsere Bestände zuständig. Die G+D versorgte zum 31. Dezember 2018 rund 76 % des zentral versorgten Portfolios der Deutsche Wohnen mit Energie. Darüber hinaus ist die G+D auch für Dritt-kunden erfolgreich am Markt tätig.

### **Technisches Facility Management**

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

### **Multimedia**

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

2 Seit 1. Oktober 2018 ist die Deutsche Wohnen wirtschaftlich mit 45% an der PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG beteiligt und die Beteiligung wird als assoziiertes Unternehmen at equity bewertet. Seit Januar 2019 ist die PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen und wird vollkonsolidiert.

## Konzernstrategie

Der deutsche Immobilienmarkt ist geprägt von einer anhaltenden Dynamik. Metropolen und Ballungsräume weisen als prosperierende Wirtschaftsregionen eine enorme Anziehungskraft auf und entwickeln sich zu Bevölkerungsschwerpunkten mit einer hohen Einwohnerdichte. Zuwanderung, Wirtschaftskraft und Einkommen steigen hier ebenso wie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum. Da die Neubautätigkeit nicht in gleichem Maße steigt, sehen sich viele Städte mit einem zunehmenden Wohnungsmangel konfrontiert.

Parallel steigen auch die Ansprüche an das Wohnen. Technologien und Dienstleistungen rund um die Immobilie gewinnen mehr und mehr an Bedeutung.

Auch das unmittelbare Wohnumfeld ist für viele Menschen entscheidend. Verkehrsanbindung, Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Freizeitangebote, Schulen, Kitas, kulturelle Angebote, medizinische Versorgung etc. tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Die demografische Entwicklung und eine damit einhergehende alternde Gesellschaft sind eine weitere Herausforderung für die Immobilienmärkte. Dabei gilt es, das Wohnangebot entsprechend dem wachsenden Bedarf auszubauen sowie Wohnkomfort und Pflege bestmöglich zu verbinden.

Nicht zuletzt steht der Gebäudesektor im Bereich der Energieeinsparung vor einer großen Aufgabe. Denn hier liegt ein wesentlicher Hebel für die Erreichung der Klimaschutzziele.

Der Gebäudesektor steht im Bereich der Energieeinsparung vor einer großen Aufgabe.

### Herausforderungen für den Immobilienmarkt



### Unser Anspruch:

**Zukunftsorientierte und lebenswerte Wohn- und Quartierskonzepte für die Menschen in Metropolregionen zur Verfügung stellen.**

Mit der klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen und Ballungszentren konzentriert die Deutsche Wohnen ihr Portfolio seit Jahren in wachstumsstarken Märkten und stellt dort Wohnraum zur Verfügung, wo er benötigt wird.

In unseren Core<sup>+</sup>-Regionen befinden sich gemessen an der Gesamtzahl rund 88% unserer Immobilien. Rund 12% unserer Bestände befinden sich in Core-Regionen. Um die Qualität und die Zukunftsfähigkeit unseres Bestands weiter zu verbessern, investieren wir umfassend in unsere Immobilien. Insbesondere vor dem Hintergrund klimapolitischer Ziele sehen wir uns in der Verantwortung, die Energieeffizienz unserer Gebäude zu erhöhen und somit unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Wir agieren jedoch mit Augenmaß und wählen sorgfältig die passenden Sanierungsmaßnahmen für unsere Immobilien.

Dabei hören unsere Investitionen nicht an der Haustür auf. Wir wissen, wie wichtig unseren Kunden ein lebenswertes Wohnumfeld ist, und denken die Quartiere daher ganzheitlich – von den Außenanlagen über die Infrastruktur bis hin zur Energieversorgung. Wir entwickeln zielgruppengerechte Wohnkonzepte und sind bestrebt, unsere Servicequalität stetig zu verbessern.

Wir denken unsere  
Quartiere ganzheitlich.

Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau die angespannten Wohnungsmärkte entlasten kann. Deshalb planen wir in den kommenden Jahren umfangreiche Neubaumaßnahmen und schaffen damit zusätzlichen Wohnraum in unseren Kernregionen. Unser Ziel ist es dabei, nachhaltige und qualitative Immobilien zu entwickeln, die zukunftsfähig und auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner zugeschnitten sind.

Neben dem organischen Wachstum setzen wir auf wertschaffende Akquisitionen, soweit sie zu unserer Portfoliostrategie passen. Beim Ankauf und der Integration von Portfolios hat die Deutsche Wohnen ihre Kompetenz in der Vergangenheit mehrfach unter Beweis gestellt. Durch die erfolgreiche Integration angekaufter Immobilienbestände haben wir umfangreiche Skaleneffekte generiert und die Position der Deutsche Wohnen als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland weiter gestärkt. Durch den selektiven Erwerb von Immobilienportfolios planen wir, unseren Bestand um qualitativ hochwertige Immobilien zu erweitern. Dies betrifft auch den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen.

Mit Blick auf die langen Investitions- und vergleichsweise kurzen Innovationszyklen im Immobilienbereich ist es zentral, die Herausforderungen und Chancen von morgen frühzeitig zu erkennen und anzugehen. Wir möchten Innovationsmotor sein und durch gezielte Beteiligungen die Trends der Zukunft begleiten.

Um dem Bedürfnis unserer Kunden nach zeitgemäßen Wohnstandards und einem umfassenden Service gerecht zu werden, beabsichtigen wir, den Ausbau der immobilienbezogenen Dienstleistungen weiter fortzusetzen. Dabei erschließen wir uns im Rahmen von strategischen Beteiligungen zusätzliche Geschäftsfelder mit Immobilienbezug. Die Fokussierung auf ausgewählte professionelle Partner und die Bündelung von Leistungen ermöglichen es uns, Skaleneffekte zu realisieren. Darüber hinaus erhalten wir transparente Einblicke in die entsprechenden Märkte. Dies hilft uns, die Qualität für das jeweilige Geschäftsfeld sicherzustellen und den Wissenstransfer zu optimieren. Dadurch sind wir in der Lage, opportunistisch und flexibel zu agieren, ohne jedoch den Fokus auf unser Hauptgeschäftsfeld zu verlieren. Wichtig ist uns auch hier, alle Maßnahmen entsprechend den Bedürfnissen unserer Kunden zu planen, um für sie einen realen Nutzen ableiten zu können.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des zunehmenden Bedarfs an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen weiten wir auch in diesem Segment unsere Investitionen kontinuierlich aus. Dabei achten wir auf hochwertige

Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung. Diese können wir unter anderem im Rahmen von Beteiligungsmodellen wie der KATHARINENHOF und PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG sicherstellen. Auch unser Pflegegeschäft fokussieren wir entsprechend dem Bedarf auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen.

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

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

Mit einer soliden und flexiblen Kapitalstruktur und der konservativen Verschuldungsrate sind wir im Wettbewerbsumfeld gut aufgestellt. Unsere Kapitalstruktur wird seitens der Ratingagenturen mit A3 (Moody's) beziehungsweise A- (Standard & Poor's) bewertet. Über eine nachhaltige Investitions- und Dividendenpolitik wollen wir unsere Stellung im Markt auch künftig weiter festigen.

### **Haltung und Werte**

Die Deutsche Wohnen hat im vergangenen Jahr die Neuausrichtung ihrer Marke vollzogen und in diesem Zusammenhang auch ihr Wertesystem neu definiert. Es stellt einen Orientierungsrahmen für unsere Mitarbeiter dar und ist Ausdruck unserer Unternehmenskultur.

#### ***Unsere Haltung***

Wir nutzen unsere Kompetenz, den Lebensmittelpunkt der Menschen besser, komfortabler und attraktiver zu machen. Unsere Bewohner sollen sich bei uns zuhause fühlen.

***Unsere Bewohner sollen sich bei uns zuhause fühlen.***

Vertrauen steht für uns über allem. Nur wer uns vertraut, mietet oder kauft unsere Wohnungen, nimmt neue Dienstleistungen in Anspruch, kauft unsere Aktie oder möchte für uns arbeiten. Wir streben nach Erfolg und agieren zukunftsgerichtet. Mit dem Mut für Veränderungen reagieren wir flexibel auf das Marktgeschehen. Verbindlichkeit macht uns glaubwürdig. Wir stehen zu unseren Entscheidungen, qualifizieren uns als zuverlässiger Partner und bleiben dabei bodenständig.

Wir zeigen Verantwortung auf verschiedenen Ebenen:

1. Unser Qualitätsanspruch: Wir pflegen eine Baukultur, die Vorhandenes stilgerecht und behutsam weiterentwickelt. Es geht uns nicht um Wachstum um jeden Preis, sondern um eine Wertgenerierung, die unser Kulturerbe achtet.
2. Unser Nachhaltigkeitsbewusstsein: Wir setzen Ressourcen intelligent, langfristig, energetisch sinnvoll und zukunftsorientiert ein.
3. Unser soziales Engagement: Wir fühlen uns nicht nur für Partner, Kunden und Mitarbeiter, sondern auch für unser gesellschaftliches Umfeld verantwortlich.

Transparenz bildet die Grundlage für unser Denken und Handeln. Wir sind offen für Neues und suchen den Dialog.

### **Unsere Werte**

Unsere Haltung wird durch unsere Werte gestützt, die jedem Mitarbeiter in unserem Unternehmen als Leitlinie dienen.

#### **Mensch im Fokus**

Wir begegnen unseren Kunden auf Augenhöhe. Das gilt auch für alle unsere Partner. Ein individueller Umgang miteinander und auf Empathie gebaute Beziehungen bilden das Herz unseres Versprechens und den Kern unseres Handelns.

#### **Generationsverbindend**

Schützen und Pflegen wird bei uns großgeschrieben. Das Schönste daran: Das gilt nicht nur für Bauten, sondern vor allem auch für die Vielfalt der Generationen. Wir wollen ein Miteinander ermöglichen, das die Zufriedenheit der Menschen in den Mittelpunkt stellt.

#### **Chancendenker**

Wenn man flexibel in seinen Gedanken ist. Wenn man offen für neue Entwicklungen bleibt. Und vor allem, wenn man Wandel als Chance begreifen möchte: Dann ist man ein Chancendenker. Mit dieser Philosophie zu handeln, lässt uns weiterhin erfolgreich sein.

#### **Ästhetisch ansprechend**

Oft sind es die kleinen Dinge, die das Leben ein bisschen schöner machen. In unserer DNA sind der Qualitätsanspruch und die Haltung des Architekten Bruno Taut fest verankert, Funktionalität und Ästhetik allen zugänglich zu machen.

### **Unsere Vision**

Wir gestalten in unseren Kernmärkten die Gemeinschaft von morgen. Dabei achten wir auf Nachhaltigkeit und Qualität unserer Quartiere, agieren zuverlässig und richten uns auf die Bedürfnisse unserer Kunden aus. Wir verstehen uns zukünftig als Multi-Asset-Anbieter, indem wir Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeeinrichtungen mit den jeweils dazugehörigen, kundengerechten Dienstleistungen betreiben.

Wir wollen auch dem Anspruch zukünftiger Generationen gerecht werden.

Unsere Vision sind nachhaltige Immobilien, die auch dem Anspruch zukünftiger Generationen gerecht werden.

## **Konzernsteuerung**

Die Steuerung des Unternehmens erfolgt über mehrere Ebenen:

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

Alle primären Steuerungsgrößen werden vierteljährlich einer Benchmark-Analyse unterzogen.

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

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

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

Im **Segment Pflege und Betreutes Wohnen** generieren die Beteiligungen KATHARINENHOF und PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG<sup>3</sup> internes Wachstum vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen. Für die Bewertung der operativen Ertragskraft in der Bewirtschaftung der Pflegeimmobilien erfolgt die Steuerung des Segments zudem über das EBITDA vor Pachteinnahmen. Die Profitabilität der Pflegeimmobilien mit externen Betreibern wird vornehmlich mittels des EBITDA gesteuert. Diese Kennzahlen werden ebenfalls monatlich durch das Management analysiert.

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

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

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

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

Die Entwicklung des Konzerns wird anhand regelmäßiger Reportings bewertet.

3 Seit 1. Oktober 2018 ist die Deutsche Wohnen wirtschaftlich mit 45% an der PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG beteiligt und die Beteiligung wird als assoziiertes Unternehmen at equity bewertet. Seit Januar 2019 ist die PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen und wird vollkonsolidiert.

## Immobilienportfolio

### Portfolioüberblick und -strategie Wohnen

Mit rund 164.300 Wohn- und ca. 2.700 Gewerbeeinheiten (ca. 3,9% der Nutzfläche) sowie einer annualisierten Vertragsmiete von EUR 815 Mio. bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Mit einem Anteil von knapp 90% liegt unser Fokus auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core<sup>+</sup>-Märkten.

Unser Fokus liegt auf deutschen Metropolen und Ballungszentren.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Jahresende 2018 EUR 6,62 pro m<sup>2</sup> bei einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 2,1%. Mit Zukäufen in Höhe von rund EUR 1 Mrd. haben wir unser Portfolio im Jahr 2018 weiter gestärkt.

Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentrieren wir unseren Bestand im Wesentlichen auf prosperierende Metropolen und Ballungsräume ab 500.000 Einwohner. Den Kernmarkt bildet dabei der Großraum Berlin mit ca. 115.600 Wohnungen und rund 1.900 Gewerbeeinheiten. Dies entspricht einem Anteil von rund 70% aller Wohneinheiten beziehungsweise rund 77% des gesamten Fair Value (Marktwert). Die Bestandsmieten von knapp 70% unserer Wohnungen liegen unter EUR 7 pro m<sup>2</sup>. Damit sind wir ein Anbieter im mittleren Marktsegment. Rund 55% des Bestands sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

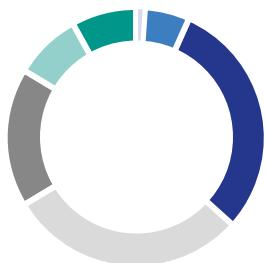
Ausgangspunkt für unser Portfolio Management ist die Segmentierung des Immobilienbestands: Im Rahmen einer Makroanalyse erfolgt die Clusterung des Portfolios in Core<sup>+</sup>-, Core- und Non-Core-Standorte mit Hilfe eines Scoring-Modells. Dieses bewertet die Attraktivität und Zukunftsperspektive der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

31.12.2018		Wohnen					Gewerbe	
		Wohn-einheiten	Fläche	Anteil am Gesamt-bestand	Vertrags-miete <sup>1</sup>	Leerstand	Gewerbe	Fläche
		Anzahl	in Tm <sup>2</sup>	in %	EUR/m <sup>2</sup>	in %	Anzahl	in Tm <sup>2</sup>
Strategische Kern- und Wachstumsregionen		<b>164.121</b>	<b>9.890</b>	<b>99,9</b>	<b>6,62</b>	<b>2,1</b>	<b>2.714</b>	<b>400</b>
Core <sup>+</sup>		<b>145.032</b>	<b>8.710</b>	<b>88,3</b>	<b>6,72</b>	<b>2,1</b>	<b>2.518</b>	<b>369</b>
Großraum Berlin		115.612	6.884	70,4	6,70	2,0	1.875	253
Rhein-Main		9.750	586	5,9	7,96	2,0	124	26
Dresden/Leipzig		8.606	554	5,2	5,93	4,4	424	62
Rheinland		5.381	338	3,3	6,37	1,2	34	14
Mannheim/Ludwigshafen		4.740	295	2,9	6,09	3,3	44	12
Sonstige Core <sup>+</sup>		943	54	0,6	10,51	0,4	17	1
Core		<b>19.089</b>	<b>1.180</b>	<b>11,6</b>	<b>5,86</b>	<b>2,4</b>	<b>196</b>	<b>31</b>
Hannover/Braunschweig		9.124	589	5,6	5,95	2,4	86	14
Kiel/Lübeck		4.946	293	3,0	5,94	2,4	13	2
Sonstige Core		5.019	298	3,1	5,62	2,6	97	15
Non-Core		<b>144</b>	<b>9</b>	<b>0,1</b>	<b>5,10</b>	<b>1,5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Gesamt		<b>164.265</b>	<b>9.899</b>	<b>100,0</b>	<b>6,62</b>	<b>2,1</b>	<b>2.715</b>	<b>400</b>

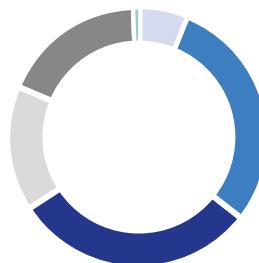
<sup>1</sup> Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

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

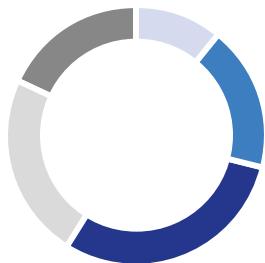
**Vertragsmiete EUR/m<sup>2</sup>**



**Baujahr**



**Wohnungsgröße**



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

Insbesondere im Rahmen der Zukäufe hat sich der Anteil am Growth-Cluster von rund 44% im Jahr 2017 auf rund 47% im Jahr 2018 verbessert.

#### Immobilienbestand nach Standort/Mikro-Clusterung

31.12.2018

Cluster	Mikrolage	Wohnungen	Anteil Fair Value		Vertragsmiete	Fair Value	Leerstand
			Anzahl	in %			
Core <sup>+</sup>		<b>145.032</b>	<b>93,3</b>		<b>6,72</b>	<b>2.284</b>	<b>2,1</b>
	Hotspot	38.648	30,8		7,22	2.826	3,1
	Growth	70.140	43,3		6,81	2.244	1,8
	Stable	36.244	19,2		6,09	1.803	1,5
Core		<b>19.089</b>	<b>6,6</b>		<b>5,86</b>	<b>1.217</b>	<b>2,4</b>
	Hotspot	414	0,3		7,14	1.545	2,9
	Growth	9.629	3,4		5,95	1.368	2,6
	Stable	9.046	2,9		5,73	1.058	2,3
Non-Core		<b>144</b>	<b>0,0</b>		<b>5,10</b>	<b>580</b>	<b>1,5</b>
Gesamt		<b>164.265</b>	<b>100,0</b>		<b>6,62</b>	<b>2.157</b>	<b>2,1</b>

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

Der Bewirtschaftungsbestand nimmt mit einem Anteil von rund 85% den Großteil unseres Portfolios ein. Objekte mit einem unterdurchschnittlichen Gebäudezustand und Ausstattungsstandard an prosperierenden Standorten werden dem Cluster „Entwickeln“ zugeordnet (Anteil 12%). Hier werden wir in den nächsten Jahren in die Gebäudesubstanz investieren, insbesondere um die Energieeffizienz zu verbessern und die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

Die Immobilien im Segment „Verkaufen“ werden im Rahmen von Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufen zur Veräußerung angeboten. Natürlich können jederzeit auch Bestände, die nicht als Verkaufsbestand klassifiziert sind, veräußert werden, um gezielt Marktchancen zu nutzen beziehungsweise den Bestand zu optimieren.

#### **Immobilienbestand nach Handlungsfeldern**

31.12.2018

Cluster	Strategie	Wohnungen		Anteil Fair Value in %	Vertragsmiete EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand in %
		Anzahl	in %			
Core <sup>+</sup>		<b>145.032</b>	<b>93,3</b>		<b>6,72</b>	<b>2,1</b>
	Bewirtschaften	122.009	79,1		6,74	1,6
	Entwickeln	20.278	12,1		6,70	4,5
	Verkaufen	2.745	2,2		6,42	8,4
Core		<b>19.089</b>	<b>6,6</b>		<b>5,86</b>	<b>2,4</b>
	Bewirtschaften	17.851	6,2		5,87	2,4
	Entwickeln	513	0,2		5,82	2,1
	Verkaufen	725	0,2		5,87	2,6
Non-Core	Verkaufen	<b>144</b>	<b>0,0</b>		<b>5,10</b>	<b>1,5</b>
Gesamt		<b>164.265</b>	<b>100,0</b>		<b>6,62</b>	<b>2,1</b>

#### **Portfolioentwicklung**

##### **Akquisitionen**

Im Jahr 2018 haben wir rund 5.750<sup>4</sup> Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 1 Mrd. fast ausschließlich in Core<sup>+</sup>-Märkten beurkundet. Davon liegen rund 1.950 Einheiten im Großraum Berlin<sup>4</sup> sowie rund 3.500 Einheiten in Dresden und Leipzig. Bei den Zukäufen handelt es sich hauptsächlich um hochwertige Gründerzeithäuser und Altbaubestände in attraktiven Stadtteillagen.

## Verkäufe

Im Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nutzen und insgesamt 1.971 Wohnungen (374 Wohnungen in der Wohnungsprivatisierung, 1.597 Wohnungen im institutionellen Verkauf) mit Nutzen- und Lastenwechsel im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußern. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden insbesondere Portfolios in der Lutherstadt Wittenberg und Frankfurt (Oder) mit insgesamt ca. 1.100 Einheiten veräußert. Somit wurde der Non-Core-Bestand signifikant von 1.337 Wohneinheiten auf lediglich 144 Wohneinheiten reduziert.

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf den Zusammengefassten Lagebericht.

 Segment Verkauf  
auf Seite 46

## Operative Entwicklung

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

Like-for-like		31.12.2018	31.12.2017		31.12.2018	31.12.2017
	Wohn-einheiten	Vertrags-miete <sup>1</sup>	Vertrags-miete <sup>1</sup>	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in %	in %	in %
Gesamt	<b>158.668</b>	<b>6,63</b>	<b>6,41</b>	<b>3,4</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>
Vermietungsbestand <sup>2</sup>	<b>155.654</b>	<b>6,64</b>	<b>6,42</b>	<b>3,4</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>
Core <sup>+</sup>	<b>137.414</b>	<b>6,74</b>	<b>6,52</b>	<b>3,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>
Großraum Berlin	112.765	6,70	6,47	3,6	1,8	1,9
Rhein-Main	9.174	7,91	7,67	3,1	1,6	1,3
Dresden/Leipzig	5.174	5,84	5,67	3,0	3,4	2,8
Rheinland	4.821	6,35	6,22	2,0	1,0	0,8
Mannheim/ Ludwigshafen	4.537	6,10	6,00	1,6	2,5	1,4
Sonstige Core <sup>+</sup>	943	10,51	10,42	0,8	0,4	0,2
Core	<b>18.240</b>	<b>5,86</b>	<b>5,68</b>	<b>3,2</b>	<b>2,4</b>	<b>1,9</b>
Hannover/ Braunschweig	8.647	5,94	5,79	2,7	2,4	1,8
Kiel/Lübeck	4.946	5,94	5,62	5,6	2,4	2,0
Sonstige Core	4.647	5,62	5,53	1,7	2,5	2,0

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Im Berichtsjahr belief sich das Like-for-like-Mietwachstum auf 3,4%. Dabei lagen die Mieterhöhungen für Bestandsmieter mit 1,4 % auf einem moderaten Niveau.

Der Like-for-like-Leerstand blieb im Vermietungsbestand mit 1,9% auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,8%). Der leichte Anstieg resultiert aus sanierte bedingten Leerständen im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

## Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir rund EUR 416 Mio. beziehungsweise ca. EUR 41 pro m<sup>2</sup> für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet, eine Steigerung von rund 25% gegenüber dem Vorjahr. Mit EUR 103 Mio. entfielen etwa ein Viertel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund drei Viertel auf Sanierungen, die insbesondere auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen einschließen. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 313,5 Mio. entfallen rund EUR 117,4 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 196,1 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte. Diese beinhalten ca. 70% aktivierte Instandhaltungs- und ca. 30% umlagefähige Modernisierungsaufwendungen.

2018 haben wir  
rund EUR 41 pro m<sup>2</sup>  
für Instandhaltungen  
und Sanierungen  
aufgewendet.

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

EUR Mio.	2018	2017
<b>Instandhaltung</b>	<b>102,9</b>	<b>104,7</b>
in EUR pro m <sup>2</sup>	10,14 <sup>1</sup>	10,52 <sup>1</sup>
<b>Sanierung</b>	<b>313,5</b>	<b>227,4</b>
in EUR pro m <sup>2</sup>	30,91 <sup>1</sup>	22,85 <sup>1</sup>
<b>Instandhaltung und Sanierung</b>	<b>416,4</b>	<b>332,1</b>
in EUR pro m <sup>2</sup>	41,05 <sup>1</sup>	33,37 <sup>1</sup>

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

Bei komplexen Investitionen ist es uns wichtig, sozialverträglich vorzugehen und uns mit unseren Mietern direkt auszutauschen. Wir haben bereits mehrere Vereinbarungen mit Berliner Stadtbezirken erfolgreich abschließen können, die umfassende Konzepte zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beinhalten.

Bei komplexen Investi-  
tionen gehen wir sozial-  
verträglich vor.

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir in den letzten drei Jahren über EUR 1 Mrd. zur Bestandssanierung und Erhaltung aufgewendet. In den kommenden Jahren planen wir weitere Investitionen, insbesondere um die Qualität unseres Wohnungsbestands kontinuierlich zu verbessern. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen liegt derzeit im Berliner Bestand und wird in den nächsten Jahren auch auf Bestände in den westdeutschen Ballungsgebieten ausgeweitet.

Das Investitionsportfolio befindet sich im Wesentlichen in Core<sup>+</sup>-Märkten und dort in attraktiven „Hotspot“- sowie „Growth“-Lagen mit überdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial.

## Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 2,2 Mrd. zum 31. Dezember 2018 wider. Das Bewertungsergebnis wurde durch ein externes Gutachten von Jones Lang LaSalle bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 31. Dezember 2018:

Makro-Cluster	Region	Wohnungen	Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Multiplikator Marktmiete
		Anzahl	EUR Mio.	EUR/m <sup>2</sup>		
Core <sup>+</sup>		<b>145.032</b>	<b>20.711</b>	<b>2.284</b>	<b>28,4</b>	<b>21,2</b>
	Großraum Berlin	115.612	17.130	2.404	29,9	22,0
	Rhein-Main	9.750	1.376	2.254	23,6	18,6
	Dresden/Leipzig	8.606	1.207	1.958	27,9	22,1
	Rheinland	5.381	466	1.328	17,1	14,8
	Mannheim/Ludwigshafen	4.740	357	1.162	16,1	13,3
	Sonstige Core <sup>+</sup>	943	175	3.159	24,7	20,8
Core		<b>19.089</b>	<b>1.474</b>	<b>1.217</b>	<b>17,4</b>	<b>14,6</b>
	Hannover/Braunschweig	9.124	746	1.236	17,4	14,2
	Kiel/Lübeck	4.946	345	1.171	16,4	13,8
	Sonstige Core	5.019	383	1.223	18,3	16,2
Non-Core		<b>144</b>	<b>5</b>	<b>580</b>	<b>9,7</b>	<b>7,8</b>
Gesamt		<b>164.265</b>	<b>22.190</b>	<b>2.157</b>	<b>27,2</b>	<b>20,6</b>

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit EUR 2,1 Mrd. das Core<sup>+</sup>-Segment und hier in erster Linie den Großraum Berlin mit rund EUR 1,9 Mrd.

Fair Value	31.12.2018		31.12.2017	
	Fair Value EUR Mio.	Multiplikator Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiplikator Vertragsmiete
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	<b>22.185</b>	<b>27,2</b>	<b>18.799</b>	<b>24,7</b>
Core <sup>+</sup>	<b>20.711</b>	<b>28,4</b>	17.425	25,6
Core	<b>1.474</b>	<b>17,4</b>	1.375	16,9
Non-Core	<b>5</b>	<b>9,7</b>	65	13,1
Gesamt	<b>22.190</b>	<b>27,2</b>	<b>18.864</b>	<b>24,6</b>

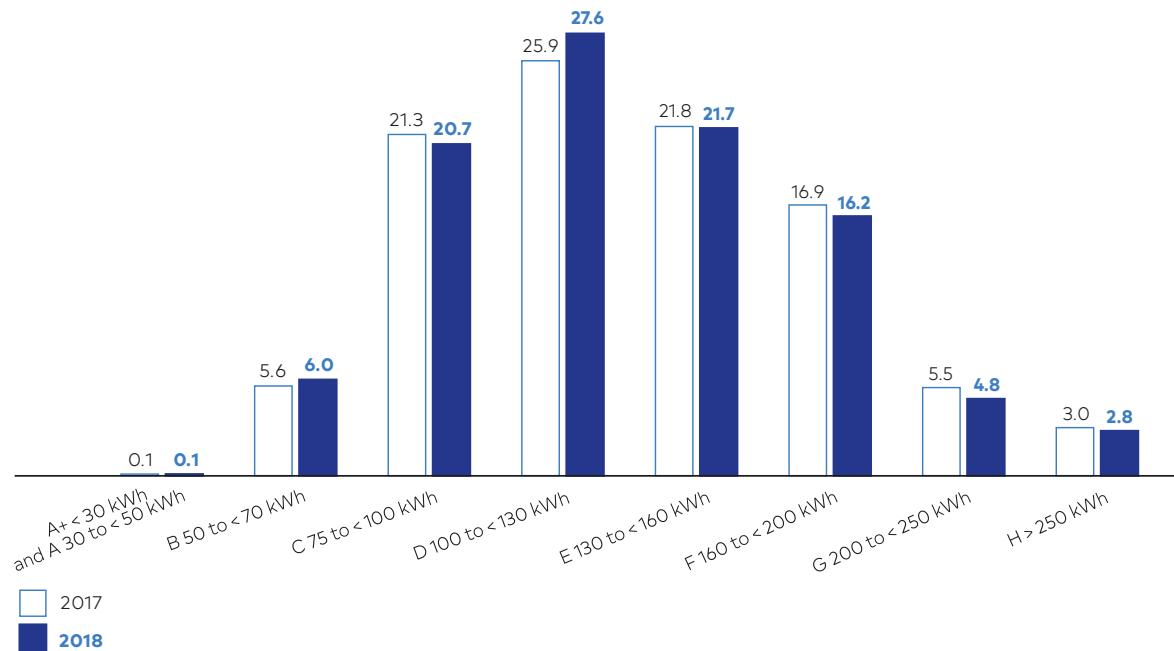
## Energieeffizienz im Bestand

Ein Großteil des europaweiten Energieverbrauchs entfällt auf den Gebäudebestand. Mit unseren umfassenden Sanierungsmaßnahmen erhöhen wir sukzessive die Energieeffizienz unserer Immobilien. Aktuell ist die Energiebilanz von knapp 60% unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (135,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>5</sup>). Etwa 27 % 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 132,3 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2017: 133,4 kWh/m<sup>2</sup>).

Die Energiebilanz von knapp 60% unserer Wohneinheiten ist besser als der Durchschnittsverbrauch deutscher Wohngebäude.

### Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen<sup>1</sup> nach Endenergiebedarf in kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr in %



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

### Pflegeimmobilien

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen werden 89 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 12.200 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 88 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir in Deutschland einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien.

Die Deutsche Wohnen ist in Deutschland einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 37 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.300 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir mit 49% beteiligt sind, gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG GmbH, an der wir zum Stichtag mit 45% beteiligt waren und bei der wir Anfang 2019 die Kontrolle übernommen haben. Die übrigen 52 Einrichtungen (ca. 6.900 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen besonders groß ist. Dabei achten wir auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung.

Mit den umfangreichen Zukäufen von 37 Einrichtungen für rund EUR 650 Mio. im vergangenen Jahr konnten wir unseren Pflegebestand deutlich ausbauen sowie dessen Qualität weiter steigern. Von den in drei Portfolios zugekauften Einrichtungen befindet sich der Großteil in Core<sup>+</sup>- und Core-Lagen.

Der deutsche Pflegemarkt wird aufgrund demografischer Entwicklungen weiter wachsen. Wir beabsichtigen, das Pflegesegment durch selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15% des Konzern-EBITDA auszubauen. Zum Ende des Berichtsjahres 2018 und eingerechnet die Akquisitionen betrug der Anteil rund 12% des EBITDA.

### **Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb**

#### **Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG 2018**

Region	Einrichtungen	Plätze			Belegung 31.12.2018	Fair Value 31.12.2018
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %	EUR Mio.
Region Hamburg	17	3.140	157	3.297	93,7	
Region Berlin	12	1.071	371	1.442	100,0	
Region Sachsen	8	523	56	579	96,5	
<b>Summe Eigenbetrieb</b>	<b>37</b>	<b>4.734</b>	<b>584</b>	<b>5.318</b>	<b>96,2</b>	<b>548,5<sup>1</sup></b>

1 Bezieht sich auf 36 Einrichtungen

#### **Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern 2018**

Bundesland	Einrichtungen	Plätze			WALT	Fair Value 31.12.2018
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	EUR Mio.	
Bayern	14	1.704	46	1.750	10,6	
Nordrhein-Westfalen	10	1.185	242	1.427	13,5	
Rheinland-Pfalz	6	669	208	877	12,5	
Niedersachsen	5	771	0	771	9,5	
Baden-Württemberg	6	662	16	678	11,0	
Hessen	4	528	0	528	10,7	
Sonstige	7	788	48	836	9,4	
<b>Summe Fremdbetreiber</b>	<b>52</b>	<b>6.307</b>	<b>560</b>	<b>6.867</b>	<b>11,3</b>	<b>783,0</b>
<b>Pflege gesamt</b>	<b>89</b>	<b>11.041</b>	<b>1.144</b>	<b>12.185</b>		<b>1.331,4<sup>1</sup></b>

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Wachstum der deutschen Wirtschaft etwas verlangsamt

**Deutsches BIP legte um 1,5% zu:** Nach Jahren überdurchschnittlichen Wachstums ist die deutsche Wirtschaft 2018 etwas moderater gewachsen. Belastend wirkte dabei insbesondere die Automobilindustrie, während die robuste Auslandsnachfrage, die florierende Bauwirtschaft und der private Konsum die Konjunktur nachhaltig stützten.<sup>1</sup>

**Arbeitslosenquote weiterhin rückläufig:** Der Arbeitsmarkt hat sich 2018 erneut sehr positiv entwickelt, auch wenn der wirtschaftliche Aufwärtstrend insbesondere in der zweiten Jahreshälfte etwas an Schwung verloren hat. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Dezember 2018 mit 4,9% um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert und die Zahl der Erwerbstätigen ist abermals gestiegen.<sup>2</sup>

**Bruttolöhne und -gehälter deutlich gestiegen:** Die nach Abzug der Sozialbeiträge der Arbeitgeber verbleibenden Löhne und Gehälter aller Arbeitnehmer haben sich 2018 sowohl brutto als auch netto um 4,8% erhöht. Dies ist auf eine höhere Arbeitnehmerzahl sowie höhere durchschnittliche Löhne und Gehälter je Arbeitnehmer zurückzuführen.<sup>3</sup>

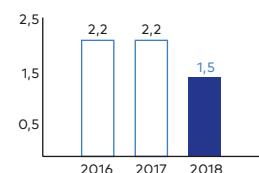
**Weiterhin herrscht ein Niedrigzinsumfeld:** Die Europäische Zentralbank belässt den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0% und setzt ihre expansive Geldpolitik fort. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld, insbesondere auch in der Immobilienbranche.

