

Geschäftsbericht  
2017



# Jetzt. Stadt. Morgen.



Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich hauptsächlich in deutschen Metropolregionen befindet. Hier profitieren wir von der dynamischen Marktentwicklung und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Unser Portfolio umfasst derzeit über 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 18,9 Mrd.

# Konzernkennzahlen der Deutsche Wohnen SE

Gewinn- und Verlustrechnung		2017	2016	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	744,2	704,5	5,6 %
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	612,8	586,4	4,5 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	50,3	54,3	-7,4 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	48,0	16,8	185,7 %
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-81,3	-73,7	10,3 %
EBITDA	EUR Mio.	600,8	575,1	4,5 %
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	501,7	453,7	10,6 %
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	2.598,2	2.489,2	4,4 %
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.763,3	1.623,2	8,6 %
Ergebnis nach Steuern <sup>1</sup>	EUR je Aktie	4,88	4,69	3,9 %
FFO I	EUR Mio.	432,3	383,9	12,6 %
FFO I (unverwässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,23	1,14	7,9 %
FFO I (verwässert) <sup>2</sup>	EUR je Aktie	1,23	1,04	18,3 %
FFO II	EUR Mio.	482,6	438,2	10,1 %
FFO II (unvervässert) <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,37	1,30	5,4 %
FFO II (vervässert) <sup>2</sup>	EUR je Aktie	1,37	1,18	16,1 %
EPRA Earnings	EUR Mio.	394,5	359,5	9,7 %
		31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	19.628,4	16.005,1	3.623,3
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	772,9	669,2	103,7
Eigenkapital	EUR Mio.	10.211,0	8.234,0	1.977,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.883,6	6.185,2	698,4
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	34,5	37,7	-3,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	20.539,4	16.783,6	3.755,8
Aktie				
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	36,46	29,84	22,2 %
Anzahl Aktien	Mio.	354,67	337,48	17,19
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	12,9	10,1	27,7 %
Net Asset Value (NAV)				
EPRA NAV (unvervässert)	EUR Mio.	12.676,8	10.017,0	2.659,8
EPRA NAV (unvervässert)	EUR je Aktie	35,74	29,68	20,4 %
EPRA NAV (vervässert)	EUR je Aktie	35,74	29,69	20,4 %
Marktwerte				
Fair Value Immobilien <sup>3</sup>	EUR Mio.	18.864	15.465	3.399,0
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>3</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.886	1.580	19,4 %

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 352,12 Mio. ausstehender Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,45 Mio. in 2016

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

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



### Unser Portfolio im Überblick

- 18,9 Mrd. EUR Portfoliowert
- 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- 71% in Berlin

---

- **CORE + 87%**

Dynamischste Märkte mit starkem Mietwachstum

---

- **CORE 12%**

Märkte mit moderat anziehenden Mieten

---



Baukultur  
für urbanes  
Leben

## Jetzt. Stadt. Morgen.

### Unser Fokus

#### Metropolen-Gestalter

S. 5

### Unsere Haltung

#### Chancen-Denker

S. 13

### Unsere Verantwortung

#### Generationen-

#### Verbinder

S. 25



## DEUTSCHLAND VERÄNDERT SICH. WIR VERÄNDERN MIT.

+ 40.000  
beträgt der jährliche  
Nettozuwachs  
von Bürgern in Berlin

+ 4 Mio.  
Einwohner,  
ca. 85 Mio.,  
wird Deutschland  
2030 haben

1/4  
aller Bundesbürger  
wird 2040  
über 66 Jahre alt sein

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden Immobilien- gesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich hauptsächlich in deutschen Metropolregionen befindet. Unser Portfolio umfasst derzeit mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 18,9 Mrd. – über 70 % davon im Großraum Berlin.

Form follows function:  
In den 20er Jahren  
entwickelte der Architekt  
Bruno Taut eine neue  
Fensterform für Küchen –  
ein kleines Detail mit  
vielen neuen Möglich-  
keiten. Wir zitieren es  
auch im Layout unseres  
neuen Magazins.

# INHALT

2 Editorial

## 5 Metropolen-Gestalter

- 6 Dem Geist der Berliner Moderne verpflichtet
- 8 Wohnen in Deutschland: Trend zur Urbanisierung hält an
- 10 Große Investitionen mit der Liebe zum kleinen Detail

## 13 Chancen-Denker

- 14 Krampnitz – mehr als neue Wohnungen
- 18 Im Dialog mit den Menschen
- 20 Wohnen – im Auftrag der Zukunft
- 23 Der Schlüssel zu einer neuen Welt des Wohnens

## 25 Generationen-Verbinder

- 26 Ein geselliges Heim, ein gepflegtes Heim – nicht nur ein Pflegeheim
- 28 Neues Leben im historischen Haus
- 30 Von Verantwortung und Ertragskraft
- 32 Generationen im Gespräch

**Jetzt. Stadt. Morgen.**



In Deutschland fehlen Wohnungen! Und sie fehlen besonders an den Orten, zu denen es die Menschen zieht: in den Metropolen und Ballungsräumen. Die wirtschaftliche Lage ist gut und das Kapital steht bereit. Warum wird trotzdem zu wenig gebaut? Weil die Politik nicht die Voraussetzungen dafür schafft. Zunehmende Auflagen auf der einen Seite und die Forderung nach schnellem und billigem Bauen auf der anderen Seite schließen einander aus. Eine Zahl bringt es auf den Punkt: 40 Prozent der Kosten für Neubauten gehen auf die Vorgaben von Bund, Ländern und Kommunen zurück!

Dabei reicht es nicht, nur umbauten Raum zur Verfügung zu stellen. Es sind grundsätzliche Fragen, auf die wir Antworten finden müssen. Wie nutzen wir den Platz, der in diesen Lagen endlich ist? Wie stellen wir uns dem demografischen Wandel? Oder wie gehen wir sinnvoll mit Energie um? Kurz gesagt, treiben uns heute die Wohnkonzepte für die Städte von morgen an. Wir entwickeln sie, wir realisieren sie. Die Deutsche Wohnen steht dazu in einem engen Austausch mit Wissenschaft, Verwaltung, Architektur und Industrie. In den vergangenen drei Jahren haben wir rund 780 Mio. Euro in unseren Bestand investiert. Zudem werden wir in den kommenden Jahren weiteren Wohnraum in Berlin, Frankfurt am Main, Leipzig und Dresden errichten.

Für unseren wirtschaftlichen Erfolg braucht es auch zufriedene Mieter, die gerne bei uns wohnen. Ihnen wollen wir lebenswerte, moderne Wohnungen und einen guten Service bieten. Dafür arbeiten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Tag. Dabei passiert es leider auch, dass Dinge nicht so laufen, wie wir uns das wünschen. Daraus lernen wir und machen es in Zukunft besser. Unsere Bewohner honorieren unsere Leistungen. Die meisten fühlen sich in ihrem Wohnumfeld wohl, wie unsere erste Mieterbefragung gezeigt hat. Diese positive Rückmeldung motiviert uns, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und uns stetig zu verbessern.

Wir sehen uns aber auch neuen Ansprüchen gegenübergestellt: Das gilt besonders für die jüngere Generation und ihrem Wunsch nach der „intelligenten“ Wohnung, dem sogenannten Smarthome. Hier gehen wir mit unserer digitalen WG den Weg des praktischen Versuchs: Studentinnen in Kreuzberg leben heute das Wohnen von morgen und bewerten den Markt der Smarthome-Lösungen. Neben diesem „Wohnlabor“ ist im vergangenen Jahr unsere eigene Smarthome-Lösung entstanden. Sie wird in diesem Jahr in den ersten 3.000 Wohnungen installiert und dabei helfen, Energie zu sparen. Auf der anderen Seite steigt durch die älter werdende Gesellschaft die Nachfrage auf einem weiteren Markt. Deshalb bauen wir unser Angebot im Bereich des Seniorenwohnens aus.

Bei allem was wir tun, können wir uns über Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter freuen, die ihr Bestes geben und gerne bei der Deutsche Wohnen arbeiten. Sie sorgen nicht nur für unseren wirtschaftlichen Erfolg, sie sind auch ein Spiegel unserer Gesellschaft. Bei uns treffen Menschen, die der Wohnungswirtschaft schon seit Jahrzehnten verbunden sind, auf die, die gerade voller Energie die ersten Schritte ins Berufsleben machen – nachzulesen auf Seite 32.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!  
Ihr



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE

Die Deutsche Wohnen ist ein maßgeblicher Teil der deutschen Wohnungswirtschaft. Berlin ist mit einem Bestand von rund 114.000 Wohnungen der wichtigste Standort, aber bei Weitem nicht der einzige. Zwischen Kiel und Mannheim und zwischen dem Rheinland und Dresden ist das Unternehmen in rund 50 Städten vertreten. Dabei handelt es sich um Metropolregionen und Ballungsräume, die bei aller Unterschiedlichkeit eines eint: Sie haben Zukunft.



	LONDON	PARIS	MADRID	BERLIN	Mio. Menschen
Aktuelle Einwohnerzahl	8,8	2,2	6,4	3,6	
Wachstum bis 2026	+13	+1	-1	+6	Prozent





**»Wie die Räume  
ohne den Menschen  
aussehen, ist  
unwichtig, wichtig  
ist nur, wie sie mit  
Menschen darin  
aussehen.«**

Ein Zitat von Bruno Taut, dem Architekten und einem der bekanntesten Vertreter des Neuen Bauens. Im Auftrag der Gemeinnützigen Heimstätten-Spar- und Bau-AG (GEHAG) plante er unter anderem die berühmte Hufeisensiedlung in Berlin-Britz, die auch heute noch im Besitz der Deutsche Wohnen ist. Das einzigartige Baudenkmal zählt zum UNESCO-Welterbe, weil das Ensemble entscheidend zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten beigetragen hat. Die Deutsche Wohnen engagiert sich hier – wie an anderen Orten – dafür, die Siedlungen der Berliner Moderne für die Bewohner lebenswert zu halten. Gleichzeitig macht sie die Baudenkmäler für Architekturinteressierte und Touristen erlebbar und pflegt wichtige Teile der Geschichte Berlins.

DEM GEIST DER  
BERLINER MODERNE  
VERPFLICHTET



Bruno Taut  
1880 – 1938



Das Hufeisen gilt seit langer Zeit und bei vielen Völkern als Glücksbringer.

---

»Die Siedlungen von Bruno Taut stehen für eine humanere Welt, für soziale Verantwortung, für das Wohnen in Licht, Luft und Sonne.«

Helge Pitz, Architekt

---

Baudenkmäler des UNESCO-Welterbes im Besitz der Deutsche Wohnen



Hufeisensiedlung  
Britz

Wohnstadt  
Carl Legien



Weiße Stadt

Ringsiedlung  
Siemensstadt

# Wohnen in Deutschland: Trend zur Urbanisierung hält an

**Die Zukunft gehört ohne Zweifel den Städten: Bis zur Mitte unseres Jahrhunderts werden rund 70 % der Menschen – weltweit betrachtet – in urbanisierten Lebensräumen wohnen und arbeiten. Davon gehen zumindest die Vereinten Nationen aus.<sup>1</sup>**  
**Aber auch in Deutschland ist die Richtung deutlich: weg von den ländlichen Gebieten, weg von den Kleinstädten hinein in die Ballungsräume und Metropolen.**

Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln hat dazu im vergangenen Jahr Zahlen vorgelegt, die beeindrucken: Alleine nach Berlin werden in den kommenden 20 Jahren rund 500.000 Menschen ziehen. Das entspricht einem Anstieg der Bevölkerung um 15 %. Der Zuwachs in München und Frankfurt am Main zeigt sich ähnlich stark: Hier sind es 11 % und 14 %.<sup>2</sup>

## TREIBENDE KRAFT: DIE JUNGEN

Dabei sind es vor allem drei Faktoren, die diesem Trend Vorschub leisten: Die jungen Menschen zieht es wegen der Ausbildung oder des Studiums und eines späteren Arbeitsplatzes in die Stadt. Senioren erwarten in den Städten eine bessere Versorgung, mehr Freizeitangebote und soziale Kontakte.<sup>3</sup> Sie ziehen jedoch häufig die städtischen Randlagen den großstädtischen Kernbereichen vor.<sup>4</sup>

Hinzu kommen die Menschen, deren Wurzeln nicht in Deutschland liegen. Auch sie zieht es häufig in die urbanisierten Regionen. Dies zeigt sich in einer zunehmenden Internationalisierung der Städte und Ballungsräume.<sup>5</sup>

## WACHSTUM DEUTSCHER GROSSSTÄDTE<sup>6</sup>

	BERLIN	FRANKFURT	MÜNCHEN
2015	3.520.000	733.000	1.450.000
2020	3.681.000	759.000	1.504.000
2025	3.813.000	781.000	1.557.000
2030	3.920.000	798.000	1.607.000
2035	4.030.000	814.000	1.659.000

Deutlich mehr Menschen ziehen in die großen Städte als aus ihnen weg. Dabei sind es vor allem die Jungen, die für ein deutliches Plus in den A-Städten sorgen.<sup>6</sup>

Gesamtwanderungs saldo nach Alter 2015<sup>7</sup>

- BERLIN
- MÜNCHEN
- HAMBURG



## Lebenswertere Städte

Dazu kommt eine weitere wichtige Triebfeder: Die Städte zu Beginn des 21. Jahrhunderts sind lebenswerter als noch vor wenigen Jahrzehnten. Dafür hat an vielen Orten die Metamorphose vom Industrie- zum Dienstleistungs- und Wissensstandort gesorgt. Ballungszentren und Metropolen präsentieren sich heute grüner, gesünder und aufgeräumter als früher.<sup>9</sup>

Die Beratungsgesellschaft Mercer veröffentlicht in diesem Rahmen jährlich Ranglisten zur Lebensqualität in den Städten und das mit einem weltweiten Blick. Dabei schneiden die westeuropäischen und auch die deutschen Städte gut ab. „Auckland (3) und Vancouver (5) sind die einzigen Städte auf den vorderen Plätzen, die nicht in Europa liegen.“ – So das Ergebnis der letztjährigen Studie.<sup>10</sup>

Als Grundlage für dieses Ranking werden 39 Kriterien, zu denen zum Beispiel politische, soziale, wirtschaftliche und umweltorientierte Aspekte gehören, analysiert. Das Ergebnis ist nach den Experten von Mercer kein Wunder: „Das gute Abschneiden westeuropäischer Städte ist wenig überraschend. Gerade im internationalen Vergleich bieten sie eine überaus gute Lebensqualität, sei es beim Wohnraum, beim Freizeitangebot oder bei der Verfügbarkeit von Konsumgütern.“<sup>11</sup> Dazu ist hier – mit besonderem Blick auf Deutschland – auch die Infrastruktur besser als im ländlichen Raum. Die Gesundheitsversorgung, der öffentliche Nahverkehr oder auch die Erreichbarkeit von Flughäfen spielen für die Lebensqualität eine wichtige Rolle.

### FOLGEN UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die große Beliebtheit der urbanisierten Lebensräume hat aber auch nachteilige Folgen: In den großen deutschen Städten und in den Ballungsräumen wird es eng. Richtig eng. Rund eine Million Wohnungen fehlen in Deutschland und das vor allem in den Metropolen. Entsprechend zeigt sich der Markt: In den vergangenen Jahren sind die Preise für Wohnungen um rund ein Drittel gestiegen und die Mieten konnten ein Plus von 15% verzeichnen.<sup>12</sup>

In Deutschland wird zwar gebaut – allerdings nach wie vor zu wenig. Für neue Häuser, Modernisierungen und Instandhaltungsarbeiten wurden – preisbereinigt – in jüngster Vergangenheit 4% mehr ausgegeben. Der Umfang entspricht einem Wert von 189 Milliarden Euro, das sind rund 61% aller Bauinvestitionen in Deutschland.<sup>13</sup> Aber das reicht nicht, die Wohnungswirtschaft muss in die Lage versetzt werden, mehr und schneller zu bauen. Dazu nur ein Beispiel: Das Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität Köln hat berechnet, dass die durchschnittliche Bearbeitungszeit für einen Bauantrag in Nordrhein-Westfalen 184 Tage dauert. 20 % der Fälle liegen sogar länger als neun Monate auf den Schreibtischen der Verwaltung.<sup>14</sup>

Weil der Raum in den Ballungszentren und Metropolen endlich ist, wird es in Zukunft nicht nur darum gehen, „einfach“ neu zu bauen, es wird darum gehen, intelligenter zu bauen. So muss neben der Stadterweiterung um neue Quartiere auch die Nachverdichtung eine große Rolle spielen. Das Potenzial für Nachverdich-

tungen ist groß und die Vorteile liegen auf der Hand: Die notwendige Infrastruktur besteht und es müssen vom jeweiligen Investor keine neuen Grundstücke gekauft werden – das senkt die Kosten.

Bei allem ist zu bedenken, dass die Attraktivität der Städte und Quartiere erhalten bleibt. Das bedeutet auch, darauf zu reagieren, dass sich das Wohnen als solches verändert. Tendenzen wie „Smarthomes“ oder „Sharing“, demografische Entwicklungen oder Trends – wie der zu kleinen Wohnungen – dürfen bei allem nicht außen vor bleiben, denn sie werden die Lebensqualität in den urbanen Räumen morgen und übermorgen entscheidend mitbestimmen.

RANGLISTE	LEBENS-QUALITÄT
1	Wien
2	Zürich
3	Auckland
4	München
5	Vancouver
6	Düsseldorf
7	Frankfurt
8	Genf
9	Kopenhagen
10	Basel
10	Sydney
13	Berlin
19	Hamburg
24	Nürnberg
26	Stuttgart
61	Leipzig

# Große Investitionen mit der Liebe zum kleinen Detail

780 Mio. Euro – so viel hat die Deutsche Wohnen im Zeitraum von 2015 bis 2017 in ihren Bestand investiert. Damit steigern wir den Wert der Immobilien und schaffen neuen Wohnraum. Die Projekte sind dabei so vielfältig wie unser Bestand im Ganzen. Ein Blick auf die „Baustellen“ ...

## Diversität und Qualität mit Blick auf das Wasser

Gebaut wird selbstverständlich auch bei der Deutsche Wohnen nach Plänen, aber im Fall der Daumstraße in Spandau an der Havel auch nach Strategien. Die Strategie „Diversität der Wohnungstypen“ sieht vor, dass im Lauf der kommenden Jahre möglichst viele verschiedene Wohnungsformen und -typen entstehen, die zu einer diversen Bewohnerstruktur aus Jungen und Älteren, Familien und Alleinstehenden führen. Grundlage dafür sind 224 Wohnungen, die ein bis fünf Zimmer umfassen und eine Größe zwischen 45 m<sup>2</sup> und 147 m<sup>2</sup> besitzen. Die zweite Strategie – „Ausblick und Aussicht“ – steht hinter der offenen und treppenförmigen Gebäudestruktur, die für einen guten Blick zum Wasser und auf die umliegende Landschaft sorgt. Höchste Qualität ist bei diesem Vorhaben unsere Richtschnur und sie zeigt sich vielfältig: autofreie Flächen, Spielplätze, Wasserblicke, unterschiedliche Grundrisse oder die vielfältige architektonische Sprache – um nur ein paar Beispiele zu nennen. Dazu haben wir bei der Planung und beim Bau Rücksicht auf Landschaft und Natur genommen. Die Anordnung der einzelnen Gebäude ist so angelegt, dass die Landschaft Platz in den Zwischenräumen findet und die vorhandene Bepflanzung weitestgehend erhalten bleibt.

**Investitionsvolumen: rund EUR 60 Mio.**





**»Alle haben an einem  
Strang gezogen!«**

## IM ARCHITEKTONISCHEN DIALOG

Lebendige Quartiere sind lebenswerte Quartiere. Dabei macht es immer die Mischung: Alt und Jung, Wohnen und Arbeiten, verschiedene Lebensformen ... Genau das sollte die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Argentinische Allee 221 in Berlin-Zehlendorf erreichen. Der Bau aus den 70er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts ist der städtebauliche Auftakt zum letzten Bauabschnitt der Siedlung „Onkel Toms Hütte“, die zwischen 1926 und 1931 nach Plänen der Architekten Bruno Taut, Hugo Häring und Otto Rudolf Salvisberg gebaut wurde. Bei der Modernisierung wurde Wert darauf gelegt, dass es zu einem verbindenden Dialog zwischen der älteren Siedlung und dem Neubau kommt. Das wurde durch die Ausgestaltung eines Klinkersockels und die Fassadenfarbe erreicht. Nach dem Ende der Arbeiten steht durch die Aufstockung mehr Fläche zur Verfügung und es gibt sowohl kleine Wohnungen als auch größere. Breite Flure, Türen und Bäder ermöglichen es jetzt auch älteren und körperlich eingeschränkten Menschen, die Wohnungen gut zu nutzen. Und: Das Projekt zeigt, dass es möglich ist, bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitig hoher Qualität zu schaffen und damit unsere Vision einer Stadt mit Zukunft Wirklichkeit werden zu lassen.

Diese Vision schließt Nachhaltigkeit mit ein. Deshalb ist eine Zertifizierung des Gebäudes durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen in der Stufe Gold beantragt, über die im Lauf des Jahres 2018 entschieden wird.

**Investitionsvolumen:  
rund EUR 4,9 Mio.**



Um gut zu wohnen, braucht es mehr als eine Wohnung. Es braucht ein Wohnumfeld, das den ganz praktischen, alltäglichen Bedürfnissen der Bewohner entgegenkommt. Dazu gehören die Nahversorgung im engeren Sinn, Kitas oder auch Arztpraxen – wie zum Beispiel die Zahnmanufaktur in der Argentinischen Allee 221 in Berlin-Zehlendorf von Dr. Ulli Voß und seiner Frau Dr. Anika Voß.

**Herr Dr. Voß, warum haben Sie sich in Zehlendorf niedergelassen?**

Meine Frau und ich leben seit 15 Jahren in Zehlendorf und wir wollten unsere Praxis hier gründen, weil wir den Bezirk und die Menschen sehr mögen. Da war das Angebot der Deutsche Wohnen genau das richtige, denn das Haus ist nach der Modernisierung so etwas wie die Perle der Gegend geworden.

**Bei der Zahnmanufaktur handelt es sich ja aber um mehr als eine herkömmliche Zahnpflegepraxis?**

Das stimmt. Wir machen alles selbst – von der Wurzel bis zur Krone, von der Abrechnung über die Oralchirurgie bis zu den Arbeiten in unserem eigenen Zahntechnik-Meisterlabor. Insgesamt arbeiten hier heute – drei Monate nachdem wir die Räume übernommen haben – schon 15 Menschen und es werden noch mehr werden.

**Drei Monate sind eine kurze Zeit für die Einrichtung einer so großen Praxis ...**

Richtig. Und es hat auch nur funktioniert, weil alle an einem Strang gezogen haben. Das bezieht auch die Deutsche Wohnen mit ein, die uns maßgeblich unterstützt hat. Das gilt zum Beispiel für ein Preis-Leistungs-Verhältnis bei der Miete, das uns die Neugründung einfacher gemacht hat, reicht über die kompetente Hilfestellung bei der technischen Planung und zügige Vertragsverhandlungen bis zu einem sehr angenehmen persönlichen Umgang. Außerdem haben wir sehr viel selbst gemacht: Meine Frau hat die Inneneinrichtung selbst entworfen und das meiste haben wir – mit der Hilfe von Freunden – auch alleine gebaut. Vom Verlegen der Böden über die Fliesen bis zum Aufbau der Schränke ...



**Im Stadtteil Johannisthal, ganz im Südosten Berlins, liegt eine der Siedlungen der Deutsche Wohnen aus den 20er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Sie wurde vom „Wohnungsverein Eisenbahnnotsiedlung“ in Auftrag gegeben, um für Menschen ein Zuhause zu schaffen, deren frühere Heimat in Gebieten lag, die Polen nach dem Ersten Weltkrieg zugefallen waren.**

Die Deutsche Wohnen hat die Siedlung in den vergangenen Jahren umfassend saniert. Zum Umfang der Arbeiten gehörten zum Beispiel die Fassaden, partiell Fenster, Treppenhäuser, Grund- und Sammelleitungen sowie Freiflächen. Wie immer bei diesen architektonisch wertvollen Gebäuden wurde wieder viel Arbeit und Mühe ins Detail gesteckt. So wurden innerhalb der Bestandsuntersuchungen die Originalfarben bestimmt und Putzproben an der Fassade genommen. Dabei konnten wir auch viel Historisches zutage fördern wie die Erkenntnis, dass damals zwar schnell, aber auch in hoher Qualität gebaut wurde. Weil die Siedlung ursprünglich für Umsiedler aus Schlesien gebaut worden war, gab es zum Beispiel auch Stallungen für die Tierhaltung. Dazu wurde Wert auf ein Leben in enger Nachbarschaft gelegt, wie die Gemeinschaftshäuser oder der zentrale Eichenhof zeigen. Dem nachbarschaftlichen Ansatz konnten wir mit neuen Bänken, Grillplätzen und einem Spielplatz wieder Leben einhauchen. Damals wie heute handelt es sich um eine zumeist ruhige und familienfreundliche Siedlung. Architekt der Siedlung war Walter Kaas, der noch an anderen Stellen in Berlin Spuren im typischen und modernen Stil der 20er- und 30er-Jahre hinterlassen hat.

**Investitionsvolumen: rund EUR 20 Mio.**

## Neue Wohnungen im Bestand

Die Anlage der Deutsche Wohnen an der Freiherr-vom-Stein-Straße weiß zu beeindrucken mit ihrer rund 180 Meter langen Fassade, die von neun Eingängen strukturiert wird. Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Wohnen hier neuen Wohnraum geschaffen, den man erst auf den zweiten Blick sieht, denn dieser Dachgeschossausbau ist mit sehr viel architektonischem Fingerspitzengefühl realisiert worden. Dazu wurde auch umfangreich modernisiert. Die neuen Wohnungen zeichnen sich durch verschiedene Grundrisse aus, die großen Gestaltungsfreiraum für die neuen Mieter lassen, die vielfach auf dem benachbarten Klinikgelände arbeiten. So eignen sie sich nicht nur für Paare, Familien und Singles, sondern auch

gut für WGs: Es gibt keine Durchgangszimmer und die Räume sind ungefähr gleich groß. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses sind 17 weitere Wohnungen entstanden. Die 1- bis 5-Zimmerwohnungen bieten dabei eine Wohnfläche zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Neben dem Bau der neuen Wohnungen wurden auch die Hauseingänge neu gestaltet, Fahrradbügel aufgestellt und eine zentrale Entsorgungsstelle für den Hausmüll eingerichtet. Für eine neue Wohnqualität sorgen auch die Mietergärten der Erdgeschosswohnungen sowie der umgestaltete Innenhof mit einem neu angelegten Spielplatz.

**Investitionsvolumen: rund EUR 7,4 Mio.**

# CHANCEN-DENKER

## Unsere Haltung:

Nirgendwo spürt man den gesellschaftlichen und technischen Wandel stärker als in Metropolen. Immer mehr Menschen ziehen hierher, möchten sich in individuellen Lebenskonzepten verwirklichen. Zudem verändert die Digitalisierung fast alle Bereiche des Lebens. Das bringt zahlreiche Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft. Wir denken die Chancen und gestalten die Zukunft aktiv mit.



90% der Befragten aus der Immobilienwirtschaft geben an, dass die Digitalisierung ein sehr relevantes Handlungsfeld für ihr Unternehmen ist.

Rund EUR 4,3 Mrd. wird der Markt für Smarthome-Anwendungen bis 2022 einnehmen.

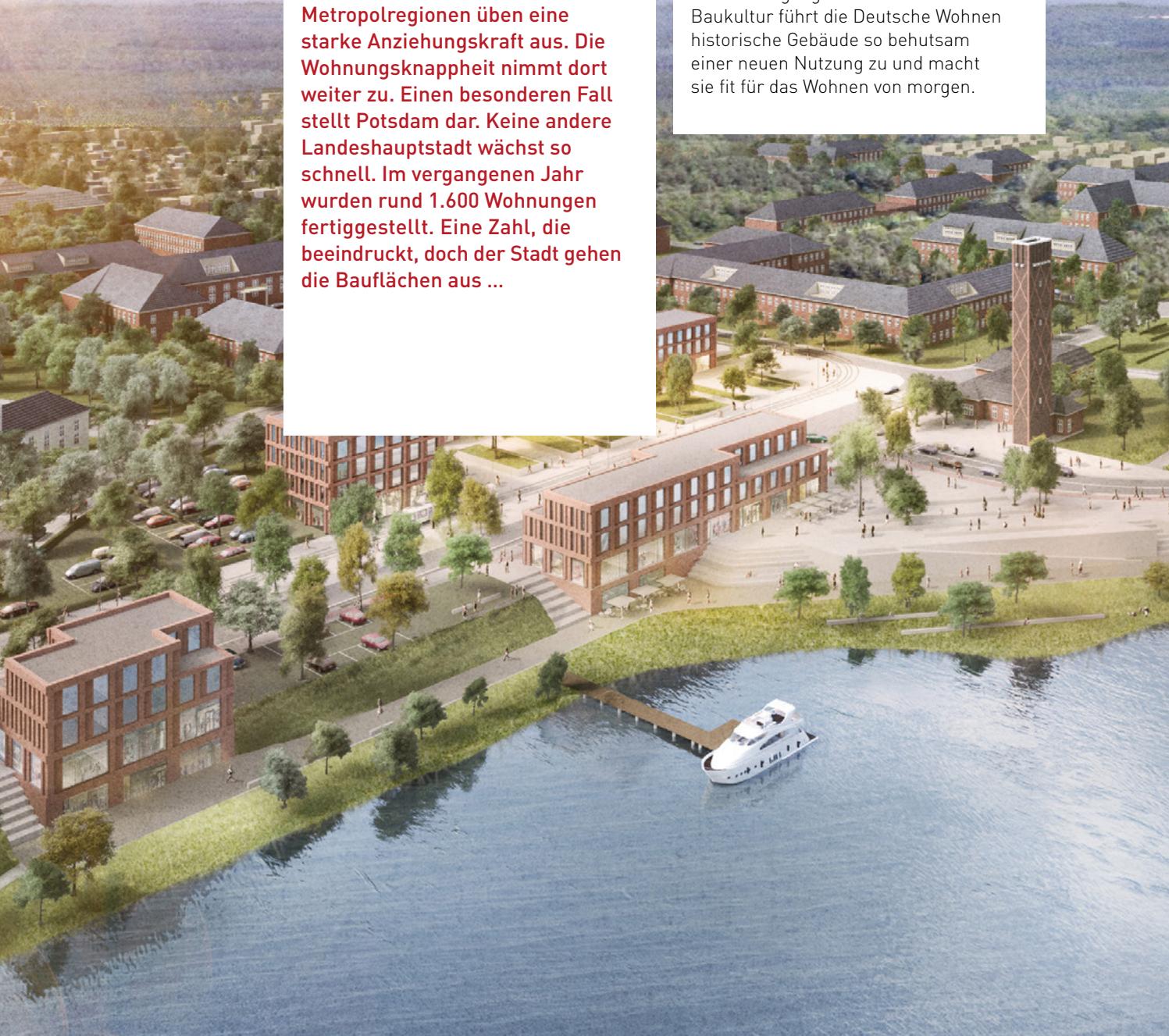
Seit 2014 nimmt in Deutschland die Zahl der Baugenehmigungen wieder zu.