**Bevölkerung in Deutschland auf 83,0 Mio. Personen gewachsen:** Das Statistische Bundesamt geht nach ersten Schätzungen davon aus, dass sich der Trend zunehmender Bevölkerungszahlen in Deutschland auch 2018 fortsetzte (Vorjahr: 82,8 Mio. Menschen). Der Wanderungsüberschuss hat das Geburtendefizit erneut mehr als ausgeglichen.<sup>4</sup>

**Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur:** Die realen Bauinvestitionen im Wohnungsbau haben im Berichtsjahr um etwa 3,4% gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Hohe Auftragsbestände, der große Bedarf an neuen Wohnungen und niedrige Zinsen führten zu dem anhaltenden Aufwärtstrend, sodass die Bauindustrie seit Längerem an der Kapazitätsgrenze operiert.<sup>5</sup>

**Wirtschaftlicher Aufschwung in Berlin hält an:** Das reale Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt ist 2018 um etwa 2,7% gestiegen. Damit liegt das Berliner Wirtschaftswachstum erneut über dem Bundesdurchschnitt.<sup>6</sup> Ein wichtiger Treiber sind die Baubranche sowie der Technologiesektor, in dem sich Berlin zu einem der führenden Standorte in Europa für Start-ups entwickelt hat. Auch die Arbeitslosenquote war in der Hauptstadt im Berichtsjahr weiterhin rückläufig und ist erstmalig unter die 8%-Marke gesunken. Dies ist der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung. Berlin hält nunmehr seit 2012 durchgängig die Spitzenposition beim Beschäftigungswachstum im Vergleich zu allen anderen Bundesländern.<sup>7</sup> Auch die Löhne sind in Berlin mit 5,3% stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt.<sup>8</sup>

Entwicklung des  
Wirtschaftswachstums (BIP)  
im 3-Jahres-Vergleich in %<sup>1</sup>



1 DIW, Wochenbericht 50 2018

2 Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2018

3 Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland“ vom 15.09.2018, Statement von Albert Braakmann

4 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 029 vom 25.01.2019

5 DIW, Sommergrundlinien 2018, Wochenbericht 24, 2018

6 Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Oktober 2018

7 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin,  
Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 3. Quartal 2018

8 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung 10 vom 17.01.2019

## Deutscher Wohnungsmarkt weiterhin im Aufwärtstrend

**Wohnimmobilien in Deutschland bleiben gefragt:** Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat auch das Jahr 2018 sehr erfolgreich abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios stieg bei über 130.000 gehandelten Einheiten auf rund EUR 18,7 Mrd., ein Anstieg von knapp 20% gegenüber dem Vorjahr.<sup>9</sup>

**70 %**  
der Haushalte sind  
Ein- und Zwei-  
personenhaushalte.

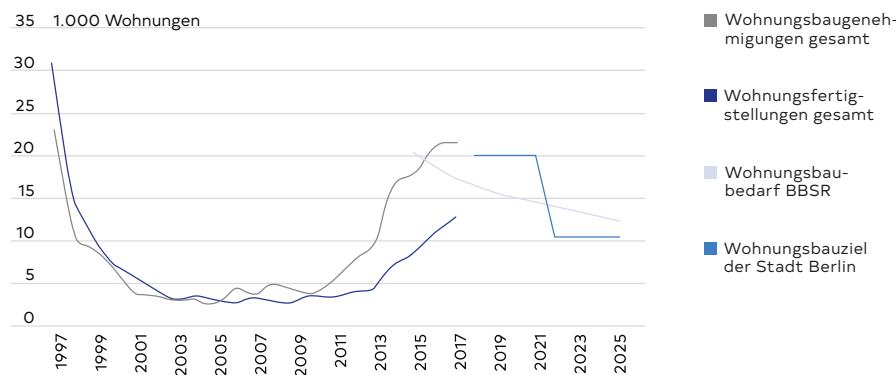
**Berlin ist unverändert eines der wichtigsten Investmentziele:** Unter den deutschen Metropolen war Berlin – neben Frankfurt – mit über 23% der Transaktionen 2018 nach wie vor Investitionschwerpunkt und somit der liquideste Markt in Deutschland.<sup>9</sup>

**Verknappung des Wohnraumangebots setzt sich fort:** Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70% der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80% sogar noch höher.<sup>10</sup>

Der Neubau hinkt dem  
Wohnraumbedarf weiter  
hinterher.

**Wohnungsbau kann nicht mit Bevölkerungswachstum Schritt halten:** Aufgrund des kräftigen Bevölkerungswachstums an den Top-Standorten<sup>11</sup> hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.<sup>12</sup> Im Jahr 2017 sind in Deutschland knapp 285.000 neue Wohnungen gebaut worden. Dies bedeutet zwar ein Plus von 2,6% gegenüber Vorjahr – jedoch müssten jährlich etwa 380.000 Wohnungen gebaut werden, um Wohnungsangebot und -nachfrage in Einklang zu bringen.<sup>13</sup> Die Stadt Berlin schätzt den Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 auf etwa 194.000 Wohnungen. Die Zielgröße des Berliner Senats von jährlich 20.000 neuen Wohnungen bis 2021 dürfte auch 2018 verfehlt worden sein. Nachdem die Zahl der Baufertigstellungen 2017 um 19% auf 12.800 anstieg, ist die Zahl der Neubaugenehmigungen im ersten Halbjahr 2018 mit 14.700 (-5,6%) bereits wieder rückläufig.<sup>14</sup>

### Fertigstellungen versus Bedarf Berlin



Quelle: JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2018

9 JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2018

10 BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

11 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

12 DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

13 Institut der deutschen Wirtschaft, Wohnungsmarkt „Es wird nach wie vor zu wenig gebaut“, 24.05.2018

14 JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2018 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung 117 vom 17.05.2018 i.V.m. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung 262 vom 07.11.2018

## Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

**Mietpreiswachstum ist Folge des Nachfrageüberhangs:** Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. In den vergangenen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung der sieben Top-Standorte zwischen 7% in Düsseldorf und 15% in Frankfurt. Damit leben dort heute eine Million mehr Menschen als im Jahr 2007. Jedoch sind in dem Zeitraum nur 286.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Auf dieser Basis ist seit 2007 eine kumulierte Bedarfslücke von über 300.000 Wohnungen entstanden.

In den deutschen Metropolen ist eine Bedarfslücke von über 300.000 Wohnungen entstanden.

Diese Entwicklung schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Von 2007 bis 2017 kletterte die durchschnittliche Erstbezugsmiete an den Top-Standorten um 55% auf EUR 12,50 pro m<sup>2</sup>. In Berlin lag das Wachstum bei rund 65%.<sup>15</sup>

**Mieten in Berlin bleiben im Aufwärtstrend:** Die Angebotsmieten in Berlin stiegen 2018 gegenüber 2017 über alle Segmente und Baujahre um 9% auf EUR 12,10 pro m<sup>2</sup>. In den anderen sechs Metropolregionen<sup>16</sup> war das Wachstum der Angebotsmieten mit durchschnittlich 6% ebenfalls deutlich positiv.<sup>17</sup>

**Auch die Kaufpreise verteuern sich weiterhin:** 2018 sind die Preise für Wohnungen in Deutschland aufgrund des knappen Angebots erneut gestiegen. Im Durchschnitt legten die Haus- und Wohnungspreise um rund 8% zu. Die Preisdynamik war dabei wie in den Jahren zuvor in den Metropolregionen und Großstädten am höchsten.<sup>18</sup>

In Berlin sind die Kaufpreise 2018 weiterhin dynamisch gestiegen: Die Preise für Bestandswohnungen lagen über 15%, die für neue Wohnungen um mehr als 10% über Vorjahr. Die starke Preisdynamik resultiert in erster Linie aus einer hohen Anzahl fehlender Wohnungen. Dafür ist neben dem Mangel an Bauland auch ein Mangel an qualifizierten Arbeitskräften in der Baubranche verantwortlich.<sup>19</sup>

## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Wohnen hat ihre langjährige erfolgreiche Entwicklung im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt und ihre Ziele abermals erreicht.

Wir haben unsere für 2018 gesetzten Ziele erreicht.

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung belief sich das Ergebnis auf rund EUR 656 Mio. Damit hat es sich gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 43 Mio. oder 7% verbessert. Unsere Prognose in Höhe von EUR 640 Mio. haben wir im Wesentlichen bedingt durch Zukäufe um 2,5% übertroffen. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit EUR 10,14 pro m<sup>2</sup> leicht über unserem Planungskorridor (EUR 9 pro m<sup>2</sup> bis EUR 10 pro m<sup>2</sup>). Der Leerstand von Wohnungen im Gesamtbestand betrug zum Jahresende 2,1% und lag damit 0,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau.

15 DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

16 Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

17 JLL, German Residential Top Cities

18 Deutsche Bank Research, Ausblick 2019

19 Deutsche Bank Research, Kommentar, Berlin „Arm, aber sexy“ ade

Im Segment Verkauf konnten wir gegenüber 2017 – trotz der Aufwertungen infolge höherer Marktpreise – eine höhere durchschnittliche Bruttomarge von 38% (Vorjahr: 23%) erzielen. Das Transaktionsvolumen ging von rund EUR 309 Mio. auf rund EUR 180 Mio. zurück, bedingt durch eine insgesamt geringere Anzahl an verkauften Einheiten. Durch deutlich höhere Verkaufspreise wurde dieser Effekt jedoch nahezu kompensiert. Das Verkaufsergebnis reduzierte sich daher absolut nur um EUR 7 Mio. auf rund EUR 43 Mio.

Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin sehr gut aufgestellt.

Im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wurde der Ergebnisbeitrag um rund EUR 7 Mio. oder 15% gegenüber dem Vorjahr auf EUR 55 Mio. gesteigert. Der Anstieg auch gegenüber unserer Prognose in Höhe von EUR 48 Mio. resultiert aus Zukäufen von verpachteten Einrichtungen.

Auf der Finanzierungsseite sind wir mit Fälligkeitsprofil, Durchschnittsverzinsung und verschiedenen Finanzierungsquellen sehr solide aufgestellt. Der LTV ist mit rund 36% gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozentpunkt gestiegen und liegt damit innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40%. Die laufenden Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 6 Mio. auf EUR 106 Mio. erhöht und überschreiten den mit rund EUR 100 Mio. für 2018 prognostizierten Wert. Diese Erhöhung der laufenden Zinsaufwendungen ist auf neue Finanzierungen für Zukäufe zurückzuführen.

Der FFO I stieg im Vorjahresvergleich um EUR 47 Mio. oder 11% auf EUR 479 Mio. Der FFO I je Aktie erhöhte sich entsprechend von EUR 1,23 im Jahr 2017 auf EUR 1,35 im Jahr 2018. Im Vergleich zur Prognose von EUR 470 Mio. zu Beginn des Jahres haben wir unsere Ziele um 2% übertrroffen.

Das bereinigte EBITDA (ohne Verkauf) erhöhte sich von EUR 574 Mio. um rund EUR 45 Mio. oder 8% auf EUR 619 Mio. und lag damit über dem für 2018 geplanten Wert von EUR 615 Mio.

Der EPRA NAV (unverwässert) betrug zum Jahresende 2018 rund EUR 42 je Aktie und ist um rund 18% gestiegen. Wesentlicher Treiber hierfür war die Neubewertung des Immobilienportfolios, die für 2018 rund EUR 2,2 Mrd. betrug. Die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in deutschen Ballungsgebieten führte wiederholt zu Preissteigerungen.

Insgesamt ist das Geschäftsjahr 2018 operativ planmäßig verlaufen. Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin sehr gut aufgestellt. Die Entwicklung der Mieten, des Leerstands und der Verkaufspreise untermauert unseren strategischen Fokus auf urbane Ballungszentren.

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### **Ertragslage**

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2018 mit einem Periodenergebnis in Höhe von knapp EUR 1,9 Mrd. (+ EUR 0,1 Mrd. beziehungsweise 5,6% gegenüber 2017) abgeschlossen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zu 2017:

EUR Mio.	2018	2017
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	656,2	612,8
Ergebnis aus Verkauf	43,1	50,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	55,3	48,0
Verwaltungskosten	-93,7	-81,3
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-1,8	-29,0
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>659,1</b>	<b>600,8</b>
Abschreibungen	-10,3	-7,4
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.179,3	2.397,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2,6	3,0
Finanzergebnis	-203,9	-395,2
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.626,8</b>	<b>2.598,2</b>
Laufende Steuern	-27,6	-32,6
Latente Steuern	-736,6	-802,3
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.862,6</b>	<b>1.763,3</b>

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 37,8 Mio. beziehungsweise rund 7,5% auf EUR 539,5 Mio. gestiegen.

EUR Mio.	2018	2017
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.626,8</b>	<b>2.598,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-2.177,9	-2.396,7
Firmenwertabschreibungen	0,7	0,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	80,3	226,0
Einmalaufwendungen und -erträge	9,6	74,2
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>539,5</b>	<b>501,7</b>

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen enthielt hauptsächlich die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen. Bedingt durch die gute Aktienkursperformance belieben sich die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 70,7 Mio. (Vorjahr: EUR 229,0 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge enthielten im Wesentlichen einmalige Finanzierungskosten (EUR 9,3 Mio.; Vorjahr: EUR 51,7 Mio.) sowie einmalige Erträge (EUR 6,2 Mio.; Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

### **Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung**

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2018	31.12.2017
Wohn- und Gewerbeeinheiten	<b>166.980</b>	163.134
Wohn- und Gewerbefläche in Tm <sup>2</sup>	<b>10.299</b>	10.013
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR	<b>2.157</b>	1.886
Vertragsmiete Wohnen je m <sup>2</sup> in EUR	<b>6,62</b>	6,40
Like-for-like-Mietwachstum im Vermietungsbestand in %	<b>3,4</b>	4,5
Wohnungsleerstand in %	<b>2,1</b>	2,0
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR <sup>1</sup>	<b>10,14</b>	10,52
Capex je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR <sup>1</sup>	<b>30,91</b>	22,85

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

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2018 ist dem Kapitel Immobilienportfolio zu entnehmen.

EUR Mio.	2018	2017
Erlöse aus Vertragsmieten	<b>785,5</b>	744,2
Erlöse aus Betriebskosten	<b>337,4</b>	326,5 <sup>2</sup>
<b>Erlöse aus Vermietung</b>	<b>1.122,9</b>	<b>1.070,7</b>
Betriebskosten	-347,2	-335,8 <sup>2</sup>
Inkasso	-7,7	-6,4
Instandhaltung	-102,9	-104,7
Sonstiges	-8,9	-11,0
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>656,2</b>	<b>612,8</b>
Personal- und Sachkosten	-52,2	-45,3
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>604,0</b>	<b>567,5</b>
NOI-Marge in %	76,9	76,3
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1</sup>	4,96	4,75
Veränderung in %	4,4	

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

2 Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Aufgrund der Anwendung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 werden die Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten und die Aufwendungen für Betriebskosten, die in den Vorjahren saldiert als nicht umlagefähige Betriebskosten dargestellt worden sind, brutto ausgewiesen.

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

 Portfolio  
ab Seite 32

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

Die Personal- und Sachkosten beliefen sich auf rund 6,6% (Vorjahr: 6,1%) der Vertragsmieten.

Das Net Operating Income (NOI) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr absolut um EUR 36,5 Mio. beziehungsweise um 6,4%. Die NOI-Marge, bezogen auf die Vertragsmiete, stieg von 76,3% auf 76,9%.

### **Ergebnis aus Verkauf**

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 1.971 Wohnungen (Vorjahr: 2.849) mit Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2018 veräußert.

EUR Mio.	2018	2017
Erlöse aus Verkäufen	180,3	308,6
Verkaufskosten	-7,0	-7,2
<b>Nettoerlöse</b>	<b>173,3</b>	<b>301,4</b>
Buchwertabgänge	-130,2	-251,1
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>43,1</b>	<b>50,3</b>

Die Erlöse aus Verkäufen lagen mit EUR 180,3 Mio. unter dem Vorjahr. Da sich die Verkaufsmargen bezogen auf die Buchwerte mit ca. 38% (Vorjahr: 23%) erhöhten, konnte trotz der geringeren Anzahl an verkauften Wohnungen ein Ergebnis aus Verkauf erzielt werden, das annähernd auf Vorjahresniveau lag.

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

#### **Wohnungsprivatisierung**

EUR Mio.	2018	2017
Verkaufserlöse	68,7	106,0
Verkaufspreis in EUR/m <sup>2</sup>	2.444	2.086
Volumen in Wohneinheiten	374	707
Fremde Vertriebskosten	-5,4	-5,7
<b>Nettoerlöse</b>	<b>63,3</b>	<b>100,3</b>
Buchwertabgänge	-48,8	-81,5
Bruttomarge in %	40,8	30,1
<b>Ergebnis</b>	<b>14,5</b>	<b>18,8</b>
Buchwerte	48,8	81,5
Darlehenstilgung	-2,9	-5,8
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>60,4</b>	<b>94,5</b>

In der Wohnungsprivatisierung stiegen die Verkaufspreise pro Quadratmeter um ca. 17% und die Bruttomarge um 10,7 Prozentpunkte.

#### **Institutioneller Verkauf**

EUR Mio.	2018	2017
Verkaufserlöse	<b>111,6</b>	<b>202,6</b>
Verkaufspreis in EUR/m <sup>2</sup>	1.025	1.313
Volumen in Wohneinheiten	1.597	2.142
Fremde Vertriebskosten	-1,6	-1,5
<b>Nettoerlöse</b>	<b>110,0</b>	<b>201,1</b>
Buchwertabgänge	-81,4	-169,6
Bruttomarge in %	37,1	19,5
<b>Ergebnis</b>	<b>28,6</b>	<b>31,5</b>
Buchwerte	81,4	169,6
Darlehenstilgung	-25,6	-2,3
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>84,4</b>	<b>198,8</b>

In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 lag der Fokus im institutionellen Verkauf auf der Bereinigung von Non-Core-Regionen. So haben wir insbesondere Portfolios in der Lutherstadt Wittenberg und Frankfurt (Oder) mit insgesamt ca. 1.100 Einheiten zu attraktiven Bruttomargen veräußert.

#### **Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen**

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen wird neben den Seniorenimmobilien insbesondere die Beteiligung an der KATHARINENHOF Gruppe erfasst, die im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 24 Einrichtungen (Vorjahr: 23) bewirtschaftet hat. Eine in Chemnitz (Sachsen) neu erbaute Einrichtung mit knapp 90 Pflegeplätzen hat am 1. Mai 2018 den Betrieb aufgenommen.

Von den 24 Einrichtungen befinden sich 23 im Eigentum der Deutsche Wohnen.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen der von der KATHARINENHOF Gruppe betriebenen Einrichtungen betrug 2018 vor PachtAufwendungen (EBITDAR<sup>20</sup>) EUR 22,2 Mio. (Vorjahr: EUR 22,7 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 22,5% (Vorjahr: 24,3%). Der Rückgang der EBITDAR-Marge liegt im Wesentlichen an der verspäteten Inbetriebnahme der neu erbauten Einrichtung in Chemnitz. Das operative EBITDA nach PachtAufwendungen betrug EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.).

Darüber hinaus befinden sich weitere 65 Pflegeeinrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen. Davon sind 13 an die PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG GmbH, an der die Deutsche Wohnen mit 45% beteiligt ist, und 52 an andere namhafte Betreiber verpachtet. Von den 65 Einrichtungen haben wir sieben zum 1. Mai 2018 und weitere 30 zum 1. Oktober 2018 erworben, sodass ihre Pacht-Erträge zeitanteilig in das Ergebnis eingeflossen sind. Das immobilienbezogene EBITDA betrug im Berichtsjahr EUR 48,8 Mio. (Vorjahr: EUR 40,8 Mio.).

20 Das EBITDAR ist das EBITDA aus dem operativen Betrieb der Pflegeeinrichtungen vor PachtAufwendungen.

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

EUR Mio.	2018	2017
<b>Erlöse</b>		
Pflege	54,5	51,5 <sup>1</sup>
Wohnen	30,7	29,6 <sup>1</sup>
Pachterträge	36,5	27,3
Konzerninterne Pachterträge	15,2	15,1
Sonstige	13,6	12,3
	<b>150,5</b>	<b>135,8</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-24,5	-22,2
Personalkosten	-54,2	-49,9
Pachtobjekte	-1,3	-0,6
Konzerninterne Pachtaufwendungen	-15,2	-15,1
	<b>-95,2</b>	<b>-87,8</b>
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>55,3</b>	<b>48,0</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Pflegeleistungen und Mieterträge werden getrennt ausgewiesen, unabhängig davon, ob sie in vollstationären Pflegeeinrichtungen (im Vorjahr in der Position „Pflege“ gezeigt) oder im Betreuten Wohnen (im Vorjahr in der Position „Wohnen“ gezeigt) anfallen.

Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug 2018 mit einem EBITDA in Höhe von rund EUR 55,3 Mio. (Vorjahr: EUR 48,0 Mio.) zum Ergebnis der Deutsche Wohnen bei.

Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf zusätzliche Pachterträge aus den genannten Zukäufen zurückzuführen.

#### Verwaltungskosten

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

**11,9 %**  
betrug die Cost Ratio.

EUR Mio.	2018	2017
Personalkosten	-62,5	-52,4
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,3	-1,4
Sachkosten	-30,9	-27,5
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-93,7</b>	<b>-81,3</b>

Die Kostenquote (Cost Ratio) im Verhältnis zur Vertragsmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäß aufgrund von Personaleinstellungen, Gehaltserhöhungen sowie der Einführung von Programmen zur Mitarbeiterbindung von 10,9% auf 11,9% erhöht.

**Sonstige operative Aufwendungen/Erträge**

Die sonstigen operativen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 24,4 Mio. (Vorjahr: EUR 37,8 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 22,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.).

Die sonstigen operativen Aufwendungen betrafen im Geschäftsjahr 2018 einmalige Projekte im Bereich IT und Marketing in Höhe von EUR 7,1 Mio. Im Geschäftsjahr 2017 waren hauptsächlich transaktionsbedingte Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 23,4 Mio. enthalten.

Die sonstigen operativen Erträge enthielten insbesondere Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabeln in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.), soweit diese Mietverträge als operatives Leasing eingestuft worden sind, aus aktivierten Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bau-projektmanagementleistungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2018	2017
Laufende Zinsaufwendungen	-106,3	-100,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-15,8	-18,7
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-9,3	-51,7
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-9,6	3,0
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-70,7	-229,0
	<b>-211,7</b>	<b>-396,6</b>
Zinserträge	7,8	1,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-203,9</b>	<b>-395,2</b>

Der Anstieg der laufenden Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Finanzierung von im Berichtsjahr getätigten Zukäufen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzierungen entspricht mit 1,3% dem Vorjahresniveau.

**6,0**  
betrug die Interest  
Cover Ratio.

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

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen beinhalten vor allem Vorfälligkeitsentschädigungen und Ablösezahlungen von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen von vorfristigen Darlehensrefinanzierungen in Höhe von EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 36,8 Mio.). Im Vorjahr waren mit EUR 14,1 Mio. einmalige Finanzierungskosten im Rahmen der Ausgabe von zwei Wandelschuldverschreibungen über einen Gesamtnennbetrag von EUR 1.600,0 Mio. angefallen.

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

Die Zinserträge enthalten laufende Zinserträge in Höhe von EUR 2,4 Mio.  
(Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) und Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzierungs-leasing in Höhe von EUR 5,4 Mio.

Die Interest Cover Ratio („ICR“) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen:

	2018	2017
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf in EUR Mio.	618,9	574,0
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge in EUR Mio.	103,9	98,8
Interest Cover Ratio (ICR)	<b>6,0</b>	<b>5,8</b>

#### **Laufende Steuern und latente Steuern**

Die laufenden Steuern beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 27,6 Mio.  
(Vorjahr: EUR 32,6 Mio.). Sie beinhalten laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 34,5 Mio. (Vorjahr: EUR 40,6 Mio.), Einmaleffekte in Höhe von EUR 7,1 Mio.  
(Vorjahr: EUR 9,4 Mio.), jeweils im Saldo Erträge, sowie nicht liquiditätswirk-samen Steueraufwand aus Kapitalerhöhungskosten in Höhe von EUR 0,2 Mio.  
(Vorjahr: EUR 1,4 Mio.).

Die latenten Steuern betragen EUR 736,6 Mio. (Vorjahr: EUR 802,3 Mio.). Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung unserer Immobilien.

#### **Vermögens- und Finanzlage**

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.781,7	95	19.628,4	96
Sonstige langfristige Vermögenswerte	292,2	1	138,1	0
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>24.073,9</b>	<b>96</b>	<b>19.766,5</b>	<b>96</b>
Kurzfristiges Vermögen	651,2	3	409,2	2
Zahlungsmittel	332,8	1	363,7	2
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>984,0</b>	<b>4</b>	<b>772,9</b>	<b>4</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.057,9</b>	<b>100</b>	<b>20.539,4</b>	<b>100</b>
Eigenkapital	11.908,1	48	10.211,0	50
Finanzverbindlichkeiten	6.184,6	25	4.751,1	23
Wandelschuldverschreibungen	1.697,2	7	1.669,6	8
Unternehmensanleihen	1.200,4	5	826,6	4
Steuerschulden	36,0	0	27,2	0
Pensionsverpflichtungen	63,4	0	65,7	0
Passive latente Steuern	3.244,7	12	2.496,7	12
Übrige Verbindlichkeiten	723,5	3	491,5	3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>13.149,8</b>	<b>52</b>	<b>10.328,4</b>	<b>50</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.057,9</b>	<b>100</b>	<b>20.539,4</b>	<b>100</b>

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

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

Der Abschluss langfristiger Verträge über die Vermietung von Sachanlagen der Deutsche Wohnen, die nach IFRS als Finanzierungsleasing eingeordnet wurden, führte zu einem Zugang bei den sonstigen langfristigen Vermögenswerten. Auch aus neu abgeschlossenen Wärmecontracting-Verträgen (mit der Deutsche Wohnen als Leasingnehmerin) sind wirtschaftlich Sachanlagen zugegangen.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahrestichtag durch den Erwerb von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich durch das Konzerngesamtergebnis in Höhe von EUR 1.889,4 Mio. erhöht. Weiterhin sind im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG und durch die Ausübung von Aktienoptionen des Vorstands neue Aktien ausgegeben worden. Gegenläufig wirkten sich Veränderungen mit Bezug zu den nicht beherrschenden Anteilen und die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 283,7 Mio. aus. Die Deutsche Wohnen hat ihren Aktionären erstmalig die Möglichkeit einer Aktiendividende angeboten. Diese wurde im Juli 2018 in Höhe von rund 2.241 Tsd. Aktien mit einem Gegenwert von EUR 88,9 Mio. ausgegeben. Die Eigenkapitalquote betrug zum Stichtag 48% (Vorjahr: 50%).

**48 %**

betrug die Eigenkapital-  
quote zum Stichtag.

### **Finanzierung**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden verschiedene Portfoliofinanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen frühzeitig refinanziert, prolongiert und aufvalutiert. Zur Finanzierung von Zukäufen wurden neue Portfoliofinanzierungen aufgenommen.

Der durchschnittliche Zinssatz blieb auch mit den neuen Finanzierungen im Vergleich zum Vorjahrestichtag mit rund 1,3% p.a. stabil. Die jährliche Tilgungsrate entspricht mit rund 0,5% dem Vorjahr. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 7,8 Jahre. Die Hedging-Quote<sup>21</sup> belief sich am 31. Dezember 2018 auf rund 87% (Vorjahr: 88%).

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

<sup>21</sup> Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen.

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

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Finanzverbindlichkeiten	6.184,6	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	1.697,2	1.669,6
Unternehmensanleihen	1.200,4	826,6
	<b>9.082,2</b>	<b>7.247,3</b>
Zahlungsmittel	-332,8	-363,7
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.749,4</b>	<b>6.883,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.781,7	19.628,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	33,0	28,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	477,1	295,8
	<b>24.291,8</b>	<b>19.952,9</b>
Loan-to-Value Ratio in %	<b>36,0</b>	<b>34,5</b>

Die in der Bilanz dargestellten übrigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Derivative Finanzinstrumente	15,6	5,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	302,4	177,7
Übrige	405,5	308,5
<b>Summe übrige Verbindlichkeiten</b>	<b>723,5</b>	<b>491,5</b>

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist im Wesentlichen auf Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen zurückzuführen.

**Kapitalflussrechnung**

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2018	2017
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	469,4	518,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.911,6	-964,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.411,3	617,4
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-30,9</b>	<b>171,5</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	363,7	192,2
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>332,8</b>	<b>363,7</b>

Die Deutsche Wohnen war auch 2018 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollauf nachzukommen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit unterliegt aufgrund der Ein- und Auszahlungen aus dem Erwerb und dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Schwankungen. 2018 betrug der Cashflow hieraus saldiert EUR -104,1 Mio. (Vorjahr: EUR 119,8 Mio.).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt insbesondere die Einzahlungen aus den Verkäufen von Immobilien (EUR 150,6 Mio.; Vorjahr: EUR 115,4 Mio.), die als Finanzinvestition gehalten werden, sowie die Auszahlungen für Investitionen für Zukäufe (EUR 1.577,6 Mio.; Vorjahr: EUR 846,2 Mio.), Neubauten (EUR 23,6 Mio.; Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) und Sanierungen (EUR 313,2 Mio.; Vorjahr: EUR 227,4 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen sämtliche Auszahlungen im Zusammenhang mit den Refinanzierungen (Tilgungen und Neuaufnahmen von Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen sowie die damit zusammenhängenden einmaligen Zahlungen), die Einzahlungen aus Kapitalmaßnahmen und Dividendenzahlungen.

### Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand absolut um rund 11% und je Aktie (unverwässert) um rund 10% gestiegen:

**11%**

betrug die Steigerung  
des FFO I.

EUR Mio.	2018	2017
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>659,1</b>	<b>600,8</b>
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	1,4	0,3
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	0,6	22,3
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,9	0,9
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>662,0</b>	<b>624,3</b>
Ergebnis aus Verkauf	-43,1	-50,3
<b>EBITDA (bereinigt) vor Verkauf</b>	<b>618,9</b>	<b>574,0</b>
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,3	1,4
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	2,0	0,0
At-Equity-Bewertung	2,6	3,0
Zinsaufwendungen/-erträge	-103,6	-99,5
Ertragsteuern	-34,5	-40,6
Minderheiten	-6,3	-6,0
<b>FFO I</b>	<b>479,4</b>	<b>432,3</b>
Ergebnis aus Verkauf	43,1	50,3
<b>FFO II</b>	<b>522,5</b>	<b>482,6</b>
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>1</sup>	1,35	1,23
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) <sup>2</sup>	1,35	1,23
FFO II je Aktie in EUR (unvervässert) <sup>1</sup>	1,47	1,37
FFO II je Aktie in EUR (vervässert) <sup>2</sup>	1,47	1,37

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 355,70 Mio. ausstehenden Aktien 2018  
beziehungsweise rund 352,12 Mio. 2017

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 355,70 Mio. ausstehenden Aktien 2018  
beziehungsweise rund 352,12 Mio. 2017, bei jeweils unterstellter Wandlung der im Geld stehenden  
Wandelschuldverschreibungen

Für die Ermittlung des FFO werden alle Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabelnetzen einbezogen, unabhängig davon, ob sie im IFRS-Konzernabschluss als Finanzierungsleasing oder als operatives Leasing mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber klassifiziert worden sind. Insoweit werden die zivilrechtlich vereinbarten und cashflowwirksamen Mietzahlungen, die im Konzernabschluss als Zins- und Tilgungszahlungen qualifiziert worden sind, als Mieterlöse angesetzt.

## EPRA-Performance-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, Belgien, die die Interessen des börsennotierten Immobiliensektors in Europa vertritt. Das Hauptziel von EPRA liegt in 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

	2018	2017
EPRA NAV (unverwässert) in EUR Mio.	<b>15.087,8</b>	12.676,8
EPRA NAV (unvervässert) in EUR je Aktie	<b>42,26</b>	35,74
EPRA NAV (verwässert) in EUR Mio.	<b>15.087,8</b>	12.676,8
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	<b>42,26</b>	35,74
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR Mio.	<b>11.419,9</b>	9.739,8
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	<b>31,99</b>	27,46
EPRA Earnings in EUR Mio.	<b>466,0</b>	394,5
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	<b>1,31</b>	1,11
EPRA Net Initial Yield in %	<b>2,8</b>	3,1
EPRA-Leerstand in %	<b>2,3</b>	2,1
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	<b>28,1</b>	29,0
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	<b>25,4</b>	26,6

### 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 Jones Lang LaSalle (Vorjahr: CB Richard Ellis) die Immobilienbewertung als Gutachter verifiziert.

**18 %**

betrug die Steigerung  
des EPRA NAV (unver-  
wässert) je Aktie.

Der EPRA NAV (unvervässert) je Aktie stieg im Berichtsjahr um 18% von EUR 35,74 je Aktie auf EUR 42,26 je Aktie. Da die ausstehenden Wandelshuldverschreibungen zum Bilanzstichtag nicht im Geld waren, lag der verwässerte EPRA NAV ebenfalls bei EUR 42,26 je Aktie.

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	<b>11.559,1</b>	9.888,2
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	<b>14,6</b>	2,0
Latente Steuern	<b>3.514,1</b>	2.786,6
<b>EPRA NAV (unvervässert)</b>	<b>15.087,8</b>	<b>12.676,8</b>
Anzahl Aktien (unvervässert) in Mio.	357,0	354,7
<b>EPRA NAV (unvervässert) in EUR je Aktie</b>	<b>42,26</b>	<b>35,74</b>
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
<b>EPRA NAV (vervässert)</b>	<b>15.087,8</b>	<b>12.676,8</b>
Anzahl Aktien (vervässert) in Mio.	357,0	354,7
<b>EPRA NAV (vervässert) in EUR je Aktie</b>	<b>42,26</b>	<b>35,74</b>

Auf den Ausweis eines um den Goodwill bereinigten EPRA NAV (Adjusted NAV) verzichten wir, da zum Abschlussstichtag Firmenwerte in unwesentlicher Höhe von EUR 22,2 Mio. (Vorjahr: EUR 11,4 Mio.) bestanden.

### **EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)**

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

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>15.087,8</b>	<b>12.676,8</b>
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	-14,6	-2,0
Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	-175,2	-141,7
Marktwerte der Unternehmensanleihen <sup>1</sup>	36,0	-6,7
Latente Steuern	-3.514,1	-2.786,6
<b>EPRA NNNAV (vervässert)</b>	<b>11.419,9</b>	<b>9.739,8</b>
Anzahl Aktien (in Mio.) verwässert	357,0	354,7
<b>EPRA NNNAV (vervässert) in EUR je Aktie</b>	<b>31,99</b>	<b>27,46</b>

1 Differenz der bilanzierten Buchwerte und der Marktwerte

### **EPRA-Gewinn (EPRA Earnings)**

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

EUR Mio.	2018	2017
<b>Konzernergebnis gemäß IFRS</b>	<b>1.862,6</b>	<b>1.763,3</b>
<b>Anpassungen zur Ermittlung von EPRA Earnings:</b>		
Ergebnis der Immobilienbewertung	-2.177,9	-2.396,7
Ergebnis aus Verkauf	-43,1	-50,3
Steuern auf Vertriebsergebnis <sup>1</sup>	4,3	5,0
Firmenwertabschreibungen	0,7	0,0
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	89,1	276,9
Latente Steuern	736,6	802,3
Minderheitsbeteiligungen	-6,3	-6,0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>466,0</b>	<b>394,5</b>
Anzahl Aktien (unvervässert) in Mio. am Stichtag	357,0	354,7
<b>EPRA Earnings (unvervässert) in EUR je Aktie</b>	<b>1,31</b>	<b>1,11</b>
Anzahl Aktien (vervässert) in Mio. am Stichtag	357,0	354,7
<b>EPRA Earnings (vervässert) in EUR je Aktie</b>	<b>1,31</b>	<b>1,11</b>

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

### **EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)**

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

EUR Mio.	2018	2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte <sup>1</sup>	22.154,5	18.832,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	459,2	278,0
Abzüglich Anlagen im Bau und geleisteten Anzahlungen <sup>1</sup>	-334,3	-245,4
<b>Zwischensumme fertiggestelltes Immobilienportfolio</b>	<b>22.279,4</b>	<b>18.865,0</b>
Zuzüglich Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 8,0%	1.782,4	1.509,2
<b>Summe fertiggestelltes Immobilienportfolio</b>	<b>24.061,8</b>	<b>20.374,2</b>
Annualisierte zahlungswirksame Vertragsmiete	815,8	767,0
Abzüglich direkte Bewirtschaftungskosten <sup>2</sup>	-134,3	-135,4
<b>Annualisierte Nettovertragsmiete</b>	<b>681,5</b>	<b>631,6</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) in %</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>

1 Ohne Pflege und Betreutes Wohnen, ohne unbebaute Grundstücke

2 Nicht umlagefähige Betriebskosten, Inkasso, Instandhaltung etc.

### **EPRA-Leerstand**

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

in %	2018	2017
<b>EPRA-Leerstand</b>	<b>2,3</b>	<b>2,1</b>

### **EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio)**

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

EUR Mio.	2018	2017
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	808,5	763,7
Abzüglich EBITDA adjusted	-662,0	-624,3
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Verkauf	43,1	50,3
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Pflege und Betreutes Wohnen	55,3	48,0
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Verwaltungskosten für das Segment Verkauf	-3,1	-2,7
Zuzüglich Aufwendungen für verpachtete Pflegeeinrichtungen	1,3	0,6
Abzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	-102,9	-104,7
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>140,2</b>	<b>130,9</b>
Zuzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	102,9	104,7
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,4	-2,3
<b>EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>240,7</b>	<b>233,3</b>
Abzüglich Erlösschmälerungen	-23,0	-19,5
<b>EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>217,7</b>	<b>213,8</b>
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	808,5	763,7
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,4	-2,3
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen von Dritten	36,5	27,3
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen konzernintern	15,2	15,1
	<b>857,8</b>	<b>803,8</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>28,1 %</b>	<b>29,0 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>25,4 %</b>	<b>26,6 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungs- aufwand (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>16,1 %</b>	<b>16,0 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungs- aufwand (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>13,4 %</b>	<b>13,6 %</b>

## Mitarbeiter

Die Deutsche Wohnen ist in den letzten Jahren signifikant gewachsen und hat sich infolgedessen stark gewandelt. Dabei ist es uns gelungen, das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber in der Immobilienbranche zu etablieren. Vor allem durch unseren Fokus auf eine strategische Personalentwicklung gewinnen und sichern wir Fachkräfte, die unseren hohen Ansprüchen an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice gerecht werden. Wir betrachten die Digitalisierung als Chance und nutzen sie, um eine ergebnisorientierte Ablauforganisation sämtlicher Personalprozesse zu implementieren. Dazu zählen beispielsweise die digitale Erfassung von Personalakten oder Reisekostenabrechnungen unserer Mitarbeiter. Darüber hinaus können unsere Mitarbeiter auch zahlreiche Lernformate zur Wissensvermittlung in digitaler Form nutzen (Webinare).

Zum 31. Dezember 2018 waren insgesamt 1.280 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 1.111) in unserem Unternehmen beschäftigt. Die höhere Mitarbeiterzahl ist insbesondere auf das allgemeine Unternehmenswachstum sowie die Übernahme der Helvetica Services GmbH zurückzuführen.

In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE mit 49% beteiligt ist, waren zum Jahresende 2.044 Mitarbeiter beschäftigt (31. Dezember 2017: 1.998 Mitarbeiter).

Mit rund 76% ist die Mehrheit der gesamten Belegschaft in der Deutsche Wohnen Gruppe für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung unserer Mieter zuständig. Insgesamt waren zum Geschäftsjahresende knapp 53% unserer Beschäftigten weiblich, der Anteil von Frauen in Führungspositionen betrug 46%. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist mit 7,1 Jahren im Vergleich zu den Vorfahren annähernd konstant geblieben.

Das strategische Talentmanagement, die Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit sowie Vielfalt und Chancengleichheit bilden die Eckpfeiler unserer Personalpolitik. Unseren künftigen Bedarf an fachlich versierten Mitarbeitern decken wir in hohem Maße mit unserem anspruchsvollen Ausbildungs-, Trainee- und Talentmanagement-Programm sowie dualen Studiengängen ab. Darüber hinaus nahmen Mitarbeiter und Führungskräfte im vergangenen Jahr an 2.640 Tagen an unseren Bildungsmaßnahmen teil. Diese orientieren sich an zielgruppenspezifischen Anforderungen sowie dem individuellen Bedarf unserer Mitarbeiter und beinhalten zunehmend digitale Lernkonzepte. Unsere Führungskräfte werden dadurch insbesondere hinsichtlich der sich verändernden Führungsrolle durch die Digitalisierung der Arbeitswelt sowie vor dem Hintergrund der Herausforderungen einer generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen unterstützt.

Strukturierte Jahresmitarbeitergespräche sowie eine leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur stellen eine hohe Transparenz gegenüber unseren Mitarbeitern sicher. Die systematische Mitarbeiterbefragung, die wir seit 2014 alle zwei Jahre durchführen, hat 2018 erneut wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der Bedürfnisse und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter geliefert. Sie bildet die Basis für unsere bedarfsgerechte Personalarbeit. Daneben haben wir im vergangenen Jahr eine neu initiierte Mitarbeiter-Generationenanalyse durchgeführt. Auf deren Grundlage können wir zusätzlich den spezifischen Bedürfnissen unserer Mitarbeiter in ihren einzelnen Lebensphasen gerecht werden.

**1.280**

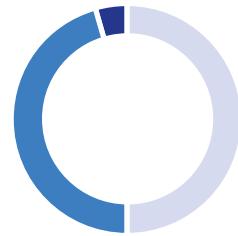
Mitarbeiter be-  
schäftigten wir zum  
31. Dezember 2018.

**2.640**

Tage verbrachten  
unsere Mitarbeiter mit  
Bildungsmaßnahmen.

Die Deutsche Wohnen fördert Vielfalt und duldet keine Diskriminierung, beispielsweise aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Um ihre berufliche Tätigkeit mit dem Familienleben besser vereinbaren zu können, bieten wir Müttern und Vätern in unserem Unternehmen flexible Arbeitszeitmodelle, wie beispielsweise Homeoffice und Teilzeit, an. Letzteres nahmen im Berichtsjahr knapp 10% unserer Angestellten wahr, 2% aller Mitarbeiter befanden sich in Elternzeit.

Mitarbeiter	31.12.2018	31.12.2017
Deutsche Wohnen gesamt	<b>1.280</b>	<b>1.111</b>
■ Anzahl Frauen (in %)	672 (52,5)	602 (54,2)
■ Anzahl Männer (in %)	608 (47,5)	509 (45,8)
■ Anzahl Auszubildende (in %)	57 (4,5)	46 (4,1)
Altersdurchschnitt in Jahren	41,4	41,1



Flexible Arbeitszeitmodelle und Frauen in Führungspositionen	31.12.2018	31.12.2017
in %		
Frauen in Führungspositionen	45,8	43,4
Inanspruchnahme Teilzeit	9,7	9,2
Inanspruchnahme Elternzeit	2,2	2,3

# BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZEL- ABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE

## Grundlagen der Deutsche Wohnen SE

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

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

## Mitarbeiter

Am 31. Dezember 2018 waren 197 Mitarbeiter<sup>1</sup> (Vorjahr: 179) sowie 57 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 46) bei der Deutsche Wohnen SE angestellt.

## Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Deutsche Wohnen SE ihren Aktionären erstmalig eine Aktiendividende angeboten und Inhaberschuldverschreibungen als weiteres, langfristiges Finanzierungsinstrument ausgegeben.

Das operative Ergebnis aus der Holdingtätigkeit verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr dank höherer Umsatzerlöse aus der Weiterbelastung von Verwaltungskosten und geringerer Aufwendungen für Transaktionen, Finanzierungen und Kapitalerhöhungen.

Die Ergebnisabführungen und Ausschüttungen von Tochtergesellschaften lagen im Geschäftsjahr 2018 mit EUR 68,5 Mio. erwartungsgemäß über dem Vorjahreswert von EUR 15,9 Mio. Dies war zum einen bedingt durch die Ausschüttung der GSW Immobilien AG in Höhe von EUR 74,5 Mio. und zum anderen durch Transaktionskosten bei Organgesellschaften, die die Ergebnisabführung einmalig um EUR 26,9 Mio. minderten.

Das Ergebnis vor Steuern liegt ohne die Berücksichtigung von Sondereffekten im Rahmen unserer Prognose.

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

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

### Ertragslage

	2018 EUR Mio.	2017 EUR Mio.	Veränderungen EUR Mio.	Veränderungen relativ in %
Umsatzerlöse	52,6	43,0	9,6	22
Sonstige betriebliche Erträge	1,8	0,8	1,0	125
Personalaufwand	-22,9	-18,8	-4,1	22
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44,2	-56,6	12,4	-22
Abschreibungen	-3,8	-3,3	-0,5	15
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-16,5</b>	<b>-34,9</b>	<b>18,4</b>	<b>-53</b>
Zinsergebnis netto	0,9	1,0	-0,1	-10
Ergebnis aus Beteiligungen	68,5	15,9	52,6	331
Neutrales Ergebnis	0,0	-553,0	553,0	-100
<b>Jahresergebnis</b>	<b>52,9</b>	<b>-571,0</b>	<b>623,9</b>	<b>-109</b>

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding und erzielt Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist auf das Wachstum des Konzerns zurückzuführen.

Die Erhöhung des Personalaufwands um EUR 4,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einstellung von Mitarbeitern, Gehaltserhöhungen sowie die Einführung von Programmen zur Mitarbeiterbindung zurückzuführen. Die Deutsche Wohnen SE beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2018 186 Mitarbeiter (Vorjahr: 168 Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten von verbundenen Unternehmen empfangene Leistungen, laufende Rechts- und Beratungs- sowie IT-Kosten und insbesondere Kapitalerhöhungs- und Transaktionskosten. Im Geschäftsjahr 2018 sind Aufwendungen für die Kapitalerhöhung (Aktiendividende) im Juli 2018 in Höhe von EUR 0,5 Mio. angefallen. Die Transaktionskosten verteilten sich 2018 auf eine größere Anzahl von Projekten, an denen die Begleitung von Zukäufen von Pflegeeinrichtungen durch Tochtergesellschaften einen großen Anteil hatte. Im Vorjahr sind Beratungskosten und Honorare für die Ausgabe von zwei Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 14,1 Mio. und für die Kapitalerhöhung im Februar 2017 in Höhe von EUR 4,4 Mio. angefallen.

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

Das Zinsergebnis setzte sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 22,5 Mio.) und Zinserträgen in Höhe von EUR 17,8 Mio. (Vorjahr: EUR 23,5 Mio.) zusammen.

Die Deutsche Wohnen SE hat sich in diesem und dem letzten Geschäftsjahr im Wesentlichen über Eigenkapital sowie über niedrig verzinsliche Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen finanziert. Weitere Mittel flossen der Deutsche Wohnen SE als Cash-Pool-Führerin des Konzerns zu. Diese Finanzmittel hatte sie über Eigenkapital oder Konzerninnenfinanzierungen an Tochtergesellschaften weitergereicht. Vor diesem Hintergrund setzte sich das Zinsergebnis aus einem Zinsergebnis mit Dritten in Höhe von EUR -24,4 Mio. (Vorjahr: EUR -20,5 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 25,3 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 Mio.) zusammen. Der Zinsaufwand mit Dritten erhöhte sich aufgrund höherer Nominalbeträge austehender Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen. Einmalige Zinsaufwendungen, die 2017 im Rahmen des Rückerwerbs von Wandelschuldverschreibungen angefallen waren, wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Über das Beteiligungsergebnis fließen der Deutsche Wohnen SE als Holding die Wertschöpfungen auf Ebene der Tochtergesellschaften zu. Das Ergebnis aus Beteiligungen berücksichtigt die Ergebnisübernahmen von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR -6,0 Mio. (Vorjahr: EUR 15,9 Mio.) sowie Ausschüttungen von Tochtergesellschaften – 2018 ausschließlich von der GSW Immobilien AG – in Höhe von EUR 74,5 Mio. (Vorjahr: weniger als EUR 0,1 Mio.). Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen im Geschäftsjahr 2018 zu übernehmenden Verluste waren im Wesentlichen transaktionsbedingt, da beim Kauf von neuen Tochtergesellschaften mit Immobilienbesitz einmalig aufwandswirksame Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 26,9 Mio. bei einer Organgesellschaft entstanden war.

Das neutrale Ergebnis enthielt im Vorjahr im Wesentlichen einmalige Aufwendungen (EUR 553,3 Mio.). Diese Aufwendungen waren entstanden, da die Deutsche Wohnen SE die in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen zu einem Preis oberhalb des Nominalwerts zurückerworben hat.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die Deutsche Wohnen SE einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 52,9 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von EUR 571,0 Mio.).

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	4.973,5	63,7	3.444,5	42,8	1.529,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.557,5	32,8	4.271,1	53,0	-1.713,6
Kasse und Bankguthaben	276,2	3,5	337,0	4,2	-60,8
	<b>7.807,2</b>	<b>100,0</b>	<b>8.052,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-245,4</b>
Eigenkapital	3.671,5	47,0	3.812,3	47,3	-140,8
Rückstellungen	13,8	0,2	11,1	0,2	2,7
Verbindlichkeiten	4.121,9	52,8	4.229,2	52,5	-107,3
	<b>7.807,2</b>	<b>100,0</b>	<b>8.052,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-245,4</b>

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 4.973,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3.444,5 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.369,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.110,4 Mio.) und aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 589,9 Mio. (Vorjahr: EUR 324,9 Mio.). Die Erhöhung ergab sich aus der Konzerninnenfinanzierung von Ankäufen bei Tochtergesellschaften, indem die Deutsche Wohnen SE Liquidität über Einzahlungen in die Kapitalrücklagen der Tochtergesellschaften oder über langfristige Gesellschafterdarlehen weitergegeben hat. Korrespondierend haben sich die kurzfristigen Forderungen der Deutsche Wohnen SE im Rahmen des Cash Pools verringert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestanden hauptsächlich aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 2.525,0 Mio.; Vorjahr: EUR 4.261,6 Mio.), die sich im Rahmen des Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin verringert haben.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2018 durch die Sachkapitalerhöhung aus der Aktiendividende vom Juli 2018 um EUR 88,9 Mio. und durch die laufende Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Beherrschungsvertrags mit der GSW Immobilien AG – der den außenstehenden Aktionären das Recht einräumt, Aktien der GSW Immobilien AG gegen Aktien der Deutsche Wohnen SE zu tauschen – um EUR 0,7 Mio. erhöht. Der Jahresüberschuss für 2018 in Höhe von EUR 52,9 Mio. führte ebenfalls zu einem Anstieg. Weiterhin erhöhte sich das Eigenkapital durch die Einlage im Zusammenhang mit aktienbasierten Vorstandsvergütungen um EUR 0,3 Mio. und durch die Ausübung von Aktienoptionen des Vorstands um zusätzliche EUR 0,1 Mio. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 283,7 Mio. verringerte das Eigenkapital. Die Deutsche Wohnen SE hat ihren Aktionären erstmalig die Möglichkeit einer Aktiendividende angeboten. Diese wurde im Juli 2018 in Höhe von rund 2.241 Tsd. Aktien mit einem Gegenwert von EUR 88,9 Mio. ausgegeben. So ist von der beschlossenen Dividende nur der nicht im Wege der Sacheinlage eingebrachte Teilbetrag in Höhe von EUR 194,8 Mio. ausgezahlt worden.

Das Grundkapital betrug zum Stichtag EUR 357,0 Mio. (Vorjahr: EUR 354,7 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 47,0% (Vorjahr: 47,3%).

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.301,5	1.792,6	-491,1
Wandelschuldverschreibungen	1.605,9	1.602,3	3,6
Unbesicherte Finanzverbindlichkeiten	1.210,1	832,3	377,8
Übrige Verbindlichkeiten	4,2	2,0	2,2
	<b>4.121,9</b>	<b>4.229,2</b>	<b>-107,3</b>

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

Zum Abschlussstichtag stehen die beiden im Geschäftsjahr 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, bilanziert mit ihrem Gesamtnennbetrag zuzüglich abgegrenzter Zinsen, aus:

- WSV 2017 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2024 und einer festen Verzinsung von 0,325 % p.a. Der Wandlungspreis je Aktie betrug zum 31. Dezember 2018 EUR 47,9555.
- WSV 2017 II mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2026 und einer festen Verzinsung von 0,60 % p.a. Der Wandlungspreis je Aktie betrug zum 31. Dezember 2018 EUR 50,5052.

Die unbesicherten Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
Unternehmensanleihe	503,0	503,0	0,0
Namensschuldverschreibungen	329,3	329,3	0,0
Inhaberschuldverschreibungen	317,8	0,0	317,8
Commercial Papers	60,0	0,0	60,0
	<b>1.210,1</b>	<b>832,3</b>	<b>377,8</b>

Die Unternehmensanleihe wurde im Geschäftsjahr 2015 begeben. Sie ist unbesichert und fest verzinslich mit 1,375 % p.a. Die Unternehmensanleihe wird im Jahr 2020 fällig.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden unbesicherte Namensschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 325,0 Mio. mit fester Verzinsung zwischen 1,60 % p.a. und 2,00 % p.a. ausgegeben. Sie werden in den Jahren 2027 bis 2032 fällig.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 315,0 Mio. ausgegeben. Sie werden mit festen Zinssätzen zwischen 1,700 % p.a. und 2,50 % p.a. verzinst und werden in den Jahren 2028 bis 2034 fällig.

Weiterhin enthalten die Unternehmensanleihen in Höhe von nominal EUR 60,0 Mio. mehrere im vierten Quartal 2018 ausgegebene Tranchen des Multi Currency Commercial Paper Programme. Diese Anleihen werden im Februar 2019 fällig. Sie sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert und wurden mit einer negativen Rendite ausgegeben.

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen SE (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) betrug 53,0 % (Vorjahr: 52,7 %).

Auf die Darstellung einer detaillierten Kapitalflussrechnung wird gemäß § 264 Absatz 1 Satz 2 HGB verzichtet.

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

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

## Prognose

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding innerhalb der Gruppe und ist daher von der Entwicklung der operativen Tochtergesellschaften abhängig. In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2019 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung; bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt erwarten wir weiterhin ein günstiges Umfeld für den Prognosezeitraum 2019.

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

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

Für 2019 erwarten wir ein höheres Beteiligungsergebnis durch den Wegfall der einmaligen Transaktionsaufwendungen bei Organgesellschaften, die 2018 entstanden waren. Wir gehen daher davon aus, dass vor Sondereffekten wie Kapitalerhöhungs- oder Transaktionskosten ein positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern auf dem Niveau des Vorjahres realisiert wird.

# RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

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

Ein zentrales Risiko-managementsystem soll Risiken frühzeitig erkennen, priorisieren und kommunizieren.

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

## Risikopolitische Grundsätze

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

Jeder Mitarbeiter ist angehalten, sich risikobewusst zu verhalten.

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

## Verantwortlichkeit

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

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

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

## Instrumente des Risikomanagementsystems

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

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

### 1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

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

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.

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

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

- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die in den (Konzern-/Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Prüfungen. Bei allen (konzern-/rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie deren Schwerpunkten.

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

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

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

## **2. Reporting**

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat erhalten im monatlichen Reporting wesentliche Informationen.

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

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

### 3. Risikomanagement

Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden zehn Risikokategorien identifiziert.

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt 50 Einzelrisiken. Den Risiken werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet, anhand derer eine Identifikation der Risiken erfolgt. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das Monitoring des technischen Zustands unserer Gebäude, die Analyse der demografischen Entwicklung und des Arbeitsmarkts, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubauprognosen in den Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltender Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zinsentwicklungen.

Die Risiken werden quartalsweise anhand einer Risikoinventur dokumentiert. Der Risikomanager aktualisiert die Risikoinventur entsprechend den Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

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

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

#### Zehn Risikokategorien

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

#### Schwellenwerte

Schadenshöhe	EUR Mio.	Eintrittswahrscheinlichkeit	%
Gering	0,5 – 2	Gering	0 – 20
Mittel	> 2 – 15	Möglich	> 20 – 50
Hoch	> 15 – 50	Wahrscheinlich	> 50 – 70
Sehr hoch	> 50 – 100	Sehr wahrscheinlich	> 70 – 100

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

#### Risikobewertungsschema

Schadenshöhe	Gering	Möglich	Wahrscheinlich	Sehr wahrscheinlich
Sehr hoch	■	■	■	■
Hoch	■	■	■	■
Mittel	■	■	■	■
Gering	■	■	■	■

- Geringfügig
- Erheblich
- Wesentliche Risiken:
- Schwerwiegend
- Kritisch
- Eintrittswahrscheinlichkeit

Wesentliche Risiken sind für die Deutsche Wohnen Risiken mit den finalen Bewertungen „schwerwiegend“ und „kritisch“. Kritische Risiken können bestandsgefährdend sein.

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

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

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

#### 4. Compliance

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

Eine unternehmensweite Verhaltensrichtlinie gilt für alle Mitarbeiter.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex und interner bindender Richtlinien sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Negative Auswirkungen auf das Unternehmen sollen so vermieden werden.

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

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

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

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

Das Risikomanagement wird durch eine unabhängige Person überwacht.

#### 5. Interne Revision

Das Risikomanagement wird durch die Interne Revision regelmäßig und prozess-unabhängig überwacht. Eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person führt diese Überwachung mindestens alle drei Jahre durch.

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

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

## Risikobericht

### Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Die Gesamtrisikolage im Geschäftsjahr 2018 weicht trotz veränderter Einzelbewertungen von Risiken nicht wesentlich vom Vorjahr ab. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Bewertungsschema der Deutsche Wohnen. Dargestellt sind die zehn Risikokategorien sowie die Bewertung der wesentlichen Risiken im Hinblick auf Schadenshöhe, Eintrittswahrscheinlichkeit und finale Bewertung.

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Ergebnis (nach Bewertung von Relevanz und Gegenmaßnahmen)
1. Allgemeine Unternehmensrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
2. Rechtliche Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
3. IT-Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
4. Risiken aus Vermietung		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
6. Risiken aus An- und Verkauf		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
7. Risiken aus Segment Pflege		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
8. Objektrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert		
9. Finanzwirtschaftliche Risiken	Risiko aus neuer Gesetzgebung - Unternehmenssteuerreform	Sehr hoch	Wahrscheinlich	Schwerwiegend
10. Investitionsrisiken	Risiken aus Zeitverzug - längere Dauer Genehmigungsverfahren	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Schwerwiegend
	Risiko aus Objekt, Boden, Baugrund-Altlasten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Schwerwiegend
	Kostenrisiko - höhere Kosten bei Bauleistungen	Hoch	Wahrscheinlich	Schwerwiegend
	Kostenrisiko - aufgrund von Mangel an Fachkräften und Lieferanten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Schwerwiegend

In der Übersicht sind fünf Risiken enthalten, die in der finalen Bewertung mit schwerwiegend klassifiziert und daher im Folgenden als wesentlich beschrieben werden.

## 1. Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken betreffen Risiken, die den anderen nicht unmittelbar zuzuordnen sind. Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche Risiken.

### Nichterkennung von Marktentwicklungen und Trends

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

Werden solche Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus schwerwiegende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an das Risikomanagement weiterzugeben.

#### **Risiken aus gesetzlichen Änderungen zu Datenschutz und Datensicherheit**

Aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft getreten ist, ergeben sich verschärzte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten. Zudem können Verstöße mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden.

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

Die Datenverarbeitungsprozesse aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verarbeitungsverzeichnis der Deutsche Wohnen dokumentiert und laufend aktualisiert. Aktuell wird keine Verarbeitung identifiziert, aus der sich ein hohes Risiko für Betroffene ergeben könnte. Die Durchführung einer Datenschutzfolgeabschätzung ist daher nicht erforderlich.

#### **Risiken aus Imageverlusten und Rufschädigungen**

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

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Die Deutsche Wohnen bemüht sich daher um einen konstruktiven Austausch mit allen Anspruchsgruppen. Sanierungsmaßnahmen gestalten wir sozialverträglich, indem wir zum Beispiel finanzielle Härten bei der Mietpreisgestaltung akzeptieren. Darüber hinaus unterstützen wir seit Jahren soziale und kulturelle Einrichtungen beziehungsweise Angebote.

#### **Risiken aus Katastrophen und Schadensfällen**

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

## **2. Rechtliche Risiken**

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

Bei einer Vielzahl von Beteiligungen und einer komplexen Beteiligungsstruktur sind eine erhöhte Transparenz und ein größerer Steuerungsaufwand nötig, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden.

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

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

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

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

### **3. IT-Risiken**

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

#### **Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme**

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

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

#### **Risiken aus Schwachstellen beziehungsweise unberechtigtem**

#### **Zugriff auf die IT-Systeme**

Generell besteht das nicht auszuschließende Risiko, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Zugriff auf Daten durch Unberechtigte erfolgen könnten.

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

### **4. Risiken aus Vermietung**

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich um nicht wesentliche 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 2015 die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei der Wiedervermietung von Wohnraum beschränkt; beschlossen wurden im Berichtszeitraum eine Verschärfung der Mietpreisbremse sowie eine Reduzierung der Modernisierungsumlage.

Weitere Gesetzesänderungen (zum Beispiel die veränderte Methodik der Mietspiegelserstellung) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen kann.

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

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

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

## 5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern

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

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

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

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

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen in Höhe von EUR 63 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

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

Risiken könnten der Deutsche Wohnen zudem entstehen, wenn sich Mitarbeiter nicht an gesetzliche Vorschriften oder Unternehmensvorgaben halten. Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Darüber hinaus sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet zudem Korruption ausdrücklich. Für die Mitarbeiter sind die datenschutzrechtlichen Vereinbarungen zur Vertraulichkeit sowie die Richtlinien zum Thema Datenschutz und IT-Sicherheit bindend.

## 6. Risiken aus An- und Verkauf

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

### **Neue Gesetzgebungen**

Durch rechtliche und politische Eingriffe können sich Verkaufsaktivitäten verzögern oder sich negativ auf erzielbare Preise auswirken.

### **Marktrisiken aus Verkauf**

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung, ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus oder eine Ausweitung des Neubauvolumens können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Bestandsimmobilien 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 beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden können.

### **Risiken aus Zukäufen**

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen im Wohn- wie im Pflegebereich besteht die Möglichkeit, dass Businesspläne aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den erzielbaren Preisen für Abverkäufe nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer, größerer Bestände kann eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen erfordern. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu einem Nichteinhalten der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

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

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

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

## 7. Risiken aus Segment Pflege

In dieser Risikokategorie werden spezielle Risiken erfasst, die sich aus dem Bereich Pflege ergeben. Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema handelt es sich aktuell um nicht wesentliche Risiken.

Risiken können aus Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Pflegebereich (zum Beispiel wird in einigen Bundesländern die Einhaltung einer gesetzlichen Quote für Einzelzimmerbelegung gefordert), dem Ausfall von Betreibern oder einer Verschlechterung der Qualität der Pflegeimmobilien resultieren. Bei Zukäufen besteht das Risiko, dass sich ungeplante Investitionsbedarfe ergeben.

Mitarbeiterdefizite in Pflegeeinrichtungen können sich auf die Profitabilität der Pflegeeinrichtung auswirken. Aktuell werden die Aktivitäten zur Mitarbeitergewinnung ausgeweitet. Mit unseren Beteiligungen an den Pflegeheimbetreibern KATHARINENHOF und PFLEGEN UND WOHNEN HAMBURG sehen wir uns bestens positioniert, etwaige Ausfälle bei Fremdbetreibern unserer Pflegeimmobilien zu kompensieren.

## 8. Objektrisiken

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

Objektrisiken betreffen die gesetzlichen Anforderungen an Objekte und Umweltbelange verbunden mit dem Objekt, der Struktur und Qualität von Beständen sowie im Objektumfeld.

Risiken sehen wir bei Instandhaltungsversäumnissen, Bauschäden oder unzureichendem Brandschutz. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen.

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

Eine technische Bestandsanalyse verschafft uns einen Überblick über den Zustand der Immobilien. Auf dieser Basis ist das Investitionsprogramm etabliert worden. Ad-hoc-Maßnahmen ergänzen unseren langfristigen Investitionsplan. Durch die hohe Anzahl an neu erworbenen Immobilien in den letzten Jahren gilt es, in Teilen des Portfolios die Qualität der Bestände zu heben.

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet; der Leerstand im Bestand der Deutsche Wohnen betrug zum 31. Dezember 2018 2,1%. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt.

## 9. Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Risikokategorie findet sich folgendes Risiko, das wir aktuell als wesentlich einstufen:

### **Risiko aus grundsätzlicher Unternehmenssteuerreform**

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Grunderwerbsteuergesetzes sowie eine grundlegende Grundsteuerreform sind geplant. Die diskutierten Gesetzesänderungen hätten Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche. Die entsprechenden Gesetzentwürfe liegen noch nicht vor, das entsprechende Risiko wird aber derzeit als wesentlich eingeschätzt.

Folgende Risiken dieser Kategorie stufen wir aktuell als nicht wesentlich ein:

### **Risiko aus Wertschwankung**

Die Deutsche Wohnen bilanziert ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (das heißt Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden) zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Für die Höhe des Fair Value sind insbesondere die Entwicklung des Immobilientransaktionsmarkts insgesamt und die der regionalen Märkte sowie die konjunkturelle Entwicklung und das Zinsniveau maßgeblich. Es besteht daher das Risiko,

dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts oder der allgemeinen konjunkturellen Lage sowie durch steigende Zinsen die von der Deutsche Wohnen vorgenommenen Wertansätze des Immobilienvermögens in der Konzernbilanz abgeschrieben werden müssen.

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

#### **Liquiditätsrisiken**

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

#### **Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten**

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

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

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

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

 Konzernanhang  
ab Seite 116

#### **Risiken aus Steuerrecht**

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die Deutsche Wohnen hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 267 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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

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

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

## 10. Investitionsrisiken

Folgende Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich klassifiziert:

Bei Genehmigungsverfahren kann es aufgrund personeller Unterbesetzung der Bauämter zu Verzögerungen kommen. Die Beseitigung von Kontaminationen oder Schadstoffen bei Investitionen kann aufwendiger werden als ursprünglich kalkuliert. Aufgrund der hohen Nachfrage können sich Baumaterialien verteuern. Für Dienstleistungen im Segment Bau, Handwerk und Planung ist es derzeit schwierig, Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolgedessen sind Baukostensteigerungen oder Bauverzögerungen möglich, die wiederum in einer Verschlechterung der Renditeziele oder im Zurückstellen von Investitionen resultieren könnten. Daher erfolgt eine kontinuierliche Neubewertung von Investitionsentscheidungen.

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft:

Gesetzgebungen sind wichtige Einflussgrößen bei Investitionen und unterliegen immer einem Änderungsrisiko. Ein Risiko wird gesehen bei Inkrafttreten von neuen Bauvorschriften oder Restriktionen; Veränderungen könnten sich negativ auf die Renditeziele auswirken.