## KRAMPNITZ – MEHR ALS NEUE WOHNUNGEN

Metropolregionen üben eine starke Anziehungskraft aus. Die Wohnungsknappheit nimmt dort weiter zu. Einen besonderen Fall stellt Potsdam dar. Keine andere Landeshauptstadt wächst so schnell. Im vergangenen Jahr wurden rund 1.600 Wohnungen fertiggestellt. Eine Zahl, die beeindruckt, doch der Stadt gehen die Bauflächen aus ...

Um den angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt zu entlasten, erschließt die Deutsche Wohnen Neubaupotenziale. Dazu zählt auch das 2016 fertiggestellte Neubauprojekt in Potsdam-Babelsberg, das von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit Gold ausgezeichnet wurde. Gemeinsam mit der Stadt Potsdam entsteht nun ein nachhaltiges Stadtquartier mit rund 1.400 Wohnungen auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz.

Die Mischung aus Neubau, denkmalgeschützten Gebäuden und Natur verleiht dem neuen Quartier einen besonderen Charme. Mit ihrer Expertise im Umgang mit schützenswerter Baukultur führt die Deutsche Wohnen historische Gebäude so behutsam einer neuen Nutzung zu und macht sie fit für das Wohnen von morgen.





**1.400**

Wohnungen entstehen  
an einem bisher  
brachliegenden Ort

**400**

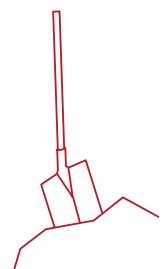
Mio. Euro müssen  
investiert werden

**140**

Hektar – so groß  
ist die gesamte Fläche  
des neuen Stadtteils

**2019**

ist als Beginn des  
Baus festgeschrieben



**2021**

werden die ersten  
Bewohner von Krampnitz  
einziehen



Die Vision wird jetzt Wirklichkeit. Gemeinsam stellten Bert Nicke vom Entwicklungsträger Potsdam, Deutsche Wohnen-Vorstand Lars Wittan, Oberbürgermeister Jann Jakobs, Potsdams Baubeigeordneter Bernd Rubelt und Deutsche Wohnen-Vorstandsvorsitzender Michael Zahn die Pläne für Krampnitz vor (von links nach rechts).

## Im Dialog mit der Stadt – ein neues Quartier entsteht

Das neue Quartier, das in Krampnitz entsteht, ist eine Antwort auf zwei wichtige Fragen unserer Zeit: Wie befriedigen wir die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolen und Ballungszentren und wie sieht modernes Wohnen von morgen aus? Der Oberbürgermeister von Potsdam, Jann Jakobs, im Gespräch:

*Herr Oberbürgermeister, sind Sie froh, dass in Krampnitz bald mit dem Bauen begonnen wird?*

Ja, denn unsere Stadt wächst. Allein im vergangenen Jahr ist die Einwohnerzahl auf mehr als 175.000 Menschen gestiegen. Die Entwicklung von Krampnitz wird einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Potsdamerinnen und Potsdamer mit Wohnungen zu versorgen.

*Es werden aber nicht nur Wohnungen entstehen?*

Das stimmt, es entsteht ein ganz neues Quartier auf einem alten Kasernengelände. Hier werden die Menschen nicht nur wohnen, sie werden hier auch leben. Dafür sind drei Kitas, eine Grund- und eine weiterführende Schule inklusive der notwendigen Sportanlagen sowie einer Jugendfreizeiteinrichtung geplant. Außerdem sind Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie reserviert. Wohnen im Grünen, direkt am Wasser, gut angebunden nach Potsdam und Berlin.

*Von der Wende bis zum Baubeginn ist ein langer Weg zurückgelegt worden ...*

Krampnitz wird ein wichtiger Baustein für den Wohnungsbau in Potsdam. Dafür haben wir mit der Deutsche Wohnen einen finanziell starken und in Denkmalfragen erfahrenen Partner gewinnen können. Manchmal braucht die ideale Lösung etwas mehr Zeit, aber am Ende ist es vor allem das Ergebnis, das zählt, und da bin ich im Fall von Krampnitz ausgesprochen zuversichtlich.

## Ein Ort mit Geschichte ...

Die Kavallerie- und Panzertruppenschule Krampnitz wurde 1939 in Betrieb genommen. Später – nach 1945 – zog die sowjetische Armee ein. Dann kam eine lange Zeit des Leerstands. 2013 wurde das denkmalgeschützte Ensemble von der Stadt Potsdam als städtebaulicher Entwicklungsbereich definiert. Mit dem gemeinsamen Vertrag der Stadt Potsdam und der Deutsche Wohnen hat das Gelände jetzt nicht mehr nur viel Geschichte, sondern auch viel Zukunft.

## ... und Zukunft

Krampnitz liegt gleich doppelt gut: Zum einen in Potsdam, der boomenden Landeshauptstadt von Brandenburg, und zum anderen zwischen Krampnitzsee und dem benachbarten Wald. Die Deutsche Wohnen wird hier ein lebendiges Quartier schaffen, das vor allem auch für Familien ein lebenswerter und liebenswerter Ort werden wird. Dafür sorgt nicht nur die exzellente Lage, sondern auch das rund 137.000 m<sup>2</sup> große Gelände mit denkmalgeschützten Gebäuden, die im Rahmen der Bauarbeiten saniert werden. Zu den geschützten Gebäuden gehören das Fähnrichsheim, das Kasino und das Pförtnergebäude mit dem Turm. Den alten Gebäuden werden dabei bestimmte Funktionen zukommen – zum Beispiel als Standorte für Gastronomie, Veranstaltungen oder soziale Einrichtungen. Auch bei diesem Projekt setzt die Deutsche Wohnen auf die bewährte Zusammenarbeit mit der Stadt Potsdam und dem Entwicklungsträger Potsdam GmbH. Geplant sind Häuser mit rund 1.400 Wohnungen, die sich durch eine hohe Qualität und Nachhaltigkeit auszeichnen.

### 1935–1939

Erbaut als „Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule“

### 1945–1991

Im Besitz der sowjetischen Armee

### 1994/2008

Wesentliche Teile des Bestands unter Denkmalschutz gestellt

### 2013

Städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB förmlich festgesetzt

### 2017

Kauf von ca. 25 Hektar durch die Deutsche Wohnen



Krampnitz

Krampnitzsee,  
Potsdam

# Im Dialog mit den Menschen – Modernisierungsmaßnahmen in Pankow

Modernisierungsmaßnahmen in Häusern mit Mietwohnungen sind wie Medaillen: Sie haben zwei Seiten. Auf der einen Seite möchte jeder gerne in einem modernen und schönen Haus wohnen. Auf der anderen Seite stehen die erforderlichen Bauarbeiten und die manchmal notwendigen höheren Mieten. Was ist also zu tun? Am besten mit allen Beteiligten sprechen, wie im Fall der Grellstraße in Pankow.

Genau das haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen getan, wie Lars Witan, Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE, erklärt: „Die Wohnanlage in der Grellstraße ist nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand, deshalb müssen wir hier investieren. Wir wissen natürlich, dass umfangreiche Bauarbeiten im Quartier und in der eigenen Wohnung eine Belastung für unsere Bewohner sind. Durch intensive Planung und Information vorab versuchen wir daher, die Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Auch in der Grellstraße werden wir Einzelgespräche mit unseren Mieter führen, um anschließend individuelle Modernisierungsvereinbarungen mit ihnen abzuschließen.“ Dabei, so Witan, ginge es aber nicht nur um die Belästigung durch Lärm und Schmutz: „Selbstverständlich werden wir – wie bei jeder unserer Maßnahmen – auch finanzielle und soziale Härtefälle berücksichtigen und die Modernisierungsumlage entsprechend reduzieren. Wir sind uns sicher, dass durch unsere Modernisierung niemand verdrängt wird.“

Bezirk und Unternehmen haben dazu eine gemeinsame Vereinbarung geschlossen, um ein öffentliches Beispiel für die sozialverträgliche Umsetzung von Baumaßnahmen im Bezirk zu schaffen. Ziel der Übereinkunft ist es, etwaige Befürchtungen der Mieter noch vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Erteilung der bau- und erhaltungsrechtlichen Genehmigungen zu entkräften. Dafür mussten auf Seiten der Deutsche Wohnen keine besonderen Zugeständnisse gemacht werden, sondern die seit Jahren im Unternehmen geltenden Grundsätze für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden zum größten Teil bekräftigt und nur um Spezifika der Grellstraße ergänzt.

Dazu gibt es noch weitere gute Nachrichten – für die Stadt, den Bezirk und die Menschen, die eine Wohnung in Pankow suchen: Durch Lückenschließung, die Aufstockung bestehender Gebäude und einen Dachgeschossausbau entstehen 100 zusätzliche Wohnungen in der Grellstraße. Und weil Pankow auch bei jungen Familien beliebt ist, gehört zum Quartier zusätzlich eine Kita.

## Planung 2020

- Die Wohnanlage Grellstraße kurz und knapp:**
- 360 Wohnungen werden am Ende vorhanden sein
  - 2021 ist voraussichtlich der Abschluss der Arbeiten
  - Knapp EUR 40 Mio. werden investiert
  - 1 bis 2 Zimmer sind die Wohnungen groß



**»In Einzelgesprächen versuchen  
wir mit unseren Mietern  
individuelle Modernisierungs-  
vereinbarungen zu erarbeiten, die  
für beide Seiten funktionieren.«**

Lars Wittan,  
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender  
der Deutsche Wohnen SE

Ist-Zustand 2017



# WOHNEN IM AUFTRAG DER ZUKUNFT



**Eine „smarte WG“ oder auch „digitale Wohnung“?  
Das klingt nach einem Paradies für Nerds und Artverwandte. In Wirklichkeit ist die smarte WG auf den ersten Blick eine ganz normale Wohnung in einem Altbau in Berlin-Kreuzberg, in der fünf Studentinnen gemeinsam wohnen, so wie es viele junge Menschen in der Hauptstadt tun. Aber: Diese Wohnung ist auch ein Labor der Zukunft – mitinitiiert von der Deutsche Wohnen.**

Die fünf jungen Frauen heißen Edona, Anna, Lara, Frauke und Natalia. Der Frauenname aber, der am häufigsten gerufen wird, ist Alexa. „Alexa, spiel Musik!“, „Alexa, mach das Licht an!“ oder „Alexa, wie wird das Wetter?“ schallt es durch die Zimmer. Alexa ist keine weitere Bewohnerin, sondern der Lautsprecher aus dem Hause Amazon, der mit dem Internet und der smarten Heimelektronik verbunden ist und mit dem sich Licht, Kaffeemaschine oder die Unterhaltungselektronik steuern lassen.

„Wenn ich zum Beispiel in mein Zimmer gehe, um zu arbeiten, dann sage ich Alexa Bescheid. Dann geht das Licht am Schreibtisch an und es wird leise klassische Musik gespielt“, erklärt Natalia. Aber das ist bei Weitem noch nicht alles. So kann von

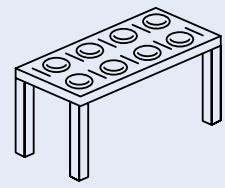
unterwegs geprüft werden, ob die Fenster geschlossen sind oder der Wasserkocher eingeschaltet ist. Die Heizung schon mal anstellen, bevor man zu Hause ist? Kein Problem, auch das geht per App. Wenn das Spülmittel alle ist, wird Alexa Bescheid gesagt und Amazon liefert. Und auch an die Gesundheit denkt die Heimelektronik: Wenn der Kohlendioxidgehalt in der Luft zu hoch ist, schickt der Sensor an der Decke eine Nachricht und empfiehlt zu lüften.

Die fünf jungen Frauen verbindet mehr als die gemeinsame Wohnung: Alle kennen sich seit längerer Zeit, weil sie gemeinsam in Bernburg an der Hochschule Anhalt studieren: Online-Kommunikation im Masterstudiengang. Auf Anregung ihrer Hochschule haben sie sich bei dem Projekt

„Smarte WG“ der Deutsche Wohnen und des Institute of Electronic Business beworben und wurden angenommen. Während der sechs Monate, die sie in der WG leben, arbeiten sie noch an anderer Stelle für die Deutsche Wohnen. Sie helfen dabei, das betriebliche Gesundheitsmanagement auf digitale Beine zu stellen, wie Natalia erklärt: „Wir haben den Ist-Zustand des Gesundheitsmanagements der Deutsche Wohnen analysiert und anschließend eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Zurzeit werten wir diese aus. Im nächsten Schritt machen wir dann konkrete Vorschläge.“ Für die Arbeit wurden ihnen Co-Working-Arbeitsplätze im Service Point Spandau der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt.

Zurück in die WG: Der Kristallisationspunkt für Unfrieden in einer Wohngemeinschaft ist oft die Hausarbeit. Gibt's wegen des Ausräumens der Spülmaschine Ärger unter den Bewohnerinnen? „Nein, dafür sorgt eine App, die die Arbeiten zuteilt und die für die Erledigung Punkte verteilt“, sagt die 25-Jährige. Ein Blick auf die grafische Auswertung zeigt, dass alle fünf fast gleich viele „Fleißpunkte“ gesammelt haben, allerdings liegt Edona ganz leicht in Führung.

Übrigens: Wie das Leben in einem Smarthome genau aussieht, lässt sich auf dem Blog der WG nachlesen: [diesmartwg.com](http://diesmartwg.com)



## Dinieren und die Zukunft denken

Berlin ist ein Hotspot für Start-ups. Mehr als 600 dieser jungen und zumeist auf digitale Geschäftsfelder fokussierten Unternehmen gibt es in der Hauptstadt. Auf der anderen Seite stehen Tausende von etablierten Unternehmen.

Das media:net berlinbrandenburg e.V. hat im Berichtsjahr ein zweites Crossover-Dinner veranstaltet, um die neuen und die gestandenen Unternehmen an einem Tisch zu versammeln. Zu diesem waren neben dem Servicepartner Gegenbauer auch die Deutsche Wohnen eingeladen. In kreativer Atmosphäre in der Fabrik 23 im Berliner Stadtteil Wedding trafen sich rund 25 Teilnehmer zu einem spannenden Dialog. Im Mittelpunkt des Dinners stand die Fragestellung, wie die Zusammenarbeit von Deutsche Wohnen und Gegenbauer zukünftig weiter verbessert werden kann. Dazu wurden konkrete Aufgaben in kleinen Teams aus Start-up- und Unternehmensvertretern bearbeitet und die Ergebnisse in großer Runde vorgestellt. Lars Dormeyer, Managing Director der Deutsche Wohnen SE, zog für das Unternehmen eine positive Bilanz: „Die Diskussionen mit den Kollegen aus den Proptechs waren sehr inspirierend. Bereichernd waren insbesondere die unterschiedlichen Herangehensweisen und Perspektiven der Start-ups. Wir konnten viele gute Anregungen mitnehmen.“



Auf den ersten Blick eine ganz normale WG in Kreuzberg, auf den zweiten Blick ein Testfeld für das Wohnen von morgen.





## DIE TÜR ZUR ZUKUNFT

Smarthome und Smart City sind in aller Munde. Eines ist sicher, die Digitalisierung verändert die Art, wie wir in Zukunft wohnen. Gefragt sind technische Wohnlösungen, die allen Beteiligten einen wirklichen Nutzen bieten.

Mit smarten Innovationen öffnet die Deutsche Wohnen schon heute die Tür in Richtung Zukunft. Nach und nach statten wir unseren gesamten Bestand mit dem elektronischen Schlüsselsystem KIWI aus. Eine Technik, die den Alltag unserer Kunden und Dienstleister erleichtert und zudem die Effizienz in unserem Bestandsmanagement steigert. Dazu kommt unsere eigene Smarthome-Lösung, die das Leben in unseren Wohnungen bequemer, sicherer und nachhaltiger machen wird.

# Der Schlüssel zu einer neuen Welt des Wohnens

Wer kennt es nicht: Man steht vor der Haustür, bepackt mit Einkaufstaschen, den Sportsachen oder dem Spielzeug der Kinder und hat keine Hand frei für den Haustürschlüssel. Das geht auch anders: Mit einem kleinen Transponder in der Tasche, der Türen wie von Zauberhand öffnet. Die Deutsche Wohnen hat begonnen, ihre Objekte mit dieser neuen Technik namens KIWI auszustatten – zunächst im Rahmen eines Pilotprojekts für ihre Servicepartner. In Zukunft soll KIWI das einzelne Gebäude und die einzelne Wohnung noch attraktiver machen. Ein Gespräch über die „Schlüsseltechnologie“ mit Dr. Marcus Eilers, Leiter Unternehmensentwicklung und Strategie der Deutsche Wohnen SE, und Karsten Nölling, CEO von KIWI:

*Herr Dr. Eilers, der Schlüssel ist ein zuverlässiges und lange vertrautes „Werkzeug“. Was verspricht sich die Deutsche Wohnen von KIWI – einem schlüsselfreien System?*

**Marcus Eilers:** Die Digitalisierung verändert unser Leben und macht vieles einfacher und effizienter. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft und besonders für KIWI. Durch diese Investitionen entsteht für die Bewohner und das Unternehmen eine echte Win-win-Situation, die das Leben des Einzelnen angenehmer macht. Das ist neben einem guten baulichen Zustand ein wichtiger Punkt, der uns als Vermieter auf dem Markt attraktiv macht und unsere Servicequalität steigert.

*Zum Einsatz kommt das neue System aber nur an der Tür zum Haus, richtig?*

**Karsten Nölling:** Das ist richtig. Selbstverständlich wäre auch das Umrüsten der Wohnungstür möglich, aber diese Entscheidung möchten wir den Bewohnern überlassen. Wer das gerne haben möchte, kann sich an KIWI wenden und eine Umrüstung vornehmen lassen.



Ein Schritt Richtung Smart City und Smarthome: Dr. Marcus Eilers, Leiter Unternehmensentwicklung und Strategie der Deutsche Wohnen, im Gespräch mit Karsten Nölling, dem CEO von KIWI.

*Sie hatten vorhin erwähnt, dass das neue System auch effizienter ist. Warum?*

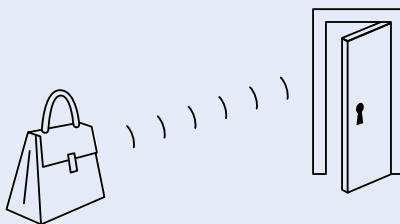
**Marcus Eilers:** Weil wir die Prozesse straffen können. Lassen Sie mich ein Beispiel nennen: Wenn ein Handwerker ins Haus muss und nicht den richtigen Schlüssel dabei hat, muss im Zweifel ein Mitarbeiter von uns die Tür öffnen. Mit KIWI bekommt der Dienstleister den Zugang aus der Ferne. Falsche oder verlegte Schlüssel spielen keine Rolle mehr und wir sparen für unsere Mitarbeiter viele Wege ein. Das hat übrigens einen weiteren und wichtigen Vorteil: Wir binden gute Handwerker an uns, denn sie sind mit uns flexibler und sparen Zeit, weil sie nicht darauf warten müssen, dass jemand mit einem Schlüssel kommt.

*Hand aufs Herz: Ist das – aus technischer Sicht – nicht auch ein Wagnis? Arbeiten die Transponder wirklich zuverlässig?*

**Karsten Nölling:** Ein klares Ja. KIWI wird schon seit fünf Jahren in Einfamilienhäusern genutzt. Das sind heute fast 60.000 Wohneinheiten. Die Technik hat sich also längst im Alltag bewährt. Das lässt sich auch leicht daran erkennen, dass die Berliner Feuerwehr KIWI einsetzt und wir schon seit 2013 exklusiver Partner der Deutschen Post für den Bereich Türzugang sind.

## KIWI: SO FUNKTIONIERT'S

Um die Haustür zu öffnen, muss der KIWI-Transponder in einem Umkreis von drei Metern sein. Wo genau spielt keine Rolle – das kann die Hosentasche, die Handtasche oder die Sporttasche sein. Wenn die Tür den Transponder registriert, wird automatisch der Türsummer aktiviert und die Tür kann aufgedrückt werden. Wenn andere ins Haus gelangen sollen, zum Beispiel um die Blumen zu gießen, dann kann die Tür über das Smartphone auch aus der Ferne geöffnet werden. Dazu kommen auch Handwerker oder Zusteller einfach und ohne die Mieter zu stören ins Haus. Übrigens: KIWI hat im vergangenen Jahr die Auszeichnung als „Proptech des Jahres“ beim ImmobilienmanagerAward 2017 gewonnen.



## Ein großer Schritt in Richtung kluges Zuhause

**Was zeichnet eine kluge oder smarte Wohnung aus?**  
**Sie verbindet das Angenehme mit dem Nützlichen.**  
**Die Deutsche Wohnen hat dafür mit mehreren Partnern eine eigene Smarthome-Lösung entwickelt, die richtig viele Vorteile bietet ...**

Im Zentrum steht das Gateway, ein Tabletcomputer mit einem Touchdisplay, der mit einer besonderen Halterung direkt auf eine Steckdose oder einen Lichtschalter aufgesetzt wird. Der Lichtschalter entfällt aber nicht, sondern wird durch eine Fernbedienung ersetzt. Im ersten Schritt der Einführung werden mit diesem Gateway die Heizungen gesteuert. Dazu werden lediglich die Thermostate an den Heizkörpern gewechselt. Sie halten automatisch die gewünschte Temperatur und machen die Steuerung der Heizung auch von unterwegs möglich. Eine besonders pfiffige Lösung haben die beteiligten Unternehmen und die Deutsche Wohnen zur Stromversorgung der

Thermostate entwickelt: Ein integrierter Thermo-generator wandelt die Wärme der Heizkörper in elektrische Energie um. Es müssen also weder Stromleitungen gelegt noch Batterien eingesetzt werden. Bei mehr als 163.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten würde sonst innerhalb von ein oder zwei Heizperioden ein riesiger Berg von Altbatterien und damit von Sondermüll anfallen.

Durch die neue Heizungssteuerung lassen sich insgesamt pro Jahr bis zu 12% Heizenergie sparen. In Zukunft soll die Smarthome-Lösung aber noch viel mehr können: Sie wird erkennen, ob ein Fenster offen oder kaputt ist, sie wird zum Kommunikationszentrum und teilt über das Display zum Beispiel mit, wenn sich die Zeiten der Müllabholung ändern. Nicht zuletzt wird sie die Wohnung sicherer machen – ganz besonders für Senioren. Dafür können zum Beispiel Bewegungssensoren sorgen, die im Ernstfall das Gateway informieren, wenn ein Mensch in der Wohnung stürzt. Das Gateway könnte dann automatisch einen Alarm absenden. Bis dahin ist jedoch noch einiges an Weg zurückzulegen. Im Jahr 2018 werden aber bereits die ersten 3.000 Wohnungen ihre Heizungen ganz smart über das neue Gateway zentral zu Hause oder von unterwegs regeln können.

# GENERATIONEN-VERBINDER

## Unsere Verantwortung:

Demografischer Wandel, Klimawandel, Flüchtlingskrise:  
Auch uns bewegen die großen Themen unserer Zeit. Darum  
setzen wir unsere wirtschaftliche Stärke ein, um die Dinge  
aktiv zum Besseren zu gestalten. Denn wir sind überzeugt,  
dass langfristig nur erfolgreich sein kann, wer schon heute  
sein unternehmerisches Handeln auf die gesellschaftlichen  
Anforderungen von morgen ausrichtet.



21,5 Mio. Menschen  
werden im Jahr 2040 älter  
als 66 Jahre sein.



16,2% der Menschen  
in Deutschland  
sind unter 18 Jahre alt.



760.000 ältere Menschen haben in  
Deutschland Anspruch auf einen  
Heimplatz – Tendenz steigend.

## Ein geselliges Heim, ein gepflegtes Heim – nicht nur ein Pflegeheim

Was zeichnet das gute Leben im Alter aus? Da fallen einem als Erstes ganz praktische Dinge ein: eine gute ärztliche Versorgung, Ruhe und Sauberkeit, ausgewogene Mahlzeiten und, und, und ... Aber es gibt noch Anderes, das genauso wichtig ist: Sicherheit und Geborgenheit. Die Teilnahme am Leben, das offene Ohr und eine Gesellschaft, in der man sich wohlfühlt. Deshalb verstehen sich die Häuser der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH nicht als Pflegeheime, sondern als Orte, die soziale und kulturelle Treffpunkte für Generationen sind, an denen zwar auch gepflegt, aber vor allem gelebt wird.

»Im Grunde sind es doch die Verbindungen mit Menschen, die dem Leben seinen Wert geben.«

Wilhelm von Humboldt





---

**1990**

Gründungsjahr der  
KATHARINENHOF  
Seniorenwohn-  
und Pflegeanlage  
Betriebs-GmbH



---

**2.500**

Plätze bietet das  
Unternehmen an

---

**5**

KATHARINENHOF®  
ist in fünf  
Bundesländern vertreten:  
Berlin, Brandenburg,  
Hamburg, Niedersachsen  
und Sachsen

---

**2.000**

Mitarbeiterinnen und  
Mitarbeiter arbeiten  
zum Wohl der  
Bewohnerinnen  
und Bewohner

# Neues Leben im historischen Haus

Der Begriff „demografischer Wandel“ lässt sich mit Blick auf unser Land auch deutlicher und drastischer fassen: Deutschland wird älter! Und: Deutschland ist auf diesen Wandel unzureichend vorbereitet.

Ein Beispiel: Chemnitz. Die im Südwesten des Freistaates Sachsen gelegene Stadt ist nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Großstadt mit der ältesten Bevölkerung dieses Bundeslandes. Eine Studie der Landesregierung prognostiziert der Stadt für das Jahr 2020 einen Bedarf von 4.000 Pflegeplätzen. Vorhanden waren im vergangenen Jahr allerdings nur rund 3.300 Plätze.

Zu dieser Zahl können jetzt 87 Plätze addiert werden, denn die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH hat im vergangenen Jahr ein denkmalgeschütztes Gebäude der Deutschen Reichsbahn in eine moderne Pflegeeinrichtung verwandelt. Eröffnung: Im ersten Quartal 2018. Das Interesse in Chemnitz war und ist an diesem Standort groß – schon im September 2017 kamen über 300 Besucher zum „Tag der offenen Baustelle“. Zu erleben war eine harmonische Verbindung zwischen Alt und Neu: Auf der einen Seite der sanierte Altbau des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Deutschen Reichsbahn und auf der anderen Seite die neuen Anbauten mit einer modernen Ausstattung.



Mit dem aufgenommenen Betrieb will man sich besonders Menschen mit einer beginnenden oder fortgeschrittenen Demenzerkrankung zuwenden, um die sich rund 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbei-

ter kümmern werden. Im Zentrum steht selbstverständlich das körperliche Wohlbefinden der Bewohner. Aber – und das ist der grundsätzliche Anspruch der KATHARINENHOF® – nicht nur, denn ob sich ein Mensch wohlfühlt oder nicht, hängt nicht nur an der Sauberkeit und gutem Essen, sondern auch an sozialen Kontakten und wohnlicher Atmosphäre. Die Pflegephilosophie des KATHARINENHOF® folgt dabei einem Zitat Wilhelm von

Humboldts: „Im Grunde sind es doch die Verbindungen mit Menschen, die dem Leben seinen Wert geben.“ Entsprechend gehören das Gespräch, das Verstehen und die individuelle Zuwendung genauso zum Alltag wie ein breites kulturelles Programm, das Verbindung nach außen, aber auch unter den Bewohnern schafft. Das gilt nicht nur für den neuen KATHARINENHOF® in Chemnitz, sondern für alle Standorte: Konzerte und Lesungen, zu denen auch Angehörige und Gäste immer herzlich eingeladen sind, stehen genauso auf dem Programm wie zum Beispiel der Besuch von Kita-Gruppen, etwa zum gemeinsamen Musizieren.

## EIN MARKT, DER WÄCHST ...

In den vergangenen elf Jahren ist die Bruttowertschöpfung des Pflegersektors erheblich gestiegen – von EUR 21,3 Mrd. auf EUR 36,3 Mrd. In diesem Rahmen nahm die Pflege in den Heimen um 3,8% zu.<sup>15</sup> Die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH hat auch im vergangenen Jahr auf diesen wachsenden Markt reagiert. So wurden 2017 zum Beispiel drei Pflegeeinrichtungen des Traditionsanbieters Hamburger Senioren Domizile GmbH übernommen, und im zweiten und dritten Quartal des Berichtsjahres wurden die drei Tagespflegen im Haus Abendstern (Potsdam), im Uferpalais (Spandau) und im KATHARINENHOF Alt-Britz eröffnet.



## Eine der besten Adressen auf dem Markt

Das Konzept der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH geht auf: Mit einer durchschnittlichen Belegungsrate von 98 % zum 31. Dezember 2017 liegen die KATHARINENHOF®-Einrichtungen weit über dem Bundesdurchschnitt von etwa 85 %. Die Qualitätsstandards setzen dabei Maßstäbe: Alle Einrichtungen erhielten vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung 1,0 und 1,6. Auch jenseits der gesetzlich vorgeschriebenen Evaluation setzt die KATHARINENHOF® auf fundiertes Qualitätsmanagement und ein Höchstmaß an Transparenz.



AM SCHWARZEN BERG



IM SCHLOSSGARTEN



FRIEDENAU



WOLKENSTEIN

So viel wohlige  
Wärme wie möglich,  
so wenig Energie  
wie nötig.



## Von Verantwortung und Ertragskraft

Mit Energie in die Zukunft – so könnte man das vergangene Jahr der Deutsche Wohnen bilanzieren, wenn es um das Thema Energie im weitesten Sinn geht. Der verantwortungsvolle Umgang mit Energie ist

zugleich auch immer der effiziente Umgang. Dazu zählen in der Wohnungswirtschaft die Dämmung von Gebäuden, moderne Geräte und verbrauchsarme Beleuchtungen. Die Deutsche Wohnen geht aber noch einige Schritte weiter: Die eigene Energieversorgung, E-Mobilität und die kommende Generation sind dabei wichtige Stichworte.

Welche Energieversorgung ist die beste? Die eigene! Sie macht unabhängiger, effizienter und sorgt für eine höhere Ertragskraft. Aus diesem Grund haben wir die Energieversorgung unserer Bestände durch die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH – ein Joint Venture der Deutsche Wochen und der GETEC – ausgeweitet. Seit dem 1. Januar dieses Jahres werden nun 75 % des zentral versorgten Deutsche Wohnen-Bestands mit Energie beliefert. Davon profitieren auch unsere Mieter: Die G+D tritt als Wärmelieferant auf und kann die Preisgestaltung mitbestimmen. Eine Reduzierung des Wärmepreises kann entsprechend an die Mieter weitergegeben werden.

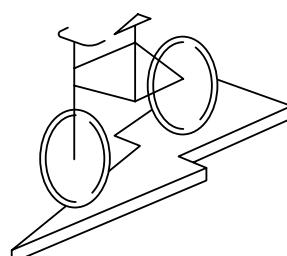
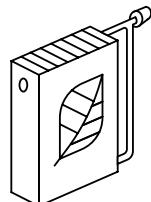
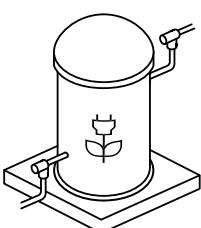
Zudem hat die G+D im vergangenen Jahr die Stadtwerke Thale übernommen und dadurch ihr Angebot noch weiter ausgebaut. „Mit dem gemeinsamen Erwerb der Stadtwerke Thale konnten wir unsere bestehende Kooperation mit der GETEC erfolgreich erweitern und unsere Partnerschaft auf ein breiteres Fundament stellen – auch außerhalb der Versorgung unserer eigenen Immobilienbestände. Die G+D steigt mit dem Erwerb der Stadtwerke erstmalig in das Endkundengeschäft ein und wird ihre Ertragskraft deutlich steigern“, erklärt Lars Dormeyer, Managing Director der Deutsche Wohnen SE.

Die Stadtwerke Thale betreiben ein umweltfreundliches Nahwärmenetz über zwei Heizkraftwerke mit rund 2.000 Versorgungseinheiten. Und: In der Wärmeerzeugung sind auch zwei Biomethan-Blockheizkraftwerke integriert. Darüber hinaus liefern die Stadtwerke Thale Strom und Erdgas an rund 5.500 Haushalts- und Gewerbeleuten in der Region Thale.



Ab jetzt wird bei der FACILITA Berlin Strom getankt – auch mit Hilfe einer eigenen und innovativen Lade-Infrastruktur.

Etwas über 200 Kilometer weiter – Richtung Nordosten – wird zwar nicht mit Biomethan-Blockheizkraftwerken Energie erzeugt, aber Benzin eingespart. Die FACILITA Berlin, ein Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen, hat im vergangenen Jahr begonnen, ihren Fuhrpark auf Elektromobilität umzustellen. Das ist bei der FACILITA Berlin besonders sinnvoll, weil die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Facility Managements viel unterwegs sind. Sie betreuen rund 110.000 Wohneinheiten der Deutsche Wohnen in Berlin. Neben den klassischen Hausmeisterleistungen stehen die Leerstandsbewirtschaftung, das Qualitätsmanagement für die Aufgangsreinigung, die Grünpflege und den Winterdienst sowie in ausgewählten Portfolios der Concierge-Service auf der „To-do-Liste“. Elf Elektroautos, elf Elektrobikes und 41 Fahrräder gehören heute schon zum modernen und nachhaltigeren Fuhrpark. Die noch übrigen zehn herkömmlichen Pkw werden im Jahr 2018 durch elektrisch betriebene ausgetauscht. Eine wichtige Grundlage war der Aufbau einer innovativen Lade-Infrastruktur. An vier Standorten der FACILITA in Pankow, Reinickendorf, Spandau und Steglitz wurden dafür insgesamt elf Ladepunkte installiert.



**»Das Wohnen  
wird immer  
eine große  
Bedeutung haben.«**



Die Deutsche Wohnen kann sich zu Recht als ein Schmelzriegel der Generationen bezeichnen, denn insgesamt arbeiten fünf Generationen bei uns: von der Nachkriegsgeneration über die Babyboomer, die Generation X und Generation Y bis zur Generation Z, also denen, die nach 1996 geboren wurden.

Darüber freuen wir uns, denn unterschiedliche Generationen bringen unterschiedliche Fähigkeiten mit und die Generationenvielfalt trägt zu unserem Erfolg bei. Gleichzeitig ist es so, dass die Wohnungswirtschaft vom demografischen Wandel und dem Fachkräftemangel betroffen ist. Eine Umfrage aus dem vergangenen Jahr brachte zutage, dass die Hälfte der Unternehmen mit Immobilien als Tätigkeitsfeld schon heute einen „deutlichen“ Fachkräftemangel diagnostiziert. Dazu passt die Zahl, dass

ebenfalls bei rund jedem zweiten Unternehmen die Menge der aktiven Bewerbungen zurückgeht.<sup>16</sup> Bei uns ist die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Berichtszeitraum um mehr als 100 Menschen gestiegen. Dass wir erfolgreich neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen, hängt auch damit zusammen, dass wir wissen, dass unterschiedliche Generationen unterschiedliche Bedürfnisse haben, auf die wir versuchen so weit wie möglich einzugehen.

**Bei der Deutsche Wohnen haben im Berichtsjahr insgesamt rund 1.100 Menschen gearbeitet. Dazu zählen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus technischen Berufen, kaufmännischen Bereichen, aus dem Controlling und vielen anderen Arbeitsfeldern. Zwei von ihnen haben wir zum Gespräch eingeladen: Mareike Stefanowski und Andreas Stein. Beide gehören unterschiedlichen Generationen an und wir wollen wissen, was sie über das Arbeiten bei der Deutsche Wohnen und die Zukunft des Wohnens und des Arbeitens denken ...**



## Mareike Stefanowski

... ist 26 Jahre alt und hat einen Masterabschluss in Medienpsychologie. Nachdem sie 2016 ein einjähriges Trainee-Programm bei der Deutsche Wohnen begonnen hat, arbeitet sie heute im Unternehmen im Bereich Marketing, mit dem Schwerpunkt Interne Kommunikation.

*Frau Stefanowski, Herr Stein, was macht für Sie ein motivierendes und angenehmes Arbeitsumfeld aus?*

**Stefanowski:** Es geht um das Gefühl, mit anderen zusammen in einem Team zu arbeiten, in dem man sich austauscht und sich unterstützt. Das ist mir besonders wichtig, weil ich sehr gerne mit anderen Menschen zusammenarbeite. Daneben kommt es natürlich auch darauf an, dass der Arbeitsplatz gut ausgestattet ist und ich schnell kommunizieren kann – auch wenn ich selber oft das Telefon bevorzuge, um mich mit anderen auszutauschen.

**Stein:** Auch die Wege im Unternehmen müssen stimmen und da gibt es manchmal Situationen, da komme ich nicht so schnell weiter, wie ich gerne würde. Ich finde es auch gut und motivierend, wenn es hin und wieder Diskussionen gibt, weil das am Ende zum Guten führt. Eine „Maulkorbkultur“ gibt es nicht, der Einzelne und seine Stimme werden gehört und gefördert.

*Was erwarten Sie da im Einzelnen von der Deutsche Wohnen?*

**Stein:** Dass sie allen Mitarbeitern den Rücken stärkt und es erlaubt, eigene Anliegen einzubringen. Auf der anderen Seite muss es aber auch klare Grenzen geben – das ist ja selbstverständlich. Es kann nicht damit enden, dass jeder macht, was er will.

**Stefanowski:** Das sehe ich sehr ähnlich. Dazu kommt, dass jeder Mitarbeiter an der richtigen Stelle eingesetzt werden sollte. Also in einem Umfeld, in dem er seine Talente und Stärken am besten entfalten kann. Darüber hinaus sollten auch die Rahmenbedingungen stimmen. Dazu zählen die Arbeitszeitmodelle, die marktrechte Vergütung oder Urlaubsregelungen.



## Andreas Stein

... ist seit 2007 bei der Deutsche Wohnen und unterstützt Mieterinnen und Mieter beim Umzug innerhalb des Wohnungsbestands des Unternehmens als Wohnberater. Der heute sechzigjährige studierte Erziehungswissenschaftler war vorher Mitgesellschafter eines Unternehmens, hat ein zweites Studium als Betriebswirtschaftler abgeschlossen und ist ausgebildeter Mediator.

*Sie sprechen von Arbeitszeitmodellen. Ist Flexibilität dabei etwas, das für Sie persönlich ins Gewicht fällt?*

**Stefanowski:** Ja. Ich finde es sehr gut, dass es Gleitzeit gibt oder die Möglichkeit, im Homeoffice arbeiten zu können – auch wenn ich selber es noch gar nicht genutzt habe. Ich kann mir aber gut vorstellen, dass ich darauf zurückkomme, wenn zum Beispiel Handwerker zu mir nach Hause kommen. Dies tun zu können, gibt mir ein gutes Gefühl.

**Stein:** Ich habe bisher auch noch nicht im Homeoffice gearbeitet und finde es aber sehr wichtig, dass unser Unternehmen das anbietet. Ich denke sogar, dass wir die Möglichkeit zum Homeoffice noch ausweiten sollten, damit Familie und Arbeit besser vereinbart werden können. ➤

# Die Besten gewinnen. Die Besten halten.

Die Mitarbeiter sind Motor, Herz und Seele der Deutsche Wohnen und sorgen für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Eine Umfrage im Jahr 2016 hat ergeben, dass rund 77 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrem Arbeitsplatz sind.

Eine faire Vergütung ist nicht alles, aber wichtig: Mit der Umsetzung unserer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur auf Basis verschiedener Quellen haben wir die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiter erhöht.



**77 %**  
zufriedene und  
sehr zufriedene Mitarbeiter

Weiterbildung ist ein weiterer wichtiger Punkt: Im Berichtsjahr nahmen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 1.450 Tagen an unserem Bildungsprogramm teil.

Stichwort Fairness: Die gleiche Entlohnung ist ein geltendes Prinzip, wie auch die Chancengleichheit. Ein Anteil von rund 43 % Frauen in Führungspositionen belegt deutlich das Commitment der Deutsche Wohnen.

## *Was bedeutet lebenslanges Lernen für Sie?*

**Stein:** Das ist unverzichtbar, aber die Haltung dazu ist individuell sehr unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hilft es meiner Meinung nach sehr, aus dem Arbeitsalltag herauszuschauen und neue Erfahrungen zu sammeln. Ich selber habe in unserem Unternehmen eine Fortbildung gemacht. Das war eine rund anderthalb Jahre dauernde Ausbildung zum Mediator neben der eigentlichen Arbeit. Bei der Organisation der Zeiten ist mir unser Unternehmen entgegengekommen. Ich war damals Mitte fünfzig und fand es sehr belebend und motivierend, noch einmal etwas Neues – auch mit ganz neuen Leuten – zu machen, auch wenn das Thema Mediation in meinem Arbeitsalltag natürlich täglich eine Rolle spielt.

**Stefanowski:** Für mich ist das ein ganz wichtiges Thema! Ob im Berufsalltag oder durch Weiterbildungen. In den 1½ Jahren, die ich bei der Deutsche Wohnen bin, hat sich unglaublich viel verändert. Manchmal erinnert es mich schon etwas an eine Start-up-Atmosphäre – es passiert einfach in kurzer Zeit so viel Neues und Unerwartetes. Das finde ich wirklich schön und spannend! Auch wenn nicht immer alles, was man beginnt, so wird wie gedacht und man wieder andere Wege einschlagen muss. Aber auch das hat mit lebenslangem Lernen zu tun.

## *Lassen Sie uns zum Schluss in die Zukunft sehen. Wie werden das Wohnen und die Wohnungswirtschaft in 30 Jahren aussehen? Was meinen Sie?*

**Stein:** Das Wohnen wird immer eine große Bedeutung haben. Ich denke, dass es nicht mehr das lebenslange Nest sein wird, das man sich früh schafft. Es wird mehr Flexibilität geben und es wird mehr Wohnungen geben, die schon eingerichtet sind. Und: Seniorenwohnen und Barrierefreiheit werden eine viel größere Rolle spielen, da werden wir in Zukunft noch weiterdenken müssen. Gleicher gilt auch für den Zuzug in die Innenstädte und Ballungsräume – auch das ist ein Thema, das uns weiter beschäftigen wird.

**Stefanowski:** Ich denke, dass sowohl das Smarhome, aber auch die Serviceleistungen um eine Wohnung herum zukünftig eine immer größere Rolle spielen werden. Das könnten Angebote wie zum Beispiel Post- und Warenlieferungen oder Car-sharing sein.

## QUELLENNACHWEISE

---

SEITE NR

- |    |   |
|----|---|
| 8  | 1 <a href="https://www.zukunftsinstutit.de/artikel/metropolen-von-morgen-gesunde-staedte/">https://www.zukunftsinstutit.de/artikel/metropolen-von-morgen-gesunde-staedte/</a>   |
|    | 2 Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Die Großstädte im Wachstumsmodus, IW-Report 39/2016   |
|    | 3 Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Die Großstädte im Wachstumsmodus, IW-Report 39/2016   |
|    | 4 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Generationenmischung – oder wer wohnt wo in deutschen Großstädten?, BBSR-Kompakt 05/2016   |
|    | 5 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Internationalisierung der Städte, BBSR-Analysen Kompakt 09/2017  |
|    | 6 Institut der deutschen Wirtschaft: Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnotfrage, Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, 2017   |
|    | 7 Institut der deutschen Wirtschaft: Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnotfrage, Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, 2017   |
|    | 8 Institut der deutschen Wirtschaft Köln: In den Großstädten wird es eng, Pressemitteilung vom 05.01.2017   |
| 9  | 9 Zukunftsinstutit: Metropolen von morgen: Gesunde Städte, <a href="https://www.zukunftsinstutit.de/artikel/metropolen-von-morgen-gesunde-staedte/">https://www.zukunftsinstutit.de/artikel/metropolen-von-morgen-gesunde-staedte/</a> , 13.02.2018   |
|    | 10 Mercer: Quality of Living City Rankings, <a href="https://www.mercer.de/our-thinking/muenchen-bietet-die-best-lebensqualitaet-in-deutschland.html">https://www.mercer.de/our-thinking/muenchen-bietet-die-best-lebensqualitaet-in-deutschland.html</a> , 13.02.2018  |
|    | 11 Mercer: Quality of Living City Rankings, <a href="https://www.mercer.de/our-thinking/muenchen-bietet-die-best-lebensqualitaet-in-deutschland.html">https://www.mercer.de/our-thinking/muenchen-bietet-die-best-lebensqualitaet-in-deutschland.html</a> , 13.02.2018  |
|    | 12 GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018  |
|    | 13 GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018  |
|    | 14 <a href="https://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article164429536/Das-muss-sich-im-Wohnungsbau-aendern.html">https://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article164429536/Das-muss-sich-im-Wohnungsbau-aendern.html</a>  |
| 28 | 15 Ärzte Zeitung online, Pflegedienstleistungen sind ein Wachstumsmarkt, 21.06.2017 unter <a href="https://www.aerztezeitung.de/kongresse/kongresse2017/berlin2017-hsk/article/938237/demografischer-wandel-pflegedienstleistungen-wachstumsmarkt.html">https://www.aerztezeitung.de/kongresse/kongresse2017/berlin2017-hsk/article/938237/demografischer-wandel-pflegedienstleistungen-wachstumsmarkt.html</a> |
| 32 | 16 <a href="http://www.iz-jobs.de/karriere/themen/fehlende-fachkraefte,143531.html">http://www.iz-jobs.de/karriere/themen/fehlende-fachkraefte,143531.html</a>  |

## IMPRESSUM

### 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

### ABBILDUNGEN

#### Fotografen

Georgios Anastasiades, Berlin  
Ben Buschfeld, Berlin  
Martin Diepold, Berlin  
Andreas Pohlmann, München  
Thomas Rosenthal, Berlin  
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr

#### Titelbild

Visualisierung durch Vandkunsten Architects,  
Kopenhagen

#### Bildagenturen

alamy  
F1online  
Getty-Images  
plainpicture

#### Renderings

mbpk-Architekten und Stadtplaner GmbH, Berlin  
Müller Reimann Architekten, Berlin  
Vandkunsten Architects, Kopenhagen

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





## An unsere Aktionäre

**2**

- 2 Brief an unsere Aktionäre
- 5 Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt
- 9 Corporate-Governance-Bericht
- 15 Bericht des Aufsichtsrats
- 20 Zusammensetzung des Vorstands
- 21 Zusammensetzung des Aufsichtsrats

## Zusammengefasster Lagebericht

**22**

- 23 Grundlagen des Konzerns
- 35 Wirtschaftsbericht
- 53 Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutschen Wohnen SE
- 58 Risiko- und Chancenbericht
- 70 Prognosebericht
- 72 Vergütungsbericht
- 80 Übernahmerelevante Angaben
- 83 Unternehmensführung
- 84 Nichtfinanzielle Konzernerklärung
- 91 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nicht-finanziellen Konzernerklärung

## Konzernabschluss

**93**

- 94 Konzernbilanz
- 96 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 97 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 98 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 99 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 100 Anhang zum Konzernabschluss
- 152 Anlagen

## Weitere Angaben

**157**

- 157 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 164 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 165 Glossar
- 168 Quartalsübersicht
- 169 Mehrjahresübersicht
- 170 Kontakt und Impressum
- 171 Finanzkalender

## Brief an unsere Aktionäre

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

dem eigenen Leitbild folgend, stehen bei der Deutsche Wohnen nachhaltige Investitionen und das Schaffen von Werten im Zentrum des Handelns. Dabei haben wir immer auch die Menschen vor Augen, die in unseren Immobilien wohnen und leben. Sie zieht es in die wachstumsstarken und prosperierenden Ballungszentren und sie fordern zunehmend nachhaltige und qualitativ hochwertige Produkte und Materialien. Unser Fokus auf die wachsenden deutschen Metropolregionen, und hier insbesondere Berlin, wird durch aktuelle Marktstudien führender Institute ebenso untermauert wie durch unsere operativen Kennzahlen im Hinblick auf Mieten, Leerstand und erzielte Verkaufspreise. Dieser Weg hat uns nicht nur zu einem der größten Unternehmen der Immobilienwirtschaft gemacht, sondern zu einem Partner, dem die Stakeholder vertrauen. Zu Recht, denn das Geschäftsjahr 2017 war ein ausgesprochen erfolgreiches – auch aus Sicht unserer Stakeholder.

### **Historischer Höchstwert: das Konzernergebnis**

Die Deutsche Wohnen konnte im Geschäftsjahr 2017 erneut alle wesentlichen Kennzahlen steigern: Das Konzernergebnis betrug EUR 1.763,3 Mio. und damit wurde der bereits sehr hohe Vorjahreswert von EUR 1.623,2 Mio. noch einmal übertroffen. Ein wesentlicher Treiber war die erneute Aufwertung unseres Immobilienbestands. Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I – Funds from Operations ohne Verkauf – erhöhte sich durch Zukäufe und operative Verbesserungen im Bestand um 13 % auf EUR 432,3 Mio. Je Aktie verbesserte sich der FFO I sogar um 18 % (verwässert). Auch den EPRA NAV (Nettovermögenswert) konnten wir von EUR 29,68 je Aktie um 20 % auf EUR 35,74 je Aktie steigern.



---

Unsere Finanzierungsstrategie ist konservativ und langfristig ausgelegt: Der Loan to Value, der den Verschuldungsgrad des Konzerns bemisst, liegt mit 34,5 % unter dem selbst gesetzten Zielkorridor von 35 % bis 40 %. Die durchschnittliche Verzinsung konnten wir weiter auf 1,3 % bei einer durchschnittlichen Laufzeit unserer Finanzierungen von acht Jahren verringern. Unsere Kreditwürdigkeit haben die internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's mit A– beziehungsweise A3 – jeweils mit stabilem Ausblick – bewertet.

### **Der Kapitalmarkt spiegelt die Erfolge**

Am Kapitalmarkt macht sich der Erfolgskurs der Deutsche Wohnen ebenfalls deutlich bemerkbar: Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie ist 2017 um rund 25 % gestiegen! Damit hat die Aktie die deutschen Indizes DAX und MDAX sowie die Benchmark EPRA Europe klar übertroffen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung gemeinsam vor, eine Dividende von EUR 0,80 je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 auszuschütten. Ein Plus von 8 %!

### **Dank an unser Team**

Wir möchten uns an dieser Stelle bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre herausragenden Leistungen bedanken. Sie haben die beachtenswerten Erfolge der vergangenen Jahre möglich gemacht – mit ihrem Engagement und ihrer beispielhaften Professionalität. Wir werden uns auch künftig beherzt dafür einsetzen, uns als attraktiver Arbeitgeber in der Immobilienbranche zu behaupten und unsere Mitarbeiter umfangreich und individuell zu fördern.

### **Ein exzellentes Portfolio mit deutlichem Wertzuwachs**

Die positive Marktentwicklung der vergangenen Jahre setzte sich auch in 2017 fort. Dabei war die Dynamik in den deutschen Metropolregionen und Ballungszentren, wo sich der Großteil unseres Bestands befindet, am stärksten. Folglich verzeichneten unsere Immobilien im Geschäftsjahr 2017 erneut deutliche Wertsteigerungen um EUR 2,4 Mrd.

Wir bewirtschaften heute mit über 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, einem Fair Value von rund EUR 18,9 Mrd. sowie einer annualisierten Jahresmiete von EUR 767 Mio. eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Transaktionen in Höhe von rund EUR 1 Mrd. haben dieses Portfolio 2017 weiter wachsen lassen. Die Marktkapitalisierung ist dank der positiven Kursentwicklung im Berichtsjahr auf EUR 12,9 Mrd. gestiegen. Damit ist die Deutsche Wohnen heute die drittgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Europa!

Mit Blick auf unser Portfolio bleiben wir auf unserem erfolgreich eingeschlagenen Weg und konzentrieren uns auf die wachstumsstarken und prosperierenden Ballungszentren Deutschlands. Hier sind heute alle unserer Bestände zu finden. Mit einem Anteil von mehr als 70 % am Gesamtbestand – das sind etwa 114.000 Wohnungen und rund 1.800 Gewerbeeinheiten – bildet Berlin unseren Kernmarkt.

Um die Qualität unseres Bestands auch zukünftig weiter zu erhöhen, werden wir bis zum Jahr 2022 über EUR 1 Mrd. in ca. 30.000 Wohnungen mit überdurchschnittlich guten Zukunftsperspektiven investieren. Darüber hinaus planen wir in den kommenden Jahren umfangreiche Neubaumaßnahmen und schaffen damit dringend benötigten Wohnraum in unseren Kernregionen. Noch 2018 werden hier bei vielen Projekten die Startschüsse fallen.

### **Gut für die Zukunft aufgestellt**

Wohnen verändert sich vielfältig. Deshalb bieten wir zunehmend immobilienbezogene Dienstleistungen an, die helfen, Kunden zu gewinnen und zu halten. Dazu verbreitern diese Dienstleistungsangebote unsere Wertschöpfungskette. Im Rahmen von strategischen Beteiligungen und über Tochtergesellschaften verstärken wir den Kontakt zu unseren Kunden und sorgen für Services von hoher Qualität. Neben dem technischen Facility Management und dem Bereich Multimedia gilt das vor allem für die Energieversorgung. Seit dem 1. Januar 2018 beliefern wir mit unserem Joint Venture G+D bereits 75 % des zentral versorgten Deutsche Wohnen-Bestands mit Energie.

von links nach rechts

**Lars Wittan**  
Chief Operating Officer (COO)

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

**Philip Grosse**  
Chief Financial Officer (CFO)

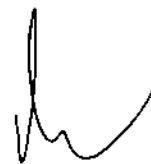
Auch den Bereich Pflege und Betreutes Wohnen, in dem wir seit vielen Jahren mit unserer strategischen Beteiligung KATHARINENHOF® gut aufgestellt sind, wollen wir ausweiten. Der Grund liegt auf der Hand: Mit dem demografischen Wandel steigt die Nachfrage nach Pflegeplätzen. Wir werden folgerichtig mit gezielten Akquisitionen die Bereiche Pflege und Wohnen weiter vernetzen.

Vor dem Hintergrund der positiven Aussichten für den deutschen Wohnungsmarkt, und insbesondere die Metropolregionen, erwarten wir auch für 2018 eine positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands. Für das Geschäftsjahr 2018 prognostizieren wir zudem einen FFO I von rund EUR 470 Mio. sowie ein bereinigtes EBITDA – ohne Verkauf – von rund EUR 615 Mio.

Zusammenfassend können wir sagen, dass die Deutsche Wohnen hervorragend aufgestellt ist und den eingeschlagenen Erfolgskurs konsequent weiterverfolgen wird. Die Voraussetzungen dafür haben wir in den vergangenen Jahren geschaffen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns in Zukunft weiter dabei begleiten!

Berlin, März 2018

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



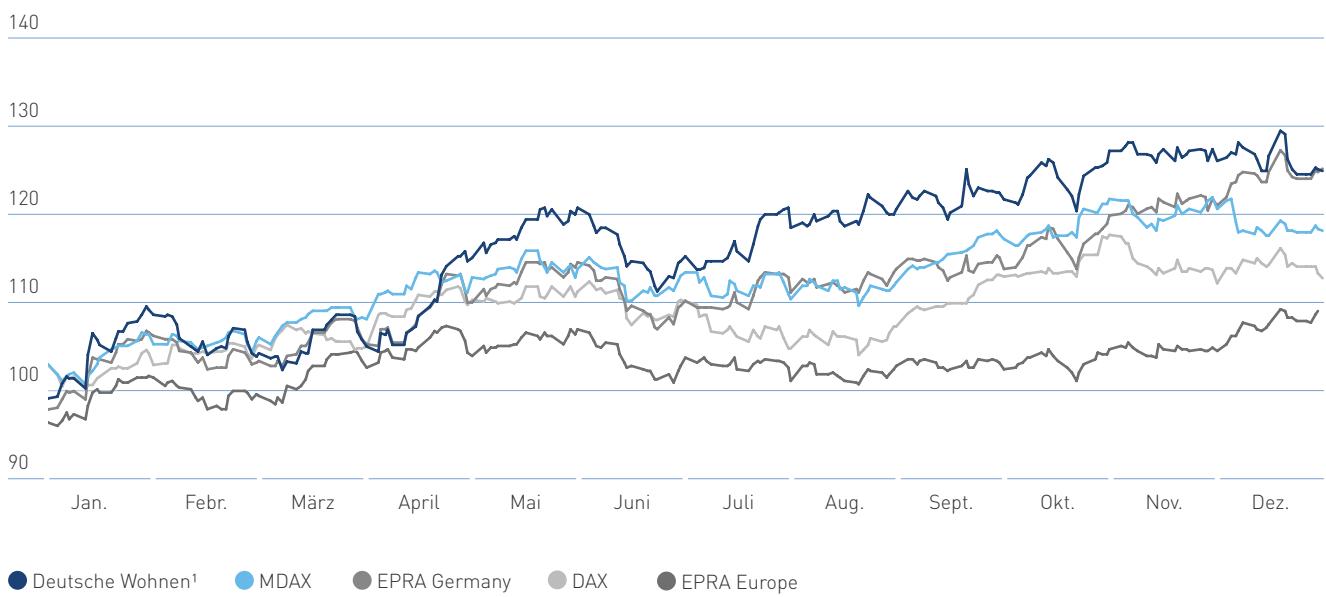
Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

## Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

### Kursentwicklung der Aktie 2017 (indexiert)



Ein starkes globales Wachstum, die Verabschiedung einer umfassenden Steuerreform in den USA, der Wahlsieg Emmanuel Macrons bei den französischen Präsidentschaftswahlen und die Entscheidung der EZB, ihre Anleihekäufe fortzusetzen, führten 2017 zu einer starken Entwicklung der Aktienmärkte.