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

Die Auswahl und Planung von Großinstandsetzungsmaßnahmen kann zu einer falschen Allokation von Investitionsmitteln führen.

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

## Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Deutsche Wohnen wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen.

Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Wachstumsmärkte unter Beibehaltung unserer konservativen Kapitalstruktur ein hohes Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

### **Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends**

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten, bedingt durch den Zuzug sowie eine tendenzielle Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, verstärkt den positiven Trend.

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

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

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

### **Finanzielle Chancen**

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

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

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

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über eine Marktkapitalisierung von rund EUR 14,3 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung von etwa 8% im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist die Deutsche Wohnen deutlich sichtbarer für internationale Investoren, was zu Zinsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

### **Chancen aus Investitionen**

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investieren wir konsequent in unsere Immobilien. Zudem haben wir ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und rund 2.500 zusätzliche Wohnungen bis 2022 zu errichten. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt sich die Deutsche Wohnen den gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und der Digitalisierung. Vor diesem Hintergrund werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO<sub>2</sub>-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen getätigt. Zum anderen investieren wir bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

# PROGNOSEBERICHT

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**Ende der Hochkonjunktur in Deutschland:** Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) prognostiziert für die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 ein Wachstum von 1,6%. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft allmählich. 2020 soll die Wachstumsrate zwar bei 1,8% liegen, jedoch ist sie aufgrund einer größeren Zahl von Arbeitstagen um gut 0,4 Prozentpunkte höher.<sup>1</sup>

## Deutscher Wohnungsmarkt

**Wohninvestmentmarkt bleibt auf hohem Niveau:** Die Nachfrage nach Immobilien soll trotz der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten auch 2019 stark bleiben. So geht JLL davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen des institutionellen Wohnimmobilienmarkts mit etwa EUR 15 Mrd. weiterhin auf einem hohen Niveau bewegt. Dabei liegt der Fokus der Investoren nach wie vor ganz klar auf den Top-7-Städten.<sup>2</sup>

**Hoher Neubaubedarf in den Metropolen:** Laut Institut der deutschen Wirtschaft Köln müssen bis 2020 in den deutschen Top-7-Städten etwa 88.000 neue Wohnungen gebaut werden, um dem zunehmenden Bedarf gerecht zu werden. Die Bautätigkeit hinkt diesem Bedarf jedoch weiter hinterher. Um dem entgegenzuwirken, sollten sowohl die Städte als auch die Investoren weiter gezielt auf Nachverdichtungen im Bestand setzen.<sup>3</sup>

**Berlin hat großen Wohnungsmangel:** In Berlin müssten laut bulwiengesa-Prognose bis 2030 jährlich mindestens 19.000 neue Wohnungen entstehen, um die vorhandene Nachfrage zu decken. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geplanten neuen Wohnungen werden nicht ausreichen, um den künftigen Bedarf angesichts steigender Bevölkerungszahlen zu decken. Sollte die Bautätigkeit nicht kurzfristig spürbar anziehen, wird es zu dramatischen Wohnungsengpässen und Marktverzerrungen kommen.<sup>4</sup>

**Wohnungsmieten werden voraussichtlich weiter steigen:** Die Wohnungsmarktsituation an den Top-Standorten wird sich in absehbarer Zeit nicht spürbar entspannen. Deshalb werden die Wohnungsmieten ihren Aufwärtstrend trotz des kräftigen Anstiegs in den letzten Jahren voraussichtlich fortsetzen.<sup>5</sup>

**Zinsen könnten sich leicht erhöhen:** Die Europäische Zentralbank (EZB) hat angekündigt, den Leitzins im kommenden Jahr wieder leicht anzuheben. Nichtsdestotrotz ist weiterhin zunächst von niedrigen Zinsen auszugehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen begünstigen daher voraussichtlich weiterhin die Nachfrage nach Wohneigentum.

1 DIW, Wochenbericht 50 2018

2 JLL, Investmentmarktüberblick, 4. Quartal 2018

3 Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende

Wohnungsnachfrage, 07.02.2017

4 bulwiengesa, Wohnungsmarktstudie Berlin, 19.08.2018

5 DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

## Prognose für das Geschäftsjahr 2019

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 Wohnungsmarkts eingeflossen. Ferner stellt die Prognose ein Basisszenario dar, das heißt sie beinhaltet keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe.

 Risiko- und Chancenbericht ab Seite 67

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir einen FFO I von rund EUR 535 Mio. und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 685 Mio. In der Prognose für den FFO I sind erhöhende Effekte von rund EUR 20 Mio. aus der veränderten bilanziellen Behandlung von Leasingverhältnissen einschließlich der erstmaligen Anwendung der neuen IFRS 16-Standards für das Geschäftsjahr 2019 enthalten.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

Im Bereich der **Wohnungsbewirtschaftung** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 700 Mio. Die laufenden Instandhaltungen werden 2019 zwischen EUR 9 pro m<sup>2</sup> und EUR 10 pro m<sup>2</sup> beziehungsweise insgesamt rund EUR 100 Mio. betragen. Beim Leerstand gehen wir von keiner wesentlichen Änderung im Vergleich zum Jahresende 2018 aus. Die geplante Like-for-like-Mietsteigerung im Vermietungsbestand wird voraussichtlich rund 3 % betragen, allerdings stark beeinflusst durch Anpassungen, die sich aus dem diesjährigen Berliner Mietspiegel ergeben.

Im Geschäftssegment **Verkauf** liegt der Schwerpunkt im Jahr 2019 auf der Wohnungsprivatisierung. Institutionelle Portfolioverkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsregionen werden situativ und opportunistisch entschieden.

Für das Geschäftssegment **Pflege und Betreutes Wohnen** erwarten wir ein Segmentergebnis von knapp EUR 80 Mio. Zudem wollen wir den Bereich durch gezielte Akquisitionen weiter ausbauen.

Die Zinsaufwendungen werden sich vor dem Hintergrund der 2018 getätigten Akquisitionen, die vornehmlich über Fremdkapital finanziert wurden, auf rund EUR 130 Mio. belaufen. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) soll sich zum Jahresende 2019 innerhalb unseres Zielkorridors von 35 % bis 40 % bewegen.

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen erwarten wir vor dem Hintergrund der positiven Aussichten für den deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in den Metropolregionen, auch für 2019 eine positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands und eine daraus resultierende Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zu 2018.

# VERGÜTUNGSBERICHT

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

## 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 wird durch das Aktiengesetz (AktG) geregelt, ergänzt um die Vorschriften des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

Der Vorstand erhält eine feste und eine variable Vergütung.

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

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

Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer Fixvergütung eine variable kurzfristige sowie eine variable langfristige Vergütung. Die variable kurzfristige Vergütungskomponente orientiert sich an kurzfristigen Unternehmenszielen. Mit der variablen langfristigen Vergütungskomponente sollen die Vorstände, die die Unternehmensstrategie gestalten und umsetzen und damit maßgeblich für die Wertentwicklung der Gesellschaft verantwortlich sind, an den wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Gesellschaft teilhaben. Die variablen Vergütungen können bei Nichteinreichen von Zielen verfallen und sind andernfalls jeweils mit einer Höchstgrenze versehen.

Die variable Vergütung setzt sich aus einer kurz- und einer langfristigen Komponente zusammen.

Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Vorstands Sachbezüge in Form von Versicherungsbeiträgen, Privatnutzung von Kommunikationsmitteln und Firmenfahrzeugen. Zusätzlich sehen die Verträge für den Fall von außerordentlichen Entwicklungen vor, dass der Aufsichtsrat eine Sondervergütung bewilligen kann, welche der Höhe nach auf die jeweilige Jahresfixvergütung begrenzt ist. Eine Altersversorgung ist nicht vereinbart.

## Variables Vergütungssystem

Das Vergütungssystem ist auf leistungsbezogene und am Unternehmenserfolg sowie an der relativen Aktienkursperformance orientierte Parameter ausgerichtet. Die variable Vergütung wird überwiegend auf einer langfristigen Grundlage bemessen. Durch Aktienhalteverpflichtungen (Share Ownership Guidelines – SOGs) wird die Kapitalmarktorientierung zusätzlich gestärkt und der Interessengleichklang zwischen Anteilseignern und Vorstand der Deutsche Wohnen gefördert. Das nachstehend näher erläuterte variable Vergütungssystem für den Vorstand entspricht den Vorgaben des AktG und folgt den Empfehlungen und Anregungen des DCGK.

### Die variable kurzfristige Vergütungskomponente – Short Term Incentive (STI)

Bemessungsgrundlage des STI bilden sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Erfolgsziele. Diese orientieren sich an der aktuellen Unternehmensstrategie sowie den kurzfristigen Unternehmenszielen und werden in einer Zielvereinbarung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat jährlich zu Beginn eines Geschäftsjahres vereinbart. Dabei werden je Geschäftsjahr mindestens zwei finanzielle und zwei nichtfinanzielle Erfolgsziele gesetzt, wobei die finanziellen Erfolgsziele stets einen Anteil von 80 % an der Gesamtzielerreichung ausmachen. Die Zielwerte der finanziellen Erfolgsziele legt der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Unternehmensplanung (Budget) für das jeweilige Jahr fest. Aggregiert über die finanziellen Erfolgsziele können maximal 125 % des Zielwerts zur Auszahlung kommen. Bei einer aggregierten Zielerreichung unter 75 % kommt es zu keiner Auszahlung. Die Erreichung der strategischen, nichtfinanziellen Ziele kann dabei analog zu den finanziellen Erfolgszielen zwischen 0 % und 125 % betragen, wobei die 100 %-Zielerreichung den Zielwert bildet.

**80 %**

beträgt der Anteil  
der finanziellen  
Erfolgsziele an der  
Gesamtzielerreichung.

Nach Ablauf eines Geschäftsjahrs erfolgt die Feststellung der Erreichung der finanziellen und nichtfinanziellen Erfolgsziele. Dabei kann die finale Auszahlungshöhe des jährlichen Bonus maximal 125 % des Zielwerts betragen.

Für das Geschäftsjahr 2018 fanden die finanziellen Erfolgsziele (i) bereinigtes EBITDA ohne Verkauf (Gewichtung 50 %), (ii) Kostenquote (Personal- und Sachkosten im Verhältnis zu den Vertragsmieten; Gewichtung 10 %) und (iii) Verkaufsergebnis (Gewichtung 20 %) Anwendung. Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20 % definiert, die den Projektfortschritt des Investitionsprogramms, insbesondere unter Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Ersparnis, den Zuwachs im Segment Pflege und Betreutes Wohnen, die Erweiterung der Wertschöpfungskette sowie den Projektfortschritt von „DW 4.0“ betrafen. DW 4.0 hat die notwendige Weiterentwicklung der Deutsche Wohnen zum Inhalt, um neue und bereits vorhandene, nicht genutzte Potenziale zu erschließen. Dazu gehören eine stärkere Ausrichtung auf den Kunden, eine zielgruppenorientierte Portfoliostrategie und mitarbeiterfördernde, generationsverbindende Maßnahmen.

**20 %**

beträgt die Gewich-  
tung der nichtfinan-  
ziellen Erfolgsziele.

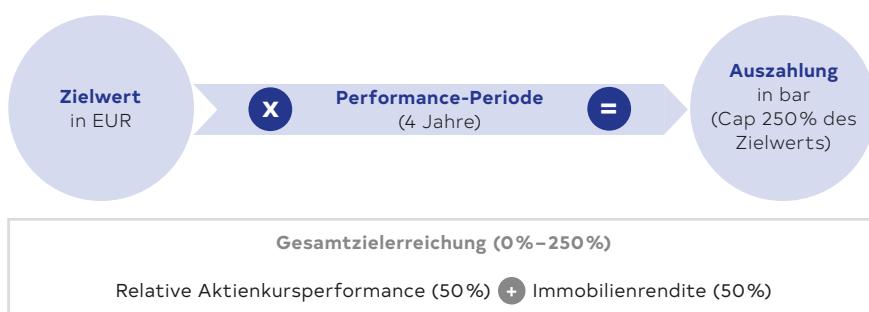
Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. März 2019 eine Zielerreichung für den Vorstand von 121,7 % für die finanziellen und eine Zielerreichung von 100 % für die nichtfinanziellen Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2019 finden die finanziellen Erfolgsziele (i) bereinigtes EBITDA ohne Verkauf (Gewichtung 40%), (ii) Kostenquote (Personal- und Sachkosten im Verhältnis zu den Vertragsmieten; Gewichtung 10%) und (iii) Verkaufsergebnis (Gewichtung 30%) Anwendung. Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20% definiert, die die Integration der zugekauften Einrichtungen und die Ableitung einer Plattform- und Portfoliostrategie für das Segment Pflege und Betreutes Wohnen, die Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms sowie eine Verstärkung des Dialogs mit Mietern und Politik zum Inhalt haben.

#### **Die variable langfristige Vergütungskomponente – Long Term Incentive (LTI)**

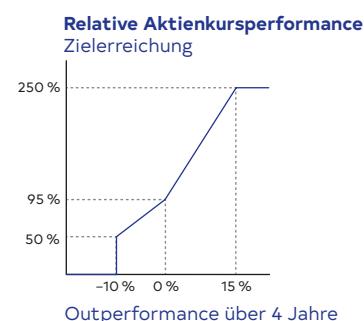
Als variable langfristige Vergütung erhalten die Vorstände eine Barzahlung im Rahmen eines Performance Cash Plan. Das Vergütungssystem ist auf transparente, leistungsbezogene und am nachhaltigen Unternehmenserfolg orientierte Parameter ausgerichtet. Der Performance Cash Plan sieht vor, dass der LTI in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

#### **Performance Cash Plan** Funktionsweise



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

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

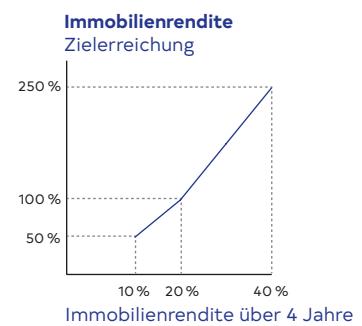


Die Skalierung für das Erfolgsziel relative Aktienkursentwicklung über die vierjährige Performance-Periode ist wie folgt:

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

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

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



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

Vor dem Geschäftsjahr 2018 wurde der LTI als Aktienoptionsprogramm ausgestaltet („AOP 2014“). Demzufolge kann im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft eine Ausübung der Aktienoptionen nur erfolgen, wenn am Ende der vierjährigen Wartefrist definierte Erfolgsziele erreicht werden, im Einzelnen: Steigerung des (i) Adjusted NAV je Aktie (Gewichtung 40%), (ii) FFO I (ohne Verkauf) je Aktie (Gewichtung 40%) und (iii) Entwicklung des Aktienkurses (Gewichtung 20%). Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird.

Zudem gibt es ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar werden. Das Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das Maximalziel bei 150%iger Zielerreichung insgesamt über alle Einzelziele erreicht. Die Erfolgsziele berücksichtigen sowohl die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen EPRA NAV je Aktie (bereinigt um Goodwill) und FFO I je Aktie auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe von Aktienoptionen als auch die relative Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber. Die Wartezeit einer Tranche von Aktienoptionen beginnt 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.

#### **Aktienhaltevorschriften**

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

Share Ownership  
Guidelines regeln die  
Aktienhaltevorschriften  
für den Vorstand.

## Gesamtvergütung des Vorstands

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt worden:

TEUR	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007				Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011				Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016			
	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.
Festvergütung	975	<b>1.025</b>	1.025	1.025	432	<b>450</b>	450	450	323	<b>398</b>	398	398
Nebenleistungen	34	<b>34</b>	34	34	24	<b>24</b>	24	24	18	<b>22</b>	22	22
<b>Summe fest</b>	<b>1.009</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>456</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>341</b>	<b>420</b>	<b>420</b>	<b>420</b>
Kurzfristige variable Vergütung	500	<b>500</b>	0	625	300	<b>300</b>	0	375	175	<b>225</b>	0	281
Langfristige variable Vergütung (LTI)	750	<b>750</b>	0	1.875	400	<b>400</b>	0	1.000	225	<b>300</b>	0	750
<b>Summe variabel</b>	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>1.375</b>	<b>400</b>	<b>525</b>	<b>0</b>	<b>1.031</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.259</b>	<b>2.309</b>	<b>1.059</b>	<b>3.559</b>	<b>1.156</b>	<b>1.174</b>	<b>474</b>	<b>1.849</b>	<b>741</b>	<b>945</b>	<b>420</b>	<b>1.451</b>

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

	Michael Zahn Vorstandsvorsitzender seit 01.09.2007		Lars Wittan Vorstandsmitglied seit 01.10.2011		Philip Grosse Vorstandsmitglied seit 01.09.2016	
TEUR	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Festvergütung	975	1.025	432	450	323	398
Nebenleistungen	34	34	24	24	18	22
<b>Summe fest</b>	<b>1.009</b>	<b>1.059</b>	<b>456</b>	<b>474</b>	<b>341</b>	<b>420</b>
Short Term Incentive	744	625	360	375	73	219
Kurzfristig ausgestaltet	625	625	300	375	73	219
Langfristig ausgestaltet	119	0	60	0	0	0
Long Term Incentive	450	2.701 <sup>1</sup>	300	925 <sup>1</sup>	0	0
<b>Summe variabel</b>	<b>1.194</b>	<b>3.326</b>	<b>660</b>	<b>1.300</b>	<b>73</b>	<b>219</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.203</b>	<b>4.385</b>	<b>1.116</b>	<b>1.774</b>	<b>414</b>	<b>639</b>

1 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Vorstandsmitgliedern der Deutsche Wohnen SE keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

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

	Michael Zahn					Lars Wittan					Philip Grosse				
	2014	2015	2016	2017	Gesamt	2014	2015	2016	2017	Gesamt	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Basis 150% des LTI in TEUR	1.125	1.125	1.125	1.125		390	390	390	600		n/a	n/a	112,5	337	
Referenz- kurs in EUR	16,96	24,16	24,37	31,80		16,96	24,16	24,37	31,80		n/a	n/a	28,57	31,80	
Gewährte Optionen	66.332	46.565	46.163	35.377	194.437	22.995	16.142	16.003	18.867	74.007	n/a	n/a	3.937	10.613	14.550
Davon ausgeübte Optionen	66.332	-	-	-	66.332	22.995	-	-	-	22.995	n/a	n/a	-	-	0
Restliche Optionen	0	46.565	46.163	35.377	128.105	0	16.142	16.003	18.867	51.012	n/a	n/a	3.937	10.613	14.550

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

Nach Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat wurde die erste Tranche des AOP 2014 im November 2018 ausübar. Herr Michael Zahn und Herr Lars Wittan übten jeweils sämtliche Aktienoptionen dieser Tranche im Geschäftsjahr 2018 aus und erhielten Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014/III.

Der in der Berichtsperiode erfasste Gesamtaufwand für anteilsbasierte Vergütung beträgt für Herrn Michael Zahn TEUR 189, Herrn Lars Wittan TEUR 82 und Herrn Philip Grosse TEUR 45.

Neben den noch ausstehenden Aktienoptionen halten Herr Michael Zahn 50.000 Aktien, Herr Lars Wittan 20.000 Aktien und Herr Philip Grosse 15.721 Aktien an der Gesellschaft.

## Vergütungssystem des Aufsichtsrats

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

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2018 EUR 772.083 (Vorjahr: EUR 738.750) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Matthias Hünlein erhält netto EUR 182.083 (Vorjahr: EUR 80.000), Herr Uwe E. Flach erhält netto EUR 135.000 (Vorjahr: EUR 270.000, zum 15. Juni 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden), Herr Dr. Andreas Kretschmer erhält netto EUR 140.833 (Vorjahr: EUR 152.500), Frau Tina Kleingarn erhält EUR 43.750 (seit 15. Juni 2018 Mitglied des Aufsichtsrats), Herr Jürgen Fenk erhält netto EUR 86.667 (Vorjahr: EUR 18.750, seit 1. Oktober 2017 Mitglied des Aufsichtsrats), Herr Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 101.250 (Vorjahr: EUR 95.000) und Herr Claus Wisser erhält netto EUR 82.500 (Vorjahr: EUR 82.500).

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

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

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

## ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

nach §289a und §315a HGB

### **Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2018 EUR 357.014.286,00 (Vorjahr: EUR 354.666.078,00), eingeteilt in 357.014.286 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien.

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

### **Kapitalerhöhung**

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 13. Juli 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Als Sacheinlage wurden die Dividendenansprüche aus 111.156.625,60 Aktien in einer Gesamtsumme von EUR 88.925.300,48 eingebracht, die aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 über die Verwendung des Bilanzgewinns entstanden sind. Am 17. Juli 2018 wurden entsprechend 2.241.061 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2018 ausgegeben.

### **Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten**

Nach §33 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 mitzuzeigen. Diese Mitteilungen werden von der Deutsche Wohnen SE gemäß §40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE, die die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschreiten, wurden im Berichtsjahr 2018 von BlackRock, Inc. gemeldet, zuletzt am 4. Oktober 2018 mit einem Anteil von 10,20% der Stimmrechte.

### **Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

#### **Genehmigtes Kapital**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018, eingetragen im Handelsregister am 16. August 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu EUR 110 Mio. ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2018/I**). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

### **Bedingtes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu EUR 15 Mio. durch Ausgabe von bis zu 15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/II**). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7.0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2018 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.126.525,00 durch Ausgabe von 9.126.525 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2018 fort in Höhe von EUR 5.873.475,00. Vor dem Landgericht Berlin wird ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG zur Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots beziehungsweise der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen-Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt werden, können außenstehende Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienausgabe kommen.

Ferner wurde das Grundkapital um ursprünglich bis zu EUR 12.879.752,00 durch Ausgabe von bis zu 12.879.752 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/III**). Dieses bedingte Kapital dient ausschließlich dem Zweck der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an ausgewählte Führungskräfte der Gesellschaft und verbundener Unternehmen nach näherer Maßgabe der Bestimmungen des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als 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. Andernfalls sind die neuen Aktien ab dem Geschäftsjahr ihrer Entstehung dividendenberechtigt. Bis zum 31. Dezember 2018 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/III teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 89.327,00 durch Ausgabe von 89.327 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2018 fort in Höhe von EUR 12.790.425,00.

### **Bedingtes Kapital zur Abfindung der GSW-Aktionäre**

### **Bedingtes Kapital zur Bedienung des Aktienoptionsprogramms 2014**

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

**Bedingtes Kapital zur Bedienung der Wandelschuldverschreibung 2017–2024**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft ursprünglich um weitere bis zu EUR 67 Mio. durch Ausgabe von bis zu 67 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht und beträgt nach teilweiser Aufhebung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 noch EUR 30 Mio. (**Bedingtes Kapital 2017/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 Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 bis zum 1. Juni 2022 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 ermächtigt, auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- oder Wandlungsrecht (beziehungsweise einer Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 67 Mio. zu gewähren. Hiervon wurde teilweise Gebrauch gemacht durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 800 Mio. durch die Gesellschaft am 4. Oktober 2017. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 wurde die Ermächtigung vom 2. Juni 2017, soweit noch nicht ausgenutzt, aufgehoben. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus 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.

**Bedingtes Kapital zur Bedienung der Wandelschuldverschreibung 2017–2026**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um weitere bis zu EUR 35 Mio. durch Ausgabe von bis zu 35 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2018/I**). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten beziehungsweise bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 bis zum 14. Juni 2023 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen,

**Bedingtes Kapital zur Bedienung zukünftiger Wandlungs- und Optionspflichten**

Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 35 Mio. zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandel-schuldverschreibungen 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.

#### ***Erwerb eigener Aktien***

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs.1 lit.c)(ii) SE-VO in Verbindung mit §§71ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 (TOP 9). Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs.1 lit.c)(ii) SE-VO in Verbindung mit §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 diese 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.

#### ***Ernenntung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen***

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

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

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

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

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

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

## **UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

Die Angaben nach §289f und §315d HGB haben wir auf unserer Homepage im Bereich Corporate Governance & CSR veröffentlicht.



Berlin, 18. März 2019

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse  
Vorstand

## NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2018 entsprechend dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) eine Nichtfinanzielle Konzernerklärung gemäß §315b ff. HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Belange, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf Umwelt, Arbeitnehmer, Soziales, Korruption und Bestechung sowie Menschenrechte und ihrer Relevanz für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen 2018 bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren.

Um die wesentlichen Themen der Nichtfinanziellen Konzernerklärung gemäß dem CSR-RUG zu bestimmen, haben wir bereits im Vorjahr einen internen Prozess mit den entsprechenden Fachabteilungen und dem Vorstand aufgesetzt. Auf der Grundlage der GRI-Standards wurden die Auswirkungen und Risiken durch die Deutsche Wohnen auf die im Gesetz benannten Nachhaltigkeitsbelange sowie deren Relevanz für das Verständnis des Geschäftsverlaufs/-ergebnisses bewertet. Im Folgenden berichten wir über die ermittelten wesentlichen Themen. Anders als im Vorjahr haben wir die Struktur der Nichtfinanziellen Konzernerklärung in diesem Jahr an unseren fünf Handlungsfeldern ausgerichtet, analog zu der Struktur unseres Nachhaltigkeitsberichts.

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

Die Nichtfinanzielle Erklärung wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen. Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten der Deutsche Wohnen SE enthält der umfassende Nachhaltigkeitsbericht, der voraussichtlich im Juni 2019 veröffentlicht und nach den GRI-Standards (Option Core) erstellt wird.

Die Nichtfinanzielle Konzernerklärung orientiert sich an den Standards der Global Reporting Initiative.

 Risiko- und Chancenbericht ab Seite 67

 Nachhaltigkeitsbericht

 Grundlagen des Konzerns ab Seite 25

## Geschäftsmodell

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa. Der Immobilienbestand mit einem Gesamtwert von rund EUR 22,2 Mrd.<sup>1</sup> umfasst rund 167.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Portfolio gehören außerdem Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und mit ca. 12.100 Pflegeplätzen und Apartments für Betreutes Wohnen. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell finden Sie unter Grundlagen des Konzerns im Zusammengefassten Lagebericht.

## Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Mit ihrem Kerngeschäft, der Bereitstellung von Wohnraum, beeinflusst die Immobilienbranche sowohl das Zusammenleben von Menschen als auch die Gestaltung von Städten. Als eines der drei größten Immobilienunternehmen Europas sehen wir uns in der Pflicht, auch hier Verantwortung zu übernehmen. Die künftigen Herausforderungen begreifen wir als Chance, um eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung noch konsequenter strategisch zu verankern und noch stärker in unser alltägliches Handeln zu integrieren.

<sup>1</sup> Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke.

## Die Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen

Für die Deutsche Wohnen ist eine nachhaltige Orientierung und die Übernahme von Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und ihre Mitarbeiter von zentraler Bedeutung. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens sichert und zum Nutzen unserer Stakeholder ist.

Nachhaltigkeit spiegelt sich in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

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

Bereits seit 2013 berichten wir nach den global anerkannten Leitlinien der GRI über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Indikatoren. Darüber hinaus bekennen wir uns zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und erfüllen die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft.

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

## Nachhaltigkeitsprogramm

Unser Nachhaltigkeitsprogramm besteht aus strategischen und operationalisierten Zielen sowie damit verknüpften Maßnahmen. Zudem dokumentiert es unseren Fortschritt in den entsprechenden Bereichen. Es ist die Grundlage für die Steuerung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen, die auch zum Erreichen unserer Unternehmensziele beitragen. Für das Thema Nachhaltigkeit ist der CEO im Vorstand verantwortlich. Die operative Verantwortung liegt beim Nachhaltigkeitsmanagement/CSR in der Abteilung Strategy. 2018 haben wir zudem ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das zukünftig zweimal im Jahr tagen wird. Es dient der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms. Der CEO ist Vorsitzender dieses Gremiums, das sich aus dem Gesamtvorstand, dem Nachhaltigkeitsmanagement/CSR sowie den Leitern der Fachbereiche zusammensetzt.

Der CEO ist für das Thema Nachhaltigkeit im Konzern verantwortlich.

## Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen

Die Deutsche Wohnen ist ausschließlich in Deutschland tätig. Ebenso sind unsere direkten Lieferanten für uns ausschließlich in Deutschland tätig. Die in Deutschland geltenden Gesetze, die wir selbstverständlich einhalten, zielen umfassend auf die Verhinderung von Menschenrechtsverstößen ab. Zu den gesetzlichen Regelungen gehören unter anderem das Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit, das Verbot von Diskriminierung und das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen.

Die Sicherstellung der Menschenrechte ist für uns selbstverständlich und integraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Wir fördern Vielfalt und dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter unter anderem aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Der Vorstand der Deutsche Wohnen ist bei Maßnahmen von grundsätzlicher Bedeutung in die Planung und Umsetzung einzubezogen.

Menschenrechtsbezogene und sozialrechtliche Themen wie die Verhinderung von Schwarzarbeit oder die Gewährleistung des Mindestlohns haben wir risiko-orientiert in unseren Rahmenverträgen verankert. Ein wichtiges Instrument zur Aufdeckung von Menschenrechtsverletzungen ist auch das Hinweisgebersystem für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten. Im Berichtszeitraum wurden darüber keine Menschenrechtsverstöße gemeldet oder bekannt. Unsere Mitarbeiter sind zudem zur Einhaltung unserer Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, verpflichtet. Die Deutsche Wohnen engagiert sich außerdem für diskriminierungsfreies Vermieten, unter anderem durch Fachgespräche und die Zusammenarbeit mit der vom Berliner Senat ins Leben gerufenen Fachstelle „Fair mieten – fair wohnen“. Außerdem findet sich ein Absatz zum diskriminierungsfreien Umgang miteinander in unserer Hausordnung.

Mit Verträgen für die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) wollen wir die Arbeitssicherheit für Lieferanten beziehungsweise Subunternehmer auf den Baustellen gewährleisten. Diese zielen darauf ab, dass der Auftragnehmer für Ordnung auf der Baustelle sorgt und die Verantwortung für die Erfüllung aller Verpflichtungen gegenüber seinen Arbeitnehmern übernimmt. Ab einer bestimmten Baustellengröße wird die Baumaßnahme gemäß Baustellenverordnung durch uns beim Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGeSi) angemeldet und ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) aufgestellt. Dessen Einhaltung soll mit Hilfe eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators gewährleistet werden.

Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern ein integres Verhalten. Daher müssen die entsprechenden Firmen entweder im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für öffentliche Aufträge (ULV) in Berlin gelistet oder – deutschlandweit – präqualifiziert sein. Andernfalls ist eine Eigenerklärung zur Eignung gemäß VOB/A §6a auszufüllen. Darüber hinaus planen wir, im Rahmen unserer Zielsetzungen im strategischen Nachhaltigkeitsprogramm einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten aufzusetzen.

### **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**

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

[Wir haben klare Regeln zur Korruptionsprävention implementiert.](#)

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex und interner bindender Richtlinien sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Hierfür sind insbesondere die Führungskräfte, die Interne Revision und der Compliance Officer des Konzerns verantwortlich. Der Compliance Officer informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante gesetzliche, kapitalmarktrechtliche Vorschriften sowie Folgen bei Verstößen und fungiert als Ansprechpartner bei Fragen. Verdachtsfälle können über ein Hinweisgebersystem, auf Wunsch auch anonym, gemeldet werden. Dieses System kann sowohl von den Mitarbeitern der Deutsche Wohnen als auch von Externen, wie Dienstleistern und Geschäftspartnern, genutzt werden.

Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Eine Antikorruptionsrichtlinie detailliert zudem das Verbot der Korruption. Die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist untersagt. Den Erhalt und die Kenntnisnahme der Richtlinien hat jeder Mitarbeiter bei Arbeitsantritt zu bestätigen. Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter für deren Einhaltung zu sensibilisieren. Zur dauerhaften Weiterbildung und Schulung der Mitarbeiter steht ein E-Learning-Programm zur Verfügung. Unternehmensweit gilt außerdem entsprechend dem Vier-Augen-Prinzip eine nach Wertgrenzen gestaffelte Unterschriftenregelung, die zum Beispiel bei Auftragsvergaben eine Zweitunterschrift sowie eine Plausibilitätskontrolle verlangt.

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

Im Berichtsjahr 2018 gab es keine bestätigten Korruptionsfälle und keine bestätigten Vorfälle, in denen Mitarbeiter wegen Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.

### **Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz**

Die Deutsche Wohnen verarbeitet personenbezogene Daten, insbesondere ihrer Kunden, Mitarbeiter, Bewerber und Geschäftspartner, beispielsweise zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder für gesetzlich vorgeschriebene Zwecke. Der verantwortungsvolle Umgang mit den Daten und die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen haben für uns hohe Priorität.

Eine interne Datenschutzkoordinatorin fungiert als Schnittstelle zwischen den internen Ansprechpartnern, die sich je Fachbereich mit den spezifischen Datenschutzhemen befassen, und der externen Datenschutzbeauftragten. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit einem Unternehmensjuristen der Abteilung Legal/Compliance, der vornehmlich Datenschutzthemen bearbeitet.

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind die zentralen Gesetze, die allgemein gültige Regeln des Datenschutzes festlegen. Im Berichtsjahr lagen keinerlei meldepflichtigen Verstöße gegen diese Gesetze vor. Zum Schutz der Daten sind erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, die wir laufend bedarfsgerecht optimieren.

## **Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien**

Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur sind nicht nur für das Wohlbefinden jedes einzelnen Menschen wichtig, sondern sie tragen auch zu einem guten sozialen Klima bei.

Durch kontinuierliche Investitionen im Rahmen von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sichert die Deutsche Wohnen eine hohe Qualität und Attraktivität ihrer Bestände. Wir achten auf starke Mietergemeinschaften, die eine stabile Quartiersentwicklung ermöglichen. Kombiniert mit einer engagierten Verwaltung und einer sehr guten Erreichbarkeit des Service Centers können wir den Leerstand auf einem dauerhaft niedrigen Niveau halten. Wir begegnen damit sowohl einem Kosten- als auch einem Reputationsrisiko. Daneben entwickelt und realisiert die Deutsche Wohnen bis zum Jahr 2022 etwa 2.500 neue Wohnungen nach integralen Energiekonzepten. Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien aus und achten bei der Auswahl unserer Baustoffe auf Nachhaltigkeitsaspekte.