Unterjährig gerieten die Aktienmärkte unter anderem durch die Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar auf ein Zweijahreshoch sowie das Scheitern der „Jamaika“-Koalitionsverhandlungen in Deutschland temporär unter Druck.<sup>1</sup>

Im Gesamtjahr 2017 legte der DAX um 12,5% auf 12.918 Punkte zu, nachdem er im vierten Quartal erstmals in seiner Geschichte über die Marke von 13.000 Punkten gestiegen war. Im gleichen Zeitraum verzeichnete der MDAX, der auch die Aktie der Deutsche Wohnen umfasst, ein Plus von 18,1% und schloss bei 26.201 Punkten.

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete das Jahr 2017 mit einem Schlusskurs von EUR 36,46 (Schlusskurs 2016: EUR 29,22<sup>2</sup>) und realisierte damit eine Kursperformance von etwa 25%. Damit entwickelte sich die Aktie deutlich besser als die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX. Der Immobilien-Index EPRA Germany stieg im Jahr 2017 analog zur Deutsche Wohnen-Aktie um rund 25%, während der EPRA Europe im gleichen Zeitraum nur um rund 9% zulegte.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Berichtsjahr um rund 30% auf EUR 12,9 Mrd. Damit ist die Deutsche Wohnen die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangiert im europäischen Vergleich auf Platz 3.<sup>3</sup>

Globales Wachstum und die US-Steuerreform treiben Aktienkurse

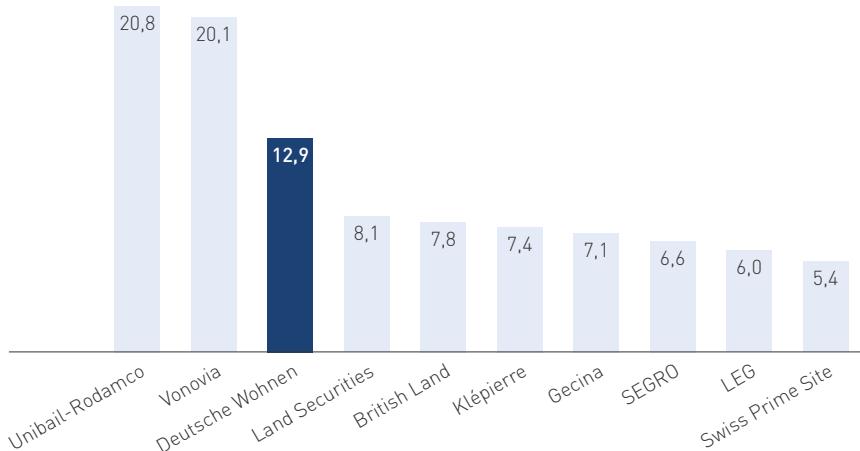
Deutsche Wohnen-Aktie zeigt abermals starke Entwicklung

1 Vgl. Commerzbank Jahresrückblick 2017

2 Bereinigt um Dividendausszahlung in 2017

3 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung, EPRA Europe per Dezember 2017

**Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE im europäischen Vergleich**  
EUR Mrd.<sup>1</sup>



1 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung, EPRA Europe per Dezember 2017

Auch die Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie entwickelte sich erneut positiv: Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel erhöhte sich von EUR 25,6 Mio. im Jahr 2016 um rund 3 % auf EUR 26,3 Mio. im Jahr 2017. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag im Jahr 2017 bei 781.000 Aktien am Tag. Zudem wurden durchschnittlich 733.000 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 bzw. 3 der insgesamt 50 MDAX-Unternehmen.

Kennzahlen zur Aktie	2017	2016
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 354,66	rd. 337,48
Jahresschlusskurs <sup>1</sup> in EUR	36,46	29,84 [29,22] <sup>3</sup>
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 12,9	rd. 10,0
Jahreshöchstkurs <sup>1</sup> in EUR	37,77	34,83
Jahrestiefstkurs <sup>1</sup> in EUR	28,71	22,00 [21,60] <sup>3</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen <sup>2</sup>	780.988	897.346
Durchschnittliches Tagesvolumen alternativer Börsenplattformen	732.778	958.839

1 Schlusskurs Xetra-Handel

2 Gehandelte Stücke

3 Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

Quelle: Bloomberg, Stand: 08.01.2018

MFS, BlackRock, Norges und Vonovia halten derzeit<sup>4</sup> rund ein Drittel der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen zwei Drittel der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von jeweils 3 % nicht überschritten haben.

#### Aktionärsstruktur<sup>1</sup>

> 5 %	Massachusetts Financial Services Company (MFS)	9,94 %
	BlackRock, Inc. <sup>2</sup>	9,52 %
	Norges Bank (Central Bank of Norway) <sup>2</sup>	6,93 %
> 3 %	Vonovia SE	4,99 %
	<b>Gesamt</b>	<b>31,38 %</b>
	Sonstige	68,62 %

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

2 Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 34 WpHG

Insgesamt beobachten derzeit<sup>4</sup> 30 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen Kursziele reichen von EUR 31,50 bis zu EUR 45,00 pro Aktie. Dabei gehen 24 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 36,00 pro Aktie aus. Der Durchschnittswert aller Analystenschätzungen liegt mit EUR 39,01<sup>4</sup> pro Aktie rund 7 % oberhalb des Schlusskurses von EUR 36,46 zum Ende des Jahres 2017.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	18
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	8
Sell	3
Keine Angabe	1

Am 2. Juni 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung 2017 der Deutsche Wohnen in Frankfurt am Main statt, auf der 78,33 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten waren. Die Aktionäre stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Nahezu einstimmig hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,74 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 262,4 Mio. und einem Anteil von rund 68 % des im Jahr 2016 erzielten FFO I. Im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2016 von EUR 28,18 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 2,6 %.

#### Aktionärsstruktur bleibt stabil



#### Analystenbewertungen mehrheitlich positiv

#### Ordentliche Hauptversammlung 2017 beschließt Dividende von EUR 0,74

Sowohl im Februar 2017 als auch im Oktober 2017 hat die Deutsche Wohnen Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von EUR 1,6 Mrd. an institutionelle Investoren ausgegeben.

Darüber hinaus erhöhte die Deutsche Wohnen im Februar 2017 infolge einer Barkapitalerhöhung in Höhe von insgesamt EUR 545 Mio. ihr Grundkapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um rund 5,1% auf EUR 354.654.560.

Die Emissionserlöse wurden hauptsächlich zur Finanzierung der Ankäufe des Jahres 2017 sowie zur vorzeitigen Refinanzierung bestehender Wandelschuldverschreibungen verwendet. Somit konnte das günstige Umfeld am Zins- und Kapitalmarkt genutzt werden, um die Kapitalstruktur des Unternehmens weiter zu verbessern. Durch die vorzeitige Refinanzierung der Wandelschuldverschreibungen konnte zudem das Verwässerungsrisiko für Aktionäre deutlich reduziert werden.

Für die Deutsche Wohnen bedeutet Investor Relations eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, einen aktiven und regelmäßigen Dialog mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren sowie den Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte.

Auch im Geschäftsjahr 2017 hat die Deutsche Wohnen den intensiven Dialog fortgeführt. Vorstand und Investor-Relations-Team nutzten dafür insbesondere Property-Touren, Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen ihr Geschäftsmodell und ihre Strategie im Rahmen von diversen Roadshows in Europa, den USA und Asien. Zudem war das Unternehmen auf zahlreichen Konferenzen, unter anderem in New York, London, Paris, Kapstadt und Amsterdam, vertreten. Insgesamt hat das Investor-Relations-Team im Jahr 2017 rund 500 Meetings mit Investoren abgehalten.

Ein Terminüberblick für das Geschäftsjahr 2018 ist unserem Finanzkalender im Geschäftsbericht auf Seite 171 zu entnehmen. Dieser wird auch regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage unter <http://ir.deutsche-wohnen.com> aktualisiert.

Anlässlich der Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte hält die Deutsche Wohnen jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten können bei dieser Gelegenheit ihre Fragen direkt an den Vorstand 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.

## Erfolgreiche Refinanzierung von Wandelschuldverschreibungen und Kapitalerhöhung 2017

## Umfangreiche Investor-Relations-Aktivitäten fortgesetzt

## 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. Im Mittelpunkt stehen für uns Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2017 zu den Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie hinsichtlich einer Abweichung eingehend Stellung genommen. Die Erklärung steht den Aktionären und Interessierten auf unserer Homepage unter <http://ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklarung.html> zur Einsicht bereit.

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.

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. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2017 wurde 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, auf Null festgelegt. Diesem Wert wurde am Ende des Zielerreichungszeitraums entsprochen. Aus den vorstehenden Erwägungen heraus hat der Aufsichtsrat im Juli 2017 denselben Wert für einen Umsetzungszeitraum bis 30. Juni 2020 als neue Zielgröße festgelegt. Die Auswahl der Vorstandsmitglieder erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der für die Wahrnehmung der Vorstandsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2017 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

### Entsprechenserklärung

### Allgemeine Führungsstruktur mit drei Organen

### Vorstand arbeitet im Unternehmensinteresse

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.

Der Aufsichtsrat besteht grundsätzlich aus sechs Mitgliedern. Im Zeitraum vom 2. Juni 2017, dem Zeitpunkt des regulären Ausscheidens von Herrn Wolfgang Clement zum Ende seiner Amtszeit, bis zum Eintritt des durch die Hauptversammlung am 2. Juni 2017 gewählten neuen Mitglieds Herrn Jürgen Fenk am 1. Oktober 2017, bestand der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern. Der Aufsichtsrat unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Zugleich soll 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. 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 ist entsprechend den vorstehend genannten Zielen zur Zusammensetzung besetzt.

### Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand

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

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

- Der **Präsidialausschuss** ist für die 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 Präsidialausschuss ist nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Die Beratung und – soweit zulässig – die Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zählen ebenfalls zu seinen Aufgaben.

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

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

Mitglieder: Uwe E. Flach (Vorsitzender), Dr. Andreas Kretschmer, Claus Wisser

- Dem **Prüfungsausschuss (Audit Committee)** obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungs- vorschlags des Vorstands. Er erörtert die Quartalsmitteilungen und Halbjahres- finanzberichte vor ihrer Veröffentlichung. Zudem erörtert der Prüfungsausschuss mit dem Vorstand die Grundsätze der Rechnungslegung, der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funkti- onsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Zu den Aufgaben des Prüfungsaus- schusses zählt zudem die Vorbereitung der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung, was unter anderem die Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit, die spätere Erteilung des Prüfungsauftrags und die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte einschließt. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und Abschlussprüfung und die Zusammensetzung erfüllt alle Maßgaben zur Unabhängigkeit im Sinne der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.  
Mitglieder: Dr. Andreas Kretschmer (Vorsitzender), Uwe E. Flach, Dr. Florian Stetter
- Der **Akquisitionsausschuss** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unter-nehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.  
Mitglieder: Uwe E. Flach (Vorsitzender), Dr. Florian Stetter, Claus Wisser

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 Anteilseignern 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 Hauptver- sammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

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

Die Vorstandsvträge 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.

## Hauptversammlung fasst wichtige Beschlüsse

## Vergütung des Vorstands

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2017 ist auf der Internetseite des Unternehmens unter <http://ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/vergutungsbericht.html> zu finden.

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.

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 Kalenderjahrs erreicht worden ist. Die Gesellschaft veröffentlicht diese Transaktionen unverzüglich nachdem sie ihr mitgeteilt wurden. Im Geschäftsjahr 2017 sind der Deutsche Wohnen SE folgende Geschäfte dieser Art gemeldet worden: Käufe von insgesamt 10.500 Aktien durch das Vorstandsmitglied Philip Grosse sowie im Rahmen des Aktienoptionsprogramms der Gesellschaft die Annahme von 35.377 Aktienoptionen durch den Vorstandsvorsitzenden Michael Zahn, die Annahme von insgesamt 18.867 Aktienoptionen durch das Vorstandsmitglied Lars Wittan und die Annahme von 10.613 Aktienoptionen durch das Vorstandsmitglied Philip Grosse. Diese Meldungen wurden auf der Internetseite [> Finanznachrichten > Directors' Dealings veröffentlicht.](https://ir.deutsche-wohnen.com)

Zum 31. Dezember 2017 hielt Frau Kretschmer 3.091 Aktien der Deutsche Wohnen SE. Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder hielten zum 31. Dezember 2017 keine Aktien der Deutsche Wohnen SE. Der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn hielt zum 31. Dezember 2017 26.389 Aktien und zwei ihm nahestehende Personen insgesamt 4.000 Aktien. Das Vorstandsmitglied Lars Wittan besaß zu diesem Zeitpunkt 11.104 Aktien und das Vorstandsmitglied Philip Grosse hielt 11.000 Aktien zum 31. Dezember 2017.

Damit betrug der Gesamtbesitz des vorgenannten Personenkreises an Aktien der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2017 rund 0,016 % der vom Unternehmen ausgegebenen rund 354,7 Mio. Aktien.

## Vergütung des Aufsichtsrats

## Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

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, dass 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; Hinwispersonen sind durch die anwaltsliche Schweigepflicht des Vertrauensanwalts geschützt.

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 Abschlusstest, 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.

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 ab Seite 58 beschrieben und die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Anhang ab Seite 100.

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

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

## Umfassende Compliance

## Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

## Der Transparenz verpflichtet

---

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.

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 2017 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 2017 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 in 2017 eingehalten.

## Rechnungslegung

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

## Weitere Informationen

Berlin, im März 2018

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2017 weiter positiv entwickelt, konnte erneut wesentliche Kennzahlen verbessern und profitierte von einem weiterhin dynamischen Marktumfeld insbesondere in den Core+- und Core-Regionen. Dies zeigt sich auch im besten Like-for-like-Mietwachstum der Unternehmensgeschichte.

Der Konzerngewinn konnte auf EUR 1,8 Mrd. gesteigert werden, dies insbesondere getragen von der Aufwertung des auf Metropolregionen und Ballungsräume fokussierten Portfolios. Zugleich konnte die Finanzierungsstruktur weiter verbessert und der Verschuldungsgrad des Konzerns als Ausdruck der konservativen Finanzierungspolitik auf unter 35 % gesenkt werden.

Die positive Aktienkursentwicklung und die guten Ratings seitens Standard & Poor's sowie Moody's bestätigen die nachhaltige Erfolgsstrategie des Unternehmens.

Die durch die Hauptversammlung am 2. Juni 2017 beschlossene Umwandlung der Gesellschaft in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) wurde am 31. Juli 2017 im Handelsregister eingetragen.

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 erörterte der Aufsichtsrat in elf Sitzungen, davon viermal in Form einer Telefonkonferenz, die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Die Beschlussfassung zur Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2016 erfolgten Ausgabe von Aktien der Gesellschaft an außenstehende Aktionäre der GSW Immobilien AG erfolgte zudem am 23. Januar 2017 im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 96,1%. Im Berichtsjahr konnten Herr Hünlein an zwei Sitzungen und Herr Wisser an einer Sitzung nicht teilnehmen; ansonsten waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend. An der



Uwe E. Flach  
Vorsitzender  
des Aufsichtsrats

Vertrauensvolle  
Zusammenarbeit  
mit dem Vorstand

Sitzungen des  
Aufsichtsrats

Sitzungsteilnahme verhinderte Mitglieder haben zudem teils durch Stimmbotschaft an den Beschlussfassungen mitgewirkt.

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

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

In seiner **Sitzung am 26. Januar 2017** (Telefonkonferenz) befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Akquisitionsprojekt Epicure (rund 4.000 Wohneinheiten in Berlin) und stimmte dem Ankauf in der vorgeschlagenen Erwerbs- und Finanzierungsstruktur zu. Aus dem Prüfungsausschuss wurde zum Stand und Ablauf der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2016 berichtet.

In der **Sitzung am 16. Februar 2017** (Telefonkonferenz) befasste sich der Aufsichtsrat mit Finanzierungsthemen, insbesondere Kapitalerhöhung, Emission einer Wandel-schuldverschreibung und dem Rückkaufangebot für die in 2013 ausgegebene Wandel-schuldverschreibung.

In der **Sitzung am 13. März 2017** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Sitzungen der Ausschüsse, dem Jahres- und Konzernabschluss 2016 sowie mit Vorstandsangelegenheiten befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2016 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kern-themen waren aktuelle Projekte, der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer, die Ver-abschiedung des Berichts des Aufsichtsrats und der Corporate-Governance-Bericht.

Im Mittelpunkt der **Sitzung am 7. April 2017** (Telefonkonferenz) standen die geplante Umwandlung der Gesellschaft in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE), die Anpassung der Aufsichtsratsvergütung, Vorstandsangelegenheiten sowie die Verabschiedung der Tagesordnung und der Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung.

Schwerpunkte der **Sitzung des Aufsichtsrats am 5. Mai 2017** bildeten die Bericht-erstattung aus dem Prüfungsausschuss und der Bericht zur Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2017.

In der **Sitzung am 2. Juni 2017** hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den Beschlussvorschlägen zur Hauptversammlung am 2. Juni 2017 befasst.

Kerninhalte der **Sitzung am 14. Juli 2017** bildeten die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2017, Finanzierungsthemen, das Risiko-management, die Festlegung von Zielgrößen für den Anteil von Frauen in Aufsichtsrat und Vorstand sowie die SE-Umwandlung.

In der **konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE am 14. Juli 2017** wurden der Vorsitzende sowie der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats gewählt, die Ausschüsse gebildet und ihre Vorsitzenden gewählt, der Vorstand bestellt, die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand verabschiedet sowie eine Satzungsanpassung beschlossen.

Schwerpunkt der **Sitzung am 21. September 2017** (Telefonkonferenz) war die Befas-sung mit Finanzierungsthemen, insbesondere die Emission einer Wandelschuldver-schreibung und das Rückkaufangebot für die in 2014 ausgegebene Wandelschuldver-schreibung.

---

In der **Sitzung am 8. November 2017** standen im Wesentlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2017, Vorstandssangelegenheiten (u.a. Überarbeitung des Vergütungssystems, Geschäftsverteilung für den Vorstand) und laufende Akquisitionsprojekte im Mittelpunkt.

In der **Sitzung am 19. Dezember 2017** hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2018, Aufsichtsrats- und Vorstandssangelegenheiten und dem Deutschen Corporate Governance Kodex befasst sowie die gemeinsam mit dem Vorstand abzugebende Entsprechenserklärung verabschiedet. Weitere Themen waren die Nichtfinanzielle Konzernerklärung im Rahmen der Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2017 und die Beauftragung der KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsellschaft, mit der betriebswirtschaftlichen Prüfung der Nichtfinanziellen Konzernerklärung sowie Akquiseprojekte im Segment Pflegeimmobilien.

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 Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

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

deren Aufgaben detaillierter im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 9 dargestellt werden.

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

Der **Präsidialausschuss** tagte sechsmal im Berichtsjahr. Inhalt der vier als Telefonkonferenzen durchgeführten Sitzungen im Februar und September 2017 waren Finanzierungsthemen. Themen der Sitzung im März 2017 waren insbesondere Beratungen und Beschlussfassungen beziehungsweise Empfehlungen zu Vorstandssangelegenheiten (Vertragsangelegenheiten, Vergütungsfragen). Im Oktober 2017 beriet der Ausschuss insbesondere die Überarbeitung des Vorstandsvergütungssystems und beschloss die Empfehlung einer Vergütungsanpassung.

Der **Nominierungsausschuss** tagte im Berichtsjahr viermal, davon einmal in Form einer Telefonkonferenz. In diesen Sitzungen wurden die perspektivische Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat und Anforderungsprofile beraten, Vorschläge zur Aufstellung von Kandidaten für die Aufsichtsratswahl erarbeitet und dem Aufsichtsratsplenum als dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung empfohlen.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen SE sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und legte die Prüfungsschwerpunkte fest. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Andreas Kretschmer, erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

## Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

Der **Akquisitionsausschuss** tagte im Berichtsjahr in einer Sitzung, die als Telefonkonferenz abgehalten wurde. Gegenstand dieser Sitzung war insbesondere das Ankaufsvorhaben Epicure (Wohnimmobilienportfolio).

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und erörtert. Auf den Seiten 9 bis 14 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 2017 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung kann unter <http://ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8300/entsprechenserklarung.html> eingesehen werden.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2017 und der Konzernabschluss nebst dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 2. Juni 2017 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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 die Bilanz-Aufsichtsratssitzung vorbereitenden Sitzungen des Prüfungsausschusses am 21. Februar 2018 und am 8. März 2018 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 8. März 2018 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 2017 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 2018 wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,80 je gewinnberechtigte Aktie vorsehen. Zudem erwägen Vorstand und Aufsichtsrat, den Aktionären die Möglichkeit anzubieten, die Dividende wahlweise in bar zu erhalten oder teilweise in Aktien umzuwandeln.

## Corporate Governance

## Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

---

Da die Amtszeit von Herrn Wolfgang Clement mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Juni 2017 endete, wurde von der Hauptversammlung am 2. Juni 2017 Herr Jürgen Fenk zum 1. Oktober 2017 in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Vorstand gab es im Geschäftsjahr 2017 keine personellen Änderungen. Lars Witan wurde im März zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt. Zudem wurde die Geschäftsverteilung im Vorstand zum 1. Januar 2018 angepasst.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen SE und aller Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre im Geschäftsjahr 2017 erbrachten Leistungen.

Berlin, im März 2018

Für den Aufsichtsrat



Uwe E. Flach

## Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

## 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 und Marketing. Michael Zahn erwarb 1992 sein Diplom als Volkswirt an der Albert-Ludwig-Universität in Freiburg im Breisgau. Parallel zu seiner beruflichen Tätigkeit absolvierte er an der European Business School in Oestrich-Winkel die Aufbaustudiengänge Corporate Real Estate Manager und Chartered Surveyor. Michael Zahn war in der Zeit von 1997 bis 2007 in verschiedenen Geschäftsführungspositionen für die GEHAG Gruppe tätig.



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender (CEO)  
Bestellt bis 31. Dezember 2020

**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, Property Development & Technical Maintenance und IT/Organization. Lars Wittan beendete im Jahr 2000 sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Berufsakademie Berlin. Von 2000 bis 2002 war er für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Arthur Andersen tätig. Im Anschluss wechselte er zu Ernst & Young. 2006 absolvierte Lars Wittan das Wirtschaftsprüferexamen und wurde bei Ernst & Young zum Prokuristen bestellt. Seit 2007 ist Lars Wittan in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig und wurde 2009 Mitglied im Executive Committee zur Beratung des Vorstands hinsichtlich Strategie und Managementplanung des Unternehmens.



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender (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 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 2019

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Zum 31. Dezember 2017

	Uwe E. Flach Vorsitzender	Dr. Andreas Kretschmer Stellvertretender Vorsitzender	Jürgen Fenk
	- Unternehmensberater, Frankfurt am Main	- Unternehmensberater, Düsseldorf	- Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien
Gewählt bis	Hauptversammlung 2018	Hauptversammlung 2020	Hauptversammlung 2022
Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 S. 5 AktG	- OFFICEFIRST Immobilien AG, Bonn (Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied bis 31.03.2017)	- BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) - Amprion GmbH, Dortmund (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)	- Keine
	Matthias Hünlein	Dr. Florian Stetter	Claus Wisser
	- Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	- Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	- Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main
Gewählt bis	Hauptversammlung 2020	Hauptversammlung 2021	Hauptversammlung 2019
Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 S. 5 AktG	- Keine	- C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.11.2017) - CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats) - ENOVO s.r.o., Bratislava, Slowakische Republik (Managing Partner)	- AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

# Zusammengefasster Lagebericht

---

- 23 Grundlagen des Konzerns
  - 23 Geschäftsmodell des Konzerns
  - 23 Organisation und Konzernstruktur
  - 24 Konzernstrategie
  - 26 Konzernsteuerung
  - 28 Immobilienportfolio
- 35 Wirtschaftsbericht
  - 35 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - 37 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
  - 38 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
  - 47 EPRA-Performance-Kennzahlen
  - 51 Mitarbeiter
- 53 Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE
- 58 Risiko- und Chancenbericht
  - 58 Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen
  - 58 Risikopolitische Grundsätze
  - 58 Verantwortlichkeit
  - 59 Instrumente des Risikomanagementsystems
  - 62 Risikobericht
  - 68 Chancen der künftigen Entwicklung
- 70 Prognosebericht
- 72 Vergütungsbericht
- 80 Übernahmerelevante Angaben
- 83 Unternehmensführung
- 84 Nichtfinanzielle Konzernerkärung
  - 85 Bekämpfung von Korruption und Bestechung
  - 86 Umweltbelange
  - 88 Arbeitnehmerbelange
  - 89 Sozialbelange
  - 90 Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen
- 91 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
  - über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernerkärung

## Grundlagen des Konzerns

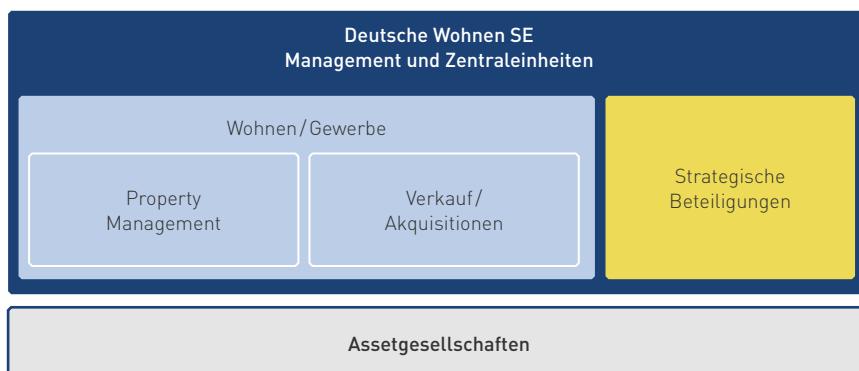
Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig die drittgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 19,6<sup>1</sup> Mrd. umfasst mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit rund 6.700<sup>2</sup> Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

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

### Geschäftsmodell des Konzerns

### Organisation und Konzernstruktur



#### Property Management

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

#### Verkauf/Akquisitionen

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

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

Parallel prüfen wir kontinuierlich geeignete Akquisitionsmöglichkeiten in unseren Kernregionen.

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

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

#### **Pflege und Betreutes Wohnen**

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

#### **Energieversorgung**

Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D), ist eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit der GETEC. Gemeinsam stellen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf, um die Energieeffizienz unserer Erzeugungsanlagen in den Liegenschaften zu erhöhen und die 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 2017 rund 58% des zentral versorgten Deutsche Wohnen-Portfolios mit Energie. Zum 1. Januar 2018 erhöhte sich die Anzahl der versorgten Bestände auf rund 75%. Darüber hinaus ist die G+D auch für 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 Qualitätssicherung, die Gewährleistung von Marktkapazitäten sowie eine maximale Kostentransparenz mit zusätzlichen Einsparungen, die unmittelbare positive Auswirkungen auf unser operatives Kerngeschäft haben.

#### **Multimedia**

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

Die Deutsche Wohnen ist ein aktiver Portfolio Manager mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und einer klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen und Ballungszentren. In diesen Core+-Regionen befinden sich gemessen an der Anzahl rund 87% unserer Immobilien. Diese Märkte sind Bevölkerungsschwerpunkte mit einer hohen Bewohnerdichte und zeichnen sich durch eine dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wirtschaftskraft, Einkommen, Zuwanderung sowie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke aus. Rund 12% unserer Bestände befinden sich in Core-Regionen mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen.

#### **Konzernstrategie**

Aufgrund der Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios, der Konzentration auf attraktive deutsche Wachstumsregionen sowie der Effizienz unserer Immobilienplattform mit hervorragend geschulten und qualifizierten Mitarbeitern sehen wir uns bestens im Markt positioniert. So profitieren wir von der Dynamik der deutschen Metropolregionen und erzielen einen nachhaltigen Wertzuwachs unserer Bestände.

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

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

#### Wettbewerbsvorteile

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

##### Fokussierung

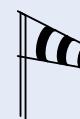
Seit 2008 verfolgen wir eine klare Investitionsstrategie. Unser Portfolio wurde seither stark auf Wachstumsmärkte ausgerichtet. Heute befinden sich rund 99 % unseres Gesamtbestands in deutschen Großstädten und Ballungszentren, allein 71 % im Großraum Berlin. Damit nimmt das Deutsche Wohnen-Portfolio eine herausragende Stellung im Wettbewerbsfeld ein. Die Ausrichtung auf Geschäftsfelder und Regionen mit vielversprechenden demografischen Trends bietet langfristige Stabilität und hervorragende Chancen für die zukünftige Entwicklung.



**Fokussierung**  
des Portfolios auf  
Wachstumsmärkte



**Qualität und Effizienz**  
in den Arbeitsprozessen  
und der Bewirtschaftung  
unserer Immobilien



**Flexibilität**  
in der Organisations-  
struktur



**Kapitalmarktfähigkeit /  
Finanzierung**  
festigt die Marktstellung



**Nachhaltigkeit**  
durch Transparenz und  
Verantwortung

##### Qualität und Effizienz

Durch die Konzentration unserer Portfolios auf ausgewählte Standorte erreichen wir hohe Skaleneffekte in der Bewirtschaftung sowie im Einkauf. Die Kosten für Leerstand und Zahlungsausfälle bewegen sich fortlaufend auf einem niedrigen Niveau.