Führungskräfte sensibilisieren ihre Mitarbeiter für die Einhaltung von internen Verhaltensrichtlinien.

## Mieterdialog

Im Falle von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihren Mietern beispielsweise über Mieterversammlungen, Mietersprechstunden oder persönliche Besuche in Kontakt. Wir sind für unsere Kunden vor allem über Service Points vor Ort oder das zentrale Service Center erreichbar. Außerdem haben wir ein Kundenportal aufgesetzt, das wir permanent weiterentwickeln. Damit wollen wir den Kontakt zu unseren Mietern intensivieren, aber auch Prozesse vereinfachen und beschleunigen. Mieter finden Antworten auf viele Fragen rund um ihr Mietverhältnis und weitere nützliche Services. Neben einem verstärkten Informationsaustausch setzen wir auf mehr Partizipation unserer Bewohner.

## Kundenzufriedenheit

Da die Nachfrage nach Wohnraum besonders in Metropolregionen steigt, wird bezahlbarer Wohnraum zu einem wichtigen Thema in der öffentlichen Diskussion. Die Deutsche Wohnen wägt die Interessen von Mietern, Investoren und Kommunen sorgfältig gegeneinander ab und ist um einen fairen Ausgleich bemüht. Die Deutsche Wohnen berücksichtigt finanzielle und soziale Härtefälle und passt Modernisierungsumlagen entsprechend an. Unser Fokus liegt auf langfristigen Mietverhältnissen und einer hohen Kundenzufriedenheit. Diese haben wir 2017 durch eine Befragung aller unserer Mieter ermittelt und wollen dies künftig alle zwei Jahre wiederholen, um daraus konkrete Verbesserungsmaßnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit ableiten zu können. Gleichzeitig können wir so feststellen, inwieweit unsere eingeleiteten Maßnahmen greifen und wo weiterer Optimierungsbedarf besteht.

Unser Fokus liegt auf langfristigen Mietverhältnissen und einer hohen Kundenzufriedenheit.

### Leistungsindikator

Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation

81%



## Kundengesundheit und -sicherheit

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden stehen für uns im Mittelpunkt. Daneben haben die eingesetzten Baumaterialien auch Auswirkungen auf die Umwelt, ob beim Rohstoffabbau, in den Herstellungsprozessen oder bei der Entsorgung. Die Deutsche Wohnen achtet deshalb beim Einkauf auf ökologische und gesundheitsrelevante Aspekte. Da umweltfreundliche Materialien in der Regel kostenintensiver sind, wirkt sich diese Entscheidung unmittelbar auf das Geschäftsergebnis aus.

Der Materialverbrauch der Deutsche Wohnen betrifft drei Kategorien: Großprojekte wie die komplexe Sanierung von Gebäuden, kleinere Projekte im Rahmen der laufenden Instandhaltung sowie Neubaumaßnahmen. Da die Projekte durch Subunternehmer ausgeführt werden, ist die Wahl der eingesetzten Materialien nur durch Vorgaben zu beeinflussen. Grundsätzlich müssen alle verbauten Materialien deutschen Gesetzen und Vorschriften entsprechen. Alle darüber hinausgehenden Vorgaben stellen einen zusätzlichen Beitrag zum Umweltschutz dar.

### ***Umgang mit Altlasten***

Der größte Teil der Wohnungen im Portfolio der Deutsche Wohnen wurde nicht vom Unternehmen selbst errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt technisch modern waren, mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten. Diese Materialien sollten rechtzeitig ausgetauscht werden, bevor ein Kontakt mit dem Umfeld entstehen kann.

Neubauflächen untersuchen wir sorgfältig auf Altlasten.

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

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

### ***Vorgaben für Systemanbieter***

Für die Leistungen der Systemanbieter gilt ein Einheitspreiskatalog, der 80 bis 90% der standardisierten Leistungen im Rahmen des Mieterwechsels abdeckt. Darin sind Qualitätsstandardprodukte – unter anderem Waschtische, Fliesen oder Armaturen – definiert, die die Systemanbieter auswählen und verbauen dürfen. Für häufig wiederkehrende Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 wurde 2017 ein weiterer Einheitspreiskatalog mit entsprechenden Qualitätskriterien erarbeitet und ein Pilotprojekt zur Erprobung aufgesetzt. Auf diese Weise sollen Prozesse vereinfacht und standardisiert werden. Die Pilotphase wurde 2018 gestartet; im Jahr 2019 lassen sich erste Aussagen zu den Auswirkungen hinsichtlich Zeit und Kostensparnis ableiten. Im Rahmen des technischen Facility Managements koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen über den Systemdienstleister B&O Deutsche Services GmbH. Als Qualitätsrichtlinien gelten die Bauregellisten des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt). Die Abnahme der Dienstleistungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleistet, dass die Vorgaben eingehalten werden.

### ***Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen***

Die Deutsche Wohnen saniert ihren Bestand kontinuierlich. Dabei handeln wir im Rahmen eines möglichst nachhaltigen Ansatzes und planen für jedes Objekt individuell. So setzen wir beispielsweise bei der Dämmung von Fassaden auf Mineralwolle und vermeiden Polystyrol. Bei den Fenstern versuchen wir, sofern möglich, alte Fenster mit Holzrahmen wieder zu ertüchtigen und setzen neue Fenster zielgerichtet als Kunststoff- oder Holzfenster ein. Auch bei der Neugestaltung der Außenanlagen planen wir nachhaltig. Das gilt zum Beispiel für die Langlebigkeit von Sträuchern und Bäumen oder den Umgang mit anfallendem Regenwasser.

Unsere Bestände sanieren wir nachhaltig.

Unser Bestand umfasst auch zahlreiche Häuser und Anlagen, die schon einige Jahrzehnte alt sind. Hier versuchen wir, bei den Sanierungsmaßnahmen der ursprünglichen Gestaltung möglichst nahe zu kommen. Das gilt zum Beispiel für die Farbgebung von Fassaden, den Putz oder die Wiederherstellung von Balkonen. Bei unseren denkmalgeschützten Anlagen arbeiten wir eng mit Experten für Restaurierung und den Denkmalschutzbehörden zusammen und halten alle entsprechenden Vorschriften uneingeschränkt ein.

#### **Kriterien für Neubauvorhaben**

Ihre Neubautätigkeiten richtet die Deutsche Wohnen an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien aus, beispielsweise den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder des Nachhaltigen Wohnungsbaus (NaWoh). Qualifizierte Büros für nachhaltige Gebäudezertifizierungen begleiten die Neubauprozesse und stellen Beratung, Konzepte und Messungen zur Verfügung, die für den Erhalt des jeweils angestrebten Nachhaltigkeitszertifikats erforderlich sind. Sie koordinieren auch die planungs- und baubegleitende Dokumentation und nehmen Vorgaben für nachhaltige Materialien in die Lieferantenverträge auf. Bei allen Baumaßnahmen sollen nur Materialien zum Einsatz kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Nutzung und Entsorgung eine anerkannte Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Die Kontrolle der Einhaltung und die Qualitätssicherung erfolgen über den beauftragten Architekten.

## **Verantwortung für unsere Mitarbeiter**

Nur mit hoch qualifizierten und motivierten Mitarbeitern kann die Deutsche Wohnen ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit auch künftig fortsetzen. Deshalb kommt der Mitarbeitergewinnung und -bindung eine hohe Bedeutung zu. Wir wollen für Mitarbeiter und Nachwuchskräfte ein attraktiver Arbeitgeber sein, der interessante Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten bietet, eine faire Vergütung gewährleistet und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglicht. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der qualifizierten Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Aus diesen Themen und den jährlichen Mitarbeitergesprächen leiten wir die Maßnahmen für unsere Personalarbeit<sup>2</sup> ab. So können wir Kosten vermeiden, die durch mögliche Fluktuation entstehen, und die erfolgreiche Umsetzung unserer Unternehmensstrategie sicherstellen.

Die qualifizierte Weiterbildung unserer Mitarbeiter ist für uns von hoher Bedeutung.

Wir haben für alle Mitarbeiter und Führungskräfte verbindliche Verhaltensrichtlinien verabschiedet und allgemeingültige Arbeitgeberwerte implementiert, die einen von Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägten Umgang miteinander sowie gegenüber Dritten fördern.

Zudem führen wir alle zwei Jahre eine systematische Mitarbeiterbefragung durch, die uns wichtige Erkenntnisse über die Zufriedenheit und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter liefert. An der Mitarbeiterbefragung im Jahr 2018 haben 71% aller Mitarbeiter teilgenommen. Die Auswertung zeigt, dass die Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber groß ist. Sehr hoch fielen insgesamt vor allem die Aspekte Arbeitgeberzufriedenheit sowie die Weiterempfehlungsrate aus. Auch die Willkommenskultur, die neue Mitarbeiter erleben, wurde sehr positiv bewertet.

<sup>2</sup> Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Personalarbeit beziehen sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA und Helvetica.

## Personalentwicklung

Der Bereich Human Resources setzt auf eine strukturierte Mitarbeiterentwicklung und eine individuelle Förderung, um die Mitarbeiter darin zu unterstützen, ihre persönlichen Stärken zu entfalten. Die regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen, die jährlich geführten Mitarbeitergespräche, unser Format „Geschützter Raum“ für interne Stellenwechsel sowie eine Generationenanalyse liefern wichtige Erkenntnisse über die Fähigkeiten und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter. Diese Maßnahmen helfen uns, Schlüsselfunktionen mit eigenen Fachkräften zu besetzen und Leistungsträger langfristig zu binden.

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

Leistungsindikator	
Weiterbildungstage	2.640



## Faire Vergütung

Die 2014 eingeführte leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und soll zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit beitragen. Klare Regeln bilden die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Basierend auf einem umfassenden Marktvergleich (Branchentarifverträge, Gehaltsstudien für die Immobilienbranche) wurden für alle Tätigkeiten in den einzelnen Gesellschaften der Deutsche Wohnen bedarfsgerecht fünf bis sieben Gehaltsebenen definiert. Die Vergütungsstruktur umfasst nicht die obere Führungsebene unter dem Vorstand.

## Beruf und Familie sowie Zusatzleistungen

Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, bietet die Deutsche Wohnen verschiedene Teilzeit- und Gleitzeitmodelle an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, vom Homeoffice aus zu arbeiten. Das betriebliche Gesundheitsmanagement trägt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Bio-Obst oder Sportveranstaltungen zu einem gesundheitsförderlichen Arbeitsumfeld bei. Zusätzlich wurde resultierend aus einer Mitarbeiterbefragung zum betrieblichen Gesundheitsmanagement die Gesundheitsplattform „machtfit“ mit einem vielfältigen Angebot an subventionierten Fitness- und Gesundheitskursen für die Mitarbeiter eingeführt. Die Leistungen der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber wurden mehrfach honoriert: Dazu zählen unter anderem die Auszeichnungen als „Fair Company“ der gleichnamigen Initiative von karriere.de und „Exzellente Ausbildungsqualität“ von der IHK. Weitere Informationen sind im Kapitel Mitarbeiter im Zusammengefassten Lagebericht zu finden.

Teilzeit- und Gleitzeitmodelle vereinbaren Beruf und Familie.



## Verantwortung für Umwelt und Klima

Beim Thema Umwelt und Klima liegt im Immobiliensektor der größte Hebel im Bereich Energie. Insbesondere die Bestandsbauten verfügen über erhebliche Potenziale zur Energieeinsparung, sodass uns hier eine tragende Rolle zukommt. Das Energiemanagement ist dem Verantwortungsbereich des CEO der Deutsche Wohnen zugeordnet. Er ist in die strategische Planung des Energiemanagements involviert. Zudem nimmt er an den monatlichen Terminen teil und ist als Vorsitzender des Beirats unseres Joint Ventures G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH in die Konzeption von Maßnahmen eingebunden. Darüber hinaus werden wichtige Entscheidungen in den regelmäßigen Vorstandsterminen der Deutsche Wohnen diskutiert und getroffen.

## Energie

Im Pariser Klimaabkommen haben sich die Länder auf gemeinsame Ziele zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen verständigt. Auch der Gebäudesektor und damit Unternehmen wie die Deutsche Wohnen müssen ihren Beitrag zur Erreichung dieser Ziele leisten. Wir setzen daher auf den Einsatz erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz im Bestand. Die teilweise hohen Investitionen zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen belasten in der Regel zumindest kurzfristig das Geschäftsergebnis. Daher gilt es, bei allen Maßnahmen die Interdependenz zwischen ökonomischen und ökologischen Aspekten zu berücksichtigen.

### Energiekonzept Bestand

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir in den letzten drei Jahren ca. EUR 1 Mrd. aufgewendet. In den kommenden Jahren planen wir weitere Investitionen, um die Qualität unseres Bestands kontinuierlich zu verbessern. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, der Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster, die Erneuerung von Heizanlagen sowie regenerative oder effiziente Energieerzeugung. Damit einher geht das Ziel, ab dem Jahr 2022 jährlich 20.000t CO<sub>2</sub>-Emissionen einzusparen. So wird die Deutsche Wohnen auch zukünftig den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachkommen. Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel Immobilienportfolio unter „Energieeffizienz im Bestand“ im Zusammengefassten Lagebericht zu finden.

 Immobilienportfolio  
ab Seite 37



### Leistungsindikator

Durchschnittliche Energieintensität<sup>3</sup>

132,3 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

### Energiebedarf Mieter

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

### Energiekonzept Neubau

Bis zum Jahr 2022 will die Deutsche Wohnen etwa 2.500 neue Wohnungen im freistehenden Neubau errichten. Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien aus und achten unter anderem auf eine verbesserte Energieeffizienz. So werden zum Beispiel Möglichkeiten zur Reduktion des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien frühzeitig geprüft und städtebaulich eingepflanzt. Der Fokus liegt dabei auf dem Energiestandard der geplanten Gebäude und der Wärmeversorgung. Ihre Neubauten entwickelt und realisiert die Deutsche Wohnen daher nach integralen Energiekonzepten. Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel Kriterien für Neubauprojekte zu finden.

<sup>3</sup> Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien (die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten sind i.d.R. dabei unberücksichtigt, da hierfür kein Energieausweis erforderlich ist).

### Eigener Energieverbrauch

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

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

## Verantwortung für die Gesellschaft

Bereits unser Kerngeschäft, die Bereitstellung von Wohnraum in guter Qualität, hat vielfältige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld. Es sorgt nicht nur für zufriedene Mieter und Investoren – vielmehr profitieren auch die umliegenden Quartiere von gepflegten Gebäuden, attraktiven Außenanlagen und den von uns unterstützten sozialen Projekten. Zu unseren strategischen Zielen in diesem Handlungsfeld gehören die Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur und der Ausbau, die Fortsetzung sowie die weitere Strukturierung unseres Engagements für das Gemeinwohl. Bei unseren lokalen Aktivitäten konzentrieren wir uns auf Maßnahmen, bei denen wir unsere Kernkompetenzen effektiv einsetzen können.

Wir engagieren uns  
für das Gemeinwohl in  
unseren Quartieren.

Der Vorstand ist auch in diesem Bereich eng in die strategische Planung eingebunden.

### Quartiersgestaltung

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

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

### Gesellschaftliches Engagement

Darüber hinaus möchte die Deutsche Wohnen durch den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern dazu beitragen, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Unser gesellschaftliches Engagement bezieht sich speziell auf unsere Kernkompetenzen rund um das Thema Wohnen. Wir vermieten in unseren Quartieren gewerbliche Flächen günstig an soziale Einrichtungen, fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern und vermitteln Wohnungen an Menschen in sozialen Schwierigkeiten. Für die Integration von Flüchtlingen arbeiten wir seit 2015 mit Gemeinden und sozialen Initiativen zusammen. Durch Spenden unterstützen wir Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben und zum gelingenden Miteinander beitragen.

#### Leistungsindikator

Neu vermietete Wohnungen für Menschen  
in sozial schwierigen Situationen

4,5%



## Denkmalschutz

Mit rund 30.000 Wohneinheiten zählt die Deutsche Wohnen zu den größten Eigentümern von denkmalgeschützten Wohnimmobilien in Deutschland. Darunter befinden sich auch die vier Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen: Ringsiedlung Siemensstadt, Weiße Stadt, Wohnstadt Carl Legien und die Hufeisensiedlung Britz. Wir verfügen über langjährige Erfahrung bei der Förderung historischer Bausubstanz und der – zum Beispiel mit energetischer Sanierung verbundenen – Denkmalpflege. Mit dem Schutz dieser historischen Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur leisten wir einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität. Davon profitieren auch unsere Siedlungen und Mieter.

In unserem Bestand befinden sich vier Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen.

Derzeit saniert die Deutsche Wohnen fünf denkmalgeschützte Anlagen. Alle Maßnahmen werden gemäß dem „Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin“ bei der Unteren Denkmalbehörde (UD) angezeigt und nach Erteilung der Genehmigung durch uns ausgeführt. Wenn möglich, wird dabei der bauzeitliche Zustand der Häuser wiederhergestellt.

Seit Anfang 2017 sind wir zudem Mitglied im Förderverein der Bundesstiftung Baukultur, um uns auch hier mit unserer Expertise einzubringen und den Dialog zu fördern. In diesem Rahmen haben wir bereits vier Baukulturwerkstätten finanziell gefördert, eine davon im Jahr 2018.

Berlin, 18. März 2019



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHTFINANZIELLEN KONZERNERKLÄRUNG

An den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernerklärung nach §§315b, 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB der Deutsche Wohnen SE, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

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

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

## **Erklärung des Wirtschaftsprüfers in Bezug auf die Unabhängigkeit und Qualitätssicherung**

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

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

## **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

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

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

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

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

### **Prüfungsurteil**

Auf der Grundlage der durchgeföhrten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungs nachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernerklärung der Deutsche Wohnen SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§315b, 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist.

### **Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel**

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

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

Berlin, den 18. März 2019

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hell



ppa. Zimen

# Konzernabschluss

- 110 KONZERNBILANZ
- 112 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 113 KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG
- 114 KONZERN-KAPITALFLUSS-RECHNUNG
- 115 KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
- 116 ANHANG ZUM KONZERN-ABSCHLUSS
  - 116 A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE
  - 124 B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
  - 131 C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
  - 143 D Angaben zur Konzernbilanz
  - 161 E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
  - 166 F Segmentberichterstattung
  - 167 G Angaben zur Kapitalflussrechnung
  - 168 H Ergebnis je Aktie
  - 169 I Sonstige Angaben
  - 181 Anlagen

## KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2018

EUR Mio.	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>Aktiva</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	<b>23.781,7</b>	19.628,4
Sachanlagen	D.3	<b>146,5</b>	92,3
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	<b>31,4</b>	19,0
Derivative Finanzinstrumente	D.7	<b>0,9</b>	3,3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		<b>113,3</b>	23,1
Aktive latente Steuern	D.16	<b>0,1</b>	0,4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>24.073,9</b>	<b>19.766,5</b>
 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	<b>477,1</b>	295,8
Andere Vorräte		<b>4,2</b>	4,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	<b>22,4</b>	15,5
Forderungen aus Ertragsteuern		<b>83,1</b>	47,5
Derivative Finanzinstrumente	D.7	<b>0,1</b>	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		<b>22,3</b>	9,3
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte		<b>9,0</b>	8,0
Zahlungsmittel	D.8	<b>332,8</b>	363,7
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>951,0</b>	<b>744,2</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	<b>33,0</b>	28,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>984,0</b>	<b>772,9</b>
 <b>Summe Aktiva</b>		<b>25.057,9</b>	<b>20.539,4</b>

EUR Mio.	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>Passiva</b>			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	357,0	354,7
Kapitalrücklage	D.9	2.918,1	3.078,6
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		7,1	-19,7
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	D.9	8.276,9	6.474,6
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals</b>		<b>11.559,1</b>	<b>9.888,2</b>
Nicht beherrschende Anteile	D.9	349,0	322,8
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>11.908,1</b>	<b>10.211,0</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	6.112,3	4.697,4
Wandelschuldverschreibungen	D.11	1.691,3	1.667,3
Unternehmensanleihen	D.11	1.130,3	819,3
Pensionsverpflichtungen	D.12	63,4	65,7
Derivative Finanzinstrumente	D.7	7,3	1,2
Sonstige Rückstellungen	D.14	15,2	13,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.13	296,7	217,8
Passive latente Steuern	D.16	3.244,7	2.496,7
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>12.561,2</b>	<b>9.979,0</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	72,3	53,7
Wandelschuldverschreibungen	D.11	5,9	2,3
Unternehmensanleihen	D.11	70,1	7,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		302,4	177,7
Sonstige Rückstellungen	D.14	9,4	6,6
Derivative Finanzinstrumente	D.7	8,3	4,1
Steuerschulden	D.15	36,0	27,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.13	54,9	44,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		29,3	26,4
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>588,6</b>	<b>349,4</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>25.057,9</b>	<b>20.539,4</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

EUR Mio.	Anhang	2018	2017
Erlöse aus Vertragsmieten	E.1	785,5	744,2 <sup>1</sup>
Erlöse aus Betriebskosten	E.1	337,4	326,5 <sup>1</sup>
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-466,7	-457,9 <sup>1</sup>
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>		<b>656,2</b>	<b>612,8</b>
Verkaufserlöse		180,3	308,6
Davon Umsatzerlöse aus Immobilenvorräten		27,3	188,1
Verkaufskosten		-7,0	-7,2
Buchwertabgang		-130,2	-251,1
Davon für Umsatzerlöse aus Immobilenvorräten		-19,5	-153,7
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	E.3	<b>43,1</b>	<b>50,3</b>
Erlöse aus Pflegeleistungen		68,1	63,8 <sup>1</sup>
Erlöse aus Mieten und Pachten		67,2	56,9 <sup>1</sup>
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		-80,0	-72,7
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	E.4	<b>55,3</b>	<b>48,0</b>
Verwaltungskosten	E.5	-93,7	-81,3
Sonstige Aufwendungen	E.7	-24,4	-37,8
Sonstige Erträge	E.6	22,6	8,8
<b>Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>		<b>659,1</b>	<b>600,8</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	2.179,3	2.397,0
Abschreibungen	D.3/4	-10,3	-7,4
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>		<b>2.828,1</b>	<b>2.990,4</b>
Finanzerträge		7,8	1,4
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	D.7/E.9	-80,3	-226,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	B.3	2,6	3,0
Finanzaufwendungen	E.10	-131,4	-170,6
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>2.626,8</b>	<b>2.598,2</b>
Ertragsteuern	E.11	-764,2	-834,9
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.862,6</b>	<b>1.763,3</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.833,0	1.717,9
Nicht beherrschende Anteile		29,6	45,4
		<b>1.862,6</b>	<b>1.763,3</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
Unverwässert in EUR	H	5,15	4,88
Verwässert in EUR	H	4,86	4,74

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

EUR Mio.	Anhang	2018	2017
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.862,6</b>	<b>1.763,3</b>
<hr/>			
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettогewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	D.7	-1,8	24,6
Ertragsteuereffekte	D.16	0,4	-7,4
		<b>-1,4</b>	<b>17,2</b>
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	D.12	0,4	0,3
Nettогewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	C.11	39,8	0,0
Ertragsteuereffekte	D.16	-12,0	-0,3
		<b>28,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>26,8</b>	<b>17,2</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>		<b>1.889,4</b>	<b>1.780,5</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.859,8	1.735,1
Nicht beherrschende Anteile		29,6	45,4

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

EUR Mio.	Anhang	2018	2017
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>			
Periodenergebnis		<b>1.862,6</b>	1.763,3
Finanzerträge		-7,8	-1,4
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	D.7/11, E.9	80,3	226,0
Finanzaufwendungen		131,4	170,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		-2,6	-3,0
Ertragsteuern		764,2	834,9
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>2.828,1</b>	<b>2.990,4</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-2.179,3	-2.397,0
Abschreibungen	D.3/4	10,3	7,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	-28,0	-52,1
Veränderung des Nettoumlauvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-28,2	-9,4
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		141,0	18,9
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>743,9</b>	<b>558,2</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	G	27,3	188,1
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien		-131,4	-68,3
Gezahlte Zinsen		-111,3	-100,9
Erhaltene Zinsen		3,9	1,4
Gezahlte Steuern		-73,7	-65,0
Erhaltene Steuern		10,7	4,7
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>469,4</b>	<b>518,2</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Verkäufen	G	150,6	115,4
Auszahlungen für Investitionen		-2.046,5	-1.092,3
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		0,8	0,8
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel		-18,7	0,0
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		2,8	15,3
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		-0,7	-3,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.911,6</b>	<b>-964,1</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.10	1.354,4	422,6
Tilgung von Darlehen	D.10	-106,5	-497,6
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	D.11	0,0	1.600,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	D.11	0,0	-1.205,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		525,0	520,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen		-150,0	-428,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	E. 10	-9,7	-71,3
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen		0,0	99,5
Auszahlungen für den Kauf von nicht beherrschenden Anteilen		0,0	-94,8
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.9	0,1	545,3
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		-1,4	-0,8
Kosten der Kapitalerhöhung	D.9	-0,5	-4,4
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	H	-194,8	-262,4
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner		-5,3	-5,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1.411,3</b>	<b>617,4</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>-30,9</b>	<b>171,5</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>		<b>363,7</b>	<b>192,2</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>		<b>332,8</b>	<b>363,7</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2018

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen und Wan- delschuld- verschrei- bungen	Cash- flow- Hedge- Rücklage	Summe kumu- liertes sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaftetes Konzern- eigen- kapital	Auf die Anteils- eigner des Mutter- unter- nehmens entfallen- des Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
EUR Mio.									
Eigenkapital zum 1. Januar 2017	<b>337,5</b>	<b>3.445,3</b>	<b>-17,7</b>	<b>-19,2</b>	<b>-36,9</b>	<b>4.219,7</b>	<b>7.965,6</b>	<b>268,4</b>	<b>8.234,0</b>
Periodenergebnis						1.763,3	1.763,3		1.763,3
Davon nicht beherrschende Anteile						-45,4	-45,4	45,4	0,0
Sonstiges Ergebnis			0,0	17,2	17,2			17,2	17,2
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>0,0</b>	<b>17,2</b>	<b>17,2</b>	<b>1.717,9</b>	<b>1.735,1</b>	<b>45,4</b>	<b>1.780,5</b>
Kapitalerhöhung	17,2	528,5					545,7		545,7
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-3,0					-3,0		-3,0
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-893,6			893,6	0,0			0,0
Einlage im Zusam- menhang mit Vorstands- vergütungen		1,4				1,4			1,4
Veränderung nicht beherrschende Anteile					4,6	4,6	9,0	13,6	
Dividende					-262,4	-262,4			-262,4
Sonstiges					-98,8	-98,8			-98,8
Eigenkapital zum 31. Dezember 2017	<b>354,7</b>	<b>3.078,6</b>	<b>-17,7</b>	<b>-2,0</b>	<b>-19,7</b>	<b>6.474,6</b>	<b>9.888,2</b>	<b>322,8</b>	<b>10.211,0</b>
Eigenkapital zum 1. Januar 2018	<b>354,7</b>	<b>3.078,6</b>	<b>-17,7</b>	<b>-2,0</b>	<b>-19,7</b>	<b>6.474,6</b>	<b>9.888,2</b>	<b>322,8</b>	<b>10.211,0</b>
Periodenergebnis						1.862,6	1.862,6		1.862,6
Davon nicht beherrschende Anteile						-29,6	-29,6	29,6	0,0
Sonstiges Ergebnis			28,2	-1,4	26,8		26,8		26,8
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>28,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>26,8</b>	<b>1.833,0</b>	<b>1.859,8</b>	<b>29,6</b>	<b>1.889,4</b>
Kapitalerhöhung	2,3	87,4					89,7		89,7
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-0,4					-0,4		-0,4
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-247,8			247,8	0,0			0,0
Einlage im Zusam- menhang mit Vorstands- vergütungen		0,3				0,3			0,3
Veränderung nicht beherrschende Anteile					-0,2	-0,2	-3,4	-3,6	
Dividende					-283,7	-283,7			-283,7
Sonstiges					5,4	5,4			5,4
Eigenkapital zum 31. Dezember 2018	<b>357,0</b>	<b>2.918,1</b>	<b>10,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>7,1</b>	<b>8.276,9</b>	<b>11.559,1</b>	<b>349,0</b>	<b>11.908,1</b>

## ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018

### A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

#### 1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2018 wurde am 18. März 2019 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 18. März 2019 billigen. Die Deutsche Wohnen SE ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Straße 57, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, HRB 190322 B.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen SE beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Dazu gehören insbesondere Project & Process Management, Corporate Development and Strategy, Asset Management, Corporate Finance, IT, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf Property Management, Verkauf/Akquisitionen sowie immobilienbezogene Dienstleistungen.

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

#### 2 Konzernabschluss

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

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

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

### 3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2018:

Zum 1. Januar 2018 wurden IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden einschließlich der Änderungen zu IFRS 15“ erstmals angewendet. Änderungen zu IFRS 4 „Versicherungsverträge“ hatten im Konzern keine Relevanz. Im Folgenden werden die Effekte angegeben, wie sie aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15 resultieren.

Die Erstanwendung des neuen Standards IFRS 9 ohne Änderung der Vorjahreszahlen hat bis auf eine Umbuchung innerhalb des Eigenkapitals bezüglich der Wandelschuldverschreibungen zu keinen wesentlichen Umstellungseffekten geführt. Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen die Klassifikation von Finanzinstrumenten in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell, die Bilanzierung bereits erwarteter Verluste auf finanzielle Vermögenswerte sowie die neu geregelte Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Im Unterschied zu IAS 39 werden finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9 entsprechend dem Geschäftsmodell und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme in drei anstatt ehemals vier Bewertungskategorien unterteilt: „fortgeführte Anschaffungskosten“, „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ und „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“. In der Bewertungskategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ dürfen nur solche finanziellen Vermögenswerte erfasst werden, die im Rahmen eines ausschließlich auf die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme ausgerichteten Geschäftsmodells gehalten werden. Soweit diese finanziellen Vermögenswerte im Rahmen eines auf Veräußerung ausgerichteten Geschäftsmodells gehalten werden, erfolgt die Bewertung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte müssen in der Bewertungskategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ erfasst werden, deren Wertschwankungen erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Für die derzeit im Bestand befindlichen Eigenkapitalinstrumente hat die Deutsche Wohnen das Wahlrecht ausgeübt, diese erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Die Kategorisierung der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 9 hat sich nicht wesentlich geändert. Neu geregelt ist, dass die Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts von finanziellen Verbindlichkeiten, für die die Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert gewählt wurde, im sonstigen Ergebnis berichtet werden müssen, sofern diese durch Änderungen des Kontrahentenrisikos verursacht wurden. Diese Änderung hat per 1. Januar zu einem Umstellungseffekt bezüglich des kumulierten Kontrahentenrisikos der emittierten Wandelschuldverschreibungen innerhalb des Eigenkapitals zwischen dem kumulierten sonstigen Konzernergebnis und dem erwirtschafteten KonzernEigenkapital in Höhe von EUR 6 Mio. geführt. Fortlaufend werden die Änderungen des Kontrahentenrisikos separat im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Aus der geänderten Kategorisierung haben sich folgende Ausweisänderungen zum 1. Januar 2018 ergeben:

EUR Mio.	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Summe Bilanz-posten zum 31.12.2017	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Summe Bilanz-posten zum 01.01.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	15,5	AC	15,5
Sonstige Vermögenswerte				
Finanzanlagen	AfS	0,4	FVOCI	0,4
Finanzanlagen	n/a	14,6	n/a	14,6
Ausleihungen	LaR	4,2	AC	4,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	13,2	AC	13,2
Derivative Finanzinstrumente	FAHft	3,3	FVtPL	3,3
Zahlungsmittel	LaR	363,7	AC	363,7
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>414,8</b>		<b>414,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.751,1	AC	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	FLHft	1.669,6	FVtPL	1.669,6
Unternehmensanleihe	FLaC	826,6	AC	826,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	177,7	AC	177,7
Sonstige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	65,6	n/a	65,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	196,3	AC	196,3
Derivative Finanzinstrumente				
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHft	4,7	FVtPL	4,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,6	n/a	0,6
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>7.692,2</b>		<b>7.692,2</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)

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Der Übergang zum Modell der erwarteten Kreditverluste nach IFRS 9 führte zu keinen wesentlichen Auswirkungen, da aufgrund der immobilienspezifischen Sollstellung der Mietforderungen zu Monatsbeginn die Wertberichtigung der offenen Positionen zum Monatsende bereits nach IAS 39 erfolgte. Die Anwendung der geänderten Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nach IFRS 9 hat ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen, da diese ausschließlich Cashflows sichert, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ 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 ersetzt unter anderem die Inhalte des IAS 18 und des IAS 11 und sieht zudem neue Angabevorschriften vor. Die Deutsche Wohnen wendet IFRS 15 erstmals seit dem 1. Januar 2018 nach der retrospektiven Methode an. Die

Erstanwendung hat ausschließlich zu Ausweisänderungen in dem Segment Wohnen sowie im Segment Pflege und Betreutes Wohnen geführt. Die Ausweisänderungen haben keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der Deutsche Wohnen und die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen Nettokaltmiete sowie Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15. Die Erlöse aus Betriebskosten fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15, denen korrespondierende Aufwendungen im Jahr der Leistungserbringung gegenüberstehen. Der überwiegende Teil dieser Leistungen wird vom Konzern als primär Verantwortlichem erbracht. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen tritt die Deutsche Wohnen zudem aufgrund des Vorratsrisikos als Prinzipal auf. Daher werden die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert dargestellt. Nachfolgend werden die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 auf die Berichts- und Vergleichsperiode gezeigt:

EUR Mio.	01.01.–31.12.2018 (IAS 18 Forts.)	01.01.–31.12.2017 (IAS 18 Forts.)
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	785,5	744,2
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-129,3	-131,4
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>656,2</b>	<b>612,8</b>

EUR Mio.	01.01.–31.12.2018 wie ausgewiesen (IFRS 15)	01.01.–31.12.2017 wie ausgewiesen (IFRS 15)
Erlöse aus Vertragsmieten	785,5	744,2
Erlöse aus Betriebskosten	337,4	326,5
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-466,7	-457,9
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>656,2</b>	<b>612,8</b>

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen schließt die Deutsche Wohnen Mietverträge mit Fremdbetreibern von Pflegeimmobilien ab, die als Leasingverhältnisse nicht Gegenstand des IFRS 15 sind. Darüber hinaus schließt der Konzern über die Beteiligung an der KATHARINENHOF Gruppe Heimverträge mit Bewohnern von Pflegeimmobilien ab, die sich im Eigenbetrieb befinden. Diese Heimverträge beinhalten grundsätzlich mit Unterkunft und Pflege zwei wesentliche Leistungskomponenten, denen vertraglich fixierte Gegenleistungen gegenüberstehen. Da es sich bei der Vertragskomponente Unterkunft um ein Leasingverhältnis handelt und die Pflegeleistung eine Ertragskomponente gemäß IFRS 15 darstellt, berichtet die Deutsche Wohnen ab 1. Januar 2018 die Erträge des Pflegesegments in zwei Erlösgrößen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung: „Erlöse aus Mieten und Pachten“ und „Erlöse aus Pflegeleistungen“. Die Erträge aus Mieten und Pachten umfassen die Erträge aus den Mietverträgen mit den Fremdbetreibern, die Unterkunftskomponente aus den Heimverträgen sowie Mietverträge des betreuten Wohnens.

Aus den Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“, die sich mit Fragestellungen zur Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich beschäftigen und hier insbesondere die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts aus den entsprechenden Verpflichtungen betreffen, haben sich keine Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben.

Im Dezember 2016 hat der IASB Änderungen an IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, dass der Standard mögliche Beispiele einer bestimmten Nutzungssänderung und der daraus resultierenden Übertragung in die beziehungsweise aus der IAS 40 Kategorie aufführt und betont, dass diese nicht abschließend zu verstehen sind. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Die Anwendung des Sammel-Änderungsstandards zu IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ hatte ebenfalls keine Auswirkungen für die Deutsche Wohnen.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2018 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

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

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Standard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ veröffentlicht. Demnach werden zukünftig alle Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer in Form von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst, sofern die Laufzeit mindestens zwölf Monate beträgt und es sich nicht um geringwertige Vermögenswerte handelt. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing. Die Deutsche Wohnen ist als Leasinggeber sowie als Leasingnehmer von dem neuen Standard betroffen.

Die Deutsche Wohnen hat als Leasingnehmer folgende Kategorien an Leasingverhältnissen identifiziert, die im Konzern von Bedeutung sind und aufgrund der Erstanwendung des Standards zur Bilanzierung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019 führen: Wärmecontracting, Messtechnik, Gewerbemietverträge und Kfz-Leasing. Insgesamt erwartet der Konzern für diese Kategorien die Erfassung von Nutzungsrechten und korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 48 Mio. Die Nutzungsrechte werden in Höhe von ca. EUR 4 Mio. als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie in Höhe von ca. EUR 44 Mio. als Sachanlagen bilanziert. Etwaige Effekte auf das Reinvermögen oder auf die latenten Steueransprüche beziehungsweise -verpflichtungen stellen sich momentan als unwesentlich dar. Der Konzern erwartet, dass sich das Zwischenergebnis, das auch als Segmentergebnisgröße verwendet wird, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 zwischen EUR 6,5 Mio. und EUR 7,5 Mio. erhöht. Im Wesentlichen wird in Summe ein gegenläufiger Effekt in den Abschreibungen, Neubewertungen sowie Zinsaufwendungen erwartet, sodass die Erstanwendung des neuen Leasingstandards nur zu einem unwesentlichen negativen Effekt auf den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 führen wird. In der Konzern-Kapitalflussrechnung wird eine Erhöhung der Zahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit im Umfang von EUR 6,0 Mio. bis EUR 7,0 Mio. erwartet. Im gleichen

Umfang wird eine Erhöhung der Zahlungsmittelabflüsse aus Finanzierungs-tätigkeit erwartet. Für Leasingverhältnisse, bei der die Deutsche Wohnen als Leasinggeber agiert, erwartet der Konzern keine wesentlichen Effekte auf die Bilanzierung. Künftig fallen die Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung mangels Übertragung von Leistungen auf den Leasingnehmer unter die sonstigen Komponenten des Dauerschuldverhält-nisses (weder Lease- noch Servicekomponente) und werden daher nach den für sonstige Komponenten einschlägigen Vorschriften bilanziert.

Der Konzern wird den Standard ab dem 1. Januar verpflichtend anwenden und das Umstellungsprojekt ist zum Aufstellungsdatum noch nicht abgeschlossen. Der Konzern beabsichtigt die Anwendung der vereinfachten Übergangsmethode unter Nutzung bestimmter Erleichterungsvorschriften und wird die Finanz-informationen für 2018 nicht rückwirkend anpassen.

Im Juni 2017 hat der IASB den IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertrag-steuerlichen Behandlung“ herausgegeben. Die Interpretation stellt klar, dass Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen sollen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit voll-ständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die Deutsche Wohnen analy-siert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Oktober 2017 hat der IASB geringfügige Änderungen zu IFRS 9 „Finanzinstru-mente“ veröffentlicht, die die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten beziehungsweise erfolgsneutral zum Fair Value von finanziellen Vermögenswerten mit sogenannten symmetrischen Kündigungsrechten ermöglichen. Darüber hin-aus erfolgt zur Modifikation von finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht zur Aus-buchung führen, eine Klarstellung. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Nach derzeitiger Analyse erwartet die Deutsche Wohnen keine wesentlichen Auswirkungen.

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

Im Oktober 2017 hat der IASB Änderungen zu IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ in Bezug auf langfristige Beteiligungen an diesen veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, dass ein Unternehmen dazu verpflichtet ist, IFRS 9 „Finanzinstrumente“ einschließlich dessen Wertminde-rungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die einen Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die Deutsche Wohnen erwartet hier-aus keine wesentlichen Auswirkungen.

Der IASB hat „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2015–2017“ im Dezember 2017 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IAS 12 „Ertragsteuern“ und IAS 23 „Fremdkapitalkosten“. Die Änderungen treten für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2019 in Kraft. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB hat im Februar 2018 eine Änderung des IAS 19 veröffentlicht. Die Veröffentlichung regelt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung der aktuellen

versicherungsmathematischen Annahmen neu zu ermitteln sind, die zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (Vermögenswert) verwendet wurden. Der IASB hat ferner in IAS 19 Ergänzungen zur Klarstellung aufgenommen, wie sich eine Planänderung, -kürzung oder -abgeltung auf die Anforderungen an die Vermögenswertobergrenze („asset ceiling“) auswirkt. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB hat im März 2018 eine neu überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die Überarbeitung des Rahmenkonzepts erstreckte sich insbesondere auf ein neues Kapitel zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, Leitlinien für die Abbildung der Ertragslage, überarbeitete Definitionen für Vermögenswert und Schuld sowie Klarstellungen zur Bedeutung der Rechenschaftsfunktion und dem Vorsichtsprinzip im Kontext der Zwecksetzung der IFRS-Rechnungslegung. Die aktualisierten Querverweise auf das neu überarbeitete Rahmenkonzept in den entsprechenden Standards und Interpretationen sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Oktober 2018 hat der IASB eine Änderung von IFRS 3 hinsichtlich der Definition von Geschäftsbetrieb veröffentlicht. Damit stellt der IASB die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klar. Hintergrund waren in der Vergangenheit verstärkt auftretende Anwendungsfragen in Bezug auf das (Nicht-)Vorliegen eines Geschäftsbetriebs im Erwerbsfall. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Des Weiteren hat der IASB im Oktober 2018 Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen veröffentlicht. Die Änderungen, in Kombination mit zusätzlichen Erläuterungen zur Anwendung, in IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“ sollen insbesondere dem IFRS-Abschlussersteller die Beurteilung der Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition der Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

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

#### **4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen**

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

##### **Ermessensentscheidungen**

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

### **Vollkonsolidierung der KATHARINENHOF Gruppe**

Die Deutsche Wohnen SE geht davon aus, dass sie trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit die Beherrschung im Sinne des IFRS 10 über die KATHARINENHOF Gruppe ausübt. Die Beherrschung resultiert insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen mit dem Mehrheitsgesellschafter. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B. „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

### **Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber**

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

### **Einstufung von Pflegeimmobilien als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die Deutsche Wohnen verfolgt im Segment Pflege und Betreutes Wohnen das Geschäftsmodell, Pflegeimmobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung zu halten. Die Einstufung der Pflegeimmobilien, die durch die Beteiligung KATHARINENHOF bewirtschaftet werden, als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beruht im Wesentlichen auf der Analyse zweier Kriterien: Zum einen werden Schwankungen des operativen Cashflows aus dem reinen Pflegegeschäft (ohne die Mieten für die damit verbundenen Wohnungseinheiten) untersucht und zum anderen wird das Ergebnis der Pflegedienstleistungen zum Mietergebnis aus den Wohnungseinheiten dieser Pflegeimmobilien ins Verhältnis gesetzt, um die Bedeutsamkeit der Pflegedienstleistungen im Hinblick auf die wesentliche finanzielle Steuerungsgröße FFO I zu bemessen. Aufgrund der relativ geringen Schwankungen des operativen Cashflows aus den oben genannten Pflegedienstleistungen und des unbedeutenden Beitrags zum FFO I dieser Dienstleistungen im Verhältnis zum Mietergebnis werden diese Objekte als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert.

### **Schätzungen und Annahmen**

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

### **Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien**

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde zum 30. Juni 2018 und zum 31. Dezember 2018 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und extern bestätigt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten wie auch der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze getroffen. Die Pflegeimmobilien wurden zum 31. Dezember 2018 durch einen externen Gutachter bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten sowie Diskontierungszinssätze und Investitionsaufwendungen ein. Alle 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 23,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 19,6 Mrd.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

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

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit im Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2018 EUR 63,4 Mio. (Vorjahr: EUR 65,7 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.12 „Pensionsverpflichtungen“.

### **Latente Steuern**

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zu Steuersätzen, zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen zum 31. Dezember 2018 aktivisch EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) und passivisch EUR 3.244,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2.496,7 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.16 „Latente Steuern“.

## **B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden**

### **1 Konsolidierungskreis**

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen SE 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 Gruppe ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 149 (Vorjahr: 129) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung wurden zwei Wohnimmobiliengesellschaften in der Rechtsform der deutschen GmbH neu erworben. Ferner ist eine Gesellschaft in der Rechtsform Gesellschaft bürgerlichen Rechts aufgrund einer Verschmelzung sowie eine weitere Wohnimmobiliengesellschaft in der Rechtsform der deutschen GmbH durch Veräußerung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Die Entkonsolidierung der veräußerten Gesellschaft hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Deutsche Wohnen.

Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen wurden zwei neu erworbene Gesellschaften in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft vollkonsolidiert. Ferner wurden zwölf Pflegeimmobiliengesellschaften und zwei Beteiligungsgeellschaften in der Rechtsform der deutschen GmbH erworben.

Ferner hat die Deutsche Wohnen am 1. Januar 2018 sämtliche Geschäftsanteile an der Helvetica Services GmbH in Berlin erworben. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb nach IFRS 3. Das Tätigkeitsspektrum der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietwohnungen und Gewerbeträumen im Großraum Berlin.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzen sich die Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der Helvetica Services GmbH wie folgt zusammen:

EUR Mio.	
<b>Vermögenswerte</b>	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,9
	<b>0,9</b>
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-0,3
	<b>-0,3</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>0,6</b>

Bei den übernommenen Vermögenswerten und Verpflichtungen entspricht der beizulegende Zeitwert im Wesentlichen dem Buchwert.

Der Kaufpreis für die Anteile an der Helvetica Services GmbH betrug EUR 3,3 Mio. Nach Abzug des vorläufigen Nettovermögens von EUR 0,6 Mio. vom Kaufpreis für die Anteile ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 2,7 Mio. Die Aufteilung des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig, da eine finale Kaufpreisallokation zum Bilanzstichtag nicht abschließend erfolgt ist.

Da die Gesellschaft keine wesentlichen Zahlungsmittel zum Erstkonsolidierungszeitpunkt bilanziert, ergibt sich in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit eine Auszahlung in Höhe von EUR 3,3 Mio.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betrugen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der Gesellschaft ca. EUR 5,4 Mio. und das Ergebnis vor Steuern (EBT) ca. EUR 0,4 Mio. Da es sich bei der Gesellschaft im Wesentlichen um innerkonzernliche Leistungen innerhalb des Segments Wohnungsbewirtschaftung handelt, sind diese konsolidiert.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

Des Weiteren hat die Deutsche Wohnen am 1. Oktober 2018 sämtliche Geschäftsanteile an der GETEC Media GmbH in Magdeburg erworben. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb nach IFRS 3. Die Gesellschaft bietet mit ihren drei Tochtergesellschaften ein breites Spektrum von Telekommunikationsdienstleistungen für Geschäfts- und Privatkunden an.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzen sich die vorläufigen Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden der GETEC Media Gruppe wie folgt zusammen:

EUR Mio.	
<b>Vermögenswerte</b>	
Sachanlagen	4,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,2
Forderungen aus Ertragsteuern	1,0
Sonstige Vermögenswerte	2,3
Zahlungsmittel	1,6
	<b>12,6</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	-17,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1,5
Sonstige Verbindlichkeiten	-2,2
	<b>-20,7</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>-8,1</b>

Bei den übernommenen Vermögenswerten und Verpflichtungen entspricht der beizulegende Zeitwert im Wesentlichen dem Buchwert.

Nach Abzug des vorläufig bewerteten negativen Nettovermögens von EUR 8,1 Mio. vom Kaufpreis für die Gesellschaft von EUR 1 ergibt sich ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 8,1 Mio. Unter Berücksichtigung der übernommenen Zahlungsmittel von EUR 1,6 Mio. ergibt sich ein Zahlungsmittelzufluss von EUR 1,6 Mio. Die Aufteilung des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig, da eine finale Kaufpreisallokation zum Bilanzstichtag nicht abschließend erfolgt ist.

Seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt betrugen die in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen einbezogenen Umsatzerlöse der Gesellschaften ca. EUR 2,1 Mio. und das Ergebnis vor Steuern (EBT) ca. EUR 0,5 Mio. Hätte der Erwerb bereits am 1. Januar 2018 stattgefunden, wären Umsatzerlöse in Höhe von ca. EUR 13,6 Mio. und ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von ca. EUR 1,6 Mio. für das Geschäftsjahr 2018 ausgewiesen worden.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

Der Konzern erwarb im Rahmen eines Share Deals sieben Gesellschaften, bestehend aus FB Real Estate Holding 1 bis 7 GmbH, Berlin, mit anschließender Verschmelzung auf die GSW Immobilien AG mit Wirkung zum 1. September 2018. Die Transaktion stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 dar. In der erworbenen Sachgesamtheit waren im Wesentlichen Investment Properties enthalten.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen zum Bilanzstichtag ergeben.

**Sukzessive Akquisition der PUW OpCo GmbH nach dem Bilanzstichtag:**

Im Rahmen eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses erwarb der Konzern die verbleibenden Anteile von 55% an der PUW OpCo GmbH („Pflege und Wohnen Gruppe“) mit Sitz in Hamburg. Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Deutsche Wohnen SE die Beherrschung über die Pflege und Wohnen Gruppe erlangte, ist der 2. Januar 2019. Zu diesem Zeitpunkt hält die Deutsche Wohnen SE 100% der Anteile an der Gruppe. Pflege und Wohnen-Gruppe ist ein Pflegewohnheimbetreiber in Hamburg, welcher sich mit einem umfassenden und regionalen Pflegeangebot an Senioren und pflegebedürftige Personen richtet.

Die vorläufige übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Pflege und Wohnen Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.

Beizulegender Zeitwert der gehaltenen Eigenkapitalinstrumente (45%)	54,0
Netto-Barkaufpreiskomponente für die verbleibenden Anteile (55 %)	66,9
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>120,9</b>

Aus der Bewertung der gehaltenen Eigenkapitalinstrumente resultierte keine wesentliche Ergebnisauswirkung. Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Pflege und Wohnen Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen vorläufigen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

EUR Mio.

Sachanlagen	13,2
Immaterielle Vermögenswerte	38,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,9
Zahlungsmittel	7,7
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,3
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>62,8</b>
Pensionsverpflichtungen	-27,2
Finanzverbindlichkeiten	-24,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2,2
Latente Steuerschulden	-9,7
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	-13,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>-76,5</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>-13,7</b>
Gesamtgegenleistung	120,9
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>134,6</b>

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert im Wesentlichen das erwartete Ertragspotenzial aus dem übernommenen Geschäft mit umfassendem regionalen Pflegeangebot, der Stärkung der allgemeinen Marktposition sowie weiteren nicht separat ansetzbaren Vorteilen und Vermögenswerten (zum Beispiel Belegschaft). Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

## 2 Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

### 3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

#### **Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen**

Die Deutsche Wohnen SE verfügt am Stichtag über 148 Tochterunternehmen (Vorjahr: 128). Bei diesen Tochterunternehmen bestehen keine Beschränkungen beim Zugriff auf die Vermögenswerte und Schulden.

An einigen Tochterunternehmen bestehen nicht beherrschende Minderheitsanteile, die nur Ergebnisanrechte haben. Für diese werden im Konzernabschluss nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2018 betrug die Anteilsquote nicht beherrschender Gesellschafter an der GSW Immobilien AG 6,1% (Vorjahr: 6,1%). Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2018 Dividenden von EUR 4,8 Mio. an nicht beherrschende Anteilseigner ausgeschüttet.

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

EUR Mio.	GSW Gruppe
Langfristige Vermögenswerte	7.826,1
Kurzfristige Vermögenswerte	493,6
Zahlungsmittel	6,6
Langfristige Verbindlichkeiten	-3.528,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-184,5
<b>Nettovermögen</b>	<b>4.613,7</b>
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	204,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>621,8</b>
Sonstiges Ergebnis	1,1
Veränderung Zahlungsmittel	1,0
Dividende	79,3

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

Für die Konzerngesellschaften hat die Deutsche Wohnen SE Garantien und Bürgschaften sowie andere Sicherheiten gegenüber Dritten im Umfang von EUR 2.062,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.349,8 Mio.) übernommen.

### **Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen**

Die Deutsche Wohnen ist am Stichtag an acht Gemeinschafts- und vier assoziierten Unternehmen beteiligt (Vorjahr: sieben Gemeinschafts- und zwei assoziierte Unternehmen). Die Beteiligungen werden nach der Equity-Methode bilanziert; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die Deutsche Wohnen hält an der PUW OpCo GmbH mit Sitz Hamburg einen Anteil von 45%. Im Folgenden werden die zusammengefassten Finanzinformationen für die PUW OpCo GmbH per 31. Dezember 2018 beziehungsweise für den Zeitraum seit Erwerb am 1. Oktober 2018 dargestellt:

EUR Mio.	
Langfristige Vermögenswerte	26,9
Kurzfristige Vermögenswerte	3,3
Zahlungsmittel	7,2
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-24,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-27,6
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-46,7
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-34,3
<b>Nettovermögen</b>	<b>-95,2</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-0,2</b>
Umsatzerlöse	29,2
Abschreibungen	0,4
Zinserträge	0,3
Zinsaufwand	1,4
Ertragsteueraufwand	0,1

Der Buchwert der At-Equity-Beteiligung an der PUW OpCo GmbH beträgt zum 31. Dezember 2018 inkl. Geschäfts- oder Firmenwert und langfristiger Forderungen seitens der Deutsche Wohnen gegenüber der Beteiligung EUR 53,3 Mio. Aus der At-Equity-Bewertung der Beteiligung resultierte ein Aufwand in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Die restlichen Gemeinschaftsunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind derzeit von untergeordneter Bedeutung. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

EUR Mio.	2018	2017
Buchwert der Anteile an nicht wesentlichen at equity einbezogenen Gesellschaften	<b>19,5</b>	<b>14,6</b>
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at equity einbezogenen Gesellschaften:		
Gewinnanteil aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	2,7	3,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>

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

### Beteiligungen an nicht-konsolidierten Unternehmen

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

Das Gesamtrisiko der Deutsche Wohnen aus diesen Beteiligungen entspricht dem Buchwert. Die Buchwerte der nicht-konsolidierten Unternehmen betragen am 31. Dezember 2018 rund EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.).

## C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

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

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

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

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

## **2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

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

Zum 31. Dezember 2018 sowie 30. Juni 2018 und 31. Dezember 2017 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2018 sowie 30. Juni 2018 und am 31. Dezember 2017 durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung der externen Immobilienbewerter erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung zwischen der internen Ermittlung und der externen Bestätigung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/- 10%, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- TEUR 250 übersteigen wird. Im Gesamtergebnis weicht die Bewertung von Jones Lang LaSalle SE beziehungsweise CB Richard Ellis GmbH um rund -0,2% beziehungsweise +0,2% im Vorjahr von der internen Bewertung ab. Die Bewertung für die Pflegeimmobilien erfolgte im Geschäftsjahr 2018 ausschließlich durch W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main und im Geschäftsjahr 2017 ausschließlich durch die CB Richard Ellis GmbH.

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

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

## **3 Sachanlagen**

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

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

#### **4 Immaterielle Vermögenswerte**

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahren. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sie wird bei Hinweis oder – bei Geschäfts- oder Firmenwert – mindestens einmal jährlich eine Wertminderungsüberprüfung vorgenommen.

#### **5 Fremdkapitalkosten**

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

#### **6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten**

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

Im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Zur Durchführung des Werthaltigkeitstests werden diese Vermögenswerte denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die erwartungsgemäß von den Synergien der Unternehmens- und Geschäftserwerbe profitieren. Diese zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren die unterste Ebene, auf der diese Vermögenswerte für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht werden.

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows, die aus Ist-Werten abgeleitet wurden und für einen Fünfjahreszeitraum 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 fünften Jahr der Mittelfristplanung von der Wachstumsrate der Cashflows nach Ablauf der Mittelfristplanung und dem Diskontierungssatz ab.

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

## 7 Finanzielle Vermögenswerte

Ab dem 1. Januar 2018 stuft die Deutsche Wohnen ihre finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam), und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinne und Verluste werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, wobei der Konzern das Wahlrecht ausübt, die derzeit im Bestand befindlichen Eigenkapitalinstrumente, die nicht zur Handelsabsicht gehalten werden, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, das heißt zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von

Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Die Wertminderung von Schuldinstrumenten basiert auf dem erwarteten Kreditverlust. Der Konzern wendet bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind. Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Bis zum 31. Dezember 2017 wurden finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 von der Deutsche Wohnen entweder

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

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

Finanzanlagen sowie Wertpapiere wurden der Kategorie „Als zur Veräußerung verfügbar“ (AfS – Available for Sale) zugeordnet und grundsätzlich zu Zeitwerten bilanziert. Die Bilanzierung erfolgte jedoch zu Anschaffungskosten, sofern der Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten nicht verlässlich zu bestimmen war.

In der Deutsche Wohnen wurden, über die derivativen Finanzinstrumente mit und ohne Sicherungszusammenhang hinaus, 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 wurden 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 waren. Nach der erstmaligen Erfassung wurden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste wurden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert waren sowie im Rahmen von Amortisationen.

Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wurde in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte wurden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte wurden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktbasierter Bewertungsmodelle bilanziert.

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

## **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 IFRS 9 werden von der Deutsche Wohnen ab dem 1. Januar 2018 entweder

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

### **Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen**

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

### **Wandelschuldverschreibungen**

Wandelschuldverschreibungen, als zusammengesetzte Finanzinstrumente aus Anleihe und Aktienoption, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger von der Gesellschaft wahlweise in bar oder in Aktien bedient werden können und für die Wertpapiernotierungen an Märkten ermittelbar sind, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen erfasst. Aufgrund der Anwendung der Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert für zusammengesetzte Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung zum Wertpapierkurs am jeweiligen Stichtag. Gewinne und Verluste aus der Bewertung werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst, sofern diese auf Änderungen des Ausfallrisikos der Wandelschuldverschreibung zurückzuführen sind. Der verbleibende Teil der Gewinne und Verluste aus der Bewertung wird erfolgswirksam erfasst.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

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

### **Verbindlichkeiten gegenüber Fonds-Kommanditisten**

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

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

Innerhalb der Deutsche Wohnen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Fonds-Kommanditisten in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.).

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

Entsprechend behandelt werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die vertraglich zugesicherte Put-Optionen für ihre Anteile besitzen, die die Deutsche Wohnen bei Ausübung erwerben müsste. Für diese Put-Optionen bestehen in der Deutsche Wohnen Verbindlichkeiten in Höhe des beizulegenden Zeitwerts von EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR 22,2 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 zum Zeitwert behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

Im Unterschied zu den oben dargestellten Rechnungslegungsmethoden für finanzielle Verbindlichkeiten nach IFRS 9 hat der Konzern bis zum 31. Dezember 2017 die Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Wandelschuldverschreibungen volumnfänglich erfolgswirksam erfasst. Alle weiteren Rechnungslegungsmethoden sind nach IFRS 9 und IAS 39 für Geschäftsvorfälle der Deutsche Wohnen im Zusammenhang mit finanziellen Verbindlichkeiten im Wesentlichen identisch.

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

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen gegenüber berechtigten aktiven und ehemaligen Mitarbeitern sowie deren Hinterbliebenen gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 783 Mitarbeiter (davon 271 aktive Mitarbeiter und 512 ausgeschiedene Mitarbeiter und Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 808 Mitarbeiter, davon 291 Aktive und 517 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 im Konzern-Gesamtergebnis erfasst.

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

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

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

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

### **13 Rückstellungen**

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

### **14 Leasingverhältnisse**

Bei Leasinggeschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing unterschieden.

Die Deutsche Wohnen tritt im Rahmen von Finanzierungsleasing als Leasingnehmer und Leasinggeber auf. Werden alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts auf die Deutsche Wohnen als Leasingnehmer übertragen, werden diese Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand sowie die korrespondierende Verbindlichkeit wird bei der Deutsche Wohnen als Leasingnehmer aktiviert beziehungsweise passiviert. Schließt ein Unternehmen mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber einen Vertrag ab, bei dem alle wesentlichen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übergehen, werden anstelle des Leasinggegenstands die zukünftig vom Kunden zu zahlenden Leasingraten als Leasingforderungen in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingvertrag bilanziert.

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

Ferner tritt die Deutsche Wohnen als Leasingnehmer bei als Operating Leasing klassifizierten Leasinggeschäften auf.

Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Ertrag (aus Sicht des Leasinggebers) beziehungsweise Aufwand (aus Sicht des Leasingnehmers) erfasst.

## 15 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

### ***Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden***

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der Deutsche Wohnen auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden erzielt der Konzern insbesondere aus Pflegeleistungen, Veräußerung von Immobilien sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

### ***Mieterträge***

Mieterträge werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag 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. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassenden Vergütungskomponenten entsprechen dem Zeitwert der gewährten aktienbasierten Vergütung zum Bilanzstichtag. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmodelle. In korrespondierender Höhe werden Verbindlichkeiten bilanziert.

## 16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam in dem Zeitraum erfasst, in dem die jeweilige Miete vereinnahmt wird. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

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

## 17 Aktivierte Eigenleistungen

Die direkt zurechenbaren Einzelkosten und produktionsbezogenen Gemeinkosten, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, werden ertragswirksam als Zugang zu dem Buchwert der Immobilie erfasst, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Deutsche Wohnen ein mit der Baumaßnahme verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Der Ertrag aus dem erstmaligen Ansatz wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen und die Folgebewertung des Zugangs erfolgt entsprechend der Bewertungsmethode der Bilanzposition der Immobilie.

## 18 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

Der Ansatz und die Bewertung von Ertragsteuern erfolgen gemäß IAS 12. Latente Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen gebildet. Die Ermittlung der zu versteuernden und abzugsfähigen temporären Differenzen erfolgt durch den Vergleich der IFRS-Buchwerte und der lokalen Steuerwerte der Vermögenswerte und Schulden (bereinigt um permanente Differenzen). Der Steuerwert ergibt sich nach den steuerlichen Vorschriften der jeweiligen Steuerjurisdiktion, in der die Besteuerung des Sachverhalts erfolgen wird.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das 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 12.63(c)).

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.

## 19 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-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 bilanzierte bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39 und ab dem 1. Januar 2018 gemäß IFRS 9, sofern die Bedingungen der Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist für beide Standards neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Ferner ist in beiden Standards geregelt, dass bei Vorliegen einer effektiven Beziehung der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst wird und der nicht effektive Teil erfolgswirksam innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte

auf prospektiver Basis (Hypothetisches-Derivat-Methode) getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurzfristige beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

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

## 20 Aktienbasierte Vergütungen

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhielt in dem Zeitraum 2014 bis 2017 eine aktienbasierte Vergütung in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelte es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

Die Aufwendungen, die aufgrund der Ausgabe der Aktienoptionen entstehen, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Der beizulegende Zeitwert wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt. Die Aufwendungen aus der Ausgabe von Aktienoptionen wurden 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.	Wohn- und Geschäftsbauten		Pflegeeinrichtungen		Summe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Periodenbeginn	<b>18.906,9</b>	<b>15.312,7</b>	<b>721,5</b>	<b>692,4</b>	<b>19.628,4</b>	<b>16.005,1</b>
Zukäufe	1.072,2	1.090,5	618,5	0,7	1.690,7	1.091,2
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	395,8	230,0	5,3	4,1	401,1	234,1
Abgang durch Verkauf	-82,1	-68,2	0,0	0,0	-82,1	-68,2
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	2.184,0	2.372,7	-4,7	24,3	2.179,3	2.397,0
Umbuchung	-35,8	-30,8	0,0	0,0	-35,8	-30,8
Periodenende	<b>22.441,0</b>	<b>18.906,9</b>	<b>1.340,6</b>	<b>721,5</b>	<b>23.781,6</b>	<b>19.628,4</b>

Die Umbuchung umfasst im Wesentlichen die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres. In den Zukäufen befinden sich unter anderem Anzahlungen für Zukäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Die Bewertungen der Wohn- und Geschäftsbauten sowie der Pflegeeinrichtungen erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß der Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“. Das Bewertungsergebnis von EUR 2.179,3 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

### ***Wohn- und Geschäftsbauten***

Für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten zum 31. Dezember 2018, 30. Juni 2018 und zum 31. Dezember 2017 wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten und Zielleerständen basierend auf den Lage- und Objekteigenschaften der Immobilien,
- Ableitung von Diskontierungszinssätzen für die Detailphase der Planung,
- Ableitung von Kapitalisierungszinssätzen für die ewige Rente.

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,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurden auf der Basis von immobilienspezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet.

Für den Instandhaltungsaufwand werden in der Immobilienbewertung für jeden Bewertungsgegenstand typisierte und objektspezifische Ansätze verwendet. Dabei sind der jeweilige Objektzustand sowie Erfahrungswerte aus in der Vergangenheit regelmäßig entstandenen Instandhaltungen in den objektspezifischen Ansatz eingeflossen.

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 Gesamtmobilienwerts 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:

31.12.2018	Core <sup>+</sup>			Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Buchwert (EUR Mio.)	16.399	3.822	20.221	1.464	5	<b>21.690</b>
Buchwert (EUR/m <sup>2</sup> )	2.416	1.809	2.271	1.216	580	<b>2.145</b>
Anteil Buchwert in %	75,6	17,6	93,2	6,7	0,0	<b>100,0</b>
Ist-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	6,71	6,69	6,70	5,87	5,10	<b>6,60</b>
Marktmietwachstum p.a. in %	3,38	2,65	3,20	1,61	0,36	<b>3,1</b>
Leerstandsrate in %	2,1	3,2	2,4	2,9	4,3	<b>2,4</b>
Multiplikator	30,1	22,4	28,3	17,4	9,7	<b>27,1</b>
Diskontierungszins in %	4,4	5,5	4,6	5,7	7,8	<b>4,7</b>
Kapitalisierungszins in %	4,0	4,7	4,2	5,3	7,5	<b>4,2</b>
Instandhaltungskosten (EUR/m <sup>2</sup> p.a.)	11,30	11,70	11,40	12,0	12,80	<b>11,40</b>

31.12.2017	Core <sup>+</sup>			Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Buchwert (EUR Mio.)	14.202	2.957	17.159	1.373	63	<b>18.595</b>
Buchwert (EUR/m <sup>2</sup> )	2.102	1.580	1.989	1.149	700	<b>1.876</b>
Anteil Buchwert in %	76,4	15,9	92,3	7,4	0,3	<b>100,0</b>
Ist-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	6,47	6,56	6,49	5,68	4,84	<b>6,38</b>
Marktmietwachstum p.a. in %	3,41	1,93	3,16	1,26	0,46	<b>3,0</b>
Leerstandsrate in %	2,3	2,4	2,3	2,6	5,7	<b>2,4</b>
Multiplikator	27,2	19,9	25,5	16,9	13,1	<b>24,5</b>
Diskontierungszins in %	4,5	5,8	4,7	6,1	7,3	<b>4,8</b>
Kapitalisierungszins in %	4,2	5,0	4,4	5,5	6,1	<b>4,5</b>
Instandhaltungskosten (EUR/m <sup>2</sup> p.a.)	10,05	10,02	10,05	10,39	10,72	<b>10,07</b>

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 (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 20% geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1%; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

31.12.2018			Core <sup>+</sup>	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	
Marktmietwachstum	-6,20	-4,06	-5,79	-3,21	<b>-5,62</b>
Diskontierungszins	-0,82	-0,68	-0,80	-0,75	<b>-0,79</b>
Kapitalisierungszins	-1,77	-1,23	-1,67	-1,23	<b>-1,64</b>
31.12.2017			Core <sup>+</sup>	Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	
Marktmietwachstum	-6,33	-3,27	-5,80	-2,58	<b>-5,87</b>
Diskontierungszins	-0,83	-0,74	-0,81	-0,76	<b>-0,81</b>
Kapitalisierungszins	-1,68	-1,26	-1,61	-1,12	<b>-1,57</b>

### Pflegeeinrichtungen

Die Bewertung der Pflegeeinrichtungen zum 31. Dezember 2018 erfolgte durch die W&P Immobilienberatung GmbH (zum 31. Dezember 2017 durch die CB Richard Ellis GmbH). Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende durchschnittliche Marktmieten, Diskontierungs-, Kapitalisierungszinssätze und Instandhaltungsaufwendungen in die Bewertung mit ein:

	31.12.2018 <sup>1</sup>	31.12.2017
Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	9,33	10,71
Diskontierungszins in %	4,60	5,74
Kapitalisierungszins in %	-	5,33
Instandhaltungskosten (EUR/m <sup>2</sup> p.a.)	10,02	-

1 Abweichend vom Vorjahr wurden die Instandhaltungskosten gesondert und nicht im Zinssatz berücksichtigt. Dadurch und durch den neuen Detailplanungszeitraum von 100 Jahren entfällt ein separater Kapitalisierungszins.