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

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

##### Flexibilität

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

### Kapitalmarktfähigkeit / Finanzierung

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

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

Unsere Finanzierungs- und Kapitalstruktur haben wir im Geschäftsjahr weiter verbessert und sind dadurch im Wettbewerbsumfeld gut aufgestellt. Unsere Kapitalstruktur wird seitens der Ratingagenturen mit A3 (Moody's) beziehungsweise A- (Standard & Poor's) bewertet. Über eine solide Investitions- und Dividendenpolitik wollen wir unsere Stellung im Markt auch künftig weiter festigen.

### Nachhaltigkeit

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

Dazu zählt zum Beispiel, dass wir in hohem Maße in unsere Bestände investieren und diese proaktiv modernisieren und instand setzen. Aspekte wie Energieeffizienz und der Einsatz qualitativ hochwertiger und damit langlebiger Materialien spielen dabei eine wesentliche Rolle, denn unter Qualität verstehen wir Investitionen mit Weitblick. Weiterführende Informationen zu unserem Nachhaltigkeitsverständnis sowie unseren Konzepten und Maßnahmen enthält die Nichtfinanzielle Erklärung in diesem Bericht.

Die Steuerung des Unternehmens erfolgt über mehrere Ebenen:

### Konzernsteuerung

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

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

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

---

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

Im **Segment Pflege und Betreutes Wohnen** der KATHARINENHOF® wird internes Wachstum vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen generiert. Für die Bewertung der operativen Ertragskraft in der Bewirtschaftung der Pflegeimmobilien erfolgt die Steuerung des Segments zudem über das EBITDA vor Pachteinnahmen. Diese Kennzahlen werden ebenfalls monatlich durch das Management analysiert.

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

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

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

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

## Portfolioüberblick und -strategie Wohnen

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

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

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

## Immobilienportfolio

### Immobilienbestand

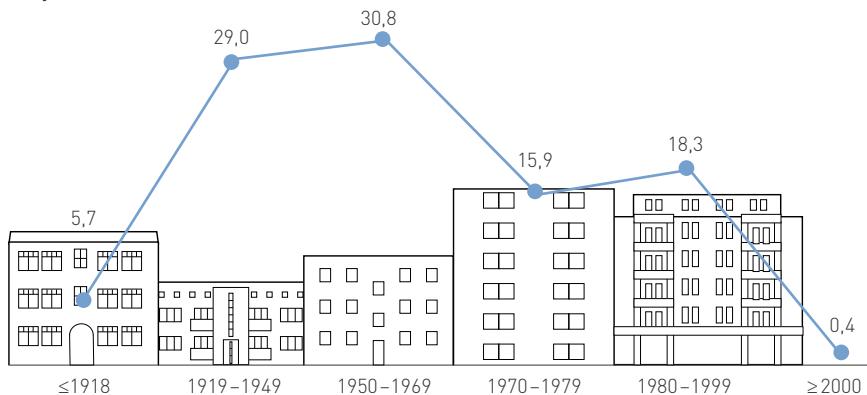
31.12.2017

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

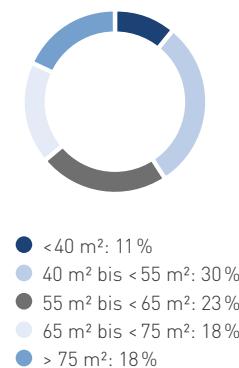
1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieter Wohnungen durch die vermietete Fläche

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

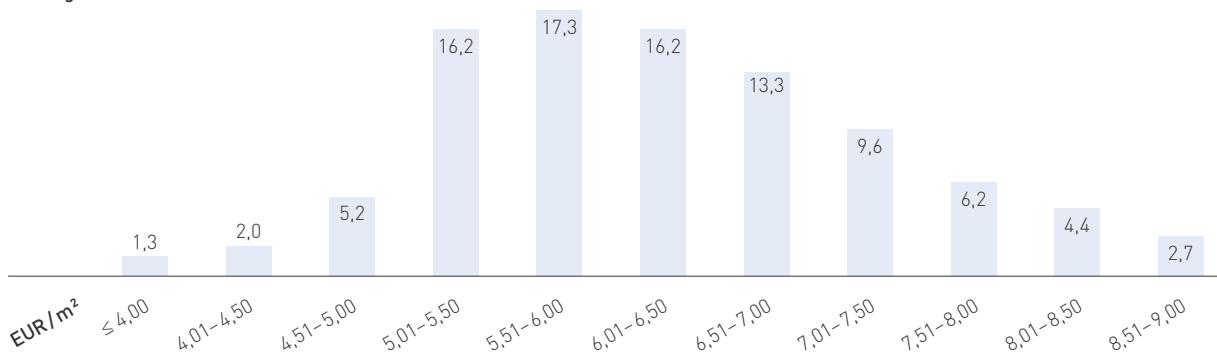
Baujahr in %



Wohnungsgröße in %



Vertragsmiete in %



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

Immobilienbestand nach Standort/Mikro-Clusterung  
31.12.2017

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

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

In der „Bewirtschaftung“ liegt unser Fokus auf der Neuvermietung und der Realisierung von Mietpotenzialen gemäß den Marktmieten. Der Bewirtschaftungsbestand nimmt mit einem Anteil von 80% den Großteil unseres Portfolios ein. Objekte mit einem unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und Gebäudezustand an besonders vielversprechenden Standorten werden dem Cluster „Entwickeln“ zugeordnet (Anteil 17%). Hier werden wir in den nächsten Jahren verstärkt in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen investieren, um das bestehende Wertpotenzial der Objekte zu heben.

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

**31.12.2017**

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

## Portfolioentwicklung

### Akquisitionen

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

### Verkäufe

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

Für weitere Einzelheiten zum Segmentergebnis aus dem Verkauf verweisen wir auf Seite 40 und 41 des Zusammengefassten Lageberichts.

## Operative Entwicklung

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

### Like-for-like

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

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Non-Core

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

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

### Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir rund EUR 332 Mio. beziehungsweise ca. EUR 33 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: rund EUR 25 pro m<sup>2</sup>) für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet. Dabei entfielen mit EUR 105 Mio. rund ein Drittel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund zwei Drittel auf Modernisierungen. Aufgrund der Planungskomplexität mehrjähriger Großprojekte unterliegen die Modernisierungsaufwendungen jährlichen Schwankungen.

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

EUR Mio.	2017	2016
<b>Instandhaltung</b>	<b>104,7</b>	<b>94,5</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	10,52 <sup>1</sup>	9,63 <sup>1</sup>
<b>Modernisierung</b>	<b>227,4</b>	<b>150,0</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	22,85 <sup>1</sup>	15,29 <sup>1</sup>
<b>Instandhaltung und Modernisierung</b>	<b>332,1</b>	<b>244,5</b>
in EUR pro m <sup>2</sup> p. a.	33,37 <sup>1</sup>	24,92 <sup>1</sup>

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

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

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

### Portfoliobewertung

Die starke Nachfrage von in- und ausländischen Immobilieninvestoren nach größeren Wohnungspaketen hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt und traf auf ein stark begrenztes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios nach IAS 40 in Höhe von insgesamt rund EUR 2,4 Mrd. zum Stichtag wider. Dabei stammt der Großteil der Aufwertung aus den Anpassungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die der positiven Preis-/Marktentwicklung Rechnung tragen. Das Bewertungsergebnis wurde durch ein externes Gutachten von CB Richard Ellis GmbH bestätigt.

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

#### Fair Value

31.12.2017

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

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

### Fair Value

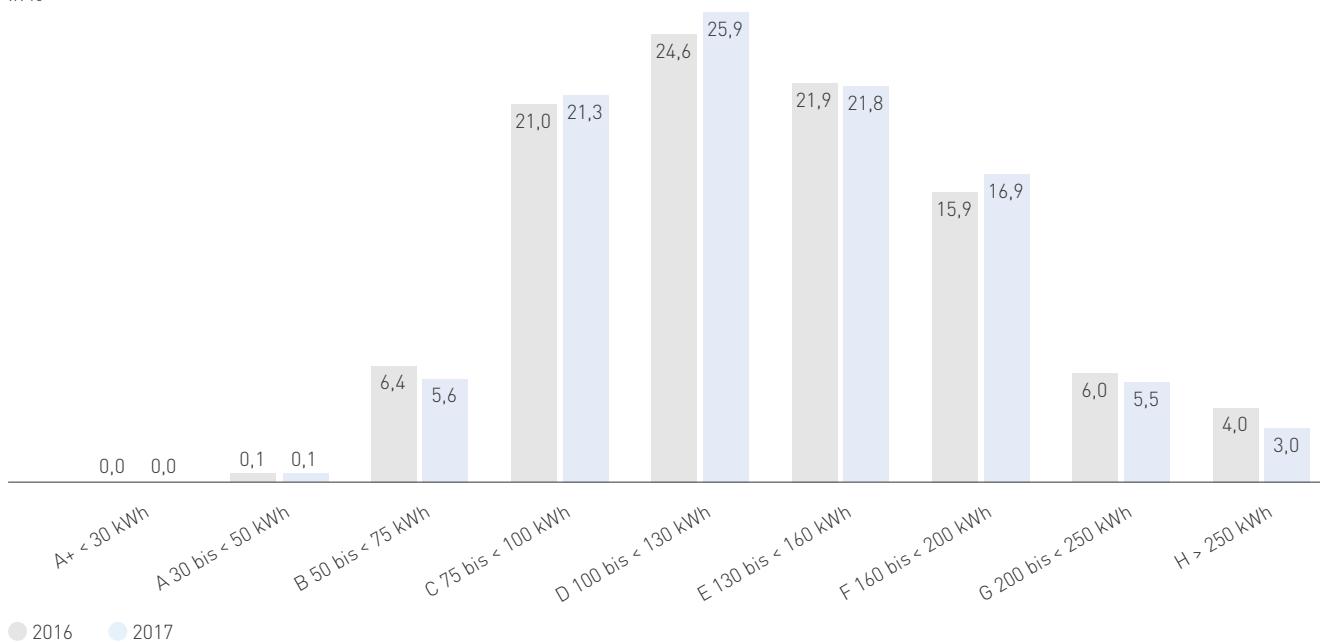
		31.12.2017		31.12.2016
	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiple Vertragsmiete
<b>Strategische Kern- und Wachstumsregionen</b>	<b>18.799</b>	<b>24,7</b>	<b>15.280</b>	<b>21,7</b>
Core+	17.425	25,6	14.054	22,7
Core	1.375	16,9	1.226	14,9
Non-Core	65	13,1	186	11,8
<b>Gesamt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

### Energieeffizienz im Bestand

Ein Großteil des europaweiten Energieverbrauchs entfällt auf den Gebäudebestand. Mit unseren umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erhöhen wir sukzessive die Energieeffizienz unserer Immobilien. Aktuell ist die Energiebilanz von rund 74,5% unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (160 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>3</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 133,4 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2016: 135,1 kWh/m<sup>2</sup>).

### Energieintensität der Wohneinheiten

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



<sup>1</sup> 2016      2017

<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

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

Das Pflegegeschäft mit externen Betreibern ist im Gegensatz zu dem Beteiligungsmodell insbesondere von den vereinbarten Pachteinnahmen und der durchschnittlichen Restlaufzeit der Pachtverträge (Weighted Average Lease Term – WALT) gekennzeichnet. Operative Risiken durch die Betreiber werden als moderat angesehen, da der Betrieb gegebenenfalls auch über KATHARINENHOF® gewährleistet werden kann.

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

### Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

#### Pflegeimmobilien Im Betrieb der KATHARINENHOF® 2017

Bundesland	Einrichtungen	Plätze				Belegung 31.12.2017 in %	Fair Value 31.12.2017 EUR Mio.
		Pflege	Betreutes Wohnen	Gesamt			
		Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	98,1		
Hamburg	3	335	157	492	94,5		
Sachsen	7	436	56	492	99,7		
Niedersachsen	1	131	–	131	98,3		
<b>Summe KATHARINENHOF®-Einrichtungen</b>	<b>23</b>	<b>1.972</b>	<b>584</b>	<b>2.556</b>	<b>97,7</b>		<b>262,4<sup>1</sup></b>

1 Bezieht sich auf 22 Einrichtungen

#### Pflegeimmobilien Mit weiteren Betreibern 2017

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

## Wirtschaftsbericht

### Deutsche Wirtschaft verzeichnet viertes Jahr des Aufschwungs

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

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

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

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

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

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

### Deutscher Wohnungsmarkt weiterhin auf Expansionskurs

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

**Berlin ist unverändert wichtigstes Investmentziel:** Unter den deutschen Metropolen bleibt Berlin mit 14,6% aller Transaktionen im ersten Halbjahr 2017 nach wie vor der Investmentschwerpunkt.<sup>10</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>11</sup>

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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



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

Quelle: DIW, Wintergrundlinien 2017,  
Wochenbericht 50 2017

1 DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017

2 DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017

3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001/18 vom 02.01.2018

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

5 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 019/18 vom 16.01.2018

6 DIW, Wintergrundlinien 2017, Wochenbericht 50 2017

7 Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Juli 2017

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

9 JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2017

10 NAI apollo group, Transaktionsmarkt Wohnportfolios, H1 2017

11 BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

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

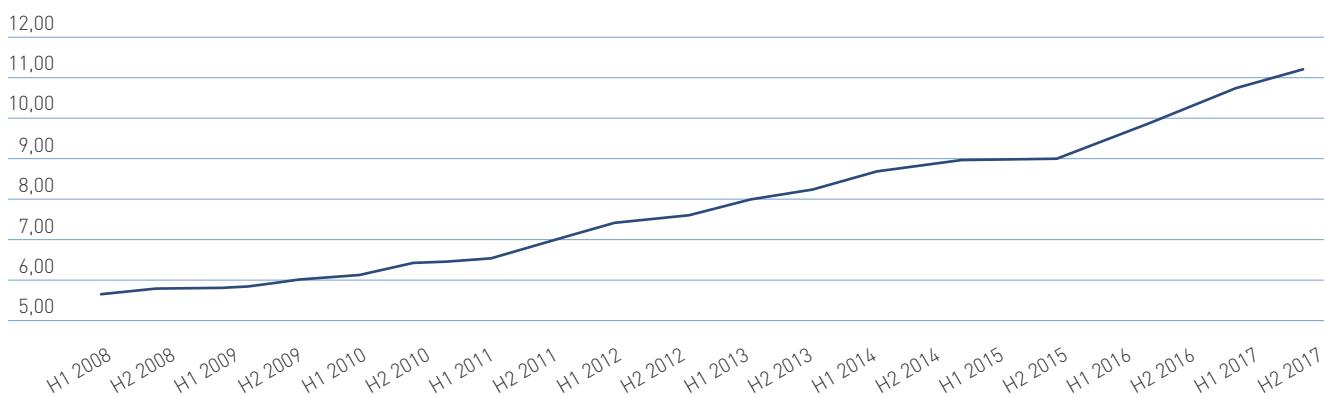
#### Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

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

Im ersten Halbjahr 2017 betrug das durchschnittliche Mietwachstum in den elf<sup>15</sup> großen deutschen Städten 4,7%.<sup>16</sup>

**Mieten in Berlin bleiben im Aufwärtstrend:** Die Angebotsmieten in Berlin stiegen im 2. Halbjahr 2017 auf EUR 11,10 pro m<sup>2</sup> – ein Plus von 9,1% auf Jahressicht. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2017 erhöhten sich die Mieten um 2,8% und damit stärker als im Mittel seit 2004.<sup>17</sup>

**Entwicklung der Medianmiete**  
in EUR/m<sup>2</sup>/Monat



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

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

12 DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2017/18

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

14 DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2017/2018

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

16 NAI apollo group, Wohnmarktbericht Deutschland 2017

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

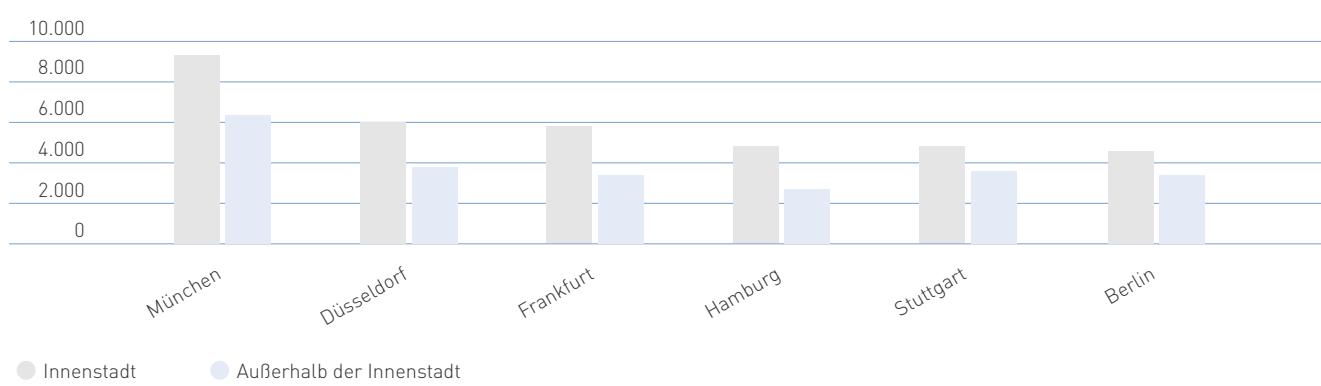
18 Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018, 15.01.2018

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

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

#### Wohnungspreise innerhalb und außerhalb der Innenstadt

EUR pro m<sup>2</sup>



● Innenstadt      ● Außerhalb der Innenstadt

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

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

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

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

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

#### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

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

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

### Ertragslage

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

### Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen enthielt hauptsächlich die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen: Bedingt durch die gute Aktienkursperformance ergaben sich im Geschäftsjahr nicht liquiditätswirksame Aufwendungen von EUR 229,0 Mio. (Vorjahr: EUR 79,6 Mio.).

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

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

#### Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfolioreihenzahlen zu den Stichtagen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Ergebnis aus Verkauf

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

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

Der durchschnittliche Verkaufspreis steigerte sich um ca. 32% auf EUR 1.504 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 1.142 je m<sup>2</sup>), sodass mit dem Verkauf von ca. 34% weniger Wohnungen als im Vorjahr ein vergleichbares Verkaufsergebnis erzielt wurde.

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

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

#### **Wohnungsprivatisierung**

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

In der Wohnungsprivatisierung konnten wir einen Preisanstieg auf über EUR 2.000 pro m<sup>2</sup> verzeichnen. Dies führte trotz der deutlich geringeren Anzahl an verkauften Einheiten zu einem vergleichsweise hohen Liquiditätsbeitrag.

#### **Institutioneller Verkauf**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Vorjahresangabe ergänzt

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

Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Zukäufe zurückzuführen.

#### Verwaltungskosten

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

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

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

#### **Sonstige operative Aufwendungen/Erträge**

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

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

#### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

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

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus Refinanzierungen sowie dem gesunkenen Zinsniveau bei variabel verzinslichen Darlehen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzierungen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1,6 % auf 1,3 % p.a. reduziert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Vermögens- und Finanzlage**

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz lauten:

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

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

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

## Finanzierung

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

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

Im Geschäftsjahr 2015 hatte die Deutsche Wohnen eine Anleihe bei institutionellen Investoren platziert. Die Anleihe hat ein Volumen von EUR 500 Mio. und eine Laufzeit bis Juli 2020. Sie ist mit einem jährlichen Zinssatz von 1,375% ausgestattet. Im Geschäftsjahr 2017 wurden darüber hinaus mehrere Namensschuldverschreibungen mit Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren und Zinssätzen zwischen 1,6% und 2,0% ausgegeben.

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

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

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

EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
Finanzverbindlichkeiten	4.751,1	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	1.669,6	1.045,1
Unternehmensanleihen	826,6	732,3
	7.247,3	6.377,4
Zahlungsmittel	-363,7	-192,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>6.883,6</b>	<b>6.185,2</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.628,4	16.005,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,7	29,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	295,8	381,5
	19.952,9	16.415,8
<b>Loan-to-Value Ratio in %</b>	<b>34,5</b>	<b>37,7</b>

## Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

#### Funds from Operations (FFO)

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

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

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

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

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

## EPRA-Performance-Kennzahlen

### EPRA-Kennzahlen im Überblick

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

### EPRA NAV

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

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

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

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

### EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

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

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

1 Differenz der bilanzierten Buchwerte und der Marktwerte

2 Vorjahresangabe geändert

### EPRA-Gewinn (EPRA Earnings)

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

EUR Mio.	2017	2016
<b>Konzernergebnis gemäß IFRS</b>	<b>1.763,3</b>	<b>1.623,2</b>
Anpassungen zur Ermittlung von EPRA Earnings:		
Ergebnis der Immobilienbewertung	-2.396,7	-2.665,1
Ergebnis aus Verkauf	-50,3	-54,3
Steuern auf Vertriebsergebnis <sup>1</sup>	5,0	5,4
Firmenwertabschreibungen	0,0	537,3
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsschädigungen	276,9	89,8
Latente Steuern	802,3	829,5
Minderheitsbeteiligungen	-6,0	-6,3
<b>EPRA Earnings</b>	<b>394,5</b>	<b>359,5</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. am Stichtag	354,7	337,5
<b>EPRA Earnings (unvervässert) in EUR je Aktie</b>	<b>1,11</b>	<b>1,07</b>
Anzahl Aktien (vervässert) in Mio. am Stichtag	354,7	370,8
<b>EPRA Earnings (vervässert) in EUR je Aktie</b>	<b>1,11</b>	<b>0,97</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 Nettomieterträgen. Die Nettomieterträge sind reduziert um nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten wie zum Beispiel für Instandhaltung, Inkasso und Leerstand.

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

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

### EPRA-Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

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

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

---

Die Deutsche Wohnen hat sich in den letzten Jahren infolge des signifikanten Unternehmenswachstums stark gewandelt. Dabei ist es uns gelungen, das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber in der Immobilienbranche zu etablieren. Vor allem durch unseren Fokus auf eine strategische Personalentwicklung gewinnen und sichern wir Fachkräfte, die unseren hohen Ansprüchen an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice gerecht werden. Hierbei nutzen wir die Digitalisierung als Chance für die Implementierung einer ergebnisorientierten Ablauforganisation sämtlicher Personalprozesse, dazu zählen unter anderem die digitale Erfassung von Personalakten oder Reisekostenabrechnungen unserer Mitarbeiter. Darüber hinaus werden auch zahlreiche Lernformate zur Wissensvermittlung in digitaler Form angeboten (Webinare).

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

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

Mit rund 73 % ist die Mehrheit der Gesamtbelegschaft der Deutsche Wohnen für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter zuständig. Insgesamt waren zum Geschäftsjahresende 54 % unserer Beschäftigten weiblich, der Anteil von Frauen in Führungspositionen betrug 43 %. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist mit 7,6 Jahren im Vergleich zu den Vorjahren konstant geblieben.

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

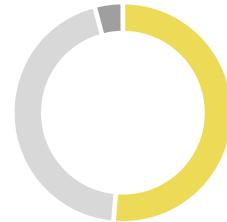
Durch strukturierte Jahresmitarbeitergespräche sowie die Umsetzung einer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur haben wir im Berichtsjahr 2017 die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeitern weiter erhöht. Die systematische Mitarbeiterbefragung, die die Deutsche Wohnen seit 2014 alle zwei Jahre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

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

## Mitarbeiter

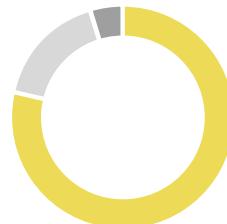
#### Mitarbeiter

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



#### Flexible Arbeitszeitmodelle und Frauen in Führungspositionen

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



## Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

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

Am 31. Dezember 2017 waren 179 Mitarbeiter<sup>1</sup> (Vorjahr: 160) und 46 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 42) bei der Deutsche Wohnen SE angestellt.

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

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

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

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

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

### Grundlagen der Deutsche Wohnen SE

### Mitarbeiter

### Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

<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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

Es wurden zwei neue unbesicherte Wandelschuldverschreibungen ausgegeben:

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

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

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

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

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

---

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

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

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding innerhalb der Gruppe und ist daher von der Entwicklung der operativen Tochtergesellschaften abhängig. In unserer Planung für das Geschäftsjahr 2018 gehen wir von unveränderten rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Ferner rechnen wir mit einer positiven Unternehmensfortführung; bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht. Insgesamt gehen wir weiterhin von einem günstigen Umfeld für den Prognosezeitraum 2018 aus.

## Prognose

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

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

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

## Risiko- und Chancenbericht

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

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

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

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

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

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

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

Risikomanagementsystem  
der Deutsche Wohnen

Risikopolitische  
Grundsätze

Verantwortlichkeit

---

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

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

### 1. Internes Kontrollsysteem (IKS)

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

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

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die in den (Konzern-/)Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen entsprechen den quantitativen und qualitativen Anforderungen.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden regelmäßig anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft.
- Wesentliche (konzern-/)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 personeller und materieller Hinsicht bilden die Grundlage für ein effizientes Arbeiten der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess.

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

### Instrumente des Risikomanagementsystems

Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen sind:

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

## 2. Reporting

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

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches 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 Wohnungsprivatisierungen, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

## 3. Risikomanagement

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt 46 Risiken. Den Risiken werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet. Das Spektrum der Frühwarnindikatoren ist vielfältig und umfasst zum Beispiel das Monitoring des technischen Zustands unserer Gebäude, die Analyse der demografischen Entwicklung und des Arbeitsmarkts, das Monitoring von Angebots-, Mietpreis- und Neubau-prognosen in den Wohnimmobilien-Teilmärkten, die Analyse von Entwicklungen im Bereich neuer mietpreisgestaltender Regularien, das Monitoring unserer Wettbewerber und deren Geschäftsaktivitäten, die Beobachtung von Trends und Entwicklungen sowie Analysen und Prognosen zur Entwicklung der Finanzmärkte und der Zinsentwicklungen.

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

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

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

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

### Schwellenwerte

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

**Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende zehn Risikokategorien identifiziert:**

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

### Risikobewertungsschema

#### Schadenshöhe



Geringfügig

Erheblich

Wesentliche Risiken:

Schwerwiegend

Kritisch

Eintritts-wahrscheinlichkeit

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

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

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

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

### 4. Compliance

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

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

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

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

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

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

## 5. Interne Revision

Das Risikomanagement ist durch die Interne Revision einer regelmäßigen, prozess-unabhängigen Überwachung zu unterziehen. Diese wird durch eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person regelmäßig, jedoch mindestens alle drei Jahre, durchgeführt.

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

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

### Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

### Risikobericht

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

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

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

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

### Allgemeine Unternehmensrisiken

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

### 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 Mieter 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.

---

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

#### **Risiken aus gesetzlichen Änderungen zum Datenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

### **Rechtliche Risiken**

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

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

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

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

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

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

## IT-Risiken

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

### Risiken aus der Verfügbarkeit der IT-Systeme

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

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

### Risiken aus Schwachstellen bzw. unberechtigtem Zugriff der IT-Systeme

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

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

## Risiken aus Vermietung

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

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

Weitere Gesetzesänderungen werden regelmäßig diskutiert. Nach der erfolgten Bundestagswahl in Deutschland ist nicht auszuschließen, dass es weitere regulatorische Änderungen geben kann.

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

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

Auch wenn wir das Risiko aktuell als wesentlich einschätzen, halten wir eine Bestandsgefährdung des Unternehmens für nicht wahrscheinlich.

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

## Risiken aus Personal/Mitarbeitern

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

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

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

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

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2017 Rückstellungen in Höhe von EUR 66 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

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

## Risiken aus An- und Verkauf

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

### Neue Gesetzgebungen

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

### Marktrisiken Verkauf

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung oder ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Immobilien führen. Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf bestünde dann die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert werden.

### Risiken aus Zukäufen

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen im Wohn- wie im Pflegebereich besteht die Möglichkeit, dass Ziele aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den Abverkäufen nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer Bestände erfordert eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen. Diese Faktoren können von unseren Einschätzungen abweichen und zu einem Nichteinreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings. Es ist dem Vorstand bewusst, dass ein Wachstum nicht unter allen Umständen zu verfolgen ist.

---

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

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

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

### **Risiken aus Segment Pflege**

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

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

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

### **Objektrisiken**

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

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

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

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

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

## Finanzwirtschaftliche Risiken

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

### Risiko aus Wertschwankung

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

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

### Liquiditätsrisiken

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

### Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Das **Risiko eines Liquiditätsengpasses** wird täglich mittels eines 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.

### Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die Deutsche Wohnen hat zum Beispiel aktive latente Steuern in Höhe von EUR 283 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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

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

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

### Investitionsrisiken

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

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

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft.

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

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

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

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

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

### Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

### **Finanzielle Chancen**

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

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

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

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über eine Marktkapitalisierung von rund EUR 13 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung von etwa 30% im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist die Deutsche Wohnen deutlich sichtbarer für internationale Investoren, was zu Zinsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

### **Chancen aus Investitionen**

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

## Prognosebericht

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

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

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

**Zinsen dürften weiterhin niedrig bleiben:** Bezuglich der Finanzmärkte ist keine signi-fikante Änderung der Niedrigzinspolitik absehbar. So ist von weiterhin niedrigen Zinsen auszugehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alter-nativer Kapitalanlagen werden die Nachfrage nach Wohneigentum deshalb voraus-sichtlich auch künftig beflügeln.

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unter-nehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht ab Seite 58 dargestellt.