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung der Marktmiete um 5%; Erhöhung des Diskontierungs-, Kapitalisierungszinss um 0,1%; Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen:

in %	31.12.2018 <sup>1</sup>	31.12.2017
Marktmiete	-5,0	-3,1
Diskontierungszins	-2,0	-0,8
Kapitalisierungszins	-	-1,1
Instandhaltungskosten	-1,0	-

1 Abweichend vom Vorjahr wurden die Instandhaltungskosten gesondert und nicht im Zinssatz berücksichtigt. Dadurch und durch den neuen Detailplanungszeitraum von 100 Jahren entfällt eine separate Simulation für den Kapitalisierungszins.

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

## 2 Leasingverhältnisse

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mietern abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 785,5 Mio. (Vorjahr: EUR 744,2 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 466,7 Mio. (Vorjahr: EUR 457,9 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand im Segment Wohnen wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von ca. EUR 212 Mio. erhalten.

Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2019 in Höhe von ca. EUR 5,9 Mio. erhalten (durchschnittliche vertragliche Kündigungsfrist: ein Monat). Mit den Pflegeimmobilien, die sich im Fremdbetrieb befinden, wird die Deutsche Wohnen Pachterlöse in Höhe von ca. EUR 39 Mio. im Geschäftsjahr 2019 erzielen.

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

## 3 Sachanlagen

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

31.12.2018

EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	18,8	84,4	24,1	127,3
Zugänge	8,8	46,1	17,7	72,6
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	3,7	0,8	4,5
Abgänge	0,0	-17,0	-1,0	-18,0
Umbuchungen	2,8	0,0	0,0	2,8
<b>Ende der Periode</b>	<b>30,4</b>	<b>117,2</b>	<b>41,6</b>	<b>189,2</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	4,4	18,5	12,1	35,0
Zugänge	0,7	10,7	4,2	15,6
Abgänge	0,0	-7,0	-0,9	-7,9
<b>Ende der Periode</b>	<b>5,1</b>	<b>22,2</b>	<b>15,4</b>	<b>42,7</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>25,3</b>	<b>95,0</b>	<b>26,2</b>	<b>146,5</b>

31.12.2017

EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	15,0	41,6	23,2	79,8
Zugänge	1,5	42,8	4,2	48,5
Abgänge	0,0	0,0	-3,1	-3,1
Umbuchungen	2,3	0,0	-0,2	2,1
<b>Ende der Periode</b>	<b>18,8</b>	<b>84,4</b>	<b>24,1</b>	<b>127,3</b>
 <b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	3,7	8,4	11,8	23,9
Zugänge	0,7	10,1	3,0	13,8
Abgänge	0,0	0,0	-2,7	-2,7
<b>Ende der Periode</b>	<b>4,4</b>	<b>18,5</b>	<b>12,1</b>	<b>35,0</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>14,4</b>	<b>65,9</b>	<b>12,0</b>	<b>92,3</b>

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 25,3 Mio., Vorjahr: EUR 14,4 Mio.) dienen als grundpfandrechtliche Sicherheiten.

In Höhe von EUR 80,3 Mio. (Vorjahr: EUR 62,5 Mio.) sind unter den Technischen Anlagen und Maschinen geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind.

#### 4 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

31.12.2018

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	11,4	20,1	31,5
Zugänge	0,0	5,4	5,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	10,8	0,3	11,1
Abgänge	0,0	0,0	0,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>22,2</b>	<b>25,8</b>	<b>48,0</b>
 <b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0,0	12,5	12,5
Zugänge	0,7	3,4	4,1
Abgänge	0,0	0,0	0,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>0,7</b>	<b>15,9</b>	<b>16,6</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>21,5</b>	<b>9,9</b>	<b>31,4</b>

31.12.2017

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	11,4	19,5	30,9
Zugänge	0,0	1,7	1,7
Abgänge	0,0	-1,1	-1,1
<b>Ende der Periode</b>	<b>11,4</b>	<b>20,1</b>	<b>31,5</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0,0	10,4	10,4
Zugänge	0,0	3,1	3,1
Abgänge	0,0	-1,0	-1,0
<b>Ende der Periode</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>12,5</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>11,4</b>	<b>7,6</b>	<b>19,0</b>

Der Zugang des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert mit EUR 8,1 Mio. aus der vorläufigen Kaufpreisallokation im Rahmen des Unternehmenserwerbs der GETEC Media Gruppe (siehe Kapitel B.1 „Konsolidierungskreis“ für weiterführende Informationen). Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt das Ertragspotenzial aus dem erworbenen Geschäft und ist volumnäßig der erworbenen Gruppe an Gesellschaften zugeordnet. Der Werthaltigkeitsüberprüfung lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf vergangenheitsbezogenen Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen. Sofern die Mittelzuflüsse um 27% reduziert werden, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,2% extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet. Sofern die Wachstumsrate auf -2,87% reduziert wird, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten des Pflege- und Gesundheitssektors wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 8,35% vor Steuern verwendet. Sofern der Diskontierungszinssatz auf 10,88% erhöht wird, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Die Kaufpreisallokation der Helvetica Services-Transaktion konnte im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen werden und die vorläufigen Zeitwerte der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten exklusive Geschäfts- oder Firmenwert zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden bestätigt. Der jährliche Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dieser Transaktion führte zu einer Wertminderung in Höhe von EUR 0,7 Mio. Der Geschäfts- oder Firmenwert nach Wertminderung in Höhe von EUR 2,0 Mio. spiegelt die Synergieeffekte aus der

Integration der erworbenen Gesellschaften in das Segment Wohnen wider und ist vollenfänglich der erworbenen Helvetica Services Gesellschaft als zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet. Der Werthaltigkeitsüberprüfung des Helvetica Services-Geschäfts- oder Firmenwerts lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf vergangenheitsbezogenen Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,1% extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 9,94% vor Steuern verwendet.

Der Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit entspricht in etwa EUR 2,0 Mio.

Der jährliche Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts aus der HSD-Transaktion führte zu keiner Wertminderung. Der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 11,4 Mio. (Vorjahr: EUR 11,4 Mio.) spiegelt die Synergieeffekte aus der Integration der erworbenen Gesellschaften in das Segment Pflege und Betreutes Wohnen der Deutsche Wohnen Gruppe wider und ist somit vollenfänglich der erworbenen HSD Gruppe als zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet. Der Werthaltigkeitsüberprüfung lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf vergangenheitsbezogenen Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstums-erwartungen. Sofern die Mittelzuflüsse um 65% (Vorjahr: 12%) reduziert werden, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,3% (Vorjahr: 1,0%) extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht über-schreitet. Sofern die Wachstumsrate auf -7,81% (Vorjahr: -0,45%) reduziert wird, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten des Pflege- und Gesundheitssektors wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 8,92% (Vorjahr: 9,24%) vor Steuern verwendet. Sofern der Diskontierungszinssatz auf 13,58% (Vorjahr: 10,17%) erhöht wird, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

## 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 2018 wurden Erlöse in Höhe von EUR 27,3 Mio. (Vorjahr: EUR 188,1 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertab-gänge in Höhe von EUR 19,5 Mio. (Vorjahr: EUR 153,7 Mio.) gegenüber.

## 6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Vermietung	12,3	12,3
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5,9	1,2
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	4,2	2,0
	<b>22,4</b>	<b>15,5</b>

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) abgeschrieben beziehungsweise wertberichtet. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2018 betrug EUR 21,6 Mio. (Vorjahr: EUR 20,9 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus weiteren Abschreibungen des Geschäftsjahres.

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 1,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,0 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2019 bis 2028 anfallen. Die Strikesätze betragen zwischen -0,20% und 1,49% (Vorjahr: -0,80% bis 1,63%). Die Summe der positiven sowie negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2018 beträgt EUR -14,6 Mio. (Vorjahr: EUR -1,9 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte 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.

Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der gesamten Zins-sicherungskontrakte nach der Restlaufzeit dargestellt:

EUR Mio.	Zeitwerte		Nominalwerte	
	Fälligkeitsdatum	2018	2017	2018
Bis 1 Jahr	-0,3	0,0	122,0	87,9
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	-1,7	-0,5	220,2	415,3
Mehr als 5 Jahre und bis zu 10 Jahre	-12,6	-1,5	966,8	482,0
	<b>-14,6</b>	<b>-2,0</b>	<b>1.309,0</b>	<b>985,2</b>

Die negativen Buchwerte der in die Sicherungsbilanzierung einbezogenen Zins-sicherungskontrakte betragen EUR 6,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) und sind auf der Passivseite im Bilanzposten Derivate Finanzinstrumente nach Fristigkeit ausgewiesen. Die Cashflow-Hedge-Rücklage entwickelte sich wie folgt:

EUR Mio.	2018	2017
Eröffnungssaldo zum 01.01.	-2,0	-19,2
Zuzüglich: Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Sicherungsinstrumente	-3,5	0,4
Abzüglich: Aus dem sonstigen Ergebnis in die Zinsaufwendungen umgegliedert	1,7	24,2
Abzüglich: Latente Steuern	0,4	-7,4
<b>Endsaldo zum 31.12.</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,0</b>

Im Geschäftsjahr wurden EUR 0,1 Mio. aufgrund der Ineffektivität in die Zins-aufwendungen umgegliedert. Nachfolgend werden die Nennbeträge sowie der gewichtete durchschnittliche Sicherungskurs aus der Sicherungsbilanzierung dargestellt:

EUR Mio.	2018	2017
Nennbetrag	298,2	133,3
Gewichteter durchschnittlicher Sicherungskurs im Geschäftsjahr in %	0,44	0,73

## 8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 332,8 Mio. (Vorjahr: EUR 363,7 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

## 9 Eigenkapital

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

### a) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2018 rund EUR 357,0 Mio. (Vorjahr: EUR 354,7 Mio.), eingeteilt in rund 357,0 Mio. auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen führt ausschließlich Inhaberaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt.

Aufgrund der Sacheinlage aus der erstmaligen Aktiendividende vom Juli 2018 erhöhte sich das gezeichnete Kapital um EUR 2,2 Mio.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

### **Entwicklung des genehmigten Kapitals**

TEUR

<u>Genehmigtes Kapital 2017/I</u>	
Stand zum 1. Januar 2018	110.000
Sachkapitalerhöhung vom 17. Juli 2018 („Aktiendividende“)	2.241
Aufhebung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018	107.759
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>0</b>
<u>Genehmigtes Kapital 2018/I</u>	
Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2018	110.000
Inanspruchnahme	0
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>110.000</b>

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018, eingetragen im Handelsregister am 16. August 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu EUR 110 Mio. ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/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 2018/I wurde das Genehmigte Kapital 2017/I aufgehoben.

### **Entwicklung des bedingten Kapitals**

TEUR	2014/II	2014/III	2015/I	2017/I	2018/I	Summe
<b>Stand zum 1. Januar 2018</b>	<b>5.891</b>	<b>12.880</b>	<b>50.000</b>	<b>67.000</b>	<b>0</b>	<b>135.771</b>
Herabsetzungsbeschluss der Hauptversammlung 15. Juni 2018	-	-	-	-37.000	-	-37.000
Beschluss der Hauptversammlung 15. Juni 2018	-	-	-	-	35.000	35.000
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien zur Bedienung des AOP 2014 <sup>1</sup>	-	-89	-	-	-	-89
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungsaktien (GSW-Beherrschungsvertrag) <sup>1</sup>	-18	-	-	-	-	-18
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>5.873</b>	<b>12.791</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>35.000</b>	<b>133.664</b>

1 Die Änderungen der Kapitalia wurden am 1. März 2019 im Handelsregister eingetragen.

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu EUR 133,66 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 133,66 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II, Bedingtes Kapital 2014/III, Bedingtes Kapital 2015/I, Bedingtes Kapital 2017/I und Bedingtes Kapital 2018/I).

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

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 35 Mio. zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus 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.

### **Erwerb eigener Aktien**

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Art.5 SE-VO in Verbindung mit §§71ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 (TOP 9). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 9 Abs.1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §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 Art.5 SE-VO in Verbindung mit den §§71a ff. AktG zu zurechnen 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

Aufgrund der Sacheinlage aus der Aktiendividende vom Juli 2018 erhöhte sich die Kapitalrücklage netto um EUR 86,7 Mio., von denen für die Kapitalerhöhungen angefallene Kosten in Höhe von EUR 0,5 Mio. sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte in Höhe von EUR 0,1 Mio. abgesetzt worden sind. Ferner wurde die Kapitalrücklage durch die seit September 2014 laufende Sacheinlage von Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des sich aus dem Beherrschungsvertrag ergebenden Aktientausches um EUR 0,7 Mio. erhöht. Weiterhin erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Aktienoptionsprogramm um EUR 0,3 Mio.

### c) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

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

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

### d) Nicht beherrschende Anteile

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

## 10 Finanzverbindlichkeiten

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

Insgesamt haben sich die Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2018 im Wesentlichen durch Aufvalutierung von bestehenden Darlehen im Rahmen von Immobilienkäufen erhöht.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 84,7% (Vorjahr: rund 82%) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,5% (Vorjahr: rund 1,5%).

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

EUR Mio.	Buchwert	Nominalwert	2018	2019	2020	2021	2022	≥2023
Prolongationsstruktur 2018	6.184,6	6.247,8	–	13,0	106,4	121,4	450,5	5.556,5
Prolongationsstruktur 2017	4.751,1	4.828,3	8,8	6,6	220,4	176,3	593,6	3.822,6

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

## 11 Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen

Die Deutsche Wohnen hat überwiegend im zweiten Halbjahr 2018 diverse langlaufende Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominalbetrag in Höhe von EUR 315 Mio. emittiert.

Darüber hinaus wurden Commercial Papers mit einem Nominalbetrag von EUR 60 Mio. in Anspruch genommen, die im Geschäftsjahr 2019 zurückgeführt wurden.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2018 folgende Anleihen und Wandelschuldverschreibungen ausstehend:

Typ	Emission	Laufzeitende max.	Nominal EUR Mio.	Coupon % p.a.	Buchwert EUR Mio.	Wandlungspreis EUR/Aktie
Wandelschuldverschreibungen	2017	2024	800,0	0,325	854,0	47,9555
Wandelschuldverschreibungen	2017	2026	800,0	0,600	843,2	50,5052
<b>Summe Wandelschuldverschreibungen</b>			<b>1.600,0</b>		<b>1.697,2</b>	
Unternehmensanleihe	2015	2020	500,0	1,375	501,4	-
Namensschuldverschreibungen	2017	2027–2032	325,0	1,600–2,00	326,5	-
Inhaberschuldverschreibungen	2018	2028–2034	315,0	1,675–2,50	312,3	-
Commercial Papers	2018	2019	60,0	-	60,2	

## 12 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 14,1 Jahre (Vorjahr: 14,5 Jahre), Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2019 werden in Höhe von EUR 3,6 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.).

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

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

in %	31.12.2018	31.12.2017
Abzinungsfaktor	1,60	1,50
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,25	2,25
Sterbetafeln	R 18G	R 05G

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

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba – Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e.V. – und als Planvermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgte mit einer Verzinsung in Höhe von 1,60 %.

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

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Barwert der Pensionsverpflichtung	71,3	73,8
Abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	-7,9	-8,1
	<b>63,4</b>	<b>65,7</b>

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

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	73,8	74,8
Pensionszahlungen	-3,5	-3,1
Zinsaufwand	1,1	1,1
Dienstzeitaufwand	0,6	0,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-0,7	0,4
<b>Pensionsverpflichtung, Periodenende</b>	<b>71,3</b>	<b>73,8</b>
Davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	10,7	11,1
Davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	60,6	62,7
Planvermögen, Periodenbeginn	8,1	7,2
Zinsertrag aus Planvermögen	0,1	0,1
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	-0,4	-0,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0,1	1,2
<b>Planvermögen, Periodenende</b>	<b>7,9</b>	<b>8,1</b>

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2018	2017
Zinsaufwand	-1,1	-1,0
Dienstzeitaufwand	-0,6	-0,6
	<b>-1,7</b>	<b>-1,6</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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Zinsaufwand“ und die laufenden Rentenzahlungen, Dienstzeitaufwand sowie Anpassungen der laufenden Renten im Posten „Personalaufwand“ erfasst.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.). Für das Jahr 2019 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 10,3 Mio. anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 3,47% zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 3,28% zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,65% zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,76% zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2018 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2018 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen beziehungsweise Tendenzaussagen.

Weitere Änderungen der relevanten versicherungsmathematischen Parameter, die innerhalb des nächsten Jahres zu einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der Pensionsrückstellung führen könnten, halten wir derzeit für nicht realistisch.

Es bestehen Rückstellungen für Zusagen im Falle von Berufsunfähigkeit zugunsten der Vorstände in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 9), die auch in den Pensionsrückstellungen abgebildet werden.

### **13 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing**

Die Deutsche Wohnen bilanziert Dauerschuldverhältnisse aus dem Wärmecontracting für den Immobilienbestand sowie aus Erbbaurechtsverträgen, bei denen sie Erbbauberechtigte ist, als Finanzierungs-Leasingverhältnisse. Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beträgt zum Jahresende EUR 146,3 Mio. (Vorjahr: EUR 65,6 Mio.) und sind nach Fristigkeit in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

31.12.2018			
EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Zahlungen	15,4	54,6	152,9
Zinsanteil	-2,3	-8,0	-66,3
Tilgungsanteil	<b>13,1</b>	<b>46,6</b>	<b>86,6</b>

31.12.2017			
EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Zahlungen	9,7	34,2	27,4
Zinsanteil	-0,7	-2,6	-2,4
Tilgungsanteil	<b>9,0</b>	<b>31,6</b>	<b>25,0</b>

## 14 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Restrukturierung	Rechtsrisiken	Sonstige	Summe
<b>Beginn der Periode</b>	<b>1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>17,6</b>	<b>20,2</b>
Inanspruchnahme	-0,2	-0,1	-2,1	-2,4
Auflösung	0,0	-1,0	-5,1	-6,1
Zuführung	1,1	6,2	5,6	12,9
<b>Ende der Periode</b>	<b>1,9</b>	<b>6,7</b>	<b>16,0</b>	<b>24,6</b>
Davon langfristig	1,3	5,3	8,6	15,2
Davon kurzfristig	0,6	1,4	7,4	9,4

Die Rückstellungen für Restrukturierung umfassen im Wesentlichen Verpflichtungen der Geschäftsintegration der GSW Immobilien AG.

Die sonstigen Rückstellungen (EUR 16,0 Mio., Vorjahr: EUR 17,6 Mio.) umfassen eine Vielzahl von Drittverpflichtungen.

Aufzinsungen der langfristigen Rückstellungen sind in Höhe von EUR 0,1 Mio. in den Zuführungen enthalten.

## 15 Steuerschulden

Die Steuerschulden (EUR 36,0 Mio., Vorjahr: EUR 27,2 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen für laufende Steuern sowie für mögliche Steuerrisiken aus Betriebsprüfungen.

## 16 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2018	Veränderung	31.12.2017
<b>Aktive latente Steuern</b>			
Immobilien	1,9	-0,6	2,5
Pensionen	8,9	-0,8	9,7
Verlustvorträge	267,2	0,9	266,3
Zinssicherungsgeschäfte	4,0	1,9	2,1
Darlehen	0,5	0,4	0,1
Wandelschuldverschreibungen	14,3	-6,0	20,3
Sonstige	42,0	15,6	26,4
	<b>338,8</b>	<b>11,4</b>	<b>327,4</b>
Saldierung	-338,7	-11,7	-327,0
Bilanzansatz	0,1	-0,3	0,4
<b>Passive latente Steuern</b>			
Darlehen	19,0	-3,0	22,0
Immobilien	3.525,5	747,1	2.778,4
Sonstige	38,9	15,6	23,3
	<b>3.583,4</b>	<b>759,7</b>	<b>2.823,7</b>
Saldierung	-338,7	-11,7	-327,0
Bilanzansatz	3.244,7	748,0	2.496,7
Latente Steuern netto	<b>-3.244,6</b>	<b>-748,3</b>	<b>-2.496,3</b>

Die Veränderung der latenten Steuern in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2018	2017
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	-11,6	-7,6
Ergebniswirksam	-736,7	-802,4
<b>-748,3</b>	<b>-810,0</b>	

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen, die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und betreffen mit EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.) die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, mit EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie mit EUR -12,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.542,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.640,8 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.277,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.358,1 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 596,5 Mio. (Vorjahr: EUR 718,6 Mio.) und EUR 447,0 Mio. (Vorjahr: EUR 519,3 Mio.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 37,7 Mio. (Vorjahr: EUR 14,8 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung eines ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von EUR 7.490,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5.614,0 Mio.) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen beziehungsweise keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5% der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

## E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

### 1 Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten

Die Erlöse aus Vertragsmieten und Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2018	2017
Sollmiete	807,7	762,7
Zuschüsse	0,8	1,0
	<b>808,5</b>	<b>763,7</b>
Erlösschmälerung aus Leerstand	-23,0	-19,5
	<b>785,5</b>	<b>744,2</b>
Betriebskosten	337,4	326,5 <sup>1</sup>
	<b>1.122,9</b>	<b>1.070,7</b>

<sup>1</sup> Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Aufgrund der Anwendung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 werden die Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten, die in den Vorjahren saldiert als nicht umlagefähige Betriebskosten in den Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung dargestellt worden sind, brutto ausgewiesen.

### Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15

Im Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Netto-kaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-kaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IAS 17 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden im Wesentlichen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien sowie der Erbringung von Pflegeleistungen realisiert.

Nachfolgend werden die wesentlichen Erlösströme nach Art und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung dargestellt und den Segmenten zugeordnet, in denen sie ausgewiesen wurden:

Segmente	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Pflege und Betreutes Wohnen	Gesamt
Güter/Dienstleistungen				
Betriebskosten	337,4	-	-	<b>337,4</b>
Wohnungsprivatisierung	-	68,7	-	<b>68,7</b>
Institutioneller Verkauf	-	111,6	-	<b>111,6</b>
Pflegeleistungen	-	-	68,1	<b>68,1</b>
	<b>337,4</b>	<b>180,3</b>	<b>68,1</b>	<b>585,8</b>
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	180,3	-	<b>180,3</b>
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	337,4	-	54,5	<b>391,9</b>
	<b>337,4</b>	<b>180,3</b>	<b>54,5</b>	<b>572,2</b>

## 2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2018	2017
Instandhaltungskosten	102,9	104,7
Betriebskosten	347,2	335,8 <sup>1</sup>
Inkasso	7,7	6,4
Sonstige Kosten	8,9	11,0
	<b>466,7</b>	<b>457,9</b>

1 Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Aufgrund der Anwendung von IFRS 15 zum 1. Januar 2018 werden die Aufwendungen für Betriebskosten, die in den Vorjahren saldiert als nicht umlagefähige Betriebskosten dargestellt worden sind, brutto ausgewiesen.

## 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.	2018	2017
Erlöse aus Pflegeleistungen	68,1	63,8 <sup>1</sup>
Erlöse aus Mieten und Pachten	67,2	56,9 <sup>1</sup>
Pflege- und Verwaltungskosten	-24,5	-22,2
Personalaufwendungen	-54,2	-49,9
Aufwendungen für Pachtobjekte	-1,3	-0,6
	<b>55,3</b>	<b>48,0</b>

1 Vorjahresangabe durch die Erstanwendung von IFRS 15 geändert. Pflegeleistungen und Mieterlöse werden getrennt ausgewiesen.

## 5 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2018	2017
Personalkosten	<b>62,8</b>	<b>53,8</b>
Sachkosten		
IT-Kosten	8,8	7,8
Gebäudekosten	3,1	3,3
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	5,9	5,8
Kommunikationskosten	3,8	2,8
Druck- und Telekommunikationskosten	1,9	1,8
Reisekosten	1,2	1,1
Versicherungen	1,0	1,0
Sonstige	5,2	3,9
	<b>30,9</b>	<b>27,5</b>
	<b>93,7</b>	<b>81,3</b>

In der Deutsche Wohnen Gruppe waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.165 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 986 Mitarbeiter), die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind. In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE mit 49% beteiligt ist, waren zudem durchschnittlich 1.987 Mitarbeiter (Vorjahr: 1.726 Mitarbeiter) beschäftigt.

## 6 Sonstige Erträge

Die sonstigen operativen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus aktivierten Eigenleistungen und Nutzungsentgelten.

## 7 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen betrafen im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen einmalige Projekte im Bereich IT und Marketing in Höhe von EUR 7,1 Mio. Im Geschäftsjahr 2017 waren hauptsächlich transaktionsbedingte Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 23,4 Mio. enthalten.

## 8 Aktienbasierte Vergütung

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

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

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

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

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

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 adjustierten EPRA/NAREIT Germany Index.

Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es wiederum ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit grundsätzlich die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird, sowie ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen im Rahmen der Gewichtung des jeweiligen Erfolgsziels ausübbar werden. Das jeweilige Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das jeweilige Maximalziel ist bei 150%iger Zielerreichung gesetzt. Die jeweiligen Mindest- und Maximalziele werden von der Gesellschaft auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe der jährlichen Tranche von Aktienoptionen festgelegt. Die je

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

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

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Aktienoptionsprogramm AOP 2014 keine Bezugsrechte ausgegeben (Vorjahr: 64.857 Bezugsrechte), sodass zum Jahresende 193.667 Bezugsrechte ausstanden (Vorjahr: 282.994). Der im Konzernabschluss erfasste Aufwand für das Aktienoptionsprogramm beläuft sich auf EUR 1,4 Mio.

## **9 Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen**

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung setzt sich aus negativen Zeitwertanpassungen der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 70,7 Mio. (Vorjahr: EUR 229,0 Mio.) und negativen Wertanpassungen bei derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Vorjahr: positive Anpassung EUR 3,0 Mio.) zusammen.

## **10 Finanzaufwendungen**

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2018	2017
Laufende Zinsen	106,3	100,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	15,8	18,7
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung	9,3	51,7
	<b>131,4</b>	<b>170,6</b>

## **11 Ertragsteuern**

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 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 körperschafts- 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 2018 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen SE wird sich nominal auf 30,18% (Vorjahr: 30,18%) belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2018	2017
Tatsächlicher Steueraufwand	<b>-27,4</b>	<b>-31,2</b>
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	<b>-0,1</b>	<b>-1,4</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		
Immobilien	<b>-747,7</b>	-768,5
Verlustvorträge	<b>0,9</b>	0,9
Darlehen	<b>3,4</b>	-0,2
Wandelschuldverschreibungen	<b>-6,0</b>	-32,4
Zinssicherungsgeschäfte	<b>2,5</b>	-6,2
Pensionen	<b>-1,0</b>	0,3
Sonstige	<b>11,2</b>	3,7
	<b>-736,7</b>	<b>-802,4</b>
	<b>-764,2</b>	<b>-835,0</b>

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

EUR Mio.	2018	2017
Konzernergebnis vor Steuern	<b>2.626,8</b>	2.598,2
Anzuwendender Steuersatz	<b>30,18%</b>	30,18%
Erwarteter Steueraufwand	<b>-792,8</b>	-784,0
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	<b>12,5</b>	-14,1
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	<b>0,3</b>	-55,9
Periodenfremde Ertragsteuern	<b>2,3</b>	12,3
Sonstige Effekte	<b>13,5</b>	6,7
	<b>-764,2</b>	<b>-835,0</b>

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2018 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Vorjahr: EUR 12,3 Mio.). Von den EUR 0,3 Mio. Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen mindern EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) den laufenden Steueraufwand.

## F Segmentberichterstattung

Die Deutsche Wohnen berichtet auf Basis der Informationsgrundlagen der Entscheidungsträger der Deutsche Wohnen Gruppe nach Geschäftssegmenten.

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

### **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.

### **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 Privatisierungsent-scheidung 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.

### **Pflege und Betreutes Wohnen**

Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen umfasst die Geschäftsaktivitäten der Beteiligung KATHARINENHOF sowie die Ergebnisbeiträge aus den Pachtverträgen der Pflegeimmobilien, die von verschiedenen externen Betreibern bewirtschaftet werden. Das Dienstleistungsangebot der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH (KATHARINENHOF) und ihrer Tochtergesellschaften setzt sich zusammen aus der Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senioren sowie den 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 beigefügt.

Die Segmenteergebnisse entsprechen den jeweiligen Zwischensummen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitung der Segmenteergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

EUR Mio.	2018	2017
Summe der Segmenteergebnisse	<b>754,6</b>	711,1
Verwaltungskosten	-93,7	-81,3
Sonstige Aufwendungen	-24,4	-37,8
Sonstige Erträge	22,6	8,8
<b>Zwischenergebnis (EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>659,1</b>	<b>600,8</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.179,3	2.397,0
Abschreibungen	-10,3	-7,4
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>2.828,1</b>	<b>2.990,4</b>
Finanzerträge	7,8	1,4
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-80,3	-226,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2,6	3,0
Finanzaufwendungen	-131,4	-170,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.626,8</b>	<b>2.598,2</b>
Ertragsteuern	-764,2	-834,9
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.862,6</b>	<b>1.763,3</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 („Kapitalflussrechnungen“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen (2018: EUR 28,1 Mio.; Vorjahr: EUR 52,1 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 177,9 Mio. (Vorjahr: EUR 303,5 Mio.) zugeflossen. Die Auszahlungen für Investitionen enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 449,6 Mio. (Vorjahr: EUR 447,2 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.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Nicht zahlungswirksame Veränderungen					Endbestand Bilanz
	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	4.751,1	1.247,9	180,2	0,0	5,4	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	1.669,6	0,0	0,0	24,0	3,6	1.697,2
Unternehmensanleihen	826,6	375,0	0,0	0,0	-1,2	1.200,4
<b>Summe</b>	<b>7.247,3</b>	<b>1.622,9</b>	<b>180,2</b>	<b>24,0</b>	<b>7,8</b>	<b>9.082,2</b>

## 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.	2018	2017
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	1.833,0	1.717,9
Korrektur: Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	5,2	1,5
Korrektur: Bewertungseffekt aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	49,3	32,7
<b>Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses</b>	<b>1.887,5</b>	<b>1.752,1</b>

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

TStück	2018	2017
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	354.666	337.480
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	2.348	17.186
Ausgegebene Aktien, Periodenende	357.014	354.666
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert</b>	<b>355.704</b>	<b>352.121</b>
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht und Aktienoptionsprogramm	32.581	17.770
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert</b>	<b>388.285</b>	<b>369.890</b>

Das Ergebnis je Aktie beträgt:

EUR	2018	2017
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	5,15	4,88
Verwässert	4,86	4,74

Im Jahr 2018 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 283,7 Mio. beziehungsweise EUR 0,80 je Aktie ausgeschüttet worden. Darüber hinaus wurden 2.241.061 neue Aktien als Aktiendividende für rund 111,2 Mio. eingebrachte Dividendenansprüche in einem Gegenwert von rund EUR 88,9 Mio. ausgegeben. Für 2019 ist eine Bardividende in Höhe von EUR 0,87 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2018 ausstehenden Aktien und der Annahme, dass kein Aktionär für eine Aktiendividende votiert, entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 310,6 Mio.

## I Sonstige Angaben

### 1 Angaben zu Finanzinstrumenten

#### **Finanzrisikomanagement**

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels bei, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Für eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems siehe Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht.

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

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Wandelschuldverschreibungen, eine Unternehmensanleihe, Namensschuldverschreibungen, Inhaberschuldverschreibungen 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 IFRS 9:

31.12.2018

EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	22,4	22,4	0,0	0,0	22,4
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>						
Finanzanlagen	FVOCI	1,8	n/a	0,0	0,0	1,8
Finanzanlagen	n/a	-	n/a	-	72,8	72,8
Ausleihungen	AC	4,2	4,2	0,0	0,0	4,2
Leasingforderungen	n/a	0,0	0,0	0,0	32,9	32,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	26,2	0,0	0,0	0,0	26,2
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	AC	332,8	332,8	0,0	0,0	332,8
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>387,5</b>	<b>359,4</b>	<b>1,0</b>	<b>105,7</b>	<b>494,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.184,6	6.359,8	0,0	0,0	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	0,0	0,0	1.697,2	0,0	1.697,2
Unternehmensanleihe	AC	1.200,4	1.164,4	0,0	0,0	1.200,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	302,4	302,4	0,0	0,0	302,4
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	146,3	146,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	205,3	205,3	0,0	0,0	205,3
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	0,0	0,0	9,6	0,0	9,6
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	6,0	0,0	6,0
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>7.892,6</b>	<b>8.031,8</b>	<b>1.712,8</b>	<b>146,3</b>	<b>9.751,8</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39 zum 31. Dezember 2017:

31.12.2017

EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	15,5	15,5	0,0	0,0	15,5
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>						
Finanzanlagen	AfS	0,4	n/a	0,0	14,6	14,9
Ausleihungen	LaR	4,2	n/a	0,0	0,0	4,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	13,2	13,2	0,0	0,0	13,2
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	3,3	0,0	3,3
Zahlungsmittel	LaR	363,7	363,7	0,0	0,0	363,7
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>396,9</b>	<b>392,3</b>	<b>3,3</b>	<b>14,6</b>	<b>414,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.751,1	4.892,8	0,0	0,0	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.669,6	0,0	1.669,6
Unternehmensanleihe	FLaC	826,7	833,3	0,0	0,0	826,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	177,7	177,7	0,0	0,0	177,7
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	65,6	65,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	196,2	196,2	0,0	0,0	196,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	4,7	0,0	4,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>5.951,7</b>	<b>6.100,0</b>	<b>1.674,8</b>	<b>65,6</b>	<b>7.692,1</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)

Hinsichtlich der Überleitung der Finanzinstrumente von IAS 39 nach IFRS 9 verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 3. Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr.

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe – mit Ausnahme der Verbindlichkeiten für Andienungsrechte von Mitgesellschaftern (Stufe 3) – erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Für die Derivate wurde das DCF-Bewertungsverfahren unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen, angewandt. Die Ermittlung des Zeitwerts der Wandelschuldverschreibungen sowie Anleihen erfolgt anhand der Marktnotierungen der Wertpapiere. Die Verbindlichkeiten für Andienungsrechte entsprechen abgezinsten vertraglich zugesagten Kaufpreisen, die sich aus prognostizierbaren Zahlungsflüssen ableiten lassen.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

**31.12.2018**

EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2019	2020	2021	>2022
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Finanzverbindlichkeiten	6.184,6	140,5	232,0	237,8	6.343,4
Wandelschuldverschreibung	1.697,2	7,4	7,4	7,4	1.631,8
Unternehmensanleihe	1.200,4	79,2	519,3	12,5	768,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	302,4	302,4	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	146,3	15,5	15,3	14,4	177,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	205,3	41,8	0,0	24,0	139,4
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>15,6</b>	<b>8,6</b>	<b>7,7</b>	<b>5,4</b>	<b>-6,0</b>
<b>Summe</b>	<b>9.751,8</b>	<b>595,3</b>	<b>781,8</b>	<b>301,5</b>	<b>9.054,9</b>

**31.12.2017**

EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2018	2019	2020	>2021
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Finanzverbindlichkeiten	4.751,1	111,3	115,3	320,4	4.934,7
Wandelschuldverschreibung	1.669,6	3,8	7,4	7,4	1.639,2
Unternehmensanleihe	826,7	12,6	12,6	512,6	380,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177,7	177,7	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-verhältnissen	65,6	9,8	9,6	9,4	42,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	196,2	35,0	0,0	0,0	161,2
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5,2</b>	<b>4,1</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-7,6</b>
<b>Summe</b>	<b>7.692,1</b>	<b>354,2</b>	<b>146,9</b>	<b>849,9</b>	<b>7.150,5</b>

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

31.12.2018

EUR Mio.	Bewer-tungs-kategorie nach IFRS 9	Aus	Aus	Aus			Aus	Aus	Netto-ergebnis
		Zinsen	Dividenden	Folgebewertungen	Abgang	sonstigen Ergebniskomponenten			
		Zum Fair Value	Wertberichtigung	Wertaufholung					
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-111,0	0,0	0,0	-1,4	1,3	-1,4	-0,7	-113,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-11,5	0,0	-78,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-89,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCl	0,0	0,0	39,8	0,0	0,0	0,4	0,0	40,1
<b>Summe</b>		<b>-122,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-38,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>-162,6</b>

31.12.2017

EUR Mio.	Bewer-tungs-kategorie nach IAS 39	Aus	Aus	Aus			Aus	Aus	Netto-ergebnis
		Zinsen	Dividenden	Folgebewertungen	Abgang	sonstigen Ergebniskomponenten			
		Zum Fair Value	Wertberichtigung	Wertaufholung					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Darlehen und Forderungen	LaR	0,4	0,0	0,0	-1,3	2,1	-2,7	0,1	-1,4
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-117,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	-1,3	-117,9
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Forderungen/Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FAHftT/FLHftT	-12,5	0,0	-226,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-238,6
<b>Summe</b>		<b>-129,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-226,1</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-357,8</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCl – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHftT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHftT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

Zeitwertänderungen der Wandelschuldverschreibungen, die aus dem Kontrahentenrisiko resultieren, werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken sowie Marktisiken. 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. 52% (Vorjahr: 50%) beziehungsweise einen Loan-to-Value Ratio von 36,0% (Vorjahr: 34,5%).

#### **Zinsbedingte Cashflowrisiken**

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

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5% zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 5,1 Mio./EUR -3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio./EUR -3,0 Mio.) geführt. Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5% zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 19,7 Mio./EUR -17,7 Mio. (Vorjahr: EUR 20,5 Mio./EUR -21,6 Mio.) geführt. Bezogen auf das sonstige Ergebnis hätte eine Zinsanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um EUR 10,4 Mio./EUR -13,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio./EUR -0,8 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 2018 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 334,1 Mio. (Vorjahr: EUR 319,8 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 357,0 Mio. (Vorjahr: EUR 346,3 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 48% (Vorjahr: 50%).
- Loan-to-Value Ratio  
Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan-to-Value Ratio bezeichnet.

EUR Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Finanzverbindlichkeiten	6.184,6	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	1.697,2	1.669,6
Unternehmensanleihen	1.200,4	826,6
	<b>9.082,2</b>	<b>7.247,3</b>
Zahlungsmittel	-332,8	-363,7
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>8.749,4</b>	<b>6.883,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23.781,7	19.628,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	33,0	28,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	477,1	295,8
	<b>24.291,8</b>	<b>19.952,9</b>
Loan-to-Value Ratio in %	<b>36,0</b>	<b>34,5</b>

### 3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 bestehen verschiedene Zins-sicherungsgeschäfte in Sicherungsbeziehungen nach IFRS 9 beziehungsweise nach IAS 39 im Vorjahr, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, dessen Wertveränderung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, ist unwesentlich (Vorjahr: unwesentlich).

Aus der Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage wurde ein Aufwand von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR 24,2 Mio.) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### 4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses erwarb der Konzern am 2. Januar 2019 die verbleibenden Anteile von 55% an der PUW OpCo GmbH mit Sitz in Hamburg. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt B.1 Konsolidierungskreis.

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat im März 2019 ein Immobilienportfolio, bestehend aus rund 2.850 Wohn- und 100 Gewerbeeinheiten, zu einem Kaufpreis von EUR 685 Mio. erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird bis zum dritten Quartal 2019 erwartet. Die durchschnittliche Miete beträgt rund EUR 10,50 pro m<sup>2</sup>. Das Portfolio befindet sich in den Metropolregionen Düsseldorf, Köln sowie Rhein-Main, hier insbesondere Frankfurt am Main.

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 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 12,2 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.).

Aus sonstigen Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.).

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in Höhe von EUR 522,40 Mio. (Vorjahr: EUR 144,4 Mio.) sowie aus Unternehmenserwerben in Höhe von EUR 66,9 Mio. Aus dem Bestellobligo sowie den Investitionspflichten resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 196,7 Mio. (Vorjahr: EUR 120,5 Mio.) beziehungsweise EUR 394,7 Mio. (Vorjahr: EUR 408,1 Mio.).

Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Im GSW-Teilkonzern bestehen Grundschuldeintragungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.).

## 6 Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

Aus Operating-Leasingverträgen resultieren Zahlungen bis zu einem Jahr in Höhe von EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren von EUR 16,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.) und von länger als fünf Jahren von EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Die Erhöhung der Verpflichtungen beruht im Wesentlichen neben neuen Leasingverträgen, insbesondere im Bereich Gewerbemietvertrag, Wärmecontracting, Messtechnik, auf Neueinschätzungen bezüglich der Verlängerungs- und Kündigungsoptionen bestehender Leasingverträge.

## 7 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Abschlussprüfungsleistungen	1.111	1.011
Andere Bestätigungsleistungen	72	74
Sonstige Leistungen	10	0
	<b>1.193</b>	<b>1.085</b>

## 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-Management-Verträge. 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 (Chief Executive Officer, CEO)	Volkswirt	GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 26.06.2018) TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 08.02.2018) Scout24 AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
<b>Lars Witan</b> Vorstandsmitglied (Chief Operating Officer, COO)	Dipl.-Betriebswirt	Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
<b>Philip Grosse</b> Vorstandsmitglied (Chief Financial Officer, CFO)	Dipl.-Kaufmann	GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 26.06.2018) GEHAG GmbH, Berlin (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

## Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen SE

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>Matthias Hünlein</b> Vorsitzender (Vorsitz seit 15.06.2018)	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tishman Speyer Investment Management GmbH, Frankfurt am Main (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 08.08.2018)</li> </ul>
<b>Dr. Andreas Kretschmer</b> Stellvertretender Vorsitzender	Unternehmensberater, Düsseldorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 21.06.2018)</li> <li>Amprion GmbH, Dortmund (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.05.2018)</li> </ul>
<b>Jürgen Fenk</b>	Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien, Österreich	<ul style="list-style-type: none"> <li>SIGNA Development Selection AG, Innsbruck, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.02.2018)</li> </ul>
<b>Tina Kleingarn</b> (seit 15.06.2018)	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>
<b>Dr. Florian Stetter</b>	Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>C&amp;P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>Noratis AG, Eschborn (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 05.11.2018)</li> <li>Historie &amp; Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 17.08.2018)</li> </ul>
<b>Claus Wisser</b>	Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> <li>AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> </ul>
<b>Uwe E. Flach</b> (bis 15.06.2018 Vorsitzender)	Unternehmensberater, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>

## Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2018 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.	2018	2017
<b>Bezüge des Vorstands</b>		
Erfolgsunabhängige Vergütung	2,0	1,8
Erfolgsabhängige Vergütung	2,4	2,4
<b>Summe</b>	<b>4,4</b>	<b>4,2</b>
<b>Bezüge des Aufsichtsrats</b>		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,8	0,7
<b>Summe</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</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.

## 10 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG haben die nach §161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) und [www.gsw.de](http://www.gsw.de) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 18. März 2019

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse  
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

## ANTEILSBESITZ<sup>3</sup>

zum 31. Dezember 2018

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
<b>Tochterunternehmen, vollkonsolidiert</b>				
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00	14.614,7	-158,3	2018
Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin	70,00 <sup>2</sup>	278,3	-591,8	2018
Amber Dritte VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-7.316,8	-150,7	2018
Amber Erste VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-11.050,4	-629,6	2018
Amber Zweite VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-12.113,5	-492,2	2018
Aragon 13. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-6.840,7	-837,7	2018
Aragon 14. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-11.323,7	-1.512,4	2018
Aragon 15. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-6.628,6	-677,8	2018
Aragon 16. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-9.637,6	-1.263,7	2018
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00	7.962,6	541,4	2018
BauBeCon Assets GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	46.233,4	0,0	2018
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	8.626,5	0,0	2018
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	453.088,5	21.864,5	2018
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	26.710,2	0,0	2018
Beragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-10.955,1	-1.025,1	2018
C. A. & Co. Catering KG, Wolkenstein	100,00	33,1	43,5	2018
Ceragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-8.088,3	-415,4	2018
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH, Leipzig	100,00	3.671,5	2.449,7	2017
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin (vormals: BOW 2 GmbH, Pfarrkirchen)	94,90 <sup>1</sup>	9.302,8	-598,3	2018
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin (vormals: BOW 3 GmbH, Pfarrkirchen)	94,90 <sup>1</sup>	-2.122,2	-1.663,3	2018
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	3.415,6	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	506,9	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	2.738,0	1.694,7	2018
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00 <sup>1</sup>	1.488,1	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	4.809,5	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	24.705,1	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	7.691,7	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	7.504,6	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	1.761,1	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	6.858,4	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	10.666,3	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	12.102,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	6.596,9	0,0	2018

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264 Abs.3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	5.914,2	0,0	2018
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1</sup>	3.256,7	0,0	2018
Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	1.025,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>2</sup>	-16,3	-35,7	2018
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	275,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	1.956.676,4	-685,9	2018
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	5.087,3	0,0	2018
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.762,4	0,0	2018
Deutsche Wohnen Fondsbeleihungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	17.825,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.610,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Kiel GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	28.682,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,7	0,0	2018
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	325,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	325,6	0,0	2018
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	638,0	0,0	2018
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.563,5	0,0	2018
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	500,3	96,4	2018
Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg	100,00	328,5	-181,9	2018
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeleihungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	64.025,2	0,0	2018
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH, München)	100,00	3.065,4	109,9	2018
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH, München)	100,00	4.338,5	78,6	2018
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH, München)	100,00	5.807,5	257,9	2018
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH, München)	100,00	2.559,7	82,2	2018
DW Pflegeheim Glienicker Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Glienicker Grundstücks GmbH, München)	100,00	4.491,5	56,9	2018
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH, München)	100,00	9.965,5	379,6	2018
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH, München)	100,00	3.432,4	81,8	2018

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264 Abs.3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH, München)	100,00	2.574,7	-78,8	2018
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH, München)	100,00	2.787,9	79,3	2018
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH, München)	100,00	4.349,1	161,3	2018
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH, München)	100,00	3.715,7	135,2	2018
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH, München (vormals: SHI Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH, München)	100,00	27.882,6	-43,2	2018
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	343,8	0,0	2018
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	16.325,2	0,0	2018
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
DWRE Erfurt GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	880,2	0,0	2018
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.085,3	0,0	2018
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	11.889,8	0,0	2018
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	30.022,8	0,0	2018
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-9.170,2	-328,5	2018
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00	4.979,1	649,4	2018
Faragon V V GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-7.620,7	-719,6	2018
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.127,2	0,0	2018
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	1.543.116,7	2.372,6	2018
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>2</sup>	21.912,1	2.319,9	2018
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	378,8	0,0	2018
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	45,0	0,0	2018
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 <sup>2</sup>	45.904,8	1.130,2	2018
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	2.131.025,0	154.587,7	2018
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	26,0	0,0	2018
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	20.220,5	0,0	2018
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	16.625,0	-347,1	2018
Geragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-8.494,6	-799,7	2018
GETEC media GmbH, Magdeburg	100,00	2.904,3	1.211,8	2017
GETEC media Harz GmbH, Magdeburg	100,00	25,0	0,0	2017
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	7.721,1	775,1	2018
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	33.879,1	652,6	2018
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.680,3	0,0	2018
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.390,2	0,0	2018
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.099,3	0,0	2018

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	78.368,1	0,0	2018
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.777,3	0,0	2018
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	54,86	-5.572,4	148,2	2018
GSW Gesellschaft für Stadtneuerung mbH, Berlin	100,00	1.322,4	323,5	2018
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	90.255,7	0,0	2018
GSW Immobilien AG, Berlin	93,90	1.167.383,4	-29.634,8	2018
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 <sup>2</sup>	433,0	24,3	2018
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	24.009,6	8.043,3	2018
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 <sup>2</sup>	-9.672,8	119,7	2018
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH, Hamburg	100,00	-342,7	-280,2	2018
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00	2.008,2	1.006,2	2018
Hamnes Investments GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	11.602,5	960,3	2018
Haragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-6.006,7	-521,8	2018
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	2.798,7	0,0	2018
Helvetica Services GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	669,8	0,0	2018
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	143,2	43,5	2018
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 <sup>2</sup>	7.076,0	1.364,6	2018
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH, Hamburg (vormals: HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH, Berlin; vormals: Gartenstadt Potsdam GmbH, Potsdam)	100,00	2.331,0	-25,4	2018
Iragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-6.765,3	-599,5	2018
Karagon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-5.766,2	-526,2	2018
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00	6.532,9	4.582,9	2018
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2018
Laragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-10.089,9	-526,0	2018
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	193.057,2	0,0	2018
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	520.878,6	0,0	2018
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00	457,1	0,0	2018
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00	996,9	-567,2	2018
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 <sup>2</sup>	9.274,8	4.928,7	2018
Maragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-2.528,3	-825,7	2018
Omega Asset Invest GmbH, Berlin	50,00	12,9	-22,1	2018
PUW AcquiCo GmbH, Hamburg	100,00	52.702,0	-2.607,0	2018
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00	59.500,8	1.307,3	2018
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	1.777.545,0	27.428,4	2018
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>1</sup>	929.287,3	4.795,5	2018
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>1</sup>	1.380.732,6	585,2	2018
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	16.238,3	0,0	2018

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Stichtag
RPW Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn)	93,96	31.671,2	701,2	2018
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig	100,00	102,3	0,0	2018
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2018
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungs- gesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	2.193,0	0,0	2018
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	2.690,0	-75,5	2018
TELE AG, Leipzig	100,00	1.212,5	992,5	2017
WIK Wohnen in Krapfenzitz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	2.263,5	0,0	2018
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	367,2	93,3	2018
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	850,9	0,0	2018
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 <sup>2</sup>	-31,0	27,6	2018
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	114,6	-20,9	2018
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	115,9	-20,4	2018
<b>Gemeinschaftsunternehmen, konsolidiert at equity</b>				
B&O Service Berlin GmbH, Berlin	24,94	3.483,2	0,0	30.06.2018
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00	518,0	-7,0	2017
Dr. Clauß & Sohn GmbH, Halle	49,00	263,1	153,8	2017
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00	102,3	2,3	2017
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00	12.301,0	2.794,0	2017
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33	358,3	113,5	2017
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00	7.812,8	2.847,3	2017
Telekabel Riesa GmbH, Riesa	26,00	-170,8	63,7	2016
<b>Assoziierte Unternehmen, konsolidiert at equity</b>				
Comgy GmbH, Berlin	17,79	k. A.	k. A.	k. A.
KIWI.KI GmbH, Berlin	10,93	1.843,6	-2.512,1	2017
PUW OpCo GmbH, Hamburg	45,00	188,8	184,0	2017
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00	-52,6	-12,1	2017
<b>Beteiligungen, nicht-konsolidiert</b>				
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	350,6	-9,0	2017
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59	543,7	-114,2	2018
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Grundstücksgesellschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin	0,26	1.415,7	3.383,2	2017
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49	246,7	0,0	2017
VRnow GmbH, Berlin	10,00	78,0	-186,1	2017

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach §264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

Anlage 2 zum Konzernanhang

## KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

für das Geschäftsjahr 2018

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Segmente</b>								
Wohnungs- bewirtschaftung	1.122,9	1.070,7	28,2	19,2	1.151,1	1.089,9	656,2	612,8
Verkauf	180,3	308,6	12,5	9,9	192,8	318,5	43,1	50,3
Pflege und Betreutes Wohnen	135,3	120,7	0,0	0,0	135,3	120,7	55,3	48,0
<b>Überleitung</b>								
Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,3	0,3	124,8	108,1	125,1	108,4	-95,5	-110,3
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,3	-0,3	-165,5	-137,2	-165,8	-137,5	0,0	0,0
	<b>1.438,5</b>	<b>1.500,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.438,5</b>	<b>1.500,0</b>	<b>659,1</b>	<b>600,8</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die nichtfinanzielle Konzernerklärung, die in Abschnitt 9 im Konzernlagebericht enthalten ist, haben wir im Rahmen unserer Abschlussprüfung in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigelegte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten nicht-finanziellen Konzernerklärung.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir

haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs.2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs.1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien**

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter den Abschnitten A.4, C.1, C.2 und D.1.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2018 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien) in Höhe von EUR 23,8 Mrd ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 2,2 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Deutsche Wohnen zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch W&P Immobilienberatung GmbH (im Folgenden W&P) mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von JLL und W&P erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2018.

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

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

### **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

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

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

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

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

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

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Qualifikation und der Objektivität von W&P überzeugt und die angewandte Bewertungsmethodik beurteilt sowie die Vollständigkeit und Genauigkeit des Mengengerüsts gewürdigt. Wir haben das Gutachten in Bezug auf die wesentlichen Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien verwendeten Annahmen und Parameter sind angemessen.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

### ***Ansatz und Bewertung latenter Steuern***

Wir verweisen auf die Abschnitte A.4, C.18 und D.16 des Konzernanhangs.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2018 sind aktive latente Steuern in Höhe von EUR 0,1 Mio und passive latente Steuern in Höhe von EUR 3.244,7 Mio ausgewiesen. Vor Saldierung wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 338,7 Mio gebildet. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von EUR 736,7 Mio.

Ansatz und Bewertung der latenten Steuern bei der Deutsche Wohnen SE sind komplex. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Berechnung bzw. Fortentwicklung der Bemessungsgrundlagen im Zusammenhang mit dem Nichtansatz von latenten Steuerschulden bei erfolgsneutralen Anschaffungsvorgängen (Initial Recognition Exemption im Sinne des IAS 12.15(b)) sowie die Annahmen über die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen, wie zum Beispiel der erweiterten Grundstückskürzung, die sich auf die anzuwendenden Steuersätze auswirken. Darüber hinaus sind der Ansatz und die Bewertung der latenten Steueransprüche ermessensbehaftet und erfordern zahlreiche zukunftsorientierte Schätzungen über die zukünftige steuerliche Ertragssituation, den Zeitpunkt der Umkehr temporärer Differenzen und die Nutzbarkeit von Verlust- und Zinsvorträgen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der Ansatz bzw. die Bewertung der latenten Steuern fehlerhaft sind.

Ferner besteht in Bezug auf die latenten Steuern das Risiko unvollständiger Anhangangaben.

### **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Bei unserer Prüfung haben wir insbesondere untersucht, ob die ansatz- bzw. wertbestimmenden Annahmen sachgerecht abgeleitet und in Einklang mit IAS 12 festgelegt wurden.

Zunächst haben wir eine Risikobeurteilung vorgenommen, um ein Verständnis für die Gruppe und ihr Umfeld hinsichtlich steuerrechtlicher Gesetze und Regelungen zu erlangen. Wir haben den Aufbau des Prozesses für den Ansatz und die Bewertung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten gewürdigt. Unter Anwendung des risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir unter Hinzuziehung unserer Steuerspezialisten unter anderem folgende aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben die Angemessenheit der verwendeten Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die Fortentwicklung der Initial Recognition Exemption und der anzuwendenden Steuersätze sowie die Berücksichtigung zukunftsorientierter Schätzungen über die steuerliche Ertragssituation, den Zeitpunkt der Umkehr temporärer Differenzen und die Nutzbarkeit von Verlust- und Zinsvorträgen im Zusammenhang mit der steuerlichen Planung

wesentlicher Gesellschaften beurteilt. Die steuerliche Planung dieser Gesellschaften haben wir mit den entsprechenden Unternehmensplanungen abgestimmt. Ferner haben wir die komplexe Berechnung betreffend der Initial Recognition Exemption gewürdigt.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Angaben im Konzernanhang zu den latenten Steuern vollständig sind.

### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die Vorgehensweise sowie die Annahmen für den Ansatz und die Bewertung der latenten Steuern sind sachgerecht. Die Angaben im Konzernanhang zu den latenten Steuern sind vollständig.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen:

- die nichtfinanzielle Konzernerklärung und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 15. März 2019 hin.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsyst em und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen

zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungs nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmensaktivität nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holten wir ausreichende geeignete Prüfungs nachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungs nachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Juni 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. November 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 18. März 2019

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

  
gez. Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, 18. März 2019  
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

## GLOSSAR

### **Core<sup>+</sup>, Core, Non-Core**

Clustering der Immobilienmärkte zur Bewertung der Attraktivität und Zukunftsperspektive aus Sicht der Deutsche Wohnen. Dabei sind Core<sup>+</sup>-Standorte als besonders dynamisch und wachstumsstark charakterisiert. Core-Standorte weisen ein stabiles Wachstum auf. Non-Core-Standorte werden eher als wachstumsschwach eingeschätzt und tendenziell bereinigt.

### **Cost Ratio**

Personal- und Sachkosten im Verhältnis zur Vertragsmiete

### **EBIT**

Earnings before Interest and Taxes: Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern

### **EBITDA**

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization: Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen. Das EBITDA wird ermittelt, indem die Verwaltungskosten sowie die sonstigen Aufwendungen und Erträge von der Summe der Segmentergebnisse aus Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf sowie Pflege und Betreutes Wohnen subtrahiert werden.

### **EBITDA (bereinigt)**

EBITDA zuzüglich einmaliger Aufwendungen und abzüglich einmaliger Erträge, die im Zusammenhang mit einmaligen Projekten (zum Beispiel Restrukturierungen oder Ankäufen) anfallen.

### **EBITDAR**

Das EBITDAR wird bei der Beschreibung des Segmentergebnisses Pflege und Betreutes Wohnen verwendet. Das EBITDAR ist das EBITDA aus dem operativen Betrieb der Pflegeeinrichtungen vor Pachtaufwendungen.

### **EBT**

Earnings before Taxes: Ergebnis vor Steuern. Der Konzern 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 und von Wandelschuldverschreibungen sowie sonstige Einmaleffekte.

### **EPRA**

Die EPRA beziehungsweise European Public Real Estate Association ist ein gemeinnütziger Branchenverband zur Vertretung der Interessen von börsenlisteten, europäischen Immobilienunternehmen. Sie entwickelt unter anderem Richtlinien und Standards für die Transparenz im gelisteten Immobiliensektor.

### **EPRA Cost Ratio**

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

### **EPRA Earnings**

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

## **EPRA NAV**

Der EPRA Net Asset Value gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzern-eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

## **EPRA Net Initial Yield (NIY)**

Die EPRA Net Initial Yield ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

## **EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)**

Der EPRA NNNAV wird auf Basis des EPRA NAV ermittelt, indem der Fair Value von Finanzverbindlichkeiten, derivativen Finanzinstrumenten und Unternehmens-anleihen sowie latente Steuern berücksichtigt werden.

## **EPRA Vacancy Rate (EPRA-Leerstandsquote)**

Berechnet sich aus der geschätzten annualisierten Marktmiete der Leerstands-flächen im Verhältnis zur Marktmiete des Gesamtportfolios.

## **Erlösschmälerungen**

Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeit-raums 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 sachver-ständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

## **FFO**

Funds from Operations: Der FFO ist eine aus Sicht der Gesellschaft für Immobi-liengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet und Basis für die Dividendenaus-schüttung ist. Ausgehend vom EBITDA (bereinigt) werden Bereinigungen um etwaige Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen/-erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen/-erträge vorgenommen. Der FFO I (ohne Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt, während der FFO II (inklusive Verkauf) das Verkaufsergebnis mit beinhaltet.

## **Financial Covenants**

Financial Covenants sind in einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Verein-barungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkenn-zahlen verpflichtet.

## **Hedging-Quote**

Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzver-bindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen.

### **Instandhaltung**

Instandhaltungsaufwendungen umschreiben Maßnahmen zum Erhalt des funktionsfähigen Zustands der Immobilie. Dazu zählen zum Beispiel Reparaturen und der Austausch von Bauteilen. Größere und komplexe Instandsetzungsmaßnahmen werden in der Position Sanierung ausgewiesen.

### **Institutioneller Verkauf**

Verkauf von Gebäuden (Blockverkäufe)

### **Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

### **Like-for-like-Mietwachstum**

Das Like-for-like-Mietwachstum beschreibt das operative Mietwachstum des Wohnungsbestands, der innerhalb des Vergleichszeitraums durchgehend bewirtschaftet wurde. Falls nicht anders gekennzeichnet, wird bei der Ermittlung die Nettokaltmiete Wohnen je Quadratmeter zu Beginn des Vergleichszeitraums mit dem entsprechenden Wert zum Ende des Zeitraums verglichen. Mietveränderungen, die durch An- und Verkäufe im Vergleichszeitraum zustande gekommen sind, werden dementsprechend bereinigt.

### **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.

### **Mietpotenzial**

Differenz aus Markt- und Vertragsmiete

### **Multiplikator Marktmiete**

Der Multiplikator Marktmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Marktmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Als Marktmiete werden dabei die im laufenden Jahr erzielten Neuvertragsmieten angesetzt.

### **Multiplikator Vertragsmiete**

Der Multiplikator Vertragsmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Vertragsmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag.

### **Neuvermietungsmiete**

Die Neuvermietungsmiete ermittelt die Deutsche Wohnen aus der durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro Quadratmeter auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Neuvermietungsmiete wird als Marktmiete für die Bewertung des Bewirtschaftungsbestands herangezogen.

### **NOI**

Das Net Operating Income ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten. Es ist mit dem Net Rental Income oder dem EBITDA aus der Vermietung gleichzusetzen.

## **Sanierung**

Sanierungen beinhalten alle Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der technischen Beschaffenheit der Immobilien und Herstellung eines zeitgemäßen Zustands. Hierin enthalten sind neben komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch Wohnungsrenovierungen bei Mieterwechsel. Typische Sanierungsmaßnahmen sind die Durchführung von Energiesparmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Isolierglasfenstern oder Wärmeschutzmaßnahmen sowie der Austausch von Strängen und Fenstern und die Erneuerung der Bäder. Nur ein Teil der Sanierungskosten sind Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des §555b BGB, die zu einer entsprechenden Mieterhöhung nach §559 BGB berechtigen.

## **Sollmiete**

Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlösschmälerungen.

## **Vertragsmiete**

Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweiligen Immobilien.

## **Vertragsmiete pro Quadratmeter**

Die Vertragsmiete pro Quadratmeter ist die vertraglich geschuldete Netto-kaltmiete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietbare Fläche.

## **Wohnungsprivatisierung**

Verkauf von Eigentumswohnungen

## QUARTALSÜBERSICHT

für das Geschäftsjahr 2018<sup>1</sup>

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1	Q2	Q3	Q4	2018
Ergebnis der Wohnungs- bewirtschaftung	EUR Mio.	163,7	167,6	168,9	156,0	656,2
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	4,8	4,2	4,5	29,6	43,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	11,6	12,2	13,8	17,7	55,3
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-20,0	-21,1	-22,7	-29,9	-93,7
EBITDA	EUR Mio.	160,6	161,9	161,9	174,7	659,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	134,6	136,3	130,3	138,3	539,5
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	128,2	752,2	138,0	1.608,4	2.626,8
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	103,4	549,3	104,0	1.105,9	1.862,6
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,29	1,49	0,28	3,09	5,15
FFO I	EUR Mio.	123,1	125,4	118,6	112,3	479,4
FFO I	EUR je Aktie	0,35	0,35	0,33	0,32	1,35
FFO II	EUR Mio.	127,9	129,6	123,1	141,9	522,5
FFO II	EUR je Aktie	0,36	0,37	0,34	0,40	1,47

Bilanz		31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	19.769,2	20.719,8	21.220,2	23.781,7	23.781,7
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	777,2	931,1	1.337,1	984,0	984,0
Eigenkapital	EUR Mio.	10.316,4	10.582,3	10.776,4	11.908,1	11.908,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.938,9	7.104,4	7.917,3	8.749,4	8.749,4
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	34,6	33,8	36,5	36,0	36,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	20.728,0	21.834,1	22.750,9	25.057,9	25.057,9

Net Asset Value (NAV)		31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018	31.12.2018
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	12.786,5	13.270,6	13.477,7	15.087,8	15.087,8
EPRA NAV (unvervässert)	EUR je Aktie	36,05	37,42	37,76	42,26	42,26
EPRA NAV (vervässert)	EUR je Aktie					

Marktwerte		31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018	31.12.2018
Fair Value Immobilien <sup>2</sup>	EUR Mio.	18.913	19.716	20.098	22.190	22.190
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>2</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.892	1.961	1.975	2.157	2.157

1 Wie berichtet

2 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

# MEHRJAHRESÜBERSICHT

für die Geschäftsjahre 2016–2018

Gewinn- und Verlustrechnung		2016	2017	2018
Ergebnis der Wohnungs- bewirtschaftung	EUR Mio.	586,4	612,8	656,2
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	54,3	50,3	43,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	16,8	48,0	55,3
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-73,7	-81,3	-93,7
EBITDA	EUR Mio.	575,1	600,8	659,1
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	453,7	501,7	539,5
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	2.489,2	2.598,2	2.626,8
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.623,2	1.763,3	1.862,6
Ergebnis nach Steuern <sup>1</sup>	EUR je Aktie	4,69	4,88	5,15
FFO I	EUR Mio.	383,9	432,3	479,4
FFO I <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,14	1,23	1,35
FFO II	EUR Mio.	438,2	482,6	522,5
FFO II <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,30	1,37	1,47

Bilanz		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	16.005,1	19.628,4	23.781,7
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	669,2	772,9	984,0
Eigenkapital	EUR Mio.	8.234,0	10.211,0	11.908,1
Nettofinanz- verbindlichkeiten	EUR Mio.	6.185,2	6.883,6	8.749,4
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	37,7	34,5	36,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	16.783,6	20.539,4	25.057,9

Net Asset Value (NAV)		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	10.017,0	12.676,8	15.087,8
EPRA NAV (unvervässert)	EUR je Aktie	29,68	35,74	42,26
EPRA NAV (vervässert)	EUR je Aktie	29,69	35,74	42,26

Marktwerte		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Fair Value Immobilien <sup>2</sup>	EUR Mio.	15.465	18.864	22.190
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>2</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.580	1.886	2.157

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 355,70 Mio. ausstehender Aktien in 2018, rund 352,12 Mio. in 2017 und rund 337,45 Mio. in 2016  
 2 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

## KONTAKT

Sebastian Jacob  
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412  
Telefax 030 897 86 5419

**Deutsche Wohnen SE**  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0  
Telefax 030 897 86 1000

[info@deutsche-wohnen.com](mailto:info@deutsche-wohnen.com)  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

## IMPRESSUM

**Herausgeber**  
Deutsche Wohnen SE, Berlin

**Konzept, Gestaltung  
und Realisation**  
Silvester Group, Hamburg

Dieser Geschäftsbericht liegt in  
deutscher und englischer Sprache vor.  
Beide Versionen stehen unter  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum  
Download zur Verfügung.

## FINANZKALENDER 2019

26.03.2019	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2018 – Geschäftsbericht 2018
28.03.2019	Commerzbank German Real Estate Conference, London
02.–03.04.2019	Roadshow, London
14.05.2019	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2019 / 1. Quartal
15.–16.05.2019	Roadshow, Paris und Brüssel
22.–23.05.2019	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
06.–07.06.2019	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
18.06.2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019, Frankfurt am Main
20.06.2019	Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference, London
13.08.2019	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2019 / Halbjahresergebnisse
14.–15.08.2019	Roadshow, London
10.–11.09.2019	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
07.–09.10.2019	Expo Real, München
13.11.2019	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2019 / 1.–3. Quartal
14.–15.11.2019	Roadshow, Edinburgh und London
03.–04.12.2019	UBS Global Real Estate Conference, London

### ***Disclaimer***

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikoerichter dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