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

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

Im Bereich der **Wohnungsbewirtschaftung** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 640 Mio. Der Schwerpunkt der nächsten Jahre liegt auf organischem Wachstum und der energetischen Sanierung unserer Bestände. Dafür haben wir 2016 für die nächsten Jahre ein Modernisierungsprogramm in Höhe von rund EUR 1,2 Mrd. auf-gelegt. Diese Mittel sollen in die Core+-Regionen investiert werden. Weiterhin sollen rund EUR 550 Mio. in Neubau- beziehungweise Nachverdichtungsprojekte fließen. Die laufenden Instandhaltungen werden 2018 zwischen EUR 9 pro m<sup>2</sup> und EUR 10 pro m<sup>2</sup> betragen. Beim Leerstand erwarten wir keine wesentliche Änderung im Vergleich zum Jahresende 2017. Die geplante Like-for-like-Mietsteigerung beträgt rund 3% über den gesamten Vermietungsbestand.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Deutscher Wohnungsmarkt mit positiven Aussichten

### Prognose für das Geschäftsjahr 2018

1 JLL, Investmentmarktübersicht Deutschland, 4. Quartal 2017

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

---

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

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

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

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

## Vergütungsbericht

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

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft. Die Vergütung wird durch das Aktiengesetz (AktG) geregelt, ergänzt um die Vorschriften des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

### Vergütungssystem des Vorstands

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 anderenfalls jeweils mit einer Höchstgrenze versehen.

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

Die variable langfristige Vergütung wird im Jahr 2018 neu gefasst.

### Variables Vergütungssystem bis Geschäftsjahr 2017

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

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

---

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

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

Im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft kann eine Ausübung der Aktienoptionen nur erfolgen, wenn am Ende der vierjährigen 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 Deutschen Wohnen im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber. Die Bezugsberechtigten sollen hierdurch motiviert werden, ihre Handlungen an dem Ziel einer nachhaltigen positiven Unternehmenswertentwicklung auszurichten.

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

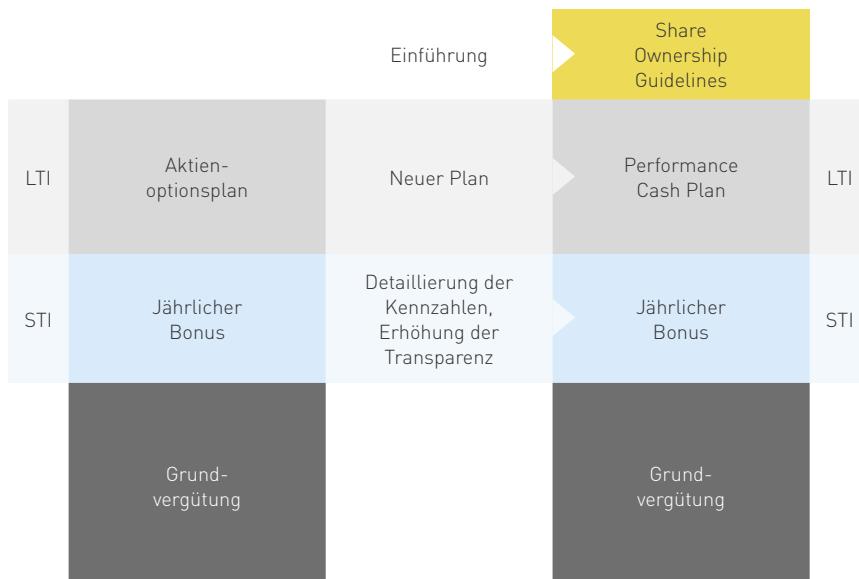
### **Variables Vergütungssystem ab Geschäftsjahr 2018**

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

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

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

## Übersicht des neuen variablen Vergütungssystems



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

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

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

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

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

Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20% definiert, die den Projektfortschritt des Investitionsprogramms, insbesondere unter Berücksichtigung der 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 Kunden, eine zielgruppenorientierte Portfoliostrategie und mitarbeiterfördernde, generationsverbindende Maßnahmen.

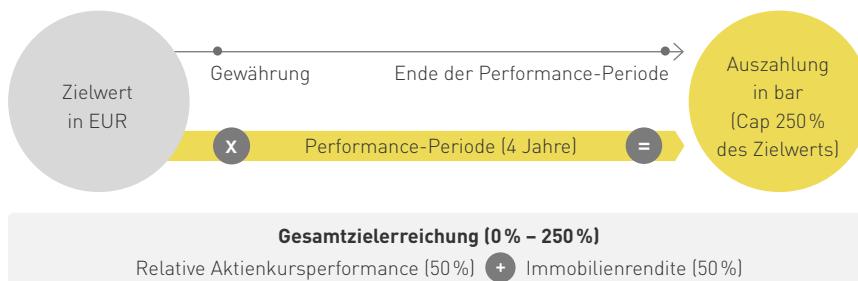
Die Erreichung der strategischen Ziele kann dabei analog zu den finanziellen Erfolgszielen zwischen 0% und 125% betragen, wobei die 100%-Zielerreichung den Zielwert bildet.

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

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

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

#### Performance Cash Plan Funktionsweise



Die Mitglieder des Vorstands bekommen für jede Tranche des Performance Cash Plans einen Zielwert in Euro gewährt. Dieser Zielwert wird nach Ablauf einer vierjährigen Performance-Periode mit der jeweiligen 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 zwischen der TSR-Entwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie und der Vergleichsgruppe. Als Anfangskurs wird für die Deutsche Wohnen-Aktie und den FTSE EPRA/NAREIT Germany Index der arithmetische Mittelwert der Schlusskurse der letzten 30 Handelstage vor Beginn der Performance-Periode verwendet. Als Endkurs wird analog der arithmetische Mittelwert der Schlusskurse der letzten 30 Handelstage vor dem Ende der Performance-Periode ermittelt. Für die Berechnung der relativen Aktienkurssperformance werden innerhalb der jeweiligen Jahre gezahlte Dividenden unter der Annahme einer Reinvestition verrechnet. Die Skalierung für das Erfolgsziel relative Aktienkursentwicklung über die vierjährige Performance-Periode ist wie folgt:

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

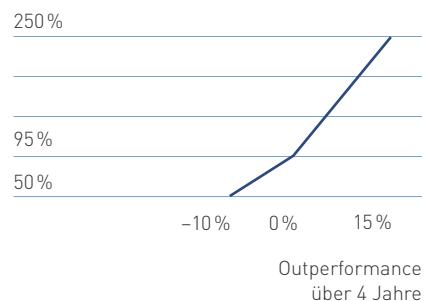
Mit dem Erfolgsziel Immobilienrendite wird der Vorstand incentiviert, den Nettovermögenswert der Deutsche Wohnen sowie die Dividendenausschüttungen an Aktionäre langfristig zu steigern. Hierbei wird der EPRA NAV je Aktie (bereinigt um Goodwill) zu Beginn der Performance-Periode mit dem entsprechenden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

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

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

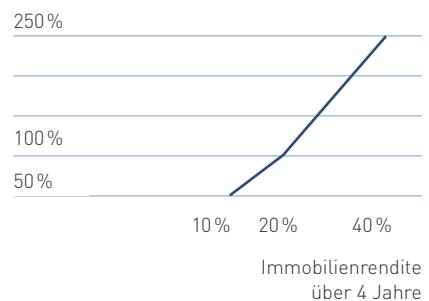
#### Relative Aktienkursperformance

Zielerreichung



#### Immobilienrendite

Zielerreichung



### Einführung von Aktienhaltevorschriften

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

### Gesamtvergütung des Vorstands

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt worden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Neben den Aktienoptionen halten Herr Michael Zahn 26.389 Aktien, Herr Lars Witan 11.104 Aktien und Herr Philip Grosse 11.000 Aktien an der Gesellschaft.

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

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

<sup>1</sup> Illustrativ zum Xetra-Jahresschlusskurs 2107 der Aktie angesetzt

---

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

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

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

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

## Vergütungssystem des Aufsichtsrats

## Übernahmerelevante Angaben

nach § 289a und § 315a HGB

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

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

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

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

### Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017, eingetragen im Handelsregister am 22. Juni 2017, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 1. Juni 2020 um bis zu EUR 110 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2017**). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

### Bedingtes Kapital

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

Das **Bedingte Kapital 2014/I** in Höhe von EUR 25 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 400 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 am 8. September 2014 von der Gesellschaft begeben wurde. Sie wird nur insoweit

### Grundkapital und Aktien

### Kapitalerhöhung

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

### Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

---

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

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

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu EUR 15 Mio. durch Ausgabe von bis zu 15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/II**). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7.0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2017 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.108.705,00 durch Ausgabe von 9.108.705 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2017 fort in Höhe von EUR 5.891.295,00. Vor dem Landgericht Berlin wird ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG zur Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots beziehungsweise der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen-Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt werden, können außenstehende Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienausgabe kommen.

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

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft zudem um weitere bis zu EUR 67 Mio. durch Ausgabe von bis zu 67 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2017/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 70 Mio. zu gewähren. Hiervon wurde teilweise Gebrauch gemacht durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 800 Mio. durch die Gesellschaft am 4. Oktober 2017. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

#### **Erwerb eigener Aktien**

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

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

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

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

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

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

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche Wohnen SE und ihrer Konzerngesellschaften, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen 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 vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen.

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

## Unternehmensführung

Die Angaben nach § 289f und § 315d HGB haben wir auf unserer Homepage <http://ir.deutsche-wohnen.com> veröffentlicht.

Berlin, den 8. März 2018



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

## Nichtfinanzielle Konzernerklärung

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2017 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 bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren.

Zusätzlich werden im Zusammengefassten Lagebericht weitere Maßnahmen und Aktivitäten der Deutsche Wohnen SE im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsmanagements dargestellt. Verweise sind an den entsprechenden Stellen dieser Nichtfinanziellen Erklärung zu finden. Hinsichtlich der Risiken und ihres Managements verweisen wir zusätzlich zu den in dieser Erklärung genannten auf den Risiko- und Chancenbericht im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 58.

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

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

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa. Der Immobilienbestand mit einem Gesamtwert von rund EUR 19,6 Mrd.<sup>1</sup> umfasst mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Portfolio gehören außerdem Pflegeimmobilien mit rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell finden Sie unter Grundlagen des Konzerns im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 23.

### Die Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen

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

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

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

### Geschäftsmodell

### Bestimmung der wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte und Risiken

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

---

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

#### **Erstellungsprozess der Nichtfinanziellen Erklärung**

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

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

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

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

Die Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen im Rahmen des implementierten Risikomanagementsystems der regelmäßigen sowie anlassbezogenen Risikoinventur auch hinsichtlich Compliance-Risiken (siehe Risiko- und Chancenbericht auf Seite 58). Die Abfragen decken das Korruptionsrisiko mit ab.

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

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

##### **Leistungsindikator**

Korruptionsfälle 2017

0

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

## Energie

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

### Energiekonzept Bestand

Für die Instandhaltung, Sanierung und energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands hat die Deutsche Wohnen ein umfassendes Investitionsprogramm aufgesetzt. Bis 2022 wird sie in diesem Rahmen rund EUR 1,2 Mrd. investieren. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, der Austausch bzw. die energetische Sanierung der Fenster, die Erneuerung von Heizanlagen sowie regenerative oder effiziente Energieerzeugung. Damit wird die Deutsche Wohnen auch den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachkommen. Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel Immobilienportfolio unter „Energieeffizienz im Bestand“ im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 33 zu finden.

### Energiebedarf Mieter

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

### Energiekonzept Neubau

Bis zum Jahr 2022 will die Deutsche Wohnen 2.500 neue Wohnungen im freistehenden Neubau oder als Dachaufstockung und -ausbau errichten. Die Investitionssumme dafür beläuft sich auf rund EUR 550 Mio. Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien aus und achten unter anderem auf eine verbesserte Energieeffizienz. So werden zum Beispiel Möglichkeiten zur Reduktion des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien frühzeitig geprüft und städtebaulich eingeplant. Der Fokus liegt dabei auf dem Energiestandard der geplanten Gebäude und der Wärmeversorgung. Ihre Neubauten entwickelt und realisiert die Deutsche Wohnen daher nach integralen Energiekonzepten. Weitere Informationen siehe „Kriterien für Neubauvorhaben“ auf Seite 87.

## Umweltbelange

### Leistungsindikator

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

<sup>2</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.

### Materialien

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

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

### Vorgaben für Systemanbieter

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

### Kriterien für Neubauvorhaben

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

## **Umgang mit Altlasten**

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

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

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

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

## **Arbeitnehmerbelange**

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

## **Personalentwicklung**

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

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

### **Leistungsindikator**

Abdeckungsgrad	94 %
Leistungsbeurteilungen <sup>3</sup>	

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

## Faire Vergütung

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

## Beruf und Familie sowie Zusatzleistungen

Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, bietet die Deutsche Wohnen verschiedene Teilzeit- und Gleitzeitmodelle an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, vom Homeoffice aus zu arbeiten. Ein betriebliches Gesundheitsmanagement sorgt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Obstkörben oder Sportveranstaltungen für ein gesundheitsförderliches Arbeitsumfeld. Die Leistungen der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber wurden mehrfach honoriert: Dazu zählen unter anderem die Auszeichnungen als „Fair Company“ der gleichnamigen Initiative von karriere.de, „Exzellente Ausbildungsqualität“ von der IHK sowie „Beste Ausbilder Deutschlands“ und „Beste Ausbilder Duales Studium“ durch die Zeitschrift Capital. Weitere Informationen sind im Kapitel Mitarbeiter im Zusammengefassten Lagebericht auf Seite 51 zu finden.

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

## Sozialbelange

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

## Quartiersgestaltung

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

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

## Mieterdialog

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

## Kundenzufriedenheit

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

### Leistungsindikator

Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation

81%

## Gesellschaftliches Engagement

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

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

## Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen

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

Berlin, den 8. März 2018

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse  
Vorstand

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

An den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin

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

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernerkundung 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 Konzernerkundung 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 Konzernerkundung 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 durchgeföhrten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernerkundung abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, ob die nichtfinanzielle Konzernerkundung der Gesellschaft in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die 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.
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte sowie Bekämpfung von Korruption und Bestechung, einschließlich der Konsolidierung der Daten.
- Befragungen von Mitarbeitern auf Unternehmensebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due-Diligence-Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind.
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente.
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben
- Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch Interviews und Einsichtnahme in entsprechende Dokumente vor Ort bei der Deutsche Wohnen SE.
- Abgleich von Angaben im gesonderten nichtfinanziellen Bericht mit den entsprechenden Daten im Jahresabschluss und Lagebericht.
- Einschätzung der Angemessenheit der Gesamtdarstellung der Angaben im gesonderten nichtfinanziellen Bericht.

#### **Prüfungsurteil**

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfnachweise 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 2017 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB aufgestellt worden ist.

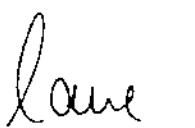
#### **Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel**

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

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

Berlin, den 7. März 2018

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Laue  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Scholz  
Prokuristin

# Konzernabschluss

---

- 94 Konzernbilanz
- 96 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 97 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 98 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 99 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 100 Anhang zum Konzernabschluss
  - 100 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE
  - 106 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
  - 109 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
  - 119 Angaben zur Konzernbilanz
  - 134 Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
  - 138 Segmentberichterstattung
  - 140 Angaben zur Kapitalflussrechnung
  - 141 Ergebnis je Aktie
  - 142 Sonstige Angaben
- 152 Anlagen

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2017

EUR Mio.	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
<b>Aktiva</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	19.628,4	16.005,1
Sachanlagen	D.3	92,3	55,9
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	19,0	20,5
Derivative Finanzinstrumente	D.7	3,3	0,0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		23,1	32,2
Aktive latente Steuern	D.17	0,4	0,7
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>19.766,5</b>	<b>16.114,4</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	295,8	381,5
Andere Vorräte		4,4	3,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	15,5	16,4
Forderungen aus Ertragsteuern		47,5	36,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		9,3	7,4
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte		8,0	2,4
Zahlungsmittel	D.8	363,7	192,2
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>744,2</b>	<b>640,0</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	28,7	29,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>772,9</b>	<b>669,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>20.539,4</b>	<b>16.783,6</b>

EUR Mio.	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
<b>Passiva</b>			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	354,7	337,5
Kapitalrücklage	D.9	3.078,6	3.445,3
Kumulierte sonstige Konzernergebnis		-19,7	-36,9
Erwirtschaftetes Konzern eigenkapital	D.9	6.474,6	4.219,7
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals</b>		<b>9.888,2</b>	<b>7.965,6</b>
Nicht beherrschende Anteile	D.9	322,8	268,4
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>10.211,0</b>	<b>8.234,0</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	4.697,4	4.533,5
Wandelschuldverschreibungen	D.11	1.667,3	1.043,9
Unternehmensanleihen	D.11	819,3	496,3
Pensionsverpflichtungen	D.12	65,7	67,6
Derivative Finanzinstrumente	D.7	1,2	34,8
Sonstige Rückstellungen	D.15	13,6	15,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		217,8	90,3
Passive latente Steuern	D.17	2.496,7	1.687,1
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>9.979,0</b>	<b>7.969,0</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.10	53,7	66,5
Wandelschuldverschreibungen	D.11	2,3	1,2
Unternehmensanleihen	D.11	7,3	236,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		177,7	161,6
Sonstige Rückstellungen	D.15	6,6	8,3
Derivative Finanzinstrumente	D.7	4,1	12,2
Steuerschulden	D.16	27,2	48,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		44,1	41,3
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		26,4	5,2
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>349,4</b>	<b>580,6</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>20.539,4</b>	<b>16.783,6</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR Mio.	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1	744,2	704,5
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-131,4	-118,1
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>		<b>612,8</b>	<b>586,4</b>
Verkaufserlöse		308,6	354,3
Davon Umsatzerlöse		188,1	50,6
Verkaufskosten		-7,2	-10,4
Buchwertabgang		-251,1	-289,6
Davon für Umsatzerlöse		-153,7	-37,7
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	E.3	<b>50,3</b>	<b>54,3</b>
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen		120,7	70,1
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen		-72,7	-53,3
<b>Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen</b>	E.4	<b>48,0</b>	<b>16,8</b>
Verwaltungskosten	E.5	-81,3	-73,7
Sonstige Aufwendungen	E.7	-37,8	-16,0
Sonstige Erträge	E.6	8,8	7,3
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>600,8</b>	<b>575,1</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	2.397,0	2.667,6
Abschreibungen	D.3/4	-7,4	-543,7
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>		<b>2.990,4</b>	<b>2.699,0</b>
Finanzerträge		1,4	3,4
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	D.7/11	-226,0	-83,4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	B.3	3,0	2,0
Finanzaufwendungen	E.9	-170,6	-131,8
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>2.598,2</b>	<b>2.489,2</b>
Ertragsteuern	E.10	-834,9	-866,0
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.763,3</b>	<b>1.623,2</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.717,9	1.583,9
Nicht beherrschende Anteile		45,4	39,3
		<b>1.763,3</b>	<b>1.623,2</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
Unverwässert in EUR		4,88	4,69
Verwässert in EUR		4,74	4,43

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

EUR Mio.	2017	2016
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.763,3</b>	<b>1.623,2</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden		
Nettогewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	24,6	2,8
Ertragsteuereffekte	-7,4	-0,9
	<b>17,2</b>	<b>1,9</b>
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	0,3	-4,5
Ertragsteuereffekte	-0,3	2,4
	<b>0,0</b>	<b>-2,1</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>17,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>1.780,5</b>	<b>1.623,0</b>
Davon entfallen auf:		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	1.735,1	1.583,5
Nicht beherrschende Anteile	45,4	39,5

## Konzern-Kapitalflussrechnung

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

EUR Mio.	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
<b>Betriebliche Tätigkeit</b>			
Periodenergebnis		1.763,3	1.623,2
Finanzerträge		-1,4	-3,4
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	D.7/11	226,0	83,4
Finanzaufwendungen		170,6	131,8
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		-3,0	-2,0
Ertragsteuern		834,9	866,0
<b>Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>2.990,4</b>	<b>2.699,0</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-2.397,0	-2.667,6
Abschreibungen	D.3/4	7,4	543,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	G	-52,1	-63,7
Veränderung des Nettoumlauvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-9,4	-1,6
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		18,9	-28,3
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>558,2</b>	<b>481,5</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltene Immobilien		188,1	50,6
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien		-68,3	-354,8
Gezahlte Zinsen		-100,9	-107,6
Erhaltene Zinsen		1,4	3,4
Gezahlte Steuern		-65,0	-58,0
Erhaltene Steuern		4,7	7,3
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>518,2</b>	<b>22,4</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Verkäufen	G	115,4	285,5
Auszahlungen für Investitionen		-1.092,3	-1.392,9
Einzahlungen aus Fördermitteln für Investitionen		0,8	0,0
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		0,1	0,1
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben		0,0	7,1
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		15,3	6,7
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		-3,4	0,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-964,1</b>	<b>-1.093,5</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.10	422,6	831,2
Tilgung von Darlehen	D.10	-497,6	-266,9
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	D.11	1.600,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	D.11	-1.205,0	0,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		520,0	232,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen		-428,0	0,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	E.9	-71,3	-6,9
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen		99,5	0,0
Auszahlungen für den Kauf von nicht beherrschenden Anteilen		-94,8	0,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		545,3	0,0
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		-0,8	0,0
Kosten der Kapitalerhöhung	D.9	-4,4	0,0
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	H	-262,4	-182,2
Auszahlung von Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner		-5,7	-6,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>617,4</b>	<b>601,7</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>171,5</b>	<b>-469,4</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>		<b>192,2</b>	<b>661,6</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>		<b>363,7</b>	<b>192,2</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. Dezember 2017

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumulierte sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaftetes Konzern- eigenkapital	Auf die Anteils- eigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
EUR Mio.									
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2016</b>	337,4	3.558,9	-15,6	-20,9	-36,5	2.723,0	6.582,8	215,3	6.798,1
Periodenergebnis						1.623,2	1.623,2		1.623,2
Davon nicht beherrschende Anteile						-39,3	-39,3	39,3	0,0
Sonstiges Ergebnis			-2,1	1,9	-0,2		-0,2		-0,2
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	-0,2	-0,2		-0,2	0,2	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-2,1</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>1.583,9</b>	<b>1.583,5</b>	<b>39,5</b>	<b>1.623,0</b>
Kapitalerhöhung	0,1	1,8					1,9		1,9
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			-117,6			117,6	0,0		0,0
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			2,2				2,2		2,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-0,3	-0,3	13,6	13,3
Dividendenzahlung						-182,2	-182,2		-182,2
Sonstiges						-22,3	-22,3		-22,3
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2016</b>	<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>
<b>Eigenkapital zum 1. Januar 2017</b>	<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 Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			1,4				1,4		1,4
Veränderung nicht beherrschende Anteile						4,6	4,6	9,0	13,6
Dividendenzahlung						-262,4	-262,4		-262,4
Sonstiges						-98,8	-98,8		-98,8
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2017</b>	<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>

## Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

### 1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2017 wurde am 8. März 2018 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 8. März 2018 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. Am 31. Juli 2017 wurde ein Rechtsformwechsel von der deutschen Aktiengesellschaft hin zur Rechtsform der Europäischen Gesellschaft (Societas Europaea, SE) vorgenommen und am 11. Oktober 2017 wurde der Firmensitz von Frankfurt am Main nach Berlin verlegt.

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

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

### 2 Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §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 2016 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2017:

Die Deutsche Wohnen hatte erstmals den geänderten IAS 12 „Ertragsteuern“ anzuwenden. Die Änderungen zielen insbesondere darauf ab, die Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten bei zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten klarzustellen. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

### A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

---

Die Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ regeln, dass Unternehmen erweiterte Angaben zu Finanzierungstätigkeiten bereitzustellen haben. Die sich daraus ergebende Anhangangabe ist unter G. Angaben zur Kapitalflussrechnung zu finden.

Ferner sind Änderungen des IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ anzuwenden, die den Anwendungsbereich des Standards hinsichtlich bestimmter Beteiligungsformen präzisieren. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen ergeben sich daraus nicht.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2017 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

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

Im Juli 2014 hat der IASB die endgültige Version des IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht. Der neue Standard ist zwingend ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden und löst den IAS 39 ab. Die Neuregelungen umfassen im Wesentlichen eine Klassifikation von Finanzinstrumenten in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell sowie die Bilanzierung bereits erwarteter Verluste auf Vermögenswerte. Weiterhin wird die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen („Hedge Accounting“) neu geregelt.

Da die Einführung des IFRS 9 für die Deutsche Wohnen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage hat, wird der Konzern die Vereinfachungsoption des IFRS 9 nutzen und keine Vergleichsinformationen für die Vorperioden angeben. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse des IFRS 9 für die Rechnungslegung von Finanzinstrumenten bei der Deutsche Wohnen dargestellt:

Bei der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte wird erwartet, dass Beteiligungen, die aktuell als zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente klassifiziert werden, zukünftig als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis klassifiziert werden. Die Effekte hieraus werden als unwesentlich eingeschätzt, da diese zum 31. Dezember 2017 einen Buchwert in Höhe von EUR 0,4 Mio. hatten. Darüber hinaus müssen Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts von finanziellen Verbindlichkeiten, für die die Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert gewählt wurde, im sonstigen Ergebnis berichtet werden, sofern diese durch Änderungen des Kontrahentenrisikos verursacht werden. Die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 emittierten Wandelschuldverschreibungen der Deutsche Wohnen fallen unter diese Regelung, wobei aufgrund des stabilen Ratingausblicks der Deutsche Wohnen keine wesentlichen Effekte in absehbarer Zeit aus dieser Regelungsänderung des IFRS 9 erwartet werden.

Das neue Wertberichtigungsmodell, basierend auf erwarteten Ausfallraten, wird ebenfalls zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen. Im Segment Wohnungsbewirtschaftung erwarten wir insbesondere aufgrund der immobilienspezifischen Sollstellung der Mietforderungen zu Monatsbeginn keine wesentlichen Auswirkungen auf die kumulierten Wertberichtigungen, da bereits jetzt offene Forderungen zum Monatsende wertberichtet sind. Für das Segment Verkauf ergibt sich aufgrund der besonderen rechtlichen Gegebenheiten der Immobilientransaktionen grundsätzlich keine Notwendigkeit, den Wert von Forderungen in wesentlichem Umfang zu mindern. Im Segment Pflege und Betreutes Wohnen werden Wertberichtigungen früher erfasst, wobei die Höhe der gesamten Wertberichtigungen aus diesem Segment weiterhin unwesentlich sein wird.

---

Die geänderten Regelungen des IFRS 9 zu Sicherungsgeschäften werden keine wesentlichen Auswirkungen für die Deutsche Wohnen haben, da diese ausschließlich Cashflows sichert, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

Im Mai 2014 hat der IASB mit dem IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ einen neuen Standard zur Umsatzrealisierung veröffentlicht. Demnach werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Weiterhin wird der Umsatz mit dem Betrag der Gegenleistung bewertet, den das Unternehmen erwartet zu erhalten. Der IFRS 15 wird unter anderem die Inhalte des IAS 18 und des IAS 11 ersetzen und sieht zudem umfangreiche neue Angabevorschriften vor. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2018.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse der Kundenverträge im Rahmen der Einführung des IFRS 15 bei der Deutsche Wohnen berichtet, die ausschließlich in Ausweisänderungen münden:

Die Deutsche Wohnen schließt grundsätzlich kurzlaufende Kundenverträge ab. Für die Erlangung oder Erfüllung dieser Kundenverträge fallen keine vertragsspezifischen Kosten an.

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen Netto-Kaltmiete sowie Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-Kaltmiete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15. Für den weit überwiegenden Teil der Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die Deutsche Wohnen aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da der Konzern die Verfügungsgewalt über diese Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist. Für diese Einschätzung sind insbesondere das Bestehen der primären Leistungsverpflichtung der Deutsche Wohnen gegenüber dem Mieter sowie die Verrechnung der entstehenden Betriebskosten, die die Deutsche Wohnen insbesondere im Hinblick auf den bestehenden Leerstand mit einem Bestandsrisiko beläßt, ursächlich. Aus dieser Einschätzung heraus ergibt sich die Ausweisänderung, dass die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert dargestellt werden. Für das Geschäftsjahr 2017 würde sich aus der Anwendung eine Erhöhung der Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung und korrespondierend der Aufwendungen aus Wohnungsbewirtschaftung von ca. EUR 300 Mio. bis EUR 350 Mio. ergeben. Für 2018, dem Geschäftsjahr der erstmaligen Anwendung des IFRS 15, wird auf Grundlage des zum 1. Januar 2018 bestehenden Bestands eine ähnliche Größenordnung erwartet. Die Ausweisänderung hat keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der Deutsche Wohnen.

Das Segment Verkauf schließt ausschließlich Immobilienkaufverträge ab, die Leistungsverpflichtungen (Eigentumsübertragung von Immobilien) mit eindeutigen Gegenleistungen (fester Kaufpreis) umfassen, die keine Finanzierungskomponenten aufweisen. Entsprechend diesen Vertragsgestaltungen haben die Regelungen des IFRS 15 keine Auswirkungen auf die Umsatzerlöse des Segments.

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, wird die Deutsche Wohnen ab 1. Januar 2018 die Erträge des Pflegesegments in zwei Ertragsgrößen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufteilen: „Erträge aus Mietverhältnissen“ und „Erträge aus Pflegeleistungen“. Basierend auf den Finanzkennzahlen des Bilanzstichtags 31. Dezember 2017 repräsentieren die „Erträge aus Mietverhältnissen“ 47% und die „Erträge aus

---

Pflegeleistungen“ 53% der Segmente Erlöse. Die Erträge aus Mietverhältnissen umfassen die Erträge aus den Mietverträgen mit den Fremdbetreibern, die Unterkunftskomponente aus den Heimverträgen sowie Mietverträge des betreuten Wohnens.

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Standard IFRS 16 zur Leasingbilanzierung veröffentlicht. Demnach werden zukünftig alle Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer in Form von abzuschreibenden Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst, sofern die Laufzeit mindestens zwölf Monate beträgt und es sich nicht um geringwertige Vermögenswerte handelt. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungswecke weiterhin zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing. Der Standard ist verpflichtend ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. Die Deutsche Wohnen ist als Leasinggeber sowie als Leasingnehmer von dem neuen Standard betroffen.

Erste vorläufige Ergebnisse zeigen, dass die Erstanwendung auf Leasinggeberseite bei der Deutsche Wohnen zu einem Bruttoausweis von speziellen Betriebskosten (z.B. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) führen wird, da für diese Kosten gemäß dem neuen Standard dem Leasingnehmer keine Leistungen zugutekommen. Angewandt auf das Geschäftsjahr 2017 bedeutet diese Ausweisänderung ohne Ergebniseffekt, dass Betriebskosten in Höhe von EUR 61 Mio. unabhängig von der Prinzipal-/Agenten-Einschätzung nach IFRS 15 brutto ausgewiesen werden. Die Auswirkungsanalyse bei Leasingverhältnissen, bei denen die Deutsche Wohnen als Leasingnehmer auftritt, hat als erstes Zwischenergebnis ergeben, dass insbesondere Erbbaurechte sowie Mietverträge für Bürogebäude als abzuschreibendes Nutzungsrecht mit korrespondierender Leasingverbindlichkeit aktiviert bzw. passiviert werden müssen. Hieraus würde basierend zu den Verträgen am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 eine Erhöhung der Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wegen der Erbbaurechte um rund EUR 81,2 Mio., eine Erhöhung der Bilanzposition „Sachanlagen“ um rund EUR 5,8 Mio. in Bezug auf die Mietverträge und eine Erhöhung der korrespondierenden Verbindlichkeiten aus Leasing um EUR 87,0 Mio. resultieren.

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

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

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 Nutzungsänderung und der daraus resultierenden Übertragung in beziehungsweise aus der IAS 40 Kategorie aufführt und diese nicht abschließend zu verstehen sind. Die Änderung ist ab 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden. Die Deutsche Wohnen erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

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

Im Juni 2017 hat der IASB den IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen 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 vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

---

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 Wertminderungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die im Wesentlichen einen Teil der Nettoinvestition in das assozierte 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 analysiert derzeit mögliche 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 und das IFRS IC haben im Berichtsjahr keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

#### **4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen**

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

##### **Ermessensentscheidungen**

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

##### **Vollkonsolidierung der KATHARINENHOF® Gruppe**

Die Deutsche Wohnen 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.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

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

##### **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 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 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 2017 und zum 31. Dezember 2017 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 2017 durch einen externen Gutachter bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen 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 19,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 16,0 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 2017 EUR 65,7 Mio. (Vorjahr: EUR 67,6 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 2017 aktivisch EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) und passivisch EUR 2.496,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.687,1 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.16 „Latente Steuern“.

## 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 ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

In 2017 wurden insgesamt 129 (Vorjahr: 109) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Die Änderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2017 betreffen ausschließlich das Segment Wohnungsbewirtschaftung. Es wurden 20 neu erworbene Wohnimmobiliengesellschaften ohne Geschäftsbetrieb vollkonsolidiert, davon 19 in der Rechtsform der deutschen GmbH und eine in der Rechtsform einer Luxemburger AG („SA“). Darüber hinaus wurden zwei Gesellschaften neu gegründet (eine in der Rechtsform der deutschen GmbH sowie eine in der Rechtsform der deutschen Kommanditgesellschaft) und zwei Gesellschaften in der Rechtsform der deutschen GmbH sind aufgrund von Verschmelzungen aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

Die Deutsche Wohnen hat nach dem Bilanzstichtag des vorliegenden Geschäftsberichts am 1. Januar 2018 sämtliche Geschäftsanteile an der Helvetica Services GmbH 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 Gewerbeblächen im Großraum Berlin.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt setzen sich die vorläufigen 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>	
Steuerschulden	-0,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten	-0,1
	<b>-0,4</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>0,5</b>

Bei den übernommenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten 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 0,5 Mio. vom Kaufpreis für die Anteile ergibt sich ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 2,8 Mio.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss sind keine wesentlichen Transaktionskosten entstanden.

## B. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

## 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 zugezählt wird. 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 128 Tochterunternehmen (Vorjahr: 108). 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 2017 betrug die Anteilsquote nicht beherrschender Gesellschafter an der GSW Immobilien AG 6,1% (Vorjahr: 6,1%). Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2017 Dividenden von EUR 4,9 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	6.695,4
Kurzfristige Vermögenswerte	419,6
Zahlungsmittel	5,6
Langfristige Verbindlichkeiten	-2.886,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-163,6
<b>Nettovermögen</b>	<b>4.070,1</b>
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	186,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>746,0</b>
Sonstiges Ergebnis	3,4
Cashflow	0,0
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 substantielle 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 1.349,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.418,1 Mio.) übernommen.

#### **Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen**

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

Die Gemeinschaftsunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind derzeit von untergeordneter Bedeutung. Im Geschäftsjahr 2017 haben diese insgesamt ein Jahresergebnis von EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,1 Mio.) erzielt und werden zu einem Buchwert von insgesamt EUR 14,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,9 Mio.) bilanziert. Aus der At-Equity-Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen resultiert ein Ergebnis von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.).

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

#### **Beteiligungen an nichtkonsolidierten Unternehmen**

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

---

Das Gesamtrisiko der Deutsche Wohnen aus diesen Beteiligungen entspricht dem Buchwert. Die Buchwerte der nichtkonsolidierten Unternehmen betragen am 31. Dezember 2017 rund EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.). Diese werden als Finanzinstrumente (AfS) nach IAS 39 zu Anschaffungskosten bilanziert, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann.

## 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

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 2017 sowie 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2016 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2017 sowie 30. Juni 2017 und 31. Dezember 2016 nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung von CB Richard Ellis erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung 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 überstiegen wird. Im Gesamtergebnis weicht die CB Richard Ellis GmbH um rund +0,2% (Vorjahr: -0,1%) von der internen Bewertung ab. Die Bewertung für die Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch die CB Richard Ellis GmbH.

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

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

### **3 Sachanlagen**

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

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

#### 4 Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahren. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sie wird bei Hinweis oder – bei Geschäfts- oder Firmenwert – mindestens einmal jährlich eine Wertminderungsüberprüfung vorgenommen.

#### 5 Fremdkapitalkosten

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

#### 6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

Im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Zur Durchführung des Werthaltigkeitstests werden diese Vermögenswerte denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die erwartungsgemäß von den Synergien der Unternehmens- und Geschäftserwerbe profitieren. Diese zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren die unterste Ebene, auf der diese Vermögenswerte für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht werden.

Die Prüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows, die aus Ist-Werten abgeleitet wurden und für einen 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 dritten Jahr der Mittelfristplanung von der Wachstumsrate der Cashflows nach Ablauf der Mittelfristplanung und dem Diskontierungssatz ab.

---

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

## 7 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Finanzanlagen sowie Wertpapiere werden der Kategorie „Als zur Veräußerung verfügbar“ (AfS – Available for Sale) zugeordnet und grundsätzlich zu Zeitwerten bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt jedoch zu Anschaffungskosten, sofern der Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten nicht beziehungsweise nicht verlässlich zu bestimmen ist.

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

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

Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

---

Die Zinssicherungsgeschäfte werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktbasierter Bewertungsmodelle bilanziert.

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

## 8 Vorräte

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

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

## 9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

## 10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen Gruppe bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

## 11 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

### Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

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

### 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 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 Finanzierungsvertrag 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 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 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 22,2 Mio. (Vorjahr: EUR 21,7 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 substanziel 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 zum Zeitwert behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

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

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen gegenüber berechtigten aktiven und ehemaligen Mitarbeitern sowie deren Hinterbliebenen gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 808 Mitarbeiter (davon 291 aktive Mitarbeiter und 517 ausgeschiedene Mitarbeiter und Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 813 Mitarbeiter, davon 300 Aktive und 513 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 ausschließlich als Leasingnehmer auf. Da die zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswerts übertragen, werden diese Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Bei Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt der Ansatz der Verpflichtung zum Barwert und wird jährlich aufgezinst.

---

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

Ferner tritt die Deutsche Wohnen als Leasingnehmer bei als Operating Leasing klassifizierten Leasinggeschäften auf.

Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Ertrag (aus Sicht des Leasinggebers) beziehungsweise Aufwand (aus Sicht des Leasingnehmers) erfasst.

## **15 Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

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

### **Mieterträge**

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

### **Verkauf von Immobilien**

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind und keine wesentlichen Verfügungsrechte über die veräußerten Objekte zurück behalten worden sind.

### **Dienstleistungen**

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

### **Aufwendungen**

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

### **Zinsaufwendungen und Zinserträge**

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassten 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 dem 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 handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.

- Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

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

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Allokation von GuV-wirksamen und -neutralen Veränderungen der aktiven latenten Steuern erfolgt auf Basis einer angemessenen anteiligen Verrechnung (IAS 12.63c).

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

## 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 ange- setzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

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

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IAS 39, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Der nicht effektive Teil wird erfolgswirksam innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlos- senen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver (Hypothetisches-Derivat-Methode)

und retrospektiver Basis getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurzfristige beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

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

## 20 Aktienbasierte Vergütungen

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhält seit dem Geschäftsjahr 2014 aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

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

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Optionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

### 1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

### D. Angaben zur Konzernbilanz

EUR Mio.	Wohn- und Geschäftsbauten		Pflegeeinrichtungen		Summe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>Periodenbeginn</b>	<b>15.312,7</b>	<b>11.697,7</b>	<b>692,4</b>	<b>161,4</b>	<b>16.005,1</b>	<b>11.859,1</b>
Zukäufe	1.090,5	965,7	0,7	446,0	1.091,2	1.411,7
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	53,2	0,0	53,2
Sonstige Zugänge	230,0	154,4	4,1	2,7	234,1	157,1
Abgang durch Verkauf	-68,2	-114,4	0,0	0,0	-68,2	-114,4
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	2.372,7	2.638,5	24,3	29,1	2.397,0	2.667,6
Umbuchung	-30,8	-29,2	0,0	0,0	-30,8	-29,2
<b>Periodenergebnis</b>	<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>

Die Umbuchung umfasst im Wesentlichen die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahrs. 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 2.397 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 2017, 30. Juni 2017 und zum 31. Dezember 2016 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+, Core und Non-Core angegeben, die insgesamt einen Mindestanteil von 10% des Gesamtimmobilienwerts aufweisen. Sub-Cluster, die diesen Wert nicht erreichen, wurden zusammengefasst ausgewiesen. Die angegebenen Werte beziehen sich auf die in dem jeweiligen Cluster vorliegenden Korridore sowie den gewichteten Durchschnitt:

**31. Dezember 2017**

	Berlin	Sonstige	Summe	Core+	Core	Non-Core	Gesamt
Buchwert [EUR Mio.]	14.202	2.957	17.159	1.373	63	18.595	
Buchwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	2.102	1.580	1.989	1.149	700	1.876	
Anteil Buchwert in %	76,4	15,9	92,3	7,4	0,3	100,0	
Ist-Miete [EUR/m <sup>2</sup> ]	6,47	6,56	6,49	5,68	4,84	6,38	
Marktmietwachstum p. a. in %	3,41	1,93	3,16	1,26	0,46	3,0	
Leerstandsrate in %	2,3	2,4	2,3	2,6	5,7	2,4	
Multiplikator	27,2	19,9	25,5	16,9	13,1	24,5	
Diskontierungsfaktor in %	4,5	5,8	4,7	6,1	7,3	4,8	
Kapitalisierungsfaktor in %	4,2	5,0	4,4	5,5	6,1	4,5	
Instandhaltungskosten [EUR/m <sup>2</sup> p. a.]	10,05	10,02	10,05	10,39	10,72	10,07	

**31. Dezember 2016**

	Berlin	Sonstige	Summe	Core+	Core	Non-Core	Gesamt
Buchwert [EUR Mio.]	11.435	2.351	13.786	1.221	99	15.106	
Buchwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	1.755	1.394	1.681	995	628	1.576	
Anteil Buchwert in %	75,7	15,6	91,3	8,1	0,7	100,0	
Ist-Miete [EUR/m <sup>2</sup> ]	6,10	6,42	6,17	5,58	4,96	6,10	
Marktmietwachstum p. a. in %	2,59	2,12	2,52	1,26	1,02	2,4	
Leerstandsrate in %	1,6	1,8	1,8	1,8	5,0	1,7	
Multiplikator	23,9	17,9	22,6	14,9	11,2	21,6	
Diskontierungsfaktor in %	4,9	6,3	5,2	6,8	7,5	5,3	
Kapitalisierungsfaktor in %	3,8	5,4	4,1	5,7	6,4	4,2	
Instandhaltungskosten [EUR/m <sup>2</sup> p. a.]	10,52	10,40	10,50	9,59	8,24	10,40	

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. Dezember 2017**

	Berlin	Sonstige	Summe	Core+	Core	Non-Core
Marktmietwachstum in %	-6,33	-3,27	-5,80	-2,58	-1,01	
Diskontierungsfaktor in %	-0,83	-0,74	-0,81	-0,76	-0,72	
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,68	-1,26	-1,61	-1,12	-0,91	

**31. Dezember 2016**

	Berlin	Sonstige	Summe	Core+	Core	Non-Core
Marktmietwachstum in %	-4,84	-3,60	-4,63	-2,46	-2,02	
Diskontierungsfaktor in %	-0,82	-0,75	-0,80	-0,72	-0,71	
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,84	-1,12	-1,72	-0,99	-0,84	

### Pflegeeinrichtungen

Die Bewertung der Pflegeeinrichtungen zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 erfolgte durch die CB Richard Ellis GmbH. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende durchschnittliche Marktmieten, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze in die Bewertung mit ein:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	10,71	10,74
Diskontierungsfaktor in %	5,74	5,90
Kapitalisierungsfaktor in %	5,33	6,00

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung der Marktmiete um 5%; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1%; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Marktmiete in %	-3,1	-3,0
Diskontierungsfaktor in %	-0,8	-0,7
Kapitalisierungsfaktor in %	-1,1	-0,9

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 744,2 Mio. (Vorjahr: EUR 704,5 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen EUR 131,4 Mio. (Vorjahr: EUR 118,1 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand im Segment Wohnen wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen in 2018 in Höhe von ca. EUR 198 Mio. erhalten.

Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen im Jahr 2018 in Höhe von ca. EUR 3 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 27 Mio. im Geschäftsjahr 2018 erzielen.

Die Deutsche Wohnen unterliegt neben den gesetzlichen Beschränkungen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Forderungen 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:

**31.12.2017**

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>

**31.12.2016**

EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	14,4	31,1	18,5	64,0
Zugänge	0,6	12,1	3,3	15,9
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,5	1,9	2,4
Abgänge	0,0	-2,0	-0,4	-2,4
Umbuchungen	0,0	0,0	-0,1	-0,1
<b>Ende der Periode</b>	<b>15,0</b>	<b>41,6</b>	<b>23,2</b>	<b>79,8</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	3,1	5,5	9,7	18,3
Zugänge	0,6	4,3	2,4	7,3
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	-1,4	-0,1	-1,5
Zuschreibungen	0,0	0,0	-0,2	-0,2
<b>Ende der Periode</b>	<b>3,7</b>	<b>8,4</b>	<b>11,8</b>	<b>23,9</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>11,3</b>	<b>33,2</b>	<b>11,4</b>	<b>55,9</b>

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 14,4 Mio., Vorjahr: EUR 11,3 Mio.) dienen als grundpfandrechtliche Sicherheiten.

In Höhe von EUR 62,5 Mio. (Vorjahr: EUR 29,5 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:

**31.12.2017**

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>

**31.12.2016**

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	537,3	16,7	554,0
Zugänge	0,0	2,7	2,7
Zugänge durch Unternehmenserwerb	11,4	0,1	11,5
Abgänge	537,3	0,0	537,3
<b>Ende der Periode</b>	<b>11,4</b>	<b>19,5</b>	<b>30,9</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0,0	7,7	7,7
Zugänge	537,3	2,7	540,0
Abgänge	537,3	0,0	537,3
<b>Ende der Periode</b>	<b>0,0</b>	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>
<b>Restbuchwerte</b>	<b>11,4</b>	<b>9,1</b>	<b>20,5</b>

Die Kaufpreisallokation der HSD Transaktion konnte im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen werden und die vorläufigen Zeitwerte zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden bestätigt. Der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 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 volumnfähiglich der erworbenen HSD Gruppe als zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet.

Der jährliche Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts aus der HSD Transaktion führte zu keiner Wertminderung. 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 12% reduziert werden, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0% extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet. Sofern die Wachstumsrate auf -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 9,24 % vor Steuern verwendet. Sofern der Diskontierungszinssatz auf 10,17% erhöht wird, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert.

Der Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit entspricht in etwa EUR 15,5 Mio.

## 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 2017 wurden Erlöse in Höhe von EUR 188,1 Mio. (Vorjahr: EUR 50,6 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 153,7 Mio. (Vorjahr: EUR 37,7 Mio.) gegenüber.

## 6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Vermietung	12,3	10,5
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1,2	3,7
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	2,0	2,2
	<b>15,5</b>	<b>16,4</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 2017 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) abgeschrieben beziehungsweise wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2017 betrug EUR 20,9 Mio. (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.).

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

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

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

## 7 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 1,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,0 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2018 bis 2027 anfallen. Die Strikesätze betragen zwischen -0,80 % und 1,63 % (Vorjahr: -0,25 % bis 3,56 %). Die Summe der positiven sowie negativen Zeitwerte dieser Geschäfte zum 31. Dezember 2017 beträgt EUR -1,9 Mio. (Vorjahr: EUR -47,0 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.

## 8 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 363,7 Mio. (Vorjahr: EUR 192,2 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 2017 rund EUR 354,7 Mio. (Vorjahr: EUR 337,5 Mio.), eingeteilt in rund 354,7 Mio. Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Es werden ausschließlich Inhaberaktien geführt. Die Aktien sind voll eingezahlt.

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

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

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

### Entwicklung des genehmigten Kapitals

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017, eingetragen im Handelsregister am 22. Juni 2017, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 1. Juni 2020 um bis zu EUR 110 Mio. einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen. Zeitgleich mit der Eintragung des Genehmigten Kapitals 2017/I wurde das Genehmigte Kapital 2015/I aufgehoben.

#### **Entwicklung des bedingten Kapitals**

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

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

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

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

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. Juni 2022 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3.000 Mio. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Deutsche Wohnen SE mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 70 Mio. zu gewähren.

#### **Erwerb eigener Aktien**

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

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

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

**b) Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage hat sich in 2017 um EUR 366,7 Mio. verringert (Vorjahr: EUR 113,6 Mio.).

In 2017 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 893,6 Mio. (Vorjahr: EUR 117,6 Mio.).

Erhöht hat sich die Kapitalrücklage im Geschäftsjahr um EUR 528,1 Mio., von denen für die Kapitalerhöhungen angefallenen Kosten in Höhe von EUR 4,4 Mio. sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte in Höhe von EUR 1,4 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 0,4 Mio. erhöht. Weiterhin erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Aktienoptionsprogramm um EUR 1,4 Mio.

**c) Erwirtschaftetes Konzern eigenkapital**

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 rechts-wirksam 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 2017 im Wesentlichen durch Aufvalutierung von bestehenden Darlehen im Rahmen von Immobilienankäufen erhöht.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 82 % (Vorjahr: rund 80 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,5 % (Vorjahr: rund 1,8 %).

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

EUR Mio.	Buchwert	Nominal- wert	2017	2018	2019	2020	2021	≥ 2022
Prolongationsstruktur 2017	4.751,1	4.828,3	-	8,8	6,6	220,4	176,3	4.416,2
Prolongationsstruktur 2016	4.599,9	4.690,2	23,7	19,0	67,5	271,3	356,3	3.952,4

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

## 11 Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen

Im ersten Halbjahr 2017 hat die Deutsche Wohnen diverse langlaufende Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe EUR 325 Mio. emittiert.

Darüber hinaus wurden zwei Wandelschuldverschreibungen im Geschäftsjahr zum beizulegenden Zeitwert zurückerworben sowie zwei neue Wandelschuldverschreibungen am Kapitalmarkt platziert.

Das in 2016 gestartete Commercial-Paper-Programm wurde in 2017 beendet und alle Commercial Papers vollständig zurückgeführt.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2017 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	848,0	48,5775
Wandelschuldverschreibungen	2017	2026	800,0	0,60	821,6	50,8460
<b>Summe Wandelschuldverschreibungen</b>			<b>1.600,0</b>		<b>1.669,6</b>	
<b>Unternehmensanleihe</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>500,0</b>	<b>1,375</b>	<b>500,3</b>	<b>-</b>
<b>Namensschuldverschreibung</b>	<b>2017</b>	<b>2027-2032</b>	<b>325,0</b>	<b>1,60-2,0</b>	<b>326,3</b>	<b>-</b>

## 12 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 14,5 Jahre (Vorjahr: 14,7 Jahre). Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2018 werden in Höhe von EUR 3,5 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.).

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Dabei werden die zukünftigen Verpflichtungen unter Anwendung versicherungsmathematischer Verfahren bei 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 %	31.12.2017	31.12.2016
Abzinsungsfaktor	1,50	1,61
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	1,75	1,75
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	2,25	2,25
Sterbetafeln	R 05G	R 05G

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

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba – Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e.V. – und als Planvermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgte mit einer Verzinsung in Höhe von 1,50 %.

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

EUR Mio.	31.12.2017	31.12.2016
Barwert der Pensionsverpflichtung	73,8	74,8
Abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	-8,1	-7,2
	<b>65,7</b>	<b>67,6</b>

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

EUR Mio.	2017	2016
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	74,8	72,1
Pensionzahlungen	-3,1	-3,6
Zinsaufwand	1,1	1,4
Dienstzeitaufwand	0,6	0,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0,4	4,7
<b>Pensionsverpflichtung, Periodenende</b>	<b>73,8</b>	<b>74,8</b>
Davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	11,1	12,4
Davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	62,7	62,4
Planvermögen, Periodenbeginn	7,2	7,5
Zinsertrag aus Planvermögen	0,1	0,1
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	-0,4	-0,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	1,2	0,0
<b>Planvermögen, Periodenende</b>	<b>8,1</b>	<b>7,2</b>

---

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2017	2016
Zinsaufwand	-1,0	-1,3
Dienstzeitaufwand	-0,6	-0,5
	<b>-1,6</b>	<b>-1,8</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 7,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.). Für das Jahr 2018 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 8,6 Mio. anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 3,58% zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 3,38% zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25% hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,71% zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25% hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 2,83% zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2017 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2017 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 9 (Vorjahr: TEUR 6), die auch in den Pensionsrückstellungen abgebildet werden.

### 13 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Deutsche Wohnen hat den wesentlichen Teil der Wärmeversorgungsleistungen für ihre Liegenschaften an einen spezialisierten Wärmebetreiber ausgelagert. Die mit dem Betreiber abgeschlossenen Contractingvereinbarungen wurden als Finanzierungsleasing eingestuft und insofern bilanziert. Der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beträgt zum Jahresende EUR 65,6 Mio. (Vorjahr: EUR 31,0 Mio.).

Aus dem Finanzierungsleasing ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

**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
<b>Tilgungsanteil</b>	<b>9,0</b>	<b>31,6</b>	<b>25,0</b>

**31.12.2016**

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Zahlungen	3,8	14,5	15,6
Zinsanteil	-0,4	-1,3	-1,1
<b>Tilgungsanteil</b>	<b>3,4</b>	<b>13,2</b>	<b>14,4</b>

### 14 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Revitalisierung	Restrukturierung	Rechtsrisiken	Sonstige	Summe
<b>Beginn der Periode</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>17,4</b>	<b>23,9</b>
Inanspruchnahme	-2,6	-1,5	-0,4	-0,2	-4,7
Auflösung	0,0	-0,2	-0,3	-0,2	-0,7
Zuführung	0,0	0,8	0,3	0,6	1,7
<b>Ende der Periode</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>17,6</b>	<b>20,2</b>
Davon langfristig	0,0	0,2	0,3	13,1	13,6
Davon kurzfristig	0,0	0,8	1,3	4,5	6,6

Die Rückstellung für Revitalisierung (EUR 0,0 Mio., Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) resultierte aus dem Privatisierungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der GEHAG. Danach wurde die GEHAG verpflichtet, einen Betrag in Höhe von ursprünglich TEUR 25.565 für die Wohnumfeldverbesserung zu investieren.

Die Rückstellungen für Restrukturierung umfassen im Wesentlichen Verpflichtungen der Geschäftsintegration der GSW Immobilien AG.

Die sonstigen Rückstellungen (EUR 17,6 Mio., Vorjahr: EUR 17,4 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 27,2 Mio., Vorjahr: EUR 48,3 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.	31.12.2017	Veränderung	31.12.2016
<b>Aktive latente Steuern</b>			
Immobilien	2,5	1,3	1,2
Pensionen	9,7	0,1	9,6
Verlustvorträge	266,3	0,9	265,4
Zinssicherungsgeschäfte	2,1	-12,8	14,9
Darlehen	0,1	-0,1	0,2
Wandelschuldverschreibungen	20,3	-32,4	52,7
Sonstige	26,4	13,3	13,1
	<b>327,4</b>	<b>-29,7</b>	<b>357,0</b>
Saldierung	-327,0	-29,4	-356,3
Bilanzansatz	0,4	-0,3	0,7
<b>Passive latente Steuern</b>			
Darlehen	22,0	0,2	21,8
Immobilien	2.778,4	769,9	2.008,5
Sonstige	23,3	10,3	13,1
	<b>2.823,7</b>	<b>780,3</b>	<b>2.043,4</b>
Saldierung	-327,0	-29,4	-356,3
Bilanzansatz	2.496,7	809,7	1.687,1
<b>Latente Steuern netto</b>	<b>-2.496,4</b>	<b>-809,3</b>	<b>-1.686,4</b>

Die Veränderung der latenten Steuern in 2017 und 2016 stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2017	2016
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	-7,6	1,5
Aus Unternehmenserwerben	0,0	0,3
Ergebniswirksam	-802,4	-829,5
	<b>-810,0</b>	<b>-827,7</b>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und belaufen sich auf EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.) für die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie auf EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.) für die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2017 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.640,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.081,0 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.358,1 Mio. (Vorjahr: EUR 959,8 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 718,6 Mio. (Vorjahr: 154,9 Mio.) und EUR 519,3 Mio. (Vorjahr: EUR 131,7 Mio.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 14,8 Mio. (Vorjahr: EUR 69,3 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung eines ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Die temporären Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern gebildet wurden, belaufen sich auf EUR 5.614,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.549,1 Mio.).

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

## 1 Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2017	2016
Sollmiete	762,7	719,2
Zuschüsse	1,0	2,2
	<b>763,7</b>	<b>721,4</b>
Erlösschmälerung aus Leerstand	-19,5	-16,9
	<b>744,2</b>	<b>704,5</b>

## E. Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## 2 Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2017	2016
Instandhaltungskosten	104,7	94,5
Nicht umlagefähige Betriebskosten	9,3	9,8
Inkasso	6,4	6,4
Sonstige Kosten	11,0	7,4
	<b>131,4</b>	<b>118,1</b>

## 3 Ergebnis aus Verkauf

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

#### 4 Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

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

EUR Mio.	2017	2016
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	120,7	70,1
Pflege- und Verwaltungskosten	-22,2	-18,0
Personalaufwendungen	-49,9	-35,3
Aufwendungen für Pachtobjekte	-0,6	0,0
	<b>48,0</b>	<b>16,8</b>

#### 5 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2017	2016
<b>Personalkosten</b>	<b>53,8</b>	<b>47,9</b>
<b>Sachkosten</b>		
IT-Kosten	7,8	7,0
Gebäudekosten	3,3	3,7
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	5,8	5,2
Kommunikationskosten	2,8	2,6
Druck- und Telekommunikationskosten	1,8	1,6
Reisekosten	1,1	0,9
Versicherungen	1,0	1,0
Sonstige	3,9	3,8
	<b>27,5</b>	<b>25,8</b>
	<b>81,3</b>	<b>73,7</b>

In der Deutsche Wohnen Gruppe waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 986 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 891 Mitarbeiter), die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind.

#### 6 Sonstige Erträge

Die sonstigen operativen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus aktivierten Eigenleistungen und Nutzungsentgelte.

#### 7 Sonstige Aufwendungen

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

#### 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 EPRA/NAREIT Germany Index.

Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es wiederum ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit grundsätzlich die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird, sowie ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen im Rahmen der Gewichtung des jeweiligen Erfolgsziels ausübbar werden. Das jeweilige Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das jeweilige Maximalziel ist bei 150%iger Zielerreichung gesetzt. Die jeweiligen Mindest- und Maximalziele werden von der Gesellschaft auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe der jährlichen Tranche von Aktienoptionen festgelegt. Die je Tranche ausübbare Anzahl von Aktienoptionen entspricht, vorbehaltlich von Sonderregelungen bei Beendigung des Dienst- oder Anstellungsverhältnisses des Bezugsberechtigten vor Ablauf der Wartezeit, der Anzahl sämtlicher Aktienoptionen der jeweiligen Tranche multipliziert mit dem Prozentsatz, der sich aus der Summe der Prozentsätze aufgrund der Erreichung eines Erfolgsziels oder mehrerer Erfolgsziele nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ergibt, und unter Berücksichtigung der voranstehenden Gewichtung der Erfolgsziele, sodass eine unterschiedliche Erreichung der Erfolgsziele zugunsten der Bezugsberechtigten kompensiert wird.

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

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

Für die Berechnung des Werts der ausgegebenen Optionen wurde angenommen, dass die Erfolgsziele „Adjusted NAV je Aktie“ und „FFO I (ohne Verkauf) je Aktie“ zum Ende der Wartezeit zu 150 % erreicht werden. Bezogen auf die Erreichung des Ziels „Aktienkurs“ wurde anteilig der Wert der Bezugsrechte auf Basis einer angenommenen Volatilität von 26,2%, eines risikolosen Zinssatzes von -0,07 % sowie einer erwarteten Dividendenrendite von 2,9% berechnet. Die Verteilung des ermittelten Optionswerts für die Bezugsrechte auf den Erdienungszeitraum erfolgte unter Berücksichtigung der vertraglichen Sonderregelungen zur Beendigung des Dienstverhältnisses der Bezugsberechtigten.

Der im Konzernabschluss erfasste Aufwand für das Aktienoptionsprogramm beläuft sich auf EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 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 229,0 Mio. (Vorjahr: EUR 79,6 Mio.) und positiven Wertanpassungen bei derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR -3,8 Mio.) zusammen.

## 10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2017	2016
Laufende Zinsen	100,2	106,2
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	18,7	18,7
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung	51,7	6,9
	<b>170,6</b>	<b>131,8</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 gemeinde-spezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60% um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2017 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.	2017	2016
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>-31,2</b>	<b>-36,5</b>
<b>Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		
Immobilien	-768,5	-865,3
Verlustvorträge	0,9	-15,0
Darlehen	-0,2	5,7
Wandelschuldverschreibungen	-32,4	39,5
Zinssicherungsgeschäfte	-6,2	2,4
Pensionen	0,3	-1,0
Sonstige	3,7	4,3
	<b>-802,4</b>	<b>-829,5</b>
	<b>-835,0</b>	<b>-866,0</b>

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

EUR Mio.	2017	2016
Konzernergebnis vor Steuern	2.598,2	2.489,2
Anzuwendender Steuersatz	30,18 %	30,18 %
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-784,0</b>	<b>-751,1</b>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	-14,1	12,0
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	-55,9	45,8
Periodenfremde Ertragsteuern	12,3	-5,7
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	0,0	-162,1
Sonstige Effekte	6,7	-5,0
	<b>-835,0</b>	<b>-866,0</b>

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2017 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 12,3 Mio. (Vorjahr: Aufwendungen EUR 5,7 Mio.). Von den EUR 55,9 Mio. Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen mindern EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.) den laufenden Steueraufwand.

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:

## 1 Wohnungsbewirtschaftung

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

## 2 Verkauf

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

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

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

## F. Segmentberichterstattung

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

### 3 Pflege und Betreutes Wohnen

Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen 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 Segmentergebnisse entsprechen den jeweiligen Zwischensummen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

EUR Mio.	2017	2016
Summe der Segmentergebnisse	711,1	657,5
Verwaltungskosten	-81,3	-73,7
Sonstige Aufwendungen	-37,8	-16,0
Sonstige Erträge	8,8	7,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.397,0	2.667,7
Abschreibungen	-7,4	-543,7
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>2.990,4</b>	<b>2.699,0</b>
Finanzerträge	1,4	3,4
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-226,0	-83,4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3,0	2,0
Finanzaufwendungen	-170,6	-131,8
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.598,2</b>	<b>2.489,2</b>
Ertragsteuern	-834,9	-866,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.763,3</b>	<b>1.623,1</b>

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 (2017: EUR 52,1 Mio.; Vorjahr: EUR 63,7 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 303,5 Mio. (Vorjahr: EUR 336,1 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 447,2 Mio. (Vorjahr: EUR 437 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 2017 wie folgt entwickelt:

**31.12.2017**

EUR Mio.

	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			Endbestand Bilanz
			Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	4.600,0	-75,0	213,2	0,0	12,9	4.751,1
Wandelschuldverschreibungen	1.045,1	395,0	0,0	229,0	0,5	1.669,6
Unternehmensanleihen	732,3	92,0	0,0	0,0	2,3	826,6
<b>Summe</b>	<b>6.377,4</b>	<b>412,0</b>	<b>213,2</b>	<b>229,0</b>	<b>15,7</b>	<b>7.247,3</b>

## G. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

#### H. Ergebnis je Aktie

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

EUR Mio.	2017	2016
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	1.717,9	1.583,9
./. Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	1,5	3,3
./. Bewertungseffekt aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	32,7	55,6
<b>Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses</b>	<b>1.752,1</b>	<b>1.642,8</b>

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

TStück	2017	2016
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	337.480	337.412
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	17.186	69
<b>Ausgegebene Aktien, Periodenende</b>	<b>354.666</b>	<b>337.480</b>
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert</b>	<b>352.121</b>	<b>337.452</b>
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht und Aktienoptionsprogramm	17.770	33.414
<b>Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert</b>	<b>369.890</b>	<b>370.866</b>

Das Ergebnis je Aktie beträgt:

EUR	2017	2016
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
Unverwässert	4,88	4,69
Verwässert	4,74	4,43

Im Jahr 2017 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 262,4 Mio. beziehungsweise EUR 0,74 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2017 ist eine Dividende in Höhe von EUR 0,80 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2017 ausstehenden Aktien entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 283,7 Mio.

## 1 Angaben zu Finanzinstrumenten

## I. Sonstige Angaben

### 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 und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

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

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

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
Sonstige Vermögenswerte						
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
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	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)

31.12.2016

EUR Mio.	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16,4	16,4	0,0	0,0	16,4
Sonstige Vermögenswerte						
Finanzanlagen	AfS	0,3	n/a	0,0	10,9	11,3
Ausleihungen	LaR	17,0	n/a	0,0	0,0	17,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	11,3	11,3	0,0	0,0	11,3
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zahlungsmittel	LaR	192,2	192,2	0,0	0,0	192,2
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>237,3</b>	<b>219,9</b>	<b>0,0</b>	<b>10,9</b>	<b>248,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	FLaC	4.600,0	4.812,9	0,0	0,0	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	FLHfT	0,0	0,0	1.045,1	0,0	1.045,1
Unternehmensanleihe	FLaC	732,3	751,2	0,0	0,0	732,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	161,6	161,6	0,0	0,0	161,6
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	n/a	0,0	0,0	0,0	31,0	31,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	100,7	100,7	0,0	0,0	100,7
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FLHfT	0,0	0,0	22,3	0,0	22,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	0,0	0,0	24,7	0,0	24,7
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>5.594,6</b>	<b>5.826,4</b>	<b>1.092,1</b>	<b>31,0</b>	<b>6.717,7</b>

AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)

FAHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)

FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)

FLHfT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe – mit Ausnahme der 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:

**31.12.2017**

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 Finanzierungsleasingverhältnissen	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>

**31.12.2016**

EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2017	2018	2019	≥ 2020
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Finanzverbindlichkeiten	4.600,0	130,0	131,8	176,3	4.951,2
Wandelschuldverschreibung	1.045,1	4,8	4,8	4,8	655,9
Unternehmensanleihe	732,3	239,8	6,9	6,9	506,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161,6	161,6	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	31,0	3,8	3,7	3,7	22,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	100,7	72,1	0,0	0,0	28,6
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>47,0</b>	<b>12,5</b>	<b>11,6</b>	<b>10,0</b>	<b>12,5</b>
<b>Summe</b>	<b>6.717,7</b>	<b>624,6</b>	<b>158,8</b>	<b>201,5</b>	<b>6.177,7</b>

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

**31.12.2017**

EUR Mio.	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebniskomponenten	Nettoergebnis
				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)	FAHft/FLHft	-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>

**31.12.2016**

EUR Mio.	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folgebewertungen			aus Abgang	aus sonstigen Ergebniskomponenten	Nettoergebnis
				zum Fair Value	Wertberichtigung	Wertaufholung			
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
Darlehen und Forderungen	LaR	0,7	0,0	0,0	-1,3	1,5	-3,9	0,2	-2,9
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-95,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	-0,2	-97,1
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Forderungen/Verbindlichkeiten (zu Handelszwecken gehalten)	FAHft/FLHft	-11,6	0,0	-83,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-95,2
<b>Summe</b>		<b>-108,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-83,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>-2,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-194,6</b>

Zeitwertänderungen der Wandelschuldverschreibungen aufgrund veränderter Ausfallrisiken ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

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

**Ausfallrisiko**

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

**Liquiditätsrisiko**

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

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 50 % (Vorjahr: 51 %) beziehungsweise einen Loan-to-Value Ratio von 34,5 % (Vorjahr: 37,7 %).

**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 4,0 Mio./EUR -3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio./EUR -2,9 Mio.) geführt. Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminde rung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 20,5 Mio./EUR -21,6 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio./EUR -9,9 Mio.) geführt. Bezogen auf das Konzerneigenkapital hätte eine Zinsanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um EUR 1,0 Mio./EUR -0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio./EUR -9,9 Mio.) geführt.

**Marktrisiken**

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

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

Zeitwertrisiken können sich bei festverzinslichen und zinsgesicherten Darlehen ergeben, wenn das Marktzinsniveau unter das Niveau der im Konzern abgeschlossenen Darlehenszinsen absinkt. In einem solchen Fall nimmt die Deutsche Wohnen regelmäßig Verhandlungen mit den Banken auf und nimmt Anpassungen und Refinanzierungen vor, um Zinsnachteile zu vermeiden.

#### Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist.

Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

Zur Sicherung von Cashflowrisiken geht die Deutsche Wohnen Finanztermingeschäfte ein. Diesen Derivaten liegen standardisierte Nettingvereinbarungen mit den Banken zugrunde, woraus sich ein bedingter Anspruch auf Verrechnung ergeben kann, der zu einem Bruttoausweis der Finanztermingeschäfte am Bilanzstichtag führt.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2017 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 319,8 Mio. (Vorjahr: EUR 305,5 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 346,3 Mio. (Vorjahr: EUR 335,2 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

## 2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 40% an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag beträgt 50% (Vorjahr: 49%).

- 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.	31.12.2017	31.12.2016
Finanzverbindlichkeiten	4.751,1	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	1.669,6	1.045,1
Unternehmensanleihen	826,6	732,3
	<b>7.247,3</b>	<b>6.377,4</b>
Zahlungsmittel	-363,7	-192,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>6.883,6</b>	<b>6.185,2</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.628,4	16.005,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,7	29,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	295,8	381,5
	<b>19.952,9</b>	<b>16.415,8</b>
Loan-to-Value Ratio in %	<b>34,5</b>	<b>37,7</b>

### 3 Sicherungsbeziehungen

Zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 bestehen verschiedene Zinssicherungsgeschäfte in Sicherungsbeziehungen nach IAS 39, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden. Der nicht effektive Teil, dessen Wertveränderung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, ist unwesentlich (Vorjahr: unwesentlich).

Aus der Auflösung der im Eigenkapital erfassten Hedgerücklage wurde ein Aufwand von EUR 24,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### 4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

### 5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Erbaurechtsverträgen resultieren jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.).

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.).

Aus sonstigen Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.).

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in Höhe von EUR 144,4 Mio. (Vorjahr: EUR 48,7 Mio.). Aus dem Bestellobligo sowie den Investitionspflichten resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 120,5 Mio. bzw. 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 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.), von einem bis zu fünf Jahren von EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.) und von länger als fünf Jahren von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.).

### 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	2017	2016
Abschlussprüfungsleistungen	1.011	1.001
Andere Bestätigungsleistungen	74	19
Sonstige Leistungen	0	126
	<b>1.085</b>	<b>1.146</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) TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied bis 17.03.2017) WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (Mitglied des Aufsichtsrats vom 17.11.2017 bis 08.02.2018; Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 20.11.2017 bis 08.02.2018) Scout24 AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats seit 08.06.2017) G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin (Vorsitzender des Beirats) DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
<b>Lars Wittan</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 (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) 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>Uwe E. Flach</b> Vorsitzender	Unternehmensberater, Frankfurt am Main	OFFICEFIRST Immobilien AG, Bonn (Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied bis 31.03.2017)
<b>Dr. Andreas Kretschmer</b> Stellvertretender Vorsitzender	Unternehmensberater, Düsseldorf	BIOCEUTICALS Arzneimittel AG, Bad Vilbel (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Amprian GmbH, Dortmund (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)
<b>Dr. h.c. Wolfgang Clement</b> (bis 02.06.2017)	Publizist und Unternehmensberater Bundesminister a.D. Ministerpräsident a.D., Bonn	Daldrup & Söhne AG, Grünwald (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Peter Dussmann-Stiftung, Berlin (Mitglied des Stiftungsrats) Dussmann Stiftung & Co. KGaA, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Landau Media Monitoring AG & Co. KG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
<b>Jürgen Fenk</b> (seit 01.10.2017)	Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien	Keine
<b>Matthias Hünlein</b>	Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	Keine
<b>Dr. Florian Stetter</b>	Vorstandsvorsitzender Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.11.2017) CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats) ENOVO s.r.o., Bratislava, Slowakische Republik (Managing Partner)
<b>Claus Wisser</b>	Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

### Transaktionen mit nahestehenden Personen

In 2017 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.	2017	2016
<b>Bezüge des Vorstands</b>		
Erfolgsunabhängige Vergütung	1,8	1,4
Erfolgsabhängige Vergütung	2,4	1,9
<b>Summe</b>	<b>4,2</b>	<b>3,3</b>
<b>Bezüge des Aufsichtsrats</b>		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,7	0,5
<b>Summe</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</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, den 8. März 2018



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

## Anteilsbesitz<sup>3</sup>

zum 31. Dezember 2017

### Firma und Sitz

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

3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

**Firma und Sitz**

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
		TEUR	TEUR	
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	918.382,3	-1.278,2	2017
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	5.087,3	0,0	2017
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.762,4	309,5	2017
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.610,0	278,1	2017
Deutsche Wohnen Kiel GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	28.682,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,7	0,0	2017
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	325,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	325,6	0,0	2017
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	638,0	0,0	2017
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.563,5	0,0	2017
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	403,9	92,1	2017
Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg	100,00	510,4	224,4	2017
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,2	0,0	2017
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	343,8	0,0	2017
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	16.325,2	0,0	2017
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
DWRE Erfurt GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	880,2	0,0	2017
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.085,3	0,0	2017
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	11.889,8	0,0	2017
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00	30.022,8	-2,2	2017
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-8.841,8	-825,3	2017
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00	4.329,6	353,5	2017
Faragon V V GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-6.901,1	-480,6	2017
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.127,2	0,0	2017
Gartenstadt Potsdam GmbH, Potsdam	100,00	2.356,4	-103,9	2017
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	902.744,1	-23.404,0	2017
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>2</sup>	21.912,1	480,0	2017
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	378,8	0,0	2017
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	45,0	0,0	2017
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 <sup>2</sup>	45.904,8	1.146,7	2017
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	1.976.437,3	126.981,8	2017
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	26,0	0,0	2017
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	34,5	2017
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	20.220,5	0,0	2017
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	16.972,1	-459,3	2017
Geronon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-7.694,9	-755,8	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.

**Firma und Sitz**

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
		TEUR	TEUR	
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.946,0	1.086,1	2017
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	33.226,4	4.509,6	2017
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	6.680,3	0,0	2017
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.390,2	0,0	2017
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.099,3	0,0	2017
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	78.368,1	0,0	2017
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.777,3	0,0	2017
GSW Fonds Weinmeisterhornweg 170–178 GbR, Berlin	53,66	-5.720,6	-153,3	2017
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00	998,9	518,2	2017
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	90.255,7	0,0	2017
GSW Immobilien AG, Berlin	93,89	1.276.365,9	33.656,7	2017
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 <sup>2</sup>	420,8	23,7	2017
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	15.966,3	3.742,1	2017
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 <sup>2</sup>	-9.792,4	1.787,3	2017
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH, Hamburg	100,00	-62,6	-49,5	2017
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00	2.001,6	469,0	2017
Hamnes Investments GmbH, Berlin (vormals: Hamnes Investments B.V., Baarn, Niederlande)	100,00 <sup>1</sup>	10.642,1	584,2	2017
Haragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-5.484,9	-15,4	2017
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	2.798,7	0,0	2017
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	99,7	1,0	2017
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
Intermetro GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	8.501,4	0,0	2017
Iragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-6.165,8	-453,3	2017
Karagon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-5.240,0	-634,0	2017
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00	2.577,8	4.627,8	2017
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	2017
Laragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-9.563,9	-984,4	2017
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	77.057,2	0,0	2017
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	70.878,6	0,0	2017
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00	457,1	0,0	2017
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00	564,1	-625,5	2017
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 <sup>2</sup>	8.986,8	4.640,7	2017
Maragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	-1.702,6	-87,1	2017
Marienfelder Allee 212-220 Grundstücksgesellschaft b.R., Berlin	94,00	7.662,7	741,3	2017
Omega Asset Invest GmbH, Berlin (vormals: GSW Berliner Asset Invest Verwaltungs-GmbH, Berlin)	50,00	35,0	1,2	2017
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	1.080.116,6	14.346,8	2017
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>1</sup>	374.491,8	3.453,1	2017
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>1</sup>	770.147,4	8.549,6	2017
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	16.238,3	0,0	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.

**Firma und Sitz**

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
		TEUR	TEUR	
RPW Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin (vormals: DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn)	92,88	30.969,9	-1.648,9	2017
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH, Leipzig	100,00	102,3	0,0	2017
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0,0	2017
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	2.193,0	0,0	2017
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	2.765,4	904,6	2017
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH, Berlin (vormals: Brillant 2621. GmbH, Berlin)	100,00	2.263,5	-261,5	2017
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00	273,9	-50,2	2017
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	850,9	0,0	2017
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 <sup>2</sup>	-58,7	23,9	2017
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	35,5	-20,0	2017
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	36,3	-21,1	2017

**Gemeinschaftsunternehmen, konsolidiert at equity**

B&O Deutsche Service GmbH, Berlin	49,00	837,3	608,0	2016
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00	375,1	-4,9	2017
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00	158,8	58,8	2016
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00	9.507,1	3.182,0	2016
GIM Immobilien Management GmbH, Berlin	49,00	404,3	92,2	2016
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33	277,9	107,6	2016
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00	4.965,4	1,6	2016

**Assozierte Unternehmen, konsolidiert at equity**

KIWI.KI GmbH, Berlin	11,96	1.355,6	-3.058,6	2016
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00	-40,5	-13,2	2016

**Beteiligungen, nicht konsolidiert**

AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	359,6	-10,9	2016
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59	611,4	-42,6	2017
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co.				
Grundstücksgesellschaft Köpenicker Landstraße KG i.L., Berlin	0,26	-99,9	176,0	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co.				
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße KG i.L., Berlin	0,07	789,2	993,6	2016
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co.				
Grundstücksgesellschaft Wohnen am Brosepark KG i.L., Berlin	20,80	16,1	53,3	2016
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49	246,7	0,0	2016

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 2017

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Segmente</b>								
Wohnungsbewirtschaftung	744,2	704,4	19,2	15,7	763,4	720,1	612,8	586,4
Verkauf	308,6	354,3	9,9	11,2	318,5	365,5	50,3	54,3
Pflege und Betreutes Wohnen	120,7	70,1	0,0	0,0	120,7	70,1	48,0	16,8
<b>Überleitung Konzernabschluss</b>								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,3	2,5	108,1	83,8	108,4	86,3	-110,3	-82,4
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	-0,3	-2,4	-137,2	-110,7	-137,5	-113,1	0,0	0,0
	<b>1.173,5</b>	<b>1.128,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.173,5</b>	<b>1.128,9</b>	<b>600,8</b>	<b>575,1</b>

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE (bis 31. Juli 2017: Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main), Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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 beigegebene 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 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigegebene 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 nichtfinanziellen 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.

### Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

---

### 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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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 dem Kapitel A Textziffer 4, Kapitel C Textziffern 1 und 2 und Kapitel D Textziffer 1.

#### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2017 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien) in Höhe von EUR 19,6 Mrd ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden positive Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 2,4 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 CB Richard Ellis GmbH (im Folgenden CBRE) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Deutsche Wohnen zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch CBRE mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

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

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 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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 risikoorientierten 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 risikoorientiert ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben zum Teil auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten CBRE überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik 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 CBRE überzeugt und die angewandte Bewertungsmethodik beurteilt. Wir haben das Gutachten in Bezug auf die wesentlichen Bewertungsannahmen sowie die Vollständigkeit und Genauigkeit des Mengengerüsts gewürdigt.

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 2017 sind aktive latente Steuern in Höhe von EUR 0,4 Mio und passive latente Steuern in Höhe von EUR 2.496,7 Mio ausgewiesen. Vor Saldierung wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 266,3 Mio gebildet. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von EUR 802,4 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 Steuer-

---

schulden 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 Unternehmensplanung – die wir mit den entsprechenden Unternehmensplanungen abgestimmt haben – wesentlicher Gesellschaften beurteilt. 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 nicht-finanziellen Konzernerklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 7. März 2018 hin.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsysten 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 Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im 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 Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmens-tätigkeit 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungs-informationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durch-führung 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 darge-stellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung

der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

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

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht: Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Berlin, den 8. März 2018

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Schmidt  
Wirtschaftsprüfer



gez. Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

---

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Berlin, den 8. März 2018  
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand

## Glossar

### **Core+, Core, Non-Core**

Clusterung der Immobilienmärkte zur Bewertung der Attraktivität und Zukunftsperspektive aus Sicht der Deutsche Wohnen. Dabei sind Core+-Standorte (Metropolstädte) als besonders dynamisch und wachstumsstark charakterisiert. Core-Standorte weisen ein stabiles Wachstum auf. Non-Core-Standorte werden eher als wachstumsschwach eingeschätzt und werden 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 Amortisation); 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.

### **Ergebnis vor Steuern (EBT)**

(Earnings before Taxes); 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**

(European Public Real Estate Association): gemeinnütziger Branchenverband zur Vertretung der Interessen von börsengelisteten, europäischen Immobilienunternehmen. EPRA entwickelt u. a. Richtlinien und Standards für die Transparenz im gelisteten Immobiliensektor.

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

Die EPRA Kostenquote (EPRA cost ratio) 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, welche das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft repräsentieren, werden insbesondere Bewertungseffekte, latente Steuern und das Verkaufsergebnis aus dem Konzernergebnis bereinigt.

### **EPRA Vacancy Rate (EPRA-Leerstandsquote)**

Berechnet sich aus der geschätzten annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur Marktmiete des Gesamtportfolios.

**EPRA NAV**

Der EPRA Net Asset Value gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der EPRA NAV berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sowie der latenten Steuern, das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

**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 Unternehmensanleihen sowie latente Steuern berücksichtigt werden.

**EPRA Net Initial Yield (NIY)**

Annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

**Erlösschmälerungen**

Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag nicht vermieteten, aber vermietbaren Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

**Fair Value**

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

**FFO (Funds from Operations)**

Aus Sicht der Gesellschaft eine für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet und Basis für die Dividendenausschüttung 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 (inkl. Verkauf) das Verkaufsergebnis mit beinhaltet.

**Financial Covenants**

In einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkennzahlen verpflichtet.

**Institutioneller Verkauf**

Verkauf von Gebäuden (Blockverkäufe)

**Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

**Like-for-like-Mietwachstum**

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 m<sup>2</sup> 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 zwischen der Marktmiete und der Vertragsmiete

### Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen beinhalten alle Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der technischen Beschaffenheit der Immobilien. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Stränge und Fenster, die Überholung oder nachträgliche Anbringung von Balkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie zum Beispiel der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen.

### Instandhaltungsmaßnahmen

Instandhaltungsmaßnahmen umschreiben Maßnahmen zum Erhalt des funktionsfähigen Zustands der Immobilie. Dazu zählen zum Beispiel Reparaturen und der Austausch von Bauteilen.

### Multiple Marktmiete

Fair Value dividiert durch die annualisierte Marktmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Als Marktmiete werden dabei die im laufenden Jahr erzielten Neuvertragsmieten angesetzt.

### Multiple Vertragsmiete

Fair Value dividiert durch die annualisierte Vertragsmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag.

### Net Operating Income (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.

### Neuvermietungsmiete

Die Neuvermietungsmiete ermittelt die Deutsche Wohnen durch Errechnung der durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro m<sup>2</sup> auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Neuvermietungsmiete wird als Marktmiete für die Bewertung des Bewirtschaftungsbestands herangezogen.

### Sollmiete

Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlösschmälerungen.

### Vertragsmiete

Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

### Vertragsmiete pro m<sup>2</sup>

Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche.

### Vervielfältiger

Vergleiche Multiple Vertragsmiete/Multiple Marktmiete.

### Wohnungsprivatisierung

Verkauf von Eigentumswohnungen

## Quartalsübersicht

für das Geschäftsjahr 2017<sup>1</sup>

### Gewinn- und Verlustrechnung

		Q1	Q2	Q3	Q4	2017
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	154,2	152,1	155,3	151,2	612,8
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	8,6	11,9	8,0	21,8	50,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	12,5	12,2	12,2	11,1	48,0
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-19,1	-20,8	-18,2	-23,2	-81,3
EBITDA	EUR Mio.	155,2	155,9	152,5	137,2	600,8
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	115,5	131,5	121,5	133,2	501,7
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	75,2	910,9	57,7	1.554,4	2.598,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	47,3	624,7	34,0	1.057,3	1.763,3
Ergebnis nach Steuern	EUR je Aktie	0,13	1,72	0,08	2,95	4,88
FFO I	EUR Mio.	113,1	107,7	109,2	102,3	432,3
FFO I	EUR je Aktie	0,33	0,30	0,31	0,29	1,23
FFO II	EUR Mio.	121,7	119,6	117,2	124,1	482,6
FFO II	EUR je Aktie	0,35	0,34	0,33	0,35	1,37

### Bilanz

		Q1	Q2	Q3	Q4	2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	16.535,0	17.768,2	17.941,0	19.628,4	19.628,4
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.088,8	790,7	868,2	772,9	772,9
Eigenkapital	EUR Mio.	8.737,2	9.111,8	9.146,6	10.211,0	10.211,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.108,7	6.696,5	6.785,3	6.883,6	6.883,6
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	36,1	36,9	37,0	34,5	34,5
Bilanzsumme	EUR Mio.	17.749,2	18.707,5	18.942,1	20.539,4	20.539,4

### Net Asset Value (NAV)

		Q1	Q2	Q3	Q4	2017
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	10.511,7	11.142,4	11.190,9	12.676,8	12.676,8
EPRA NAV (unvervässert)	EUR je Aktie	29,64	31,42	31,55	35,74	35,74
EPRA NAV (vervässert)	EUR je Aktie	29,69	31,46	31,72	35,74	35,74

### Marktwerte

		Q1	Q2	Q3	Q4	2017
Fair Value Immobilien <sup>2</sup>	EUR Mio.	15.689	17.066	17.207	18.864	18.864
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>2</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.603	1.709	1.718	1.886	1.886

1 Wie berichtet

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

## Mehrjahresübersicht

für die Geschäftsjahre 2015 – 2017<sup>1</sup>

### Gewinn- und Verlustrechnung

		2015	2016	2017
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	519,2	586,4	612,8
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	68,9	54,3	50,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	15,6	16,8	48,0
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-74,7	-73,7	-81,3
EBITDA	EUR Mio.	465,0	575,1	600,8
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	384,4	453,7	501,7
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	1.787,2	2.489,2	2.598,2
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.199,9 <sup>2</sup>	1.623,2	1.763,3
Ergebnis nach Steuern <sup>1</sup>	EUR je Aktie	3,60 <sup>2</sup>	4,69	4,88
FFO I	EUR Mio.	304,0 <sup>2</sup>	383,9	432,3
FFO I <sup>1</sup>	EUR je Aktie	0,95 <sup>2</sup>	1,14	1,23
FFO II	EUR Mio.	372,9 <sup>2</sup>	438,2	482,6
FFO II <sup>1</sup>	EUR je Aktie	1,16	1,30	1,37

### Bilanz

		2015	2016	2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	11.859,1	16.005,1	19.628,4
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	901,2	669,2	772,9
Eigenkapital	EUR Mio.	6.798,1 <sup>2</sup>	8.234,0	10.211,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	4.582,5	6.185,2	6.883,6
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	38,0	37,7	34,5
Bilanzsumme	EUR Mio.	13.376,6 <sup>2</sup>	16.783,6	20.539,4

### Net Asset Value (NAV)

		2015	2016	2017
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	7.765,6 <sup>2</sup>	10.017,0	12.676,8
EPRA NAV (unvervässert)	EUR je Aktie	23,02 <sup>2</sup>	29,68	35,74
EPRA NAV (vervässert)	EUR je Aktie	23,55 <sup>2</sup>	29,69	35,74

### Marktwerte

		2015	2016	2017
Fair Value Immobilien <sup>3</sup>	EUR Mio.	11.721	15.465	18.864
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>3</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.282	1.580	1.886

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 352,12 Mio. ausstehender Aktien in 2017,  
rund 337,45 Mio. in 2016 und rund 320,85 Mio. in 2015

2 Vorjahresangaben geändert

3 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**  
wirDesign Berlin Braunschweig

Dieser Einzelabschluss 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 2018

23.03.2018	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2017 – Geschäftsbericht 2017
26.-27.03.2018	Roadshow, London
28.03.2018	Bank of America European Real Estate Conference, London
10.04.2018	Roadshow, Paris
11.04.2018	Roadshow, Brüssel
12.04.2018	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt am Main
23.-26.04.2018	Roadshow Kanada, USA
15.05.2018	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2018
16.-17.05.2018	Roadshow, Zürich und Genf
30.-31.05.2018	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
06.-08.06.2018	Deutsche Bank dbAccess German, Swiss & Austrian Conference, Berlin
15.06.2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018, Frankfurt am Main
21.06.2018	Morgan Stanley Europe & EEMEA Property Conference, London
14.08.2018	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2018
04.-06.09.2018	EPRA Conference, Berlin
25.-26.09.2018	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
08.-10.10.2018	Expo Real, München
14.11.2018	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2018
19.-23.11.2018	Roadshow, Asien
29.-30.11.2018	UBS Global Real Estate Conference, London

### Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

